

## Un ejemplo francés de reforma interior. Aplicaciones

Tal vez parezca demasiado reiterativo el volver a insistir en el tema de las reformas de nuestras viejas ciudades, pero es tan acuciante el problema que vamos a detenernos una vez más en el tema comentando un proyecto francés y viendo las conclusiones útiles que pueda reportarnos su aplicación a España.

Toda nación vieja tiene gran número de ciudades y pueblos cuyo primitivo casco—amurallado muchas veces—ha quedado desbordado por continuos ensanches. El tiempo, por un lado, y las exigencias de la vida moderna por otro, han dejado sus edificaciones intramuros en un estado de vejez e incomodidad tal que precisan una urgente renovación. Sin embargo, no es éste el único caso de renovación urbana el que existe. Hay manzanas y a veces barrios en los extrarradios de las ciudades cuyo estado de insalubridad es tal, que piden a voces entre la piqueta a sanearles. El problema, pues, no se reduce a sanear el vetusto interior de las poblaciones deteriorado por los años, sino también las barriadas exteriores carentes de servicios y condiciones mínimas de higiene.

Partimos del momento en que la superioridad ha decidido acometer la reforma urbana de una zona ruinosa o insalubre, y ya en el umbral tropezamos con el primer obstáculo: ¿Cuál debe de ser el tamaño de la reforma? Normalmente la zona a renovar suele estar delimitada claramente, pero no así la superficie que ha de abarcar cada una de las etapas. Por razones económicas—medios financieros para la operación—y prácticas—número relativamente pequeño de propietarios y arrendatarios—no es aconsejable una superficie mayor de 2,5 Ha. Estas etapas condicionan un tanto la total renovación de la zona, pero hay que someterse a ellas y proyectar en consonancia, pues es muy raro que existan posibilidades reales de efectuar una gran reforma de ciudades que de una sola vez sanee superficies mayores de las 10 Ha. No obstante, esto no quiere decir que se olvide que la etapa que vaya a realizarse esta inmersa en un plan más amplio, sino todo lo contrario.

Distinguimos en todo proyecto de renovación dos clases de estudios: aquellos que pueden realizarse haciendo caso omiso de los habitantes afectados por la reforma y los que se fundamentan precisamente en éstos como punto de partida. Los primeros son puramente técnicos como, por ejemplo, trazado viario de la zona saneada, valor de las edificaciones existentes, etc., mientras que los segundos podríamos llamarlos socio-económicos, tales como fuentes mensuales de las familias afectadas, rentas de los propietarios que viven en la zona, etc.

La mayor o menor importancia de ambos no hay por qué plantearla, pero sí su necesidad para lograr un estudio de acuerdo con la realidad actual de las edificaciones y habitantes del islote afectado.

Es este segundo aspecto, el socio-económico, el que pretendemos analizar, porque consideramos de gran importancia para el arquitecto el conocerlo a la hora de proyectar la reforma. Comentaremos algunos aspectos del proyecto de renovación del islote insalubre de Auch (1).

Entre los varios aspectos que pueden ofrecerse, dos nos interesan especialmente: el estado social y la situación del patrimonio inmobiliario. En términos generales podemos esquematizar las cuestiones a estudiar de la siguiente forma:

- 1) Estado social de la zona de reforma.
  1. Estudio de las familias allí ubicadas.
    - 1.1. Demografía.
    - 1.2. Composición de los hogares.
    - 1.3. Actividad profesional de los cabezas de familia.
    - 1.4. Clasificación de la población.
    - 1.5. Rentas mensuales de las familias.
    - 1.6. Alquileres que soportan.
    - 1.7. Sociabilidad de las familias.

(1) Renovation d'un îlot defectueux a Auch—Enquête sanitaire et sociales, Enquête immobilière et économique. Realizada por CINAM (Compagnie d'études industrielles et d'aménagement du territoire).





2. Estudio de la salubridad de los edificios.
  - 2.1. Aireación.
  - 2.2. Soleamiento.
  - 2.3. Servicios.
  - 2.4. Estado de las viviendas.
  - 2.5. Vecindad.
  - 2.6. Comodidades.
  - 2.7. Densidad de población.
- II) Situación del patrimonio inmobiliario.
  - A) Descripción de las parcelas.
  - B) Estado de los edificios.
  - C) Uso de los edificios.
  - D) Equipo de la zona.
    - D-1. Comercio.
    - D-2. Artesanado.
    - D-3. Industria.
  - E) Propietarios.

La lista anterior puede dar lugar a comentarios más o menos conformes. No es frecuente, pero más de una vez se han oído frases del estilo de ésta: "Dejarse de salubridad y tonterías; lo que ahí hace falta es un buen proyecto y nada más." Efectivamente, el proyecto debe ser bueno, pero difícilmente se proyecta bien si no se sabe la forma que debe revestir el barrio nuevo. Otras veces se aceptan parte de los capítulos estudiados, pero se desdénan otros por considerarlos útiles para otra clase de estudio, pero no para informar un proyecto de reforma urbana. De la antedicha reforma en la ciudad

de Auch podemos sacar ya algunas conclusiones de este aspecto. En efecto para el caso de tener que hacer un realojamiento en la misma zona, de las familias desalojadas, nos conviene saber la composición de las mismas.

Esta era la siguiente:

70	personas viviendo	solas
41	hogares de	2 personas
15	" "	3 "
26	" "	4 "
12	" "	5 "
5	" "	6 "
3	" "	7 "
3	" "	8 "
2	" "	9 "
<hr/>		
187	hogares de	484 personas

El total de los edificios era de 119, lo que demuestra ya un fuerte número de realquilados. Otro dato importante es el de que 70 personas vivan solas. Para realojar a ese tipo de personas es muy interesante proyectar edificios de apartamentos para solteros, trabajadores extranjeros, etc., que son la mayor parte de esos 70 hogares unipersonales. La misma tabla nos muestra que los hogares entre dos y cuatro personas son los más numerosos, lo cual informa el tipo de vivienda—en cuanto a programa—que pueda necesitarse. Respecto al pequeño número de familias numerosas no conviene llamarse a error deduciendo hipótesis aplicables a la nación. Concretamente en la ciudad de



Auch y en este barrio insalubre habían sido ya realojadas convenientemente varias familias numerosas, lo que hace variar su proporción induciendo, de desconocerse ese caso, a posibles errores de interpretación.

El segundo aspecto, el de por qué tantos datos, tiene también su explicación. Vamos a elegir como ejemplo por considerarlo bastante desconocido en España el estudio de la Sociabilidad. Por medio de la encuesta en los 187 hogares se pusieron en evidencia varios elementos por los que se juzgó el comportamiento social de los habitantes.

Se observó principalmente:

- Estado del hogar (vidrios, parquet, mesa, vajilla, olor, etc.).
- Estado y cuidado del mobiliario (cocina, comedor, dormitorio, retretes).
- Modo de vivir (secado de ropa, lugar del combustible, basuras, ornamentación, disposición general de los muebles, etc.). Estos aspectos se tabularon de la siguiente forma:

	Casos
a) Sin cristales o con ellos rotos .....	31
Parquet en malas condiciones .....	84
Sin mesa o con ella coja .....	37
Sin vajilla o insuficiente .....	41
Olor nauseabundo o desagradable .....	46

Como algunos defectos son acumulados, quedaba el total siguiente:

	Casos
Ningún defecto .....	98
1 " .....	31
2 " .....	15
3 " .....	9
4 " .....	19
5 " .....	15

	Casos
b) Mobiliario de cocina insuficiente .....	47
" " comedor (mesa y sillas) insuficiente ...	26
" " dormitorio (camas) insuficiente .....	64
" " aseos (lavabos, retrete) insuficiente ...	119

Y su conjunto resultaba:

	Casos
Mobiliario en buen estado .....	43
" a perfeccionar (con 1 defecto) .....	25
" mediocre (con 2 defectos) .....	47
" mal estado (con 3 defectos) .....	33
" muy defectuoso (con 4 defectos) .....	20

	Casos
c) Secado de colada (en mal sitio) .....	114
Emplazamiento anormal del combustible .....	7
Emplazamiento anormal de basuras .....	6
Ausencia de detalles .....	112
Ornamentación mala o sin gusto .....	152

Y su resumen:

	Casos
Modo de habitar normal (ningún defecto) .....	19
" " " bastante bueno (1 defecto) .....	37
" " " mediocre (2 defectos) .....	52
" " " defectuoso (3 defectos) .....	69
" " " muy malo (4 defectos) .....	7
" " " desastroso (5 defectos) .....	3

Reuniendo los tres apartados y aplicándoles un baremo adecuado se clasifican las familias según su sociabilidad en:

Familias normales (nota de 0 a 11) .....	83
" reeducables (nota de 12 a 19) .....	81
" sociablemente débiles (nota de 20 a 25) .....	23

Ya de por sí los cuatro parciales nos dicen bastante. Son elocuentes muchas cifras (por ejemplo: los 114 casos en los que la ropa se seca en mal sitio, los 119 de falta de mobiliario de aseo, etc.), pero su clasificación final nos será mucho más útil. Efectivamente el saber que 23 familias son sociablemente débiles nos va a permitir el evitar el error de realojarlas en casas nuevas, en las que van a hacer uso indebido de sus instalaciones. Por otro lado, no se puede dejar a esta gente en la calle. ¿Cuál es, pues, la solución? Normalmente se siguen dos métodos; ambos parten de la construcción de unas viviendas a "prueba de bomba". Con ello queremos señalar un tipo de viviendas muy fuertes en las que se han suprimido detalles, para ir siendo puestos a medida que la reeducación de sus habitantes lo va pidiendo. En el primer caso se reagrupan todos estos edificios en un sector aparte y dotados de una fuerte asistencia social (médicos, psicólogos, asistentes sociales, ayudas especiales de mobiliario, etc.). Su educación dura varios meses, pasados los cuales pasan ya a ocupar una vivienda normal. El otro procedimiento consiste en edificar estas viviendas debidamente salpicadas en el nuevo barrio, y sin tener tanta gente pendiente de ellos, que sea el contacto con las demás familias normales del barrio el que las eduque. De todas formas precisan asistencia especial, aunque no sea más que de asistentes sociales.

Así, pues, hemos llegado ya a un punto en el que merced a los datos obtenidos en la información previa de viviendas y familias sabemos claramente por un lado que es imprescindible la renovación (datos de estado de servicios, soleamiento, densidad de población, etc.), y por otro, qué viviendas deben hacerse desde un punto de vista social (superficies, tipos, etc.).

Queda sin embargo un punto muy importante del estudio, y es ver cuántas de esas familias pueden pagar la vivienda que se les asigna. Varios cuadros conducen a lograr este dato. Veamos algunos siguiendo nuestro ejemplo.



A) Actividad profesional de los 187 cabezas de familia:

	Hombres	Mujeres	%
Irregular o nula .....	22	7	15
Obreros .....	88	21	58
Comerciantes y empleados.	37	9	25
Cuadros y dirección .....	3	—	2
	150	37	

B) Población no activa:

	Hombres	Mujeres
Actividades regulares o nulas		
retirados e inválidos .....	28	17
Militares .....	5	—
Amas de casa .....	—	67
Niños y adolescente .....	70	71

En conjunto la población activa suponía el 47 por 100 del conjunto de población.

C) Rentas mensuales por familias (en francos antiguos):

Menos de 10.000 .....	1 familia	} 9 %
De 10.001 a 15.000 .....	8 "	
De 15.001 a 20.000 .....	8 "	
De 20.001 a 30.000 .....	36 "	} 40 %
De 30.001 a 40.000 .....	39 "	
De 40.001 a 50.000 .....	26 "	} 24 %
De 50.001 a 60.000 .....	19 "	
De 60.001 a 70.000 .....	12 "	} 13 %
De 70.001 a 80.000 .....	12 "	
De 80.001 a 90.000 .....	5 "	} 14 %
De 90.001 a 100.000 .....	7 "	
Más de 100.000 .....	14 "	

Inmediatamente se deduce que el 9 por 100 de las familias—ingresos mensuales menores de 20.000 francos—no pueden pagar un alquiler normal. Entramos, pues, en una colisión entre los principios sociales que asignan una casa de determinadas condiciones y los económicos que no "ofrecen" viviendas de esas características por el precio que esas familias pueden satisfacer. ¿Solución? Una, podría ser rebajar el coste de esas viviendas—en lo accesorio no en lo fundamental—hasta ver si pudiese igualarse la oferta con la demanda. Normalmente esto no basta, como tampoco son suficientes las indemnizaciones que se satisfacen por desalojos de viviendas.

Como solución particularísima en algunas ciudades francesas se ha admitido que ya que la ciudad desaloja para mejoramiento, en parte, de ella misma, debe contribuir a que estos desheredados de la fortuna logren

su nueva vivienda. Es tan curiosa la forma que algunos Ayuntamientos emplean que la vamos a señalar bien entendido que esta subvención municipal sirve para completar lo que falte del alquiler de la vivienda al que no puede llegar la familia en tan precaria situación, nunca para satisfacerlo totalmente. Emplean una fórmula

que es:  $P = (a - 1,5) \frac{I}{T}$ , en la que  $P$  = cuota a

pagar.  $a$  = coeficiente variable que va desde 1,5 para las personas aisladas hasta 2,4 para las familias de 4 ó más personas.

$I$  = ingresos mensuales.

$T$  = tasa del S.M.I.G. en vigor en el mes en cuestión.

Con esto ya está el proyecto en marcha, y, sin embargo, queda una cuestión para resolver no menos importante, cual es la de elegir la forma de ejecutarlo. Todas las legislaciones de los países libres permiten a los propietarios asociarse para reparcelar y edificar sus propiedades una vez derruidas las viviendas insalubres. Ahora bien: en la práctica ocurre también que en todas partes es muy difícil poner de acuerdo a varios propietarios para realizar determinadas obras de reformas interior. Entonces se recurre a la expropiación y un organismo estatal o paraestatal ejecuta la reforma.

Por eso es muy interesante que el estudio dé un avance de cuál ha de ser la reforma de ejecución de las obras. Si el número de propietarios residentes en el islote es muy grande se estudian sus ingresos mensuales, con el fin de indagar un poco sobre la posibilidad material de que contribuyan activamente a la reconstrucción del mismo, asociándose. En el caso estudiado, la encuesta fué tan significativa, que se aconsejó inmediatamente el empleo del procedimiento expropiatorio, ya que el 38 por 100 de los propietarios vivían en la zona y sus rentas mensuales eran:

Entre 10.000 y 20.000 .....	5
" 20.001 y 30.000 .....	4
" 30.001 y 40.000 .....	5
" 40.001 y 50.000 .....	5
" 50.001 y 60.000 .....	6
" 60.001 y 70.000 .....	4
" 70.001 y 80.000 .....	3
" 80.001 y 90.000 .....	3
Más de 100.000 .....	6

Que resumidas daban: 47 por 100 con rentas menores de 50.000 francos mensuales y 14 por 100 con rentas superiores a 100.000.

Esta tesis se ve normalmente reforzada cuando se echa un vistazo a las posibilidades de los comerciantes del islote. Así, pues, en la inmensa mayoría de los casos merece la pena utilizar el procedimiento expropiatorio, que, además de ser más rápido, soluciona más justamente los problemas de los habitantes del islote.