

LOS TRABAJOS DEL CATASTRO URBANO

REVISION DE VALLECAS, por José Vaamonde, arq.

Datos estadísticos

a) Se dió comienzo a la revisión en julio de 1929, y se terminó en febrero de 1930.

b) El número total de fincas revisadas es de 8.859, de las que 3.844 están situadas a la derecha de la carretera de Valencia, y 5.015 a la izquierda.

c) El valor real asignado al total de las fincas revisadas es de noventa y un millones cincuenta y cinco mil quinientas setenta y seis con treinta y cuatro..... 91.055.576,34

La renta íntegra de las mismas es de cinco millones quinientas noventa y siete mil cuatrocientas veinte con cincuenta 5.597.420,50

d) El líquido imponible asignado es de cuatro millones cuatrocientas setenta mil trescientas veintitrés con setenta y seis..... 4.470.323,76

Figuraba en el padrón de 1930-31 un líquido imponible de dos millones ochocientos tres mil quinientas trece con cincuenta y cinco..... 2.803.513,55

Por lo tanto, el aumento debido a la revisión es de un millón seiscientos sesenta y seis mil ochocientos diez con veintituna..... 1.666.810,21

Estudio de diferentes tipos de viviendas

Un ligero examen de las plantas que se reproducen da idea aproximada del tipo de construcción corriente en Vallecas.

En ellas se puede observar que hay algunas viviendas cuyas condiciones sanitarias son muy deficientes. Frecuentemente no existen retretes, y en otros muchos casos éstos no reúnen las adecuadas condiciones.

Se puede calificar de monstruoso el caso expuesto en el tipo "N", que representa una construcción en crujeas paralelas a fachada con patios intermedios de dos metros, con corredores en ellos que dificultan todavía más la aireación (pues solea-

miento no existe ni remotamente). En estos bloques viven hacinadas gran cantidad de familias, siendo vivero abonado de la tuberculosis.

Unas Ordenanzas municipales, con sentido de lo que deben ser las diferentes clases de viviendas, debieran impedir este "abuso" (ya que no uso) del suelo. Desgraciadamente, estas edificaciones se toleran no sólo en Vallecas, sino, actualmente, en Madrid.

En cambio, llama la atención favorablemente el caso de "construcción en hilera" adoptado en la calle de Ramón Calabuig, que se presenta en otra figura. Jardines bien cuidados en las partes anteriores dan un aspecto agradable a la calle, favoreciendo además la ventilación y el soleamiento. En la parte posterior todas las viviendas (generalmente de una planta) tienen un corral.

La construcción es, en general, de fábricas de ladrillo al descubierto en fachada, muros de carga del mismo material y entramados horizontales de hierro. En los edificios de una sola planta, el piso de ésta se asienta directamente en el terreno, siendo ésta la causa de que haya bastantes humedades. Los pavimentos son de baldosín o mosaico de cemento, las cubiertas son de armaduras de madera con teja plana o árabe. Algunas veces hay azoteas.

Se observa muchas veces la existencia de grietas en los dinteles y machos, debidos, probablemente, a defectos de cimentación.

Una gran parte de las casas tienen pozo en el corral.

Consideraciones políticoadministrativas y técnicourbanísticas

En el término municipal de Vallecas hay que distinguir dos núcleos: el puente de Vallecas y Vallecas pueblo.

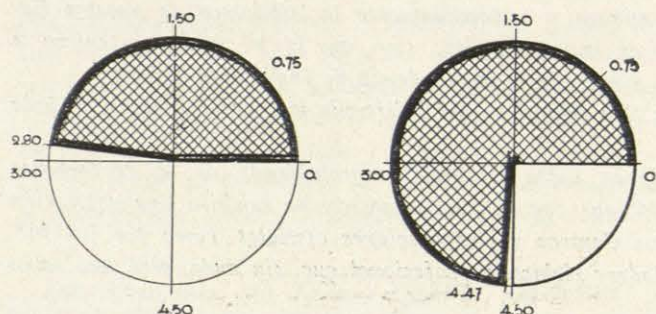
El segundo tiene poca importancia, y sus construcciones, de tipo modesto, son principalmente agrícolas, siendo frecuente encontrar eras adosadas a las casas de labor, aun en el centro del pueblo.

No obstante, existen en las proximidades del ferrocarril algunas fábricas de productos químicos y de yeso, pero en escasa proporción.

Los trazados de calles son irregulares, como es característico en los pueblos pequeños, agrupándose los más importantes edificios en la plaza principal. Está unido al puente y, por lo tanto, a Madrid, por líneas regulares de autobuses que circulan por la carretera de Valencia y por el ferrocarril de Madrid a Zaragoza y a Alicante. Ofrece muy escaso interés.

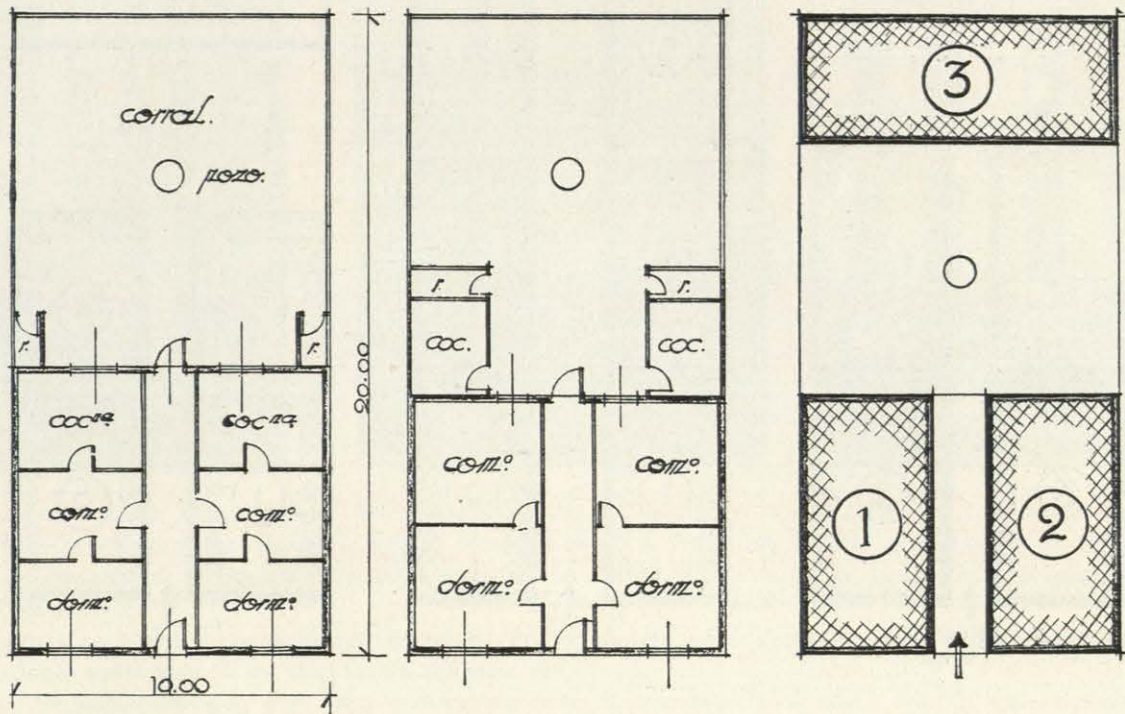
Por el contrario, el Puente tiene una gran importancia, como consecuencia de su proximidad a Madrid, con el que limita por el arroyo Abroñigal. Tiene, aproximadamente, 70.000 habitantes. Puede considerarse como un caso típico de POBLADO PAÍSADO de la capital, ya que la mayoría de sus habitantes son obreros que trabajan en Madrid y, en cambio, tributan en Vallecas, con las naturales repercusiones económicoadministrativas que tiene este hecho.

GRAFICO COMPARATIVO DE LOS LIQUIDOS AMILLARADO Y ASIGNADO



AUMENTO 1.666.810,21 Ó SEA 60%.

escala 1:200.



TIPO "C." 2 VIVIENDAS

valor aprox.	solar	2.000
	const.	5.000
		<u>7.000.</u>

TIPO "D" 2 VIVIENDAS

valor aprox.	solar	2.000
	const.	4.800
		<u>6.800.</u>

TIPO "D'" 3 VIVIENDAS

valor aprox.	solar	2.000
	const.	6.900
		<u>8.900.</u>

Las viviendas son casi totalmente para obreros y responden a los tipos que hemos citado.

Puede considerarse dividido por la carretera de Valencia en dos grandes zonas. Normalmente, a esta importante vía se abren calles de menor importancia.

Desconcierta y apena el ver la anarquía con que se creó y se desarrolla este poblado. Ni un trazado que responda a una necesidad sentida y comprobada, ni una elemental ordenación, ni un adecuado saneamiento, ni la indispensable labor estadística, ni siquiera un aceptable plano topográfico de la zona.

La consecuencia de todo esto es fácil deducirla. Cada propietario construye casi sin limitación alguna (especialmente en zonas algo alejadas), y luego, al hacerse por el Municipio los trazados de calles, se crean problemas de imposible resolución, por no haberse hecho un estudio previo, abarcando la cuestión con visión de conjunto. La iniciativa particular en el trazado de parcelas conduce a resultados funestos.

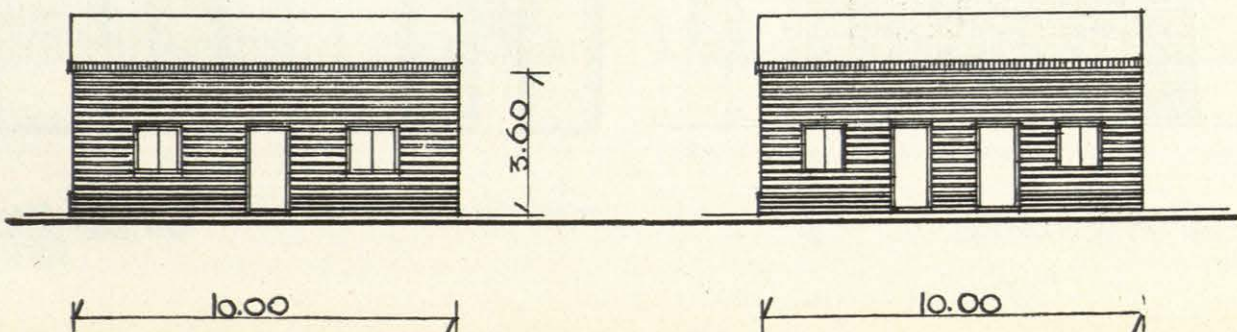
Es frecuente ver casos absurdos, en los que los propietarios de dos zonas de una misma manzana proyectan trazados de calles que no obedecen más que a una hipotética conveniencia particular, sin pensar para nada en el conjunto.

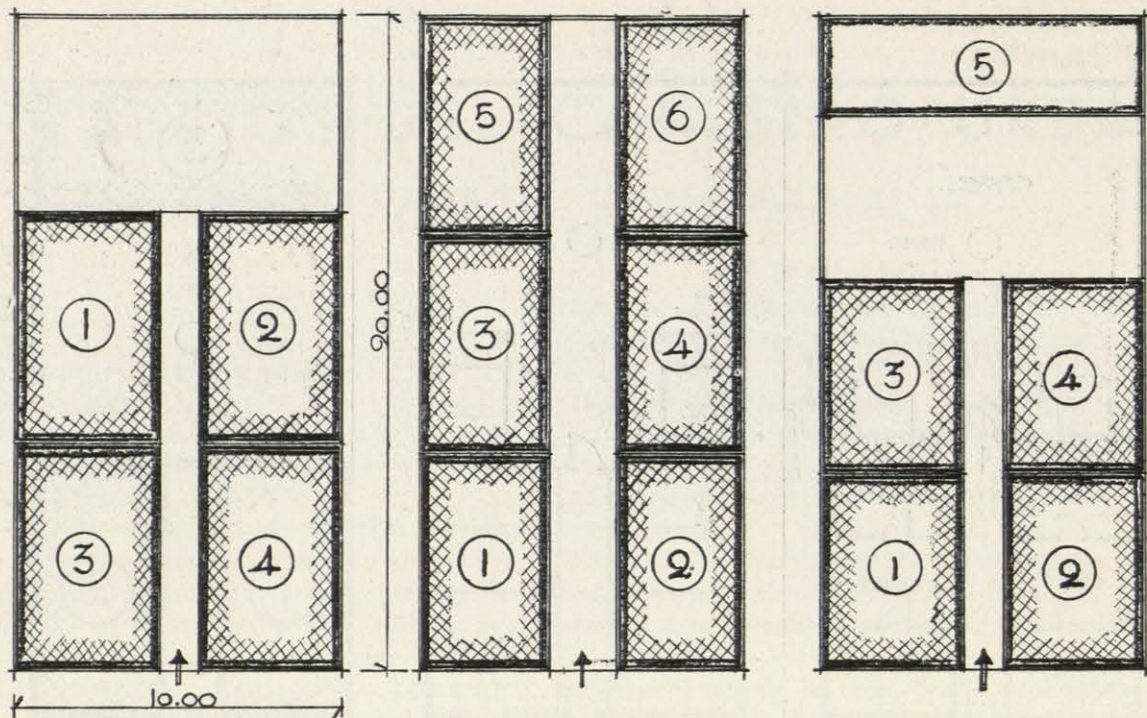
Estos hechos demuestran la urgente necesidad de proceder a efectuar REPARCELACIONES con carácter obligatorio.

En el aspecto sanitario es de advertir que muchas calles no tienen alcantarillado, y las viviendas, en gran parte, no tienen ni retrete. Quizá esto sea la causa principal de las epidemias tíficas que todos los veranos azotan al pueblo.

Es de justicia hacer constar que el Ayuntamiento se ha esforzado por tener un buen servicio médico, pero ello no tiene eficacia por no haberse estudiado antes los problemas de saneamiento y salubridad. El problema es muy grave, pues se trata, como hemos indicado, de un poblado que limita con la capital.

alzados escala 1:200.





TIPO "E" 4 VIVIENDAS.

TIPO "F" 6 VIVIENDAS.

TIPO "G" 5 VIVIENDAS.

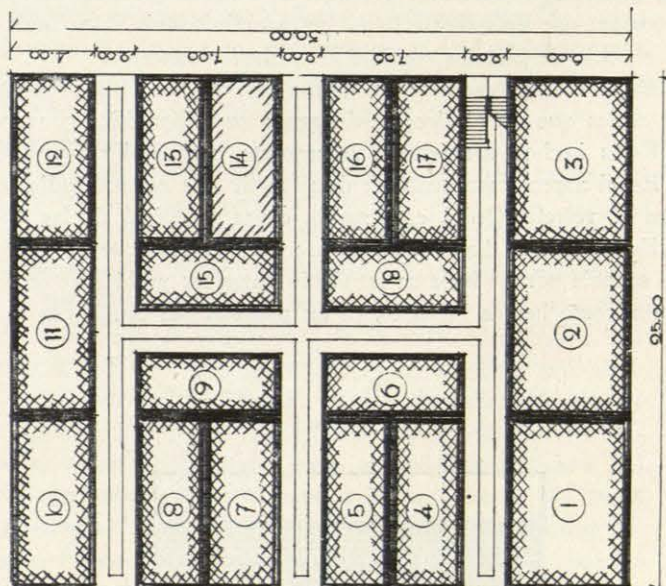
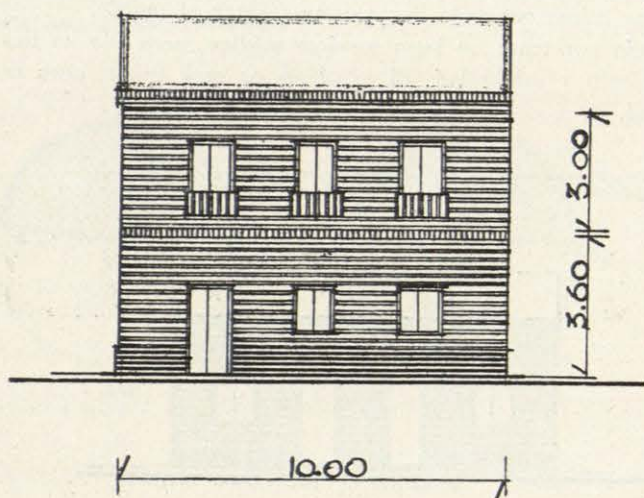
Claro es que la mayor parte de estos males se habrían evitado si se hubiesen cumplido las disposiciones del Estatuto municipal, cuerpo legal bien orientado, pero que tiene el grave defecto de no prever el cumplimiento de sus preceptos. (Prof. Heiligenthal. *El urbanismo y la legislación*, Berlín, 1927.)

Afortunadamente, parece ser que en la actualidad existe una preocupación por el estudio del PLAN COMARCAL DE MADRID, que ha sido iniciado por el Ministro de Obras públicas con sus disposiciones sobre enlaces ferroviarios y accesos y extrarradio de la capital. Es posible que se estudie la conveniencia de unir con ferrocarril Las Matas con Fuencarral, y éste con Canillas, Canillejas, Vicálvaro, VALLECAS y Villaverde, crenado como una vía de cintura (no cerrada) y estableciendo poblados satélites en la parte Norte y NO. En este caso, Vallecas quedará comprendido en las zonas afectadas, y deberá someterse a lo que disponga el plan comarcal y, naturalmente (lo mismo que otros muchos pueblos), a lo preceptuado en la ley general de urbanización.

Esto tendría una repercusión técnica y administrativa inmediata, corrigiéndose los defectos señalados. El Ministro de Obras públicas sería el encargado de aprobar los planos, encargando de su aplicación local a los Municipios que forman las Mancomunidades.

Escala 1:200.

alzado escala 1:200



TIPO "N" 72VIV. 4 PLANTAS

valor aprox.	valor const.	37.500
		250.000
		287.500



Nos hemos detenido en este estudio y derivado a propósito la cuestión hasta este punto por tratarse de un poblado de la capital de la República y por considerar que es oportuno hacer la indicación de que, precisamente al estudiar el plan comarcal y la ley general de urbanización, pueden tenerse en cuenta simultáneamente los aspectos económicoadministrativo y técnicourbanístico.

En este último se estudian los problemas de tráfico, la división en zonas, disposición de espacios libres, utilización del terreno (mediante ordenanzas y planos), abastecimientos, etc.

En el económicoadministrativo muy bien pudiera atenderse la conveniencia de contar con un justo sistema tributario, de acuerdo con las necesidades y circunstancias actuales.

Habría de empezarse por proteger las nuevas construcciones que cumplen todos los requisitos legales con exenciones mayores que la actual de un año. Luego, hacer que vayan tributando paulatinamente hasta llegar a la contribución total en un largo período. Es decir, tratar las edificaciones como seres vivos, en cuyos primeros años no sólo no puede pedírsele ayuda, sino que es necesario prestársela; después, empiezan a ayudar paulatinamente y terminan contribuyendo eficazmente cuando tienen plenitud de vida. Con este sistema se crearía una futura fuente de riqueza de gran importancia, sin correr el riesgo de asfixiarla en sus primeros momentos.

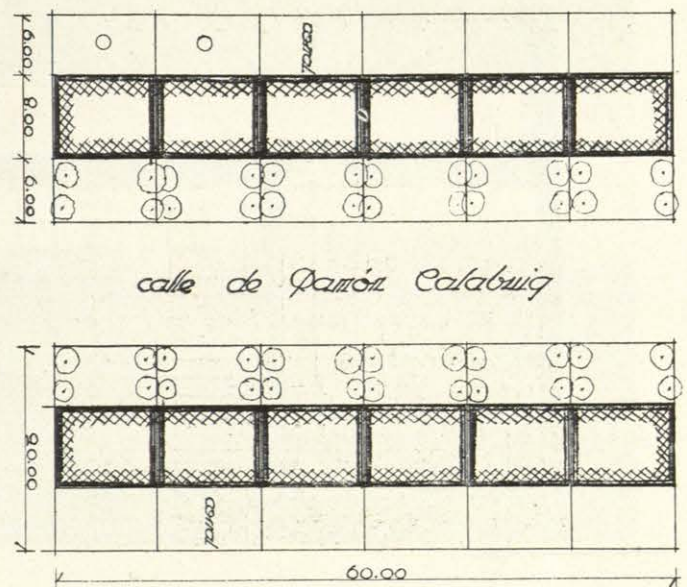
La Diputación de Vizcaya ha hecho ya algo recientemente en este sentido.

Además, las construcciones no deben tener un tipo único de tributación, sino que este coeficiente debiera estar en función de la utilización del terreno y del fin social del edificio.

En Vallecas es frecuente observar que hay edificios cuya renta bruta llega al 20 por 100 del valor, y, naturalmente, la contribución resulta recargada precisamente en tipos de viviendas para obreros, constituyendo esto una injusticia, puesto que otras construcciones ya casi de lujo tributan, proporcionalmente, mucho menos.

En esto también influye la inexistencia de una ley de alquileres, que debe fundarse en los trabajos catastrales.

Con lo apuntado se ve que es mucho todavía lo que el Catastro tiene que hacer, produciendo satisfacción el convencimiento de que simultáneamente a su misión fiscalizadora, a veces desagradable, le está reservada otra, muy simpática, de evidente justicia social.



CONSTRUCCION "EN HILERA".