

enU

PUBLICACION DEL COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE BARCELONA

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 1978

200 PESETAS

52

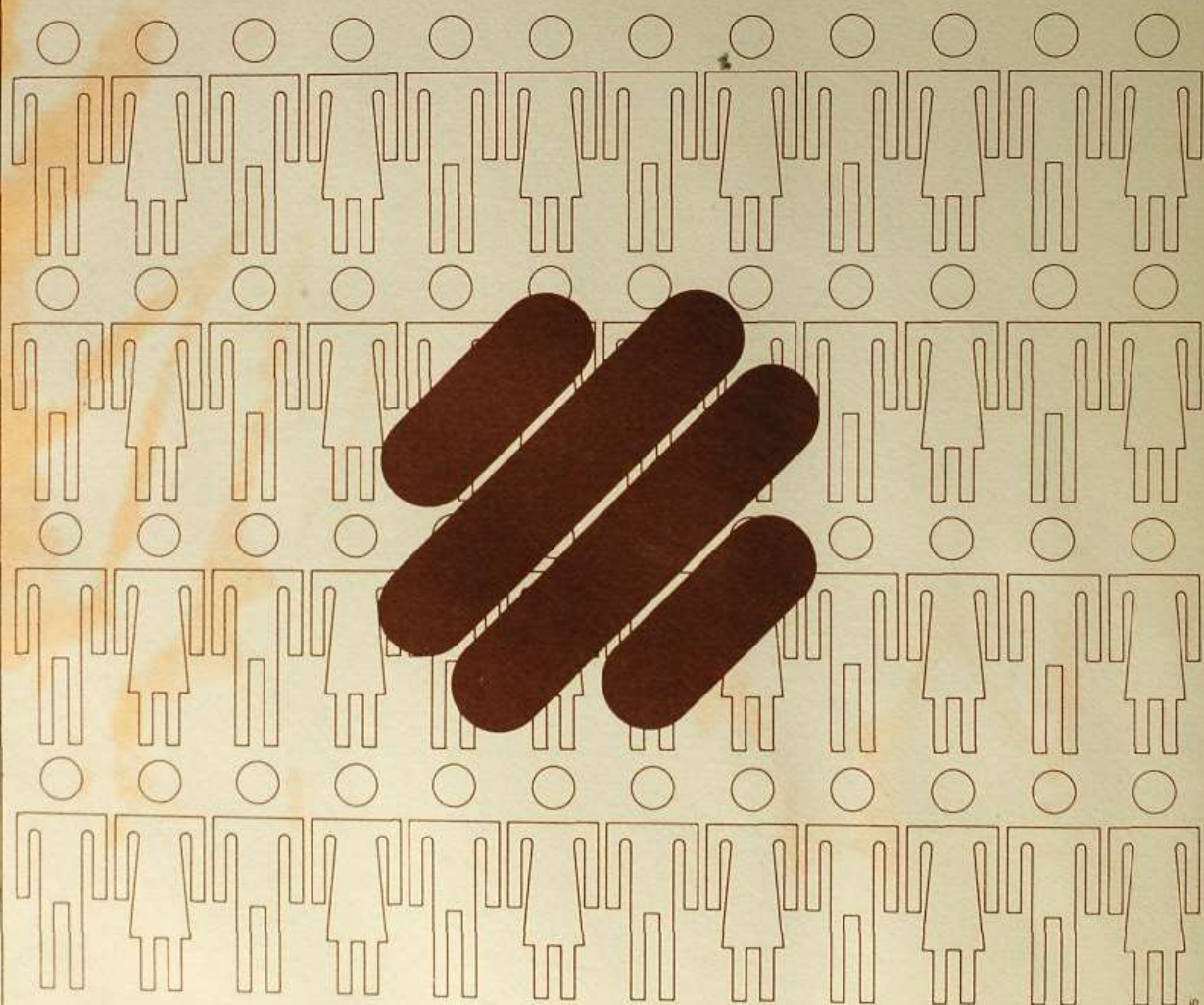


GENERALITAT DE CATALUNYA:
Se traspasan los problemas

REFORMA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS
Propuesta de la "Coordinadora de Llogaters" de la F.A.V.B.



Hi ha tot un món d'experts a l'entorn d'aquest signe



BANCA CATALANA

Director Jaume Rosell

Equipo de Redacción
Luis Fernández-Galiano
Antoni Lucchetti
Ignacio Paricio
Marià Pere

Secretaría de redacción
Montserrat Alemany

Diseño gráfico
Albert Ferrer

Portada Julio Vivas

Suscripciones y distribución librerías
Librería Internacional
Córcega, 428. Tel. 257 43 93
Barcelona-37

Publicidad Miguel Munill
Exclusivas de Publicidad
Balmes, 191, 2.º, 3.º y 4.º
Barcelona-6
Tels. 218 44 45 y 218 40 66

Realización técnica
KETRES (253 36 00)

Composición mecánica
Fernández

Fotolitos Roldán

Impresión
H. Salvador Martínez
Avda. José Antonio, 493
Barcelona

Encuadernación
Casanova

Redacción CAU
Buen Pastor, 5
(209 82 99) Barcelona-21

Números sueltos
España, 200 Ptas.
Extranjero 4 \$
(envío incluido)

Suscripciones
España (1 año), 1.000 ptas.
Extranjero (1 año), 24 \$

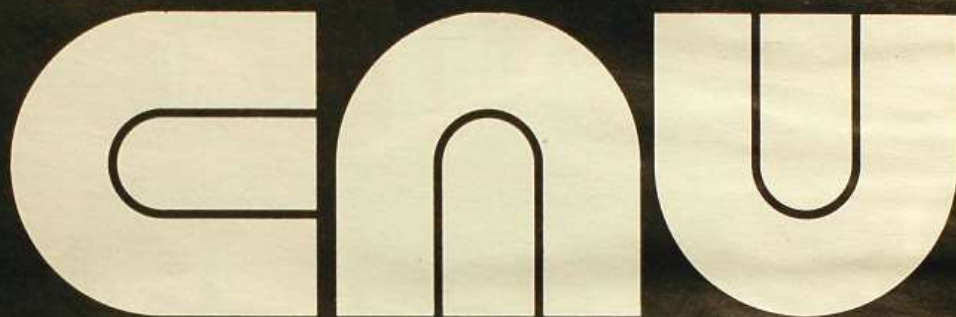
Los trabajos publicados en este número por nuestros colaboradores son de su única y estricta responsabilidad.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 21 y 24 de la Ley de Prensa e Imprenta, el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona pone en conocimiento de los lectores los siguientes datos:

Junta de Gobierno
Presidentes: José Miguel Abad Silvestre Secretario: Rafael Cercos Ibáñez
Contador: Gustavo Roca
Jordi Tesorero: Carlos Puiggrós Lluellas

PUBLICACION DEL COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE BARCELONA

(DEPOSITO LEGAL:
B. 36.584 - 1969)



Sumario

Noviembre-Diciembre 1978

52

CAU	6	Entrevista: NARCÍS SERRA I SERRA
Francesc Roca	12	Ciudad y casa en el Parlament de Catalunya
Jordi Solé Josep R. Vilagut	16	De la Vivienda «Protegida» a la Vivienda «Social»
Josep M. Huertas Clavería	23	Un muestreo de agravios para Barcelona
Francesc Carreras Josep R. Vilagut	31	La Obra Sindical del Hogar y el Patronato Municipal de la Vivienda en Barcelona: 2 ejemplos de Ineficacia
Magda Ballester	35	Lleida: Salir de la marginación
Pere Madrenys	42	Girona: «El paraíso de los especuladores»
Josep M.ª Milà Ramón Aloguín	46	Tarragona: Graves desequilibrios y planificación inútil.
Miquel Domingo	50	¿Es posible hoy la política urbana de la Generalitat de 1932?
Joan Ràfols Esteve	52	Autonomía y política de vivienda: problemas y posibilidades
Mercè Sala	58	El mercado hipotecario o la ilusión de un ministerio
Concha Aguirre	61	Dominio público del suelo, dominio privado, y derecho a edificar
GAP	64	Ante la Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos



ACCIONADOR DE PUERTAS



TIPO P-1

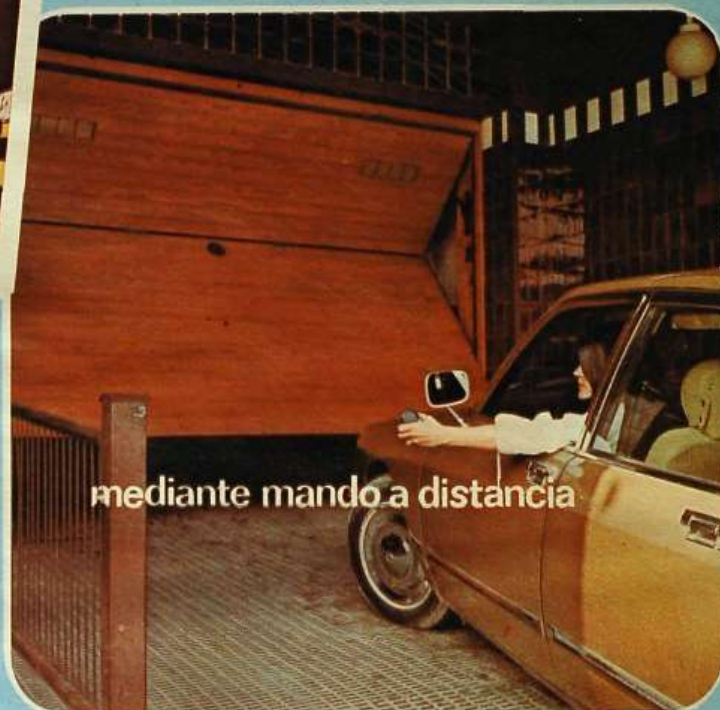
PUJOL MUNTALA, S.A.

C/. Bernardo de Cabrera, s/n.
Teléf, 873 06 50 — 873 36 50
Télex 57478 PUMSA-E
MANRESA (España)



mediante pulsador

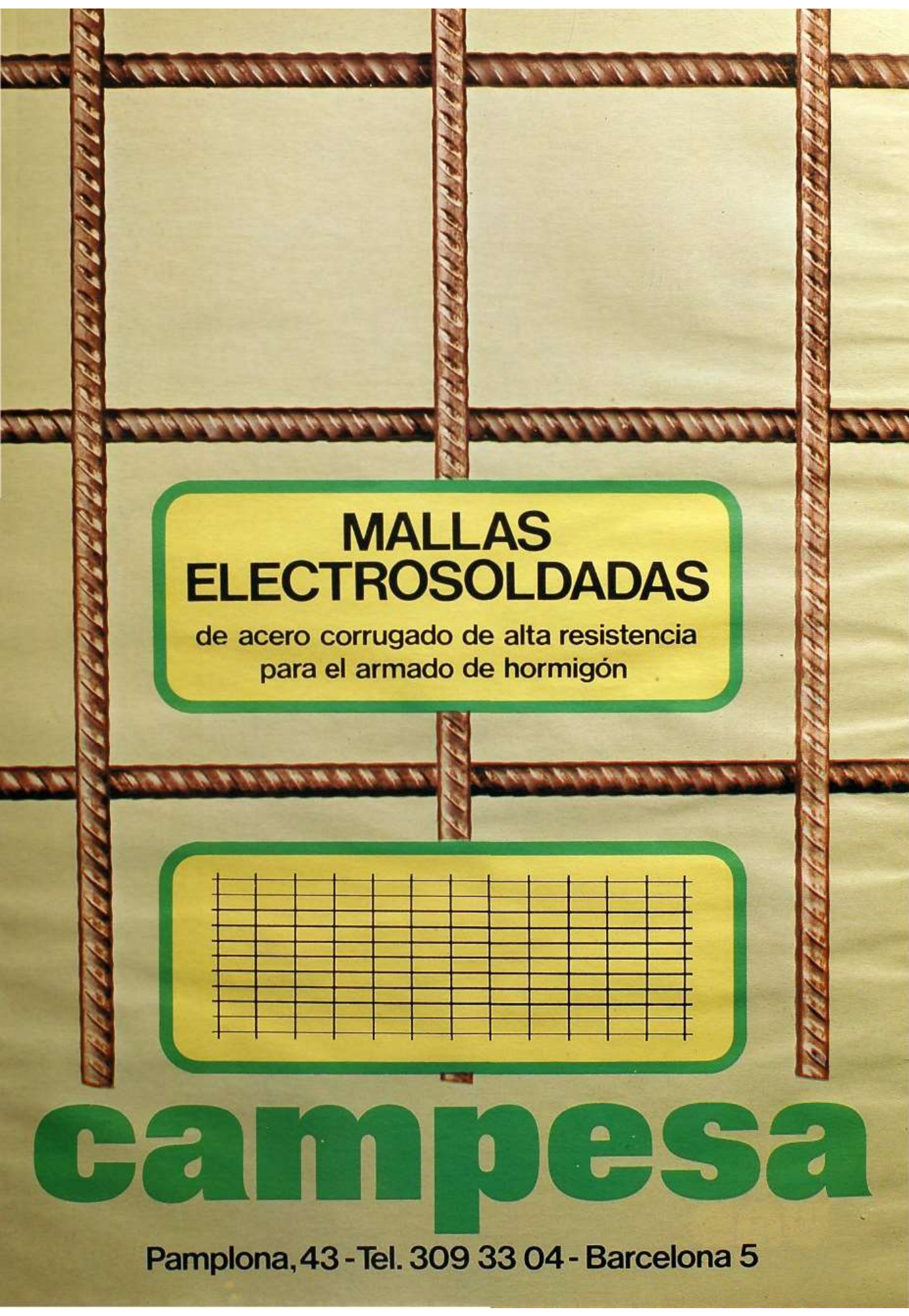
...el mínimo esfuerzo



mediante mando a distancia

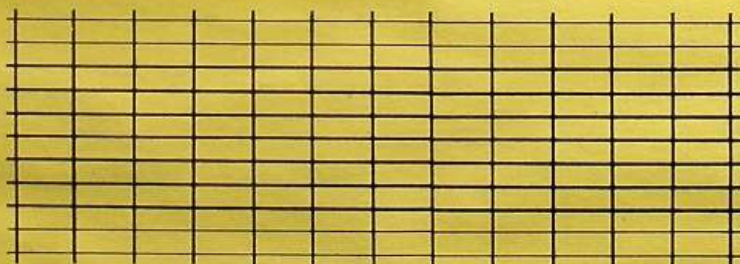
PUJOL





MALLAS ELECTROSOLDADAS

de acero corrugado de alta resistencia
para el armado de hormigón



campesa

Pamplona, 43 - Tel. 309 33 04 - Barcelona 5

ORIOl RIBA I ARDERIU
ORIOl DE BOLÒS I CAPDEVILA
JOSEP M. PANAREDA I CLOPÉS
JOSEP NUET I BADIA
JOAQUIM GOSÀLBES I NOGUERA

GEOGRAFIA FÍSICA DELS PAÏSOS CATALANS



KETRES EDITORA

Obra escrita amb motiu del Centenari del
CENTRE EXCURSIONISTA DE CATALUNYA

format: 21 x 29 cm, 228 pàgines, coberta a 5 tintes plastificada
245 il·lustracions, més un mapa de comarques i límit lingüístic

Editorial

El 29 de Diciembre de 1978, con 58 votos a favor, ninguno en contra y una abstención, se aprobó por el Peno de la "Asamblea de Parlamentaris", el proyecto de "Estatut d'Autonomia de Catalunya", para remitirlo inmediatamente al Parlamento español, que debe discutirlo y pronunciarse. El camino no es fácil : las recientes elecciones legislativas han dado un mayor peso a la derecha en el Parlamento español, que puede retrasar y recortar el Estatut. Es de desear que los partidos que lo aprobaron en Catalunya, en especial UCD, no lo nieguen ahora en Madrid.

Desde su ámbito específico, CAU ha querido ofrecer sus páginas a un equipo de expertos, para una reflexión colectiva en torno a la historia, la realidad actual, las posibilidades, los proyectos, las dificultades y las insuficiencias, que se plantean hoy en el terreno de la política territorial, de la vivienda, de las obras públicas, a la nueva Generalitat.

Como apertura, se ha entrevistado al Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, Honorable Narcís Serra, antes de su renuncia al cargo para presentarse como primero de la lista socialista a las elecciones al Ayuntamiento de Barcelona. Renuncia que no deja de expresar también su preocupación por el tema, tal como manifiesta en la entrevista : "El protagonista del nuevo urbanismo, sin embargo, no ha de ser la Generalitat, sino los nuevos Ayuntamientos".

Sigue a dicha entrevista un excelente artículo de reflexión histórica, de Francesc Roca. Desde la tribuna del Parlament de Catalunya, Roca nos hace llegar las voces de Vallés i Pujals, Ruiz i Ponsetí, Vidal i Guardiola, Comorera... debatiendo sobre la ciudad, sobre la casa, en una época -la República y la guerra civil-, decisiva para Catalunya y para España.

La ruptura de 1939 y la política de vivienda de la etapa franquista, se tratan en otro artículo de Jordi Solé y Josep R. Vilagut. La demagogia autárquica, la estabilización, el desarrollismo, y la gran crisis, se analizan desde el punto de vista económico.

Un núcleo central de cuatro artículos expone los rasgos mas esenciales y característicos del desastre urbanístico que heredamos de la etapa anterior, de los años de la designación de alcaldes, del caciquismo y la corrupción. Como dice Josep M^a Huertas Clavería, es como una aproximación a un "Memorial de Greuges" que las distintas "provincias" lanzan a la Generalitat en el momento del relevo histórico.

El economista Joan Rafols entra a considerar los límites impuestos por la legislación de viviendas de protección oficial y sus escasos resultados en Catalunya, y los problemas que deberá (y los que podrá) afrontar la Generalitat en lo inmediato, resaltando que será en la gestión de los diversos aspectos de la política de vivienda donde pueden esperarse resultados positivos a más corto plazo.

Completa la serie un artículo de Miquel Domingo que se interroga sobre la posibilidad de realizar hoy la política urbana de la Generalitat de 1932.

Como señala Magda Ballester en su artículo sobre Lleida "los males urbanísticos sólo pueden tener un tratamiento válido y eficaz a partir de la recuperación del poder autonómico y de la democratización de los entes locales".

Entrevista

NARCÍS SERRA I SERRA

Conseller de Política Territorial i Obres Públiques
de la Generalitat de Catalunya

Quines són les atribucions rebudes fins ara, i quines esperen rebre en un pròxim futur de les transferències estatals? ¿Es satisfactori el funcionament dels mecanismes de traspàs?

En aquests moments el Departament de Política Territorial i Obres Públiques té atribucions en matèria d'urbanisme, que inclouen pràcticament totes les atribucions de l'Administració de l'Estat regulades per la Llei del Sòl i també en matèria de transports que, a més de la regulació de certs

aspectes del transport en totes les seves variants, comporta també la gestió directa de dues línies de ferrocarril, FF.CC. Catalans i de Catalunya. Estan pendents d'aprovació per part del Consell de Ministres els acords referents al traspàs de les funcions i gran part del patrimoni a Catalunya de l'INUR (Institut Nacional d'Urbanització).

El ritme de traspassos és relativament satisfactori, pel que fa a aquest Departament, tot i que donat l'estat en què es trobava l'Administració perifèrica a Catalunya,

ens trobem amb una insuficiència important de recursos tant humans com econòmics. Cal insistir molt en el fet que no es tracta tan sols de traspasar la part de l'Administració perifèrica existent, sinó també la part proporcional de l'Administració Central que faci possible una veritable autonomia i capacitat de decisió. Això últim és difícilment acceptat per Madrid en el terreny dels fets, encara que crec que hem avançat considerablement per aquest camí, tot i que el procediment és complex i difícil.

Finalment, cal pensar que a nivell presupostari, haurem d'esperar l'Estatut per a tenir mecanismes propis de finançament que permetin tenir uns ingressos que no siguin únicament els resultants de les transferències de l'Estat. També en aquest aspecte seran molt importants les transferències provinents de les Diputacions catalanes. Tot plegat és el que permetrà realment dissenyar una política diferent de la seguida fins ara per l'Administració a Catalunya.

Per a dur a terme un inici de política territorial autònoma calen, com a mínim, els traspassos de l'habitatge i de carreteres, dues activitats específicament inversores i respecte de les quals tenim avançades les negociacions.

De tota manera, crec que els dos factors més necessaris en matèria de transferències són, en aquest moment, els traspassos de les Diputacions, per tal de comptar amb un aparell a sumar a les transferències de l'Administració perifèrica que anem rebent, i també l'atorgament a la Generalitat d'atribucions que li són essencials per a exercir les competències específiques que ja té.

Aquest és un aspecte de la màxima importància. La Generalitat ha de comptar amb un Diari Oficial totalment reconegut com a vehicle de publicitat de les seves decisions. Igualment ha de poder endeutar-se, o fer expropiacions quan calgui, o tenir capacitat executiva pel que fa a les sancions que imposi en matèria de preus, de transports, d'activitats molestes o d'urbanisme.

Aquest conjunt d'atribucions que caracteritzen l'Administració Pública, estan essent negades a la Generalitat i aquest és el problema més greu que aquesta té plantejat en el terreny de prestar els serveis transferits i d'iniciar la tasca d'autogovern.

Quina política territorial pot portar a terme la Conselleria actualment i en un pròxim futur?

Crec que hem de distingir, com ja he dit, dues etapes ben diferenciades, que queden separades per l'aprovació de l'Estatut.

Per aquesta etapa actual, en la qual estem lluitant perquè la Generalitat tingui capacitat d'autogovern, crec que és suficient tenir clares unes línies mestres en què lligar les nostres actuacions i que podrien resumir-se així:

- 1) Igualar el nivell de vida al camp i a la ciutat, retornant a la Comarca com a unitat territorial bàsica.
- 2) Reduir les deseconomies de la concentració a l'àrea de Barcelona, potser d'algun altre punt, disposant el creixent en les àrees deprimides del rera país.
- 3) Creació d'una infraestructura adequada al creixement de l'aparell productiu de Catalunya, però que al mateix temps permeti l'extensió territorial d'aquest creixement.
- 4) Evitar al màxim el malbaratament dels recursos naturals i l'alteració indiscriminada del medi ambient, com un primer pas cap al millorament de la situació existent.

Per fer això, crec que cal fer servir diferents instruments, però en vull remarcar tres: la recuperació del nivell comarcal, una nova política d'infraestructures i equipaments pensada com a peça d'un pla global i no com a grans obres que s'obren i es tanquen com a actuacions independents i una tercera actuació important que no recau únicament en aquest Departament i que és la d'intentar orientar la localització industrial.

Des del punt de vista de la programació de la política territorial, hem de treballar en una doble direcció. D'una banda iniciant Plans Comarcals i Plans Directors Territorials de diverses comarques, com poden ser el de les Terres de l'Ebre; també el de les comarques pirinenques. D'altra banda començant a treballar en els esquemes sectorials del Pla de Catalunya, com poden ser el de la localització industrial, comunicacions, abastament d'aigua i sanejament, espai costaner, parcs naturals i zones a protegir.

Concretament en el camp de l'urbanisme, quines són les actuacions i els principals problemes fins ara?

Donada la caòtica situació en què es troba el territori, hem hagut d'instrumentar amb urgència una política urbanística que vagi directament a solucionar quatre problemes bàsics: la manca de planejament adequat, la insuficiència de l'estructura administrativa, la falta de sòl urbanitzat i la indisciplina i la corrupció urbanístiques.

En aquestes línies podem dir que pel 1979, la Direcció General d'Urbanisme prendrà les mesures necessàries per tal de reduir a curt termini gran part del de-

ficat de planejament ja sigui per mitjà de l'assessorament tècnic, per l'establiment de normativa de tipus general, incrementant el volum d'ajuda financera als municipis, etc. Per altra banda, s'han incrementat els recursos humans encarregats de la tramitació dels expedients urbanístics i de la tutela de les Corporacions locals i finalment molt aviat es constituïran les noves Comissions d'Urbanisme segons la proposta de la Generalitat dotades d'unes Ponències Tècniques que espero que tinguin un nivell alt d'eficàcia.

El protagonista de l'urbanisme nou, però, no ha de ser la Generalitat, sinó els nous Ajuntaments. La iniciativa d'un nou planejament no especulatiu, la disciplina urbanística, la mateixa política del sòl són matèries específicament municipals. Des de la Generalitat el que farem es ajudar a l'eficàcia d'aquest protagonisme municipal. En aquest sentit hem previst en el no ha de ser la Generalitat, sinó els nous Pressupost del Departament per al 1979 prop de 150 milions de pessetes per a foment del planejament urbanístic a Catalunya. Serà la primera vegada que s'esmerça una xifra d'aquesta entitat. Constituïrem també una Societat Mixta de Gestió que pot ser un organisme d'ajuda a molts municipis, redactant plans parcials, reparcel·lant i fent tots aquells passos que de moment no estan a l'abast dels municipis mitjans i petits.

S'ha de potenciar la capacitat d'implantació de la disciplina urbanística. Per aquest fi hem constituït a la Direcció General d'Urbanisme el Servei de Gestió. No es tracta només de tramitar les denúncies o de sancionar d'ofici. Volem, sobretot, assessorar els municipis, col·laborar en la seva gestió per tal que l'actuació disciplinària acabi essent excepcional.

Quina política urbanística es pot emprendre en les actuals circumstàncies?

A part del que ja hem dit a la resposta anterior, per a poder iniciar una política, no ja de defensa, sinó de caire positiu, cal en primer lloc que fem servir a fons les possibilitats transferides de la Llei del Sòl en matèria de planejament. Cal difondre el planejament urbanístic fent servir a cada lloc la figura més adient al seu problema, adaptant el planejament que encara sigui vàlid o revisant el que hagi quedat desfasat, millorant la qualitat tècnica dels plans i sobretot facilitant la seva gestió posterior coordinant-la amb la resta d'acions del Departament i de la d'altres organismes de l'Administració.

Tot aquest procés requereix una àmplia informació als ciutadans, per tal que es coneguin els mecanismes existents i les seves possibilitats de participació en les diverses etapes de la formació, gestió i

execució dels plans, participació que els serà requerida com a única possibilitat d'obtenir uns resultats urbanístics satisfactoris.

L'experiència passada ens ensenya que només en aquells llocs on el planejament i la gestió s'han previst de forma correcta i per davant de la urbanització i la construcció, ha estat possible, i encara no sempre, el manteniment de la disciplina urbanística. En la resta dels casos l'Administració ha tendit a encobrir la ineficàcia amb la tolerància. Per tal d'evitar això, és pel que en matèria d'urbanisme creiem necessari donar una gran importància al programa de planejament i gestió urbanística.

El sector de la vivenda travessa un període de crisi greu; en el seu departament recau la responsabilitat sobre aquest sector, ¿quina pot ésser la seva actuació per ajudar a sortir d'aquesta situació crítica?

La vivenda és un dels problemes que més em preocupen, per això l'hem passat en primer lloc de les coses a discutir en el si de la Comissió Mixta de Traspassos. Les solucions en aquest camp són molt difícils, perquè és aquí on recollim els déficits més alts de manca d'actuacions o d'actuacions generalment mal plantejades. No tan sols tenim el problema del déficit de l'habitatge, sinó el problema de milers i milers d'habitatges en pèssimes condicions. Per això crec que cal assentar les bases d'una política radicalment diferent de la que s'ha fet fins ara.

Com ja és sabut, el problema bàsic és l'econòmic, ja que són necessaris recursos tant per a emprendre un pla de reparacions i equipament dels polígons de construcció oficial com per a iniciar una política de construcció d'habitatges fora de la gran concentració de Barcelona. Cal recordar que la Direcció General de la Vivenda és la que té el pressupost més elevat del Ministeri d'Obres Públiques i això pot ja donar una indicació de les seves possibilitats d'actuació. A part de la inversió pública, cal establir uns mecanismes de finançament que permetin al futur usuari convertir la seva necessitat de vivenda en demanda real. Això és un tema que escapa de l'àmbit de Catalunya, però podem intervenir-hi per tal d'aconseguir que certs mecanismes, com per exemple el mercat hipotecari, tinguin a Catalunya un nivell de funcionament correcte.

També podem incidir en la col·laboració que poden realitzar en aquest camp les Caixes d'Estalvis o establint canals perquè puguin actuar de forma adequada les cooperatives d'habitatge o les comunitats de propietaris.

Finalment cal recordar que la política de vivenda hauria d'anar coordinada amb les restants polítiques ja esmentades i que

moltes de les mesures explicades a nivell d'urbanisme repercutiran de forma immediata en el mercat del sòl i per tant ajudaran als promotors i constructors de vivendes. També cal pensar que per als sectors més modestos el Departament per mitjà del futur Institut Català del Sòl que es formarà amb les transferències de l'INUR tindrà la possibilitat de disposar de sòl urbanitzat de caràcter públic.

En definitiva, s'ha d'actuar en tres grans direccions. La primera, combinant la política urbanística i del sòl que es faci amb un programa de construcció directa d'habitatge que persegueixi unitats de mides raonables, abandonant radicalment la possibilitat d'emprendre grans operacions com ha estat un desgraciat exemple Ciutat Badia, fora de la congestionada concentració de Barcelona.

En segon lloc cal una política decidida de reparació, urbanització, equipament i, en certs casos, enderrocament i nova construcció de les vivendes existents de construcció oficial.

En tercer lloc, s'ha d'agilitzar al màxim l'actuació administrativa que permeti la recuperació del sector de la construcció. El marc legal a nivell espanyol s'ha d'aplicar, a més a més, amb eficàcia i flexibilitat a Catalunya. En el tema de l'habitatge, també els Ajuntaments han de tenir el protagonisme que els correspon, sobretot donada la seva proximitat al ciutadà per a la prestació d'aquest servei essencial.

Donada la perspectiva de desenvolupament institucional, és a dir, el temps que encara manca per a l'aprovació de l'Estatut de tenir les lleis de desenvolupament de la Constitució i àdhuc de tenir lleis específicament catalanes emanades del Parlament de Catalunya, i tenint en compte que hi ha problemes inajornables d'habitatge, de no funcionament de les Comissions Provincials d'Urbanisme, que n'hi ha també en transports, que n'hi ha en el tema del medi ambient, etc., ¿no li sembla que les possibilitats d'actuació són molt migrades?

La situació no és senzilla, però per a mi sempre ha estat evident que l'operació de recobrar la capacitat d'autogovern a Catalunya després de 40 anys d'actuació i de lleis que anaven decididament en contra d'aquesta possibilitat no seria fàcil. Pel que fa a les Comissions Provincials d'Urbanisme, per exemple, és evident que el govern no ha complert la seva promesa d'aprovar la proposta que realitzés la Generalitat seguint el que disposava el Decret de Transferències. Hem trobat, però, una solució que ens permet de mantenir la continuïtat de la prestació del servei al ciutadà en matèria urbanística que suposa el control del planejament. S'han realitzat Comissions Provincials d'Urbanisme a Gi-

rona, Barcelona i Tarragona i no solament hem resolt aquells casos que estaven pendents d'un possible silenci administratiu, sinó que hem començat ja a posar peces de futur, com pot ser els primers passos d'unes normes subsidiàries d'abast provincial per a tots aquells Ajuntaments que no tenen cap figura de planejament, com pot ser començar a controlar aquesta munió d'espais rústics que sobre el Pla Provincial de Barcelona del 1963 permetien moltes construccions irregulars, com pot ser, en el cas de Girona, l'anotació preventiva del Parc de l'Alta Garrotxa. La darrera Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona ha aprovat setze delimitacions de sòl de 16 municipis diferents. Malgrat que les Comissions Provincials d'Urbanisme que han de dependre de la Generalitat no són les que en el seu dia constituïrem, hem anat resolent aquest tema.

Pel que fa a transports podria dir el mateix: no solament garantim la continuïtat de prestació dels serveis, sinó que estem ja llançant un pla quinquennal discutint amb el Ministeri de Transports i Comunicacions unes inversions que ens semblen absolutament essencials per a Catalunya i que fins ara no hi havia un organisme representant dels interessos de Catalunya que negociés això.

El tema del medi ambient és un tema en el qual encara no tenim competències però en què s'està utilitzant el que jo anomenaria «autoritat moral de la Generalitat» per a anar canalitzant aquests temes...

La tasca no és senzilla, ja he dit al començament que la Generalitat no està dotada dels instruments que fan que una Administració pugui actuar amb rigor i eficàcia. Del que es tracta és d'analitzar aquestes dificultats, de saber que havien de produir-se i d'anar preparant els mecanismes que les vagin resolent de manera que poguem negociar l'Estatut, com en aquest moment ja podem fer-ho, amb una Generalitat funcionant, resolent problemes i demostrant capacitat de gestió i de reorientació de les competències que se li transfereixen.

No vull deixar de ser realista. Els mesos vinents seran difícils perquè el desenvolupament constitucional i la manca d'Estatut complicaran l'actuació a Catalunya. És evident, a més, que el govern ha donat unes transferències i que en aquests moments és difícil de preveure que el procés continuï fins que no hi hagi nou Estatut.

Però això voldria dir que el que ens hem de dedicar a fer és, precisament, ordenar, millorar, cohesionar i obtenir aquestes capacitats administratives de què he parlat per tal que el contingut polític i administratiu que ja té la Generalitat es vagi donant amb més força i sobretot amb més eficàcia.

REVISTA CAU

Entrevista con el Conseller de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya

¿Cuáles son las atribuciones recibidas hasta ahora, y cuáles se esperan recibir en un próximo futuro de las transferencias estatales? ¿Es satisfactorio el funcionamiento de los mecanismos de traspaso?

En estos momentos, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas tiene atribuciones en materia de urbanismo, que incluyen prácticamente todas las atribuciones de la Administración del Estado reguladas por la Ley del Suelo, y también en materia de transportes que, además de la regulación de ciertos aspectos del transporte en todas sus variantes, comporta también la gestión directa de dos líneas de ferrocarril —FF.CC. Catalanes y de Catalunya. Están pendientes de aprobación por parte del Consejo de Ministros los acuerdos referentes al traspaso a Catalunya de las funciones y de gran parte del patrimonio del INUR (Instituto Nacional de Urbanización).

El ritmo de traspasos es relativamente satisfactorio, por lo que respecta a este Departamento, aunque, dado el estado en que se hallaba la Administración periférica en Catalunya nos encontramos con una insuficiencia importante de recursos tanto humanos como económicos. Hay que insistir mucho en el hecho de que no se trata sólo de traspasar parte de la Administración periférica existente, sino también la parte proporcional de la Administración central que haga posible una autonomía y capacidad de decisión verdaderas. Esto último es difícilmente aceptado por Madrid en el terreno de los hechos, pero creo que hemos avanzado considerablemente por este camino, a pesar de que el procedimiento sea complejo y difícil.

Finalmente, hay que pensar que, a nivel presupuestario, se deberá esperar a tener el Estatuto para poseer unos mecanismos propios de financiación que permitan unos ingresos que no sean únicamente los resultantes de las transferencias del Estado. También en este aspecto serán muy importantes las transferencias provenientes de las Diputaciones catalanas. Todo ello es lo que permitirá realmente diseñar una política diferente de la seguida hasta ahora por la Administración en Catalunya.

Para llevar a cabo un inicio de política territorial autónoma son necesarios, como mínimo, los traspasos en materia de vivienda y carreteras, dos actividades específicamente inversoras respecto a las cuales tenemos adelantadas las negociaciones.

De todas maneras, creo que los dos factores más necesarios en materia de transferencias son, en este momento, los traspasos de las Diputaciones —para poder contar, así, con un aparato que sume a las transferencias de la Administración periférica que vamos recibiendo—, y también el otorgamiento a la Generalitat

de atribuciones que le son esenciales para ejercer las competencias específicas que ya posee.

Este es uno de los aspectos de máxima importancia. La Generalitat ha de contar con un Diario Oficial totalmente reconocido como vehículo de publicidad de sus decisiones. Igualmente, ha de poder endeudarse, realizar expropiaciones cuando sea necesario, o tener capacidad ejecutiva en lo relativo a las sanciones que imponga en materia de precios, de transportes, de actividades molestas o de urbanismo.

Este conjunto de atribuciones que caracterizan a la Administración Pública, le están siendo negadas a la Generalitat, y éste es el problema más grave que ésta tiene planteado a fin de poder prestar los servicios transferidos e iniciar la tarea de autogobierno.

¿Qué política territorial puede llevar a cabo la Concejalía, actualmente y en un próximo futuro?

Creo que hemos de distinguir, como ya he dicho, dos etapas bien diferenciadas, que quedan separadas por la aprobación del Estatuto.

Para esta etapa actual, en la que estamos luchando para que la Generalitat tenga capacidad de autogobierno, creo que es suficiente tener claras unas líneas maestras en las que orientar nuestras actuaciones y que podríamos resumir así:

1. Igualar el nivel de vida del campo y de la ciudad, retornando a la Comarca como unidad territorial básica.
2. Reducir las desequilibrios de la concentración en el área de Barcelona, y quizá de algún otro punto, controlando el crecimiento en las áreas deprimidas en la «cara oculta del país».
3. Creación de una infraestructura adecuada al crecimiento del aparato productivo de Catalunya, pero que al mismo tiempo permita la extensión territorial de este crecimiento.
4. Evitar al máximo la degradación de los recursos naturales y la alteración indiscriminada del medio ambiente, como un primer paso hacia una mejora de la situación existente.

Para hacer esto, creo que hay que utilizar diferentes instrumentos, pero quiero remarcar tres: 1. La recuperación del nivel comarcal; 2. Una nueva política de infraestructuras y equipamientos, pensada como pieza de un plan global y no como grandes obras que se abren y se cierran como actuaciones independientes; y 3. Una actuación importante que no recae únicamente en este Departamento y que es la de intentar orientar la localización industrial.

Desde el punto de vista de la programación de la política territorial, hemos de trabajar en una doble dirección. Por un lado, iniciando Planes Comarcales y Planes Directores Territoria-

les de varias comarcas como puede ser el de las Tierras del Ebro o el de las comarcas pirenaicas. Por otro lado, comenzando a trabajar en los esquemas sectoriales del Plan de Catalunya, como pueden ser el de la localización industrial, comunicaciones, abastecimiento de aguas y saneamiento, espacio costero, parques naturales y zonas a proteger.

Concretamente, en el campo del urbanismo, ¿cuáles han sido hasta el momento las actuaciones y cuáles los principales problemas?

Dada la caótica situación en que se encuentra el territorio, hemos tenido que instrumentar con urgencia una política urbanística que vaya directamente a solucionar cuatro problemas básicos: la falta de planeamiento adecuado, la insuficiencia de la estructura administrativa, la falta de suelo urbanizado y la indisciplina y corrupción urbanísticas.

En esta línea, podemos decir que, para el año 1979, la Dirección General de Urbanismo tomará las medidas necesarias a fin de reducir a corto plazo gran parte del déficit de planeamiento, ya por medio del asesoramiento técnico, ya por el establecimiento de una normativa de tipo general, ya incrementando el volumen de ayuda financiera a los municipios, etcétera. Por otro lado, se han incrementado los recursos humanos encargados de la tramitación de los expedientes urbanísticos y de la tutela de las corporaciones locales y, finalmente, muy pronto se constituirán las nuevas Comisiones de Urbanismo (según la propuesta de la Generalitat), dotadas de unas Ponencias Técnicas que espero tengan un alto nivel de eficacia.

El protagonismo del nuevo urbanismo no debe asumirlo, sin embargo, la Generalitat, sino los Ayuntamientos. La iniciativa de un nuevo planeamiento no especulativo, la disciplina urbanística, la misma política del suelo son materias específicamente municipales. Desde la Generalitat, lo que haremos es ayudar a la eficacia de este protagonismo municipal. En este sentido, hemos previsto en el presupuesto del Departamento para 1979 cerca de 150 millones de pesetas para fomentar el planeamiento urbanístico en Catalunya. Será la primera vez que se invierte una cifra de esta entidad. Constituiremos también una Sociedad Mixta de Gestión que puede ser un organismo de ayuda a muchos municipios, redactando planes parciales, reparcelando y haciendo todos aquellos pasos que de momento no están al alcance de los municipios medianos y pequeños.

Se ha de potenciar la capacidad de implantación de la disciplina urbanística. Para este fin hemos constituido en la Dirección General de Urbanismo el Servicio de Gestión. No se

trata únicamente de tramitar las denuncias o de sancionar de oficio. Queremos, ante todo, asesorar a los municipios, colaborar en su gestión a fin de que la actuación disciplinaria acabe siendo excepcional.

¿Qué política urbanística puede emprenderse en las actuales circunstancias?

Aparte de lo que ya hemos dicho en el punto anterior, para poder iniciar una política, no ya de defensa, sino de carácter positivo, hace falta, en primer lugar, que utilicemos a fondo las posibilidades transferidas de la Ley del Suelo en materia de planeamiento. Es necesario difundir el planeamiento urbanístico utilizando en cada lugar la figura más adecuada a su problema, adaptando el planeamiento que aún sea válido o revisando el que haya quedado desfasado, mejorando la calidad técnica de los planes y sobre todo facilitando su gestión posterior coordinándola con el resto de acciones del Departamento y con las de los otros organismos de la Administración.

Todo este proceso requiere una amplia información a los ciudadanos, a fin de que conozcan los mecanismos existentes y sus posibilidades de participación en las diversas etapas de la formación, gestión y ejecución de los planes, participación que les será requerida como única posibilidad de obtener unos resultados urbanísticos satisfactorios.

La experiencia pasada nos enseña que únicamente en los lugares en los que el planeamiento y la gestión se han previsto de forma correcta y adelantándose a la urbanización y construcción, ha sido posible, y aun no siempre, el mantenimiento de la disciplina urbanística. En el resto de los casos, la Administración ha tendido a encubrir la ineficacia con la tolerancia. Para evitar esto es por lo que, en materia de urbanismo, creemos necesario dar una gran importancia al programa de planeamiento y gestión urbanística.

El sector de la vivienda atraviesa un periodo de crisis grave. Sobre su departamento recae la responsabilidad de este sector. ¿Cuál puede ser su actuación para favorecer la salida de esta crítica situación?

La vivienda es uno de los problemas que más me preocupa, por eso lo hemos puesto en el primer lugar de las cosas a discutir en el seno de la Comisión Mixta de Traspasos. Las soluciones en este campo son muy difíciles, porque es aquí donde recogemos los déficits más altos por la falta de actuaciones o por actuaciones generalmente mal planteadas. No únicamente tenemos el problema del déficit de la vivienda, sino el problema de miles y miles de viviendas en pésimas condiciones. Por eso creo que es preciso sentar las bases de una política radicalmente diferente de la que se ha hecho hasta ahora.

Como ya es sabido, el problema básico es el económico, ya que se necesitan recursos, tanto para emprender un plan de reparaciones y equipamiento de los polígonos de construcción oficial, como para iniciar una política de construcción de viviendas fuera de la gran concentración de Barcelona. Hay que recordar que la Dirección General de la Vivienda es la que tiene el presupuesto más elevado del Ministerio de Obras Públicas y esto puede ya dar una noción de sus posibilidades de actuación. Además

de la inversión pública, es preciso que se establezcan unos mecanismos de financiación que permitan al futuro usuario convertir su necesidad de vivienda en demanda real. Esto es un tema que escapa al ámbito de Catalunya, pero podemos intervenir para conseguir que ciertos mecanismos, como por ejemplo el mercado hipotecario, tenga en Catalunya un nivel de funcionamiento correcto.

También podemos incidir en la colaboración que pueden realizar en este terreno las Cajas de Ahorro o en el establecimiento de canales para que puedan actuar de forma adecuada las cooperativas de viviendas o las comunidades de propietarios.

Finalmente, hay que recordar que la política de la vivienda debería ir coordinada con las restantes políticas ya mencionadas y que muchas de las medidas explicadas a nivel de urbanismo repercutirán de forma inmediata en el mercado del suelo y, por tanto, ayudarán a los promotores y constructores de viviendas. También hay que pensar que para los sectores más modestos, el Departamento, por medio del futuro Institut Català del Sòl que se formará con las transferencias del INUR, tendrá la posibilidad de disponer de suelo urbanizado de carácter público.

En definitiva, se debe actuar en tres grandes direcciones. La primera, combinando la futura política urbanística y del suelo con un programa de construcción directa de vivienda que persiga unidades de tamaño razonable, abandonando así radicalmente la posibilidad de emprender grandes operaciones (como el desgraciado ejemplo de Ciudad Badia), colocándolas fuera de la congestionada concentración de Barcelona.

En segundo lugar, es necesaria una decidida política de reparación, urbanización, equipamiento y, en ciertos casos, derribo y nueva construcción de las viviendas existentes de construcción oficial.

En tercer lugar, debe agilizarse al máximo la actuación administrativa que permita la recuperación del sector de la construcción. El marco legal a nivel español se ha de aplicar, además, con eficacia y flexibilidad en Catalunya. En el tema de la vivienda también los Ayuntamientos han de tener el protagonismo que les corresponde, sobre todo dada su proximidad al ciudadano para la prestación de este esencial servicio.

Dada la perspectiva de desarrollo institucional, es decir, el tiempo que aún falta para la aprobación del Estatuto, o para tener las leyes del desarrollo de la Constitución, o para disponer leyes específicamente catalanas emanadas del Parlamento de Catalunya, y teniendo en cuenta que hay problemas inaplazables de vivienda o de no funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, que hay también problemas en transportes o que los hay en el tema del medio ambiente, etc., ¿no le parece que las posibilidades de actuación son muy limitadas?

La situación no es sencilla, pero para mí siempre ha sido evidente que la operación de recobrar la capacidad de autogobierno en Catalunya, después de 40 años de actuación y de leyes que iban decididamente en contra de esta posibilidad, no sería fácil. Por lo que respecta a las Comisiones Provinciales de Urba-

nismo, por ejemplo, es evidente que el Gobierno no ha cumplido su promesa de aprobar la propuesta que realizara la Generalitat siguiendo lo que disponía el Decreto de Transferencias. Hemos hallado, no obstante, una solución que nos permite mantener la continuidad en la prestación del servicio al ciudadano en materia urbanística que supone el control del planeamiento. Se han realizado Comisiones Provinciales de Urbanismo en Girona, Barcelona y en Tarragona y no sólo hemos resuelto aquellos casos que estaban pendientes de un posible silencio administrativo, sino que hemos empezado ya a poner piezas de futuro, como pueden ser los primeros pasos de unas normas subsidiarias de alcance provincial para todos aquellos Ayuntamientos que no tienen ninguna figura de planeamiento; como puede ser empezar a controlar esta gran cantidad de espacios rústicos que sobre el Plan Provincial de Barcelona de 1963 permitían muchas construcciones irregulares; como puede ser, en el caso de Girona, la anotación preventiva del Parc de l'Alta Garrotxa. Asimismo, la última Comisión Provincial de Urbanismo de Tarragona ha aprobado dieciséis delimitaciones de suelo de dieciséis municipios diferentes. A pesar de que las Comisiones Provinciales de Urbanismo que han de depender de la Generalitat no son las que en su día constituiremos, hemos ido resolviendo este tema.

En lo referente a transportes podría decir lo mismo; no sólo garantizamos la continuidad de prestación de los servicios, sino que estamos ya lanzando un plan quinquenal y discutiendo con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones unas inversiones que nos parecen absolutamente necesarias para Catalunya y que hasta ahora no había un organismo representante de los intereses de Catalunya que las negociara.

El tema del medio ambiente es un tema en el que aún no tenemos competencias, pero en el que se está utilizando lo que yo llamaría «autoridad moral de la Generalitat» para ir canalizando estos temas...

La tarea no es sencilla. Ya he dicho al principio que la Generalitat no está dotada de los instrumentos que hacen que una Administración pueda actuar con rigor y eficacia. De lo que se trata es de analizar estas dificultades, de saber que se tenían que producir y de ir preparando los mecanismos que las vayan resolviendo, de manera que podamos negociar el Estatuto, como podemos hacer en este momento, con una Generalitat en funcionamiento, resolviendo problemas y demostrando capacidad de gestión y de reorientación de las transferencias que se le transfieren.

No quiero dejar de ser realista. Los próximos meses serán difíciles porque el desarrollo constitucional y la falta de Estatuto complicarán la actuación en Catalunya. Es evidente, además, que el Gobierno ha dado unas transferencias y que en estos momentos es difícil prever que el proceso continúe hasta que haya nuevo Estatuto.

Por eso quería decir que lo que hemos de hacer es, precisamente, ordenar, mejorar, cohesionar y obtener estas capacidades administrativas de que he hablado para que el contenido político y administrativo que ya tiene la Generalitat se produzca con más fuerza y, sobre todo, con más eficacia.

REVISTA CAU

Ciudad y casa en el Parlament de Catalunya.

Francesc Roca

Si es difícil separar la crisis territorial de los años 30 de la crisis (o depresión) general, también hay que explicarlo por causas internas. De hecho, el recorrido de la política de la Gross-Barcelona había sido mucho más largo que el de la *Catalunya-ciutat*. La política de la Gross-Barcelona se había emprendido con anterioridad (desde 1901-1903), y había sido continuada por la Dictadura. La *Catalunya-ciutat* fue la propuesta central de la Mancomunitat de Catalunya que no se pudo concretar hasta el plan sexenal de 1920, y que iba a ser interrumpida por la Dictadura. Así, en la encrucijada de 1930-31, el desquiciamiento de las estructuras territoriales catalanas es un hecho inseparable de la existencia de una metrópolis que, además, se convierte, en 1932, en capital de Catalunya.

Para hacer el análisis de la crisis territorial de los años 30 puede ser útil el estudio de las respuestas a nivel del planeamiento de esta crisis. Algunas de estas respuestas serán analizadas separadamente: éste será el caso del Regional Planning de 1932 o del Pla Macià. Ahora bien, ni el uno ni el otro hay que considerarlos como productos aislados, fruto de un trabajo disciplinario.

En la Catalunya de los años 30 hay, un poco en todas partes, noticia de esta crisis y esbozos de respuestas que, a veces, llegan a la concreción. Una lectura paciente de la prensa obrera, por ejemplo, nos ha dado pruebas de ello. Otro tipo de fuente para estudiarla son los debates parlamentarios. Si el nuevo Parlament de Catalunya respondía, como la autenticidad de las votaciones lo hace suponer, a las necesidades y a los problemas de la realidad catalana, los debates parlamentarios tenían que reflejar, de alguna forma, esta crisis. Esta hipótesis ha llevado al que suscribe estas líneas a una determinada —intencionada— lectura del *Diari de sessions del Parlament de Catalunya*. En esta lectura, claro está, se dejan aparte los aspectos funcionales y jurídicos de la labor parlamentaria y la historia interna y/o política del Parlament.

De las 5.093 páginas, correspondientes a 259 sesiones, del *Diari*, prácticamente un tercio están ocupadas por los debates entorno a la reforma agraria (Llei de Contractes de Conreu). Este hecho daría la razón a Eugen Varga cuando, en su síntesis sobre la economía española (1936) sitúa la cuestión agraria en el primer lugar, si no fuera por dos tipos de razones: por una parte, el debate sobre esta ley es a partir de un cierto momento, un debate en torno a la autonomía catalana; por otra parte, sería muy difícil, como señala el propio Varga, separar la crisis agraria de la crisis urbana, ya que la no reducción/desaparición de la renta del suelo agrario será una de las condiciones de la inmigración campo-ciudad y de la creación de un mercado de trabajo específico en las áreas urbanas.

Proyectos de ley, interpelaciones, ruegos

Sin embargo, excluyendo los debates sobre la ley catalana de reforma agraria, hay que señalar por una parte qué debates sobre proyectos de ley tienen interés, desde la lectura que se propone, y qué interpelaciones y qué ruegos fueron dirigidos al Parlament en relación a la crisis urbana.

1. En primer lugar, en un punto cero, el Estatuto Interior (o Constitució) de Catalunya (1933), puesto que desde su título II «Principis socials» —entre los cuales se halla el derecho de propiedad—, hasta el título IV «Règim local», los motivos para hacerse eco de la situación concreta del espacio catalán eran infinitos.

2. En segundo lugar, hay que hablar de las leyes aprobando los presupuestos de la Generalitat y, sobre todo, de la «Llei concedint a l'Ajuntament de Barcelona les autoritzacions demanades per al pressupost de 1933» (en concreto, el aplazamiento de la amortización de la deuda y la aplicación o extensión de ciertos impuestos). Dado que, tal como dijo en el Parlament, Miquel Vidal i Guardiola, «tota l'atenció que es dediqui al Pressupost de la Generalitat, que és en xifres aproxima-

dament la meitat del Pressupost de Barcelona, tota la mateixa atenció s'ha de dedicar quan s'estudien les finances de Barcelona».*

En este sentido, los debates sobre la «Llei facultant els Ajuntaments dels Municipis de Catalunya de més de 10.000 habitants per a establir determinats arbitris sobre solars edificats i sense edificar» (1934) fueron, también, un registro de la preocupación local del Parlament.

3. La cuestión del gobierno municipal, sería sin embargo afrontada de lleno en el debate —extenso— sobre la Llei Municipal de Catalunya, que dotaría el viejo Principado de un instrumento perfectamente utilizable.

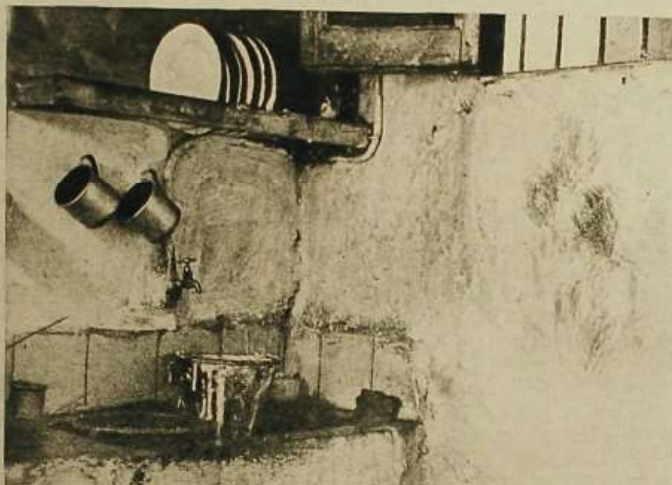
4. El paro forzoso en las grandes ciudades catalanas, signo inequívoco de la crisis urbana, sería un tema que iba a surgir a menudo en el Parlament. La ley de creación del ICAF (Institut contra l'atur forçós) sería una ocasión de debate pero no la única.

5. La crisis de las estructuras sanitarias que habría que situar al nivel de los mínimos funcionales del sistema social, provocada, en gran parte, por el tipo de crecimiento espacial de la sociedad catalana, sería también tratado: una «Llei de divisió sanitària de Catalunya» y una «Carta sanitària de Barcelona» constituirían una prueba de ello.

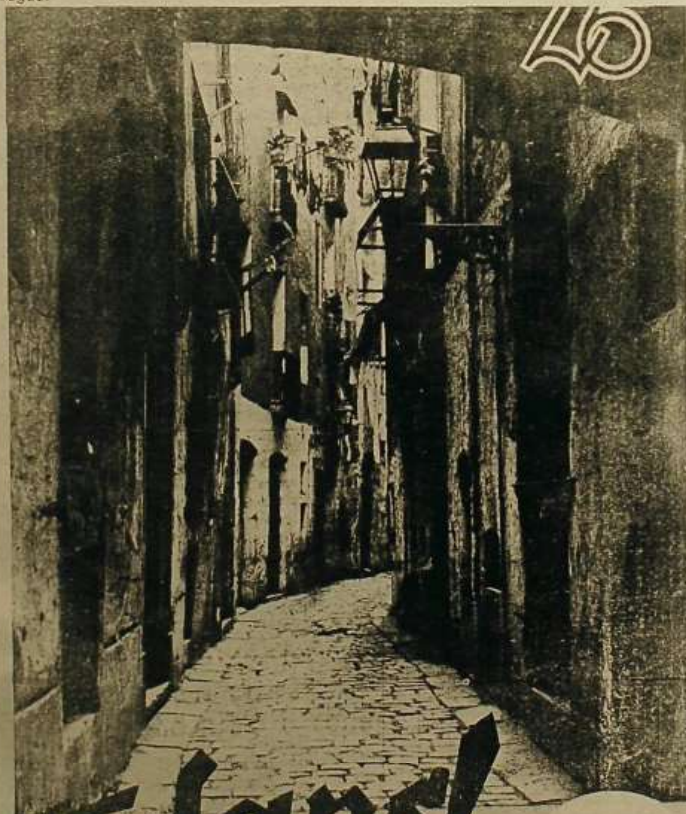
6. La ley más importante, sin embargo, y a pesar de la distanciamiento relativo que su nombre puede producir al lector actual, fue la «Llei de sanejament de poblacions». Destinada, en primer lugar, a Barcelona, impulsada por el alcalde Pi i Sunyer e inspirada en las propuestas de los técnicos (del GATCPAC, por ejemplo) y de los trabajadores urbanos, que la recogieron con entusiasmo (vid.: *Justícia Octubre Social*, agosto 1936). Las fechas de su presentación (29 mayo 1936) y de su aprobación (9 junio 1936) nos desvelan, no obstante, dos cosas: el debate no fue lar-

* Las referencias bibliográficas de los debates parlamentarios serán muy simples: habrá tan sólo la indicación de la página correspondiente al *Diari de sessions*.

Aquesta es una de una de tantes de què els pobles i les barriades pobres. Tal volta no sigui un model de civilitat, però tan- que la seva constitució no és per a hono- rar les autoritats que permeten la manca d'higiene que patien.



Il·lustració del llibre «Municipalització dels projectes urbans», de Joan Grijalbo y Francesc Fabregas.



Catalans!

EL
MAGAZINE
POPULAR

Tipismo y miseria de los centros históricos de las ciudades catalanas, en la portada de un semanario.

go y las aplicaciones «normales» de la Llei serían imposibles.

En cuanto a las interpelaciones y ruegos, hay que anotar: interpelaciones sobre «la política municipal del govern de la Generalitat» (Vallés i Pujals, 9-6-1933), sobre «el problema de l'atur forçós» (Ruiz i Ponsetí, 12-4-1933), sobre «les finances a Catalunya i el vigent pressupost» (Vidal i Guardiola, 1-12-1933), sobre «el feixisme a Barcelona» (Comorera, 24-4-1933).

De entre los «ruegos y preguntas», lógicamente muy vivos, muy inmediatos, es útil subrayar los siguientes: sobre «les finances municipals a Barcelona» (Vidal i Guardiola, 8-3-1933), sobre «el Comissariat de la Casa Obrera» (Comorera, 13-3-1933), sobre «els treballs de l'ICAF» (Ruiz i Ponsetí, 21-7-1933), sobre «la immigració i el terrorisme» (Romeva 627); un ruego «per a refusar un intent de privatització de la platja de Viladecans, en contra de la Ciutat de Repós i de Vacances» (Ruiz i Ponsetí, 22-12-1933), sobre «l'ordre públic a Barcelona» (Soler i Bru, 7-2-1933).

El listado de actividad legislativa, interpelaciones y ruegos y preguntas es una muestra de hasta qué punto la crisis territorial llegó al Parlamento. Es necesario ahora analizar algunos de estos debates que —lo veremos seguidamente— suscitan múltiples cuestiones que únicamente hasta cierto punto será posible recoger.

La división territorial

El debate sobre el título IV del Estatut Interior fue interesante, a pesar de que, como señaló Vallés i Pujals, «aquest títol només té cinc articles, que més que tractar anuncien matèries tan interessants cada una d'elles com són l'autonomia municipal, la divisió territorial, el sistema electoral, hi ha l'anunci d'una Llei municipal, i es tracten fins els mitjans econòmics que han de tenir els Ajuntaments».

Dentro del debate sobre el título IV, la cuestión de la división territorial fue muy controvertida. Si la historia de los trabajos de la ponencia de la división territorial ha sido escrita recientemente, vale la pena leer lo que sobre la idea de la división se dijo en el Parlament. Como es lógico, hasta cierto punto, fueron las dos minorías (la conservadora y la socialista) las más críticas frente a la idea que la mayoría de la izquierda había apoyado. La crítica de la Lliga sería fundamentalmente parlamentaria. En cambio, la propuesta de la Unió Socialista iba a ser una alternativa política (y teórica) bastante radical. Así, las preguntas de la minoría conservadora tomaban relieve frente a una mayoría dubitativa: «l'organització de Catalunya, es farà d'un estat unitari o a base d'una desarticulació de funcions semblants a l'esquarterament actual en províncies, amb subdivisions que corresponguin més o

menys als actuals partits judicials?» (Vallés i Pujals, 1245).

La posició socialista era, en canvi, molt clara: no tractava de posar obstacles o de ironitzar amb escepticisme, sinó que incloïa una proposta argumentada: «l'Estat o la regió no té de cap manera el dret de proposar als municipis quines són les agrupacions en les quals s'han de constituir (...) nosaltres hem proposat que el territori de Catalunya estarà integrat per municipis autònoms que podran voluntàriament delegar part de les seves atribucions en una federació comarcal o super-organismes creats per ells mateixos» (Ruiz i Ponsetí, 1247). Frente al comarcalismo dominante dentro de la mayoría, los socialistas se declaraban municipalistas: «nosaltres creiem que els municipis constitueixen un organisme polític complet; en realitat, l'únic, el més evident de tots» (Serra i Moret, 1313). Y añadían: «voldríem nosaltres que... els nostres municipis vinguessin a ser unes vertaderes cooperatives de consums i de producció, que arribessin a ser els Centres de contractació de treball, que arribessin a tenir a la seva mà... tot el que representi habitació, higiene i totes aquestes funcions que avui estan interdictes i intervingudes per tots els poders» (ídem, 1314). En definitiva, la posició socialista deia que «quanta més força donéssim als municipis, més trauríem de nosaltres aquestes noses que ens farà la divisió territorial de Catalunya. La divisió territorial de Catalunya no pot portar més que el reconeixement i consagració d'aquell caciquisme que si ha estat monàrquic també serà republicà...» (1315). Este tipo de argumentación dentro de la tradición del socialismo municipal inglés, tan grato a Serra i Moret, iba acompañado de una argumentación de otro tipo en la cual el tamaño de la población y la dimensión del territorio tenían un lugar preferente. Para Serra i Moret, «Catalunya no és tan extensa ni representa un nucli de població tan formidable que no pugui constituir una unitat (...) i això no prejutja que la Generalitat pugui establir nexes i serveis i que els subdivideixi... (ara bé) la vida moderna no és pas tan difícil com la vida de l'edat mitjana, i els ciutadans de Vic, de Manresa, de Lleida o de qualsevol indret de Catalunya, en poques hores, poden ésser a Barcelona per a complir els seus fins o satisfer les seves necessitats; i el mateix pot fer el Govern de la Generalitat, traslladant-se, o trametent funcionaris o comissaris en un moment donat. D'això no en sofreixen les característiques especials de cada comarca...» (1315).

Defensa del municipalismo y reflexiones sobre la integración del espacio catalán llevaron a los socialistas a oponerse al concepto de la división territorial, sin pensar, en ningún caso, que el paso de un

sistema de ciudades basado, en cierta manera, en 4 capitales de provincia a un sistema urbano de 9 capitales regionales, era, tal como ha explicado Enric Lluch, una opción muy importante. Una opción, claro está, en favor del reequilibrio territorial, del refuerzo estructural de la Catalunya interior y de la disminución relativa del peso de Barcelona.

Si los socialistas en el año 1933 se oponen a la idea de la división territorial, en cambio, tres años más tarde, y unificados con los comunistas, apoyan la idea (y la propuesta concreta de la comisión presidida por Pau Vila). La Conselleria de Economía encabezada por Joan Comorera y Estanislau Ruiz i Ponsetí la adoptará como instrumento de política económica, y contribuirá con la edición de un libro y de un cartel —famoso, reproducido recientemente— a su difusión entre la población. De hecho, desde el verano de 1936, el sector público catalán había crecido mucho y un cierto tipo de división espacial era necesario, y el nuevo caciquismo que tenían los socialistas ya no era posible: las clases populares estaban directamente presentes en el poder político y el mandato indirecto que había recibido de ellas la Esquerra había, en gran parte, terminado.

La «Llei de sanejament de poblacions» y la política de la vivienda

Ahora bien, si, a corto plazo, era posible discutir sobre las bases de la ordenación territorial y, hasta cierto punto, aplazar las decisiones, los problemas de saneamiento, equipamientos colectivos a nivel de barrio, sustitución de viviendas, etc., eran problemas que había que intentar resolver radicalmente. En esta dirección, la mayor realización del Parlament fue la «Llei de sanejament de poblacions», aprobada el 9 de junio de 1936.

«Sanejament» tenía, entonces, un significado amplio. Según la ponencia que presentó la Llei, los parlamentarios que la tenían que aprobar (enmendar o rechazar) se encontraban delante de «una de les (lleis) que més radicalment van adreçades de cara a canviar totalment l'estructura de les ciutats i les viles catalanes» (Battestini 4519), ya que «la Llei de Sanejament és un cos nou de doctrina» (4538). Este nuevo cuerpo de doctrina se encontraba tanto en los objetivos de la Llei como en la definición que incluía los sistemas de gestión. El objeto de la Llei era «el sanejament dels barris i zones insalubres, la reforma o enderrocament de les cases malsanes, la construcció de noves cases que substitueixin les habitacions desaparegudes i, en general, la realització d'obres dirigides a la higienització i millorament social de la població», entre las cuales, el artículo 28 citaba «guarderies in-

fantils, dispensaris, institucions escolars, biblioteques».

Si el objeto era nuevo —puesto que la reforma interior de 1907 (Vía Laietana) se convirtió en un simple *sventramento*— y respondía, plenamente, a propuestas concretas del Pla Macià a corto término, también eran nuevos los sistemas de gestión definidos en la ley. Esta, por ejemplo, preveía «l'enderrocament d'illes o grups de cases malsanes i la formació d'espais lliures degudament urbanitzats», «la supressió de tota mena de pous», «la neteja i la desinfecció de les platges». Ya no era posible —ni deseable— que el capital financiero se hiciera cargo de la gestión. La Llei se basaba en expropiaciones a un precio de un mercado imaginario de las casas insalubres. Así, «si per l'estat (deficient) de la construcció... o per qualsevol altre factor apareix evident que la capitalització normal, a base del líquid imposable, és excessiva, pot sofrir una disminució fins a un màxim del 60 %» (artículo 9.º). El precio no sería el real, sino un precio reducido equivalente al precio posible en una situación en la que el parque de viviendas fuera reciente o bien conservado. El máximo del 60 % fue debatido. Los socialistas, representados por Ruiz i Ponsetí, pedían que el máximo fuera fijado al 75 % (4577).

Además del derribo de las casas insalubres mediante la expropiación, los Ayuntamientos podían ordenar la realización de obras de mejora de las casas insalubres y, «en el caso que el propietario no realice... les obres ordenades en el termini assenyalat, l'Ajuntament podrà procedir a executar-les a compte del propietari» (artículo 12). Las obras de mejora no tenían que significar la expulsión de inquilinos y el aumento de las expectativas de ganancia de los propietarios. Ya que, incluso en el caso de que hubiera que desalojar temporalmente la casa, «després d'efectuades les obres tindran dret preferent a ocupar els locals els mateixos llogaters que els habitaven en declarar-les insalubres» (art. 13).

En este contexto, si el apoyo de los socialistas al proyecto fue total, la oposición de la Lliga fue manifiesta. Carreras Artau, Vallés i Pujals, Duran i Ventosa intervinieron para criticar no los objetivos, claro está, sino los sistemas de expropiación, la rapidez de la tramitación de expedientes de derribo o reforma, etc. A veces, dijeron cosas que demostraban que no querían comprender realmente los problemas: «tot això —dijo Duran i Ventosa el 4 de junio— només acordant l'obertura de la Granvia B (actual García Morato) ja estaria fet» (4576). De hecho, la obertura de la Vía Laietana (Granvia A) no había resuelto el problema del saneamiento: esto era fácilmente demostrable con la evo-

lució de la tasa morbilidad de los habitantes de la zona. Ahora bien, es muy posible que «la lluita contra la mortalitat» que proposia en el año 1909, desde Alemania, un intelectual de la Lliga como Vidal i Guardiola como elemento fundamental del modelo prusiano, fuera, de hecho, abandonada por sus propios impulsores veinte años más tarde.

Un debate general

Un debate, originado por una «pregunta» sobre el Comisariat de la Casa Obrera, es, en este contexto, enormemente esclarecedor. En el curso de este debate suscitado por Joan Comorera, el Vidal i Guardiola de 1933, olvidando toda veleidad socializante decla, de forma tajante: «això (la cuestión de la vivienda... y de la morbilidad) sols es pot resoldre pel camí de la iniciativa particular i de la propietat pri-

vada, o (pel camí) del socialisme» (606). Y, argumentaba «el règim de propietat privada, quan ha tingut aquest problema l'ha anat resolent (sic), i després de la guerra veurà que només països capitalistes han donat veritablement un gran avenç sobre la solució del problema de l'habitatge. D'altra part, hi ha la solució socialista; però aquesta solució s'ha assajat i ha estat un fracàs tan sorollós com a Rússia...» (607). Para Joan Comorera, en cambio, «aquest problema de la llar higiènica no pot desvincular-se de cap de les maneres del problema general de la ciutat, ni es pot desvincular del concepte social que es tingui de la propietat» (604). Porque «no és el problema de construir casetes a la perifèria de Barcelona; el problema, més greu i vast, és anar a la reconstrucció de Barcelona» y «l'arrel està en canviar el concepte que es té de la pro-

prietat» (id.). Así, de una pregunta sobre el funcionamiento de un organismo de la Generalitat —destinado a la construcción de casas obreras para sustituir las casas insalubres— se iba a pasar a la cuestión de la propiedad del suelo urbano y a la idea de la reconstrucción de Barcelona. El debate —realmente interesante—, incluyó una discusión sobre Viena que se enlazaba con una sobre la inmigración y ésta con el tema de la reforma agraria. En cualquier caso, los socialistas fueron los únicos que hablaron del «problema general de la ciutat» unido a una alternativa: el cambio del tipo de propiedad urbana.

Así, en el Parlament, surgió una cuestión —la propiedad del suelo urbano— que estaba destinada a convertirse en un elemento clave del modelo de la «nova economia urbana» que se iba a poner en funcionamiento en el verano del 1936. ■

anexo

Fragment d'un debat parlamentari sobre el Comissariat de la Casa obrera

El Sr. COMORERA: ... Estem fermament convençuts que el camí iniciat pel Govern de la Generalitat no conduirà a res pràctic així que es vulgui resoldre el problema difícil i complex de la llar obrera i higiènica i en canvi exposa la Generalitat a perills greus. Aquest problema de la llar higiènica no pot desvincular-se de cap de les maneres del problema general de la ciutat ni es pot tampoc desvincular del concepte social que es tingui de la propietat. Enlloc del món, cap Govern, per sentiments enlairats que hagi tingut, no ha pogut reeixir en aquesta obra directa de construcció de vivendes. A tot arreu l'única cosa que s'ha aconseguit és forçar un procés d'especulació en terres i deixar totalment intacte el problema social de la vivenda, i a casa nostra, en aquest moment, aquesta seguretat de fracàs del Govern de la Generalitat, si segueix per aquest camí, és més evident encara.

Perquè, senyors Diputats, no és el problema de construir casetes a la perifèria de Barcelona; el problema més greu i vast és anar a la reconstrucció de Barcelona, i tot el que no sigui això, és senzillament perdre el temps i els diners. Si no es té aquest concepte social realment revolucionari, què es podrà fer? L'arrel està a canviar el concepte que es té de la propietat, perquè mentre —encara que el Sr. Mies faci aquest gest d'estranyesa—, perquè mentre no es tingui aquest concepte, tot l'altre no serà res més que una transformació més o menys vistosa del vell concepte caritatiu de la vida humana. No es tracta de la vida dels humils, perquè d'humils no n'hi ha; hi ha desheretats, hi ha explotats i explotadors... Jo crec que el Govern de la Generalitat té avui un problema greu davant seu, i és el problema de l'atur forçós. És molt possible que en el començament, la sensació d'aquest problema hagués incitat el Govern de la Generalitat a organitzar aquest Comissariat, però tampoc des d'aquest punt de vista l'obra actual i l'obra futura del Comissariat no podrà influir gens ni mica en la suavitització del problema de l'atur forçós i pot ser que contribueixi a agreujar-lo. Jo voldria que el Govern es fixés una mica en aquest aspecte. Avui a Barcelona el problema no és l'escassetat de vivendes; el problema és l'abundància de vivendes...

... Sabem que a Barcelona, desgraciadament, solament treballen un 25 % d'obres del ram de la construcció. És el problema més viu que hi ha avui a Barcelona, perquè la crisi de l'art de la construcció arrossega per sí mateixa la indústria metal·lúrgica i altres indústries annexes a la construcció. El Govern de la Generalitat ha de veure la manera de resoldre aquest problema.

El Sr. VIDAL i GUARDIOLA: ... El senyor Comorera ha dit una cosa que jo voldria subscriure en la seva integritat, i és que tota aquesta política —jo, sense ofendre ningú, voldria dir-ne «polítiqueta»— de cases barates, de fer deu cases, i qui diu deu, diu vint, i qui diu vint, diu cent, no conduirà absolutament a res, no tindrà absolutament cap resultat pràctic. El problema de cases barates, el problema de l'habitatge obrer, el de l'habitatge higiènic, estarà íntegrament plantejat, però no resolt, després d'aquestes deu, vint o cent cases. Però les raons d'aquest fracàs no són exactament les que deia el senyor Comorera, i és natural que en això nosaltres dissimtem d'ell.

En definitiva, de les paraules del mateix senyor Comorera, jo podria treure els arguments per a abonar la meua opinió. El senyor Comorera ha dit que hi ha el 75 % d'obres del ram de la construcció que no treballen, i ha dit molt bé que aquesta vaga forçosa del 75 % en el ram de la construcció, porta a una altra vaga forçosa una pila de rams que estan direc-

tissimament relacionats amb el de la construcció, el de la fusta, el del ferro i molts altres. Doncs bé, per a solucionar aquesta vaga forçosa en una ciutat que creix com ha de créixer, mentre no s'estronqui, a Barcelona, en una ciutat on hi ha milers, molts milers, no dotzenes, de famílies que no tenen un habitatge decorós, això sols es pot resoldre per dos camins: o pel nostre camí, o pel camí dels senyors. (Assenyalant els escos socialistes.)

El Sr. COMORERA: L'expropiació.

El Sr. VIDAL i GUARDIOLA: Dic que sols es pot resoldre pel camí de la iniciativa particular i de la propietat privada, o del socialisme.

El Sr. COMORERA: Qui ha creat aquest problema de la vivenda insalubre és la propietat privada.

El Sr. VIDAL i GUARDIOLA: Senyor Comorera, jo anava a dir que aquest problema té dos camins per a solucionar-se. D'una banda, el de la iniciativa privada i de la propietat, i de l'altra banda, el socialisme. Jo diré al senyor Comorera que el règim de la propietat privada, quan ha tingut aquest problema l'ha anat resolent, i després de la guerra, veurà que només països capitalistes han fet veritablement un gran avenç en la solució del problema de l'habitatge. D'altra part, hi ha la solució socialista; però aquesta solució s'ha assajat i ha estat un fracàs tan sorollós com a Rússia, i al senyor Comorera li consta, perquè té bons amics i correligionaris que hi han estat i li ho poden explicar. El senyor Comorera sap que a Rússia les cases estan en una situació, que en un pis el qual normalment no és més que per a una família, i família modesta, obligatòriament hi viuen quatre i sis famílies.

El Sr. FRONJOSA: Aquí també.

El Sr. COMORERA: A Viena, no, i és allí on aquesta política higiènica ha pres gran volada i no ha fracassat. El cas de Rússia és un altre.

El Sr. CONSELLER DELEGAT: ¿I la gran quantitat de gent del camp que ha anat a les ciutats?

El Sr. VIDAL i GUARDIOLA: Del cas de Viena, senyor Comorera, podem parlar-ne també, perquè casualment per notícies particulars, en tinc a casa informes complets. El cas de Viena, senyor Comorera, del qual jo no pensava parlar, però en parlo amb ganes per l'allusió de vostè, es pot resumir en les següents paraules: La política de l'habitatge barat de Viena ha arruïnat les finances de la ciutat de Viena, i la ruïna de les finances de la ciutat de Viena, està arruïnant tot el país.

El Sr. FRONJOSA: Esteu equivocant en això!

El Sr. VIDAL i GUARDIOLA: Perfectament; aquest és el meu punt de vista, molt fàcilment comprensible, i, contestant al senyor Conseller Delegat, a una interrupció amable com totes les seves, en la qual semblava fer una defensa del règim a Rússia, o cridar-me l'atenció sobre la immigració a les ciutats.

El Sr. CONSELLER DELEGAT: La immigració a les ciutats.

El Sr. VIDAL i GUARDIOLA: La immigració creada pel fracàs de la política agrària.

El Sr. VALLS i TAVERNER: Creada pel fracàs de la llei agrària.

El Sr. VIDAL i GUARDIOLA: Però avui no parlem d'això.

Fuente: Parlament de Catalunya: Diari de sessions, 14 marzo 1933, págs. 604-607.

De la Vivienda "Protegida" a la Vivienda "Social".

40 años de legislación.

Jordi Solé
Josep R. Vilagut

Vivienda-ficción para después de una guerra

Finalizada la guerra de 1936-1939, España se encuentra en una difícil situación en materia de vivienda: a los tradicionales problemas en este campo hay que añadir la gran destrucción de viviendas que la guerra ha causado.

Esta situación brinda, como en otros tantos campos, magníficas posibilidades para el desarrollo del demagógico «contenido social» del nuevo estado fascista. Tan sólo dos semanas después de finalizada la guerra, exactamente el 19 de abril de 1939 (BOE, 20-4-1939, n.º 110), aparece la primera ley en materia de vivienda.

«Facilitar vivienda higiénica y alegre a las clases humildes es una exigencia de justicia social que el Estado Nacional Sindicalista ha de satisfacer» (de la exposición de motivos de la ley).

La nueva legislación pretende superar la política que hasta entonces había desarrollado el Estado —iniciada en 1911 con la Ley de Casas Baratas (cuadro 1), basada en el apoyo financiero a las sociedades cooperativas y que estaba puesta en manos de las instituciones locales; haciéndose responsable directo de la problemática de la vivienda y centralizando los esfuerzos técnicos y financieros en un organismo estatal, el Instituto Nacional de la Vivienda, creado con esta misma Ley.

«El nuevo Estado (...) va a dar facilidades para que determinadas entidades, aquellas que puedan concentrar más esfuerzos y están más interesadas en la solución de este problema (corporaciones provinciales y locales, sindicatos, organizaciones del Movimiento) puedan encontrar el capital preciso para acometer en gran escala la construcción de viviendas, que tendrán la calificación de "viviendas protegidas"» (de la exposición de motivos). Recibirán dicho calificativo «las que, estando incluidas en los planes generales formulados por el INV, se construyan con arreglo a proyectos que hubieran sido oficialmente aprobados por éste, por reunir las condiciones higiénicas, técnicas y eco-

nómicas determinadas en las Ordenanzas comarcales» (art. 2)).

Las «condiciones económicas» significan renta reducida, que, como se aclara en el Reglamento que desarrolla la Ley (BOE, 2-10-1939, n.º 275), no puede suponer un alquiler mensual «superior al importe de seis días de jornal o la quinta parte del sueldo mensual de su presunto usuario».

Las nuevas viviendas protegidas no pueden destinarse a la venta.

La posición intervencionista del Estado, tan al uso en aquellos años, queda perfectamente reflejada cuando se definen los promotores: los ayuntamientos y diputaciones, los sindicatos, las organizaciones del Movimiento, las empresas, las sociedades benéficas de construcción y las Cajas de Ahorro y, en último lugar, los particulares; y los beneficios económicos que se podrán obtener: exención del pago del 90 % de la contribución urbana durante veinte años, concesión de préstamos sin interés y hasta el 40 % del presupuesto de la construcción, beneficio que estará negado a los particulares,² primas de hasta un 20 % de aquél a las cooperativas de viviendas en las que los socios hicieren prestación de trabajo personal y facilidades de expropiación (cuadro 1).

Como organismos ejecutores de los diversos aparatos estatales se crean la Obra Sindical del Hogar, dependiente de Sindicatos y Ministerio de la Gobernación, y los Patronatos Municipales de la Vivienda.

Los resultados de esta Ley fueron totalmente negativos: el Estado no superó el nivel demagógico de su Intervención y la inversión privada, convidada de tercera, destinó sus recursos a otros sectores más rentables o, en el mismo sector de la vivienda, al único mercado solvente, las clases medias-altas de la sociedad.

Cinco años más tarde (BOE, 27-11-1944, n.º 332) aparece una nueva Ley: la de viviendas bonificables. El objetivo básico de ésta no es tanto la solución de la escasez de vivienda como la lucha contra el paro; prueba de ello es que su aplicación se puso en manos de la Comisaría Nacional

de Paro, organismo del Ministerio de Trabajo.

El preámbulo de la Ley es perfectamente claro: «En las circunstancias actuales, su auge [el de la actividad constructora] significa, además de atenuar aquel daño social [el paro], (...) un sensible alivio del problema de la vivienda.»

Las principales modificaciones respecto a la Ley anterior consisten en los préstamos, de hasta un 60 % del presupuesto total de la construcción, al 4 % de interés anual y con una amortización de hasta 50 años y, sobre todo, que prácticamente permite la venta libre de los pisos construidos bajo su amparo.³

Esta Ley tuvo más fortuna que la anterior, debido a la posibilidad de venta, y a ella se acogieron un mayor número de viviendas.

Es durante la vigencia de esta Ley que se produce el despegue en la construcción de viviendas: en 1951 se dobla la producción del año anterior, dejando atrás los años en que la producción de viviendas protegidas era prácticamente nula (cuadro 2).

De la brujería a la política económica

Con esta recuperación llegamos al año 1954. El 15 de julio se aprueba una nueva Ley, la de viviendas de Renta Limitada. Su Reglamento, sin embargo, no fue aprobado hasta un año después y no entró en vigor hasta el 16 de enero de 1956, BOE n.º 16 (cuadro 1).

Esta Ley sigue la modalidad de las dos anteriores: la concesión de beneficios fiscales y estímulos financieros para fomentar la construcción.

Los promotores que pueden acceder a sus beneficios son los mismos de la legislación anterior, los organismos estatales y los particulares, pero se produce una sustancial modificación de la consideración que se hace a estos últimos: la Ley introduce los conceptos de empresa constructora y sociedad inmobiliaria, y en lugar de colocarlas al final de la lista de promotores las coloca al principio. Sin

Cuadro 1

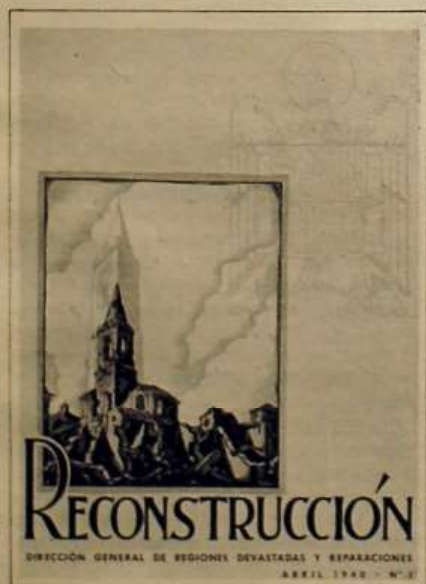
BENEFICIOS CONCEDIDOS POR LA LEGISLACION DE LA VIVIENDA

Beneficios	Leyes	Ley 12-VI-1911	Ley 10-XII-1921	Decreto-Ley 12-X-1924	Decreto-Ley 29-VII-1925	Ley 19-IV-1939	Decreto-Ley 18-XI-1948	Ley 15-VII-1954
Exenciones fiscales		Cuantía: total. Duración: 20 años.	Cuantía: total. Duración: 20 años.	Cuantía: total. Duración: 20 años.	Cuantía: total. Duración: 15 años.	Cuantía: el 90 %. Duración: 20 años.	Cuantía: del 90 %. Duración: 20 años.	Cuantía: del 90 %. Duración: 20 años.
Anticipos a interés reducido		—	Interés: 2 % Cuantía: hasta 70 %	Interés: 2 % Cuantía: hasta 70 %	—	Sin interés. ¹ Cuantía: hasta 40 %	Interés: 3 % Cuantía: hasta 60 %	Sin interés. Cuantía: 75 %
Préstamos complementarios		—	—	Interés: el 5 % Cuantía: hasta 70 %	Interés: el 5 % Cuantía: hasta 60 %	—	—	Cuantía: ² hasta el 60 %
Primas		—	—	Cuantía: hasta 20 %	—	Cuantía: ³ hasta 20 %	—	Cuantía: ³ hasta 20 %
Expropiación forzosa		—	—	—	—	—	—	—
Otros beneficios		Subvenciones	Garantía renta	—	—	—	Suministro materiales	Suministro materiales

1. Sólo para entidades de tipo público y sindical.

2. En caso en que además exista anticipo, el total de ambos préstamos no puede pasar del 90 %.

3. Únicamente para cuando se dé prestación personal de trabajo.

Fuente: A. Cotorruelo, *La política económica de la vivienda en España*, pág. 78. A este cuadro-resumen hay que añadir los beneficios que concede la Ley de Viviendas Subvencionadas.ORGANISMOS DEL NUEVO ESTADO
LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGIONES DEVASTADAS
Y REPARACIONES

QUE ES Y COMO FUNCIONA.—Entre las diferentes acciones de mayor trascendencia que la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, así como la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, así como la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, así como la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, así como la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, así como la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

mediante la creación de la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

En el caso de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos, la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, desde su creación en la forma actual, ha llevado a cabo, se encuentra la de la política económica de la vivienda en las zonas y ciudades que fueron devastadas por la guerra y destruidas por los bombardeos.

INTERESANTES DECLARACIONES A LA PRENSA DEL MINISTRO DE JUSTICIA SOBRE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Las necesidades a este respecto son de 60.000 nuevas viviendas anuales

LA COLABORACION DE LA INICIATIVA PRIVADA ES NECESARIA PARA AFRONTAR EL PROBLEMA



El Ministro de Justicia, don Antonio Iturrundi.

El periódico *Arriba* de fecha 30 del pasado mes de enero publicaba unas declaraciones sobre el problema de la vivienda que, por su interés, reproducimos a continuación. A las preguntas que le formularon los periodistas, el Ministro de Justicia, señor Iturrundi, se expresó en la siguiente forma:

«Es natural y obligado que el Gobierno se preocupe del problema de la vivienda, ya que éste tiene lugar

preferente entre las necesidades del hombre, afecta a todos los españoles y se extiende sobre todo el territorio nacional, aun cuando el problema en sí presente caracteres agudos en las concentraciones urbanas.

Por ello, las recientes campañas periodísticas en torno a la venta de casas por piso han puesto de manifiesto y dado publicidad a un problema que, como los demás de carácter arrendatario, es conocido del Gobierno, que lo estudia con la máxima atención.

LA COLABORACION DE LA PRENSA

Considero a este respecto muy estimable la colaboración de la Prensa, en cuanto orienta a la opinión y contribuye a la feliz solución de cuestión tan interesante para la vida nacional.

—¿Cuál es, pues, a su juicio, la solución del problema planteado?—preguntó un periodista.

—La solución está, como es obvio, en construir más y más viviendas, pues aparte de proveer a la situación hoy pendiente, hemos de tener en cuenta que la población aumenta en unos 300.000 habitantes al año, y si atribuímos a la familia media una composición de cinco individuos, se deduce la necesidad actual de 60.000 nuevas viviendas, además de la reposición de las ya existentes, cuya vida no es eterna.

LA AYUDA DEL ESTADO

El Estado no puede, por sí solo, afrontar y resolver el problema de la escasez de viviendas, aun cuando justo es reconocer que su ayuda viene siendo considerable. La colaboración de la iniciativa particular le es necesaria, y a este fin, el Estado ha de facilitarla y estimularla de modo intenso y creciente, hasta lograr que la construcción obtenga los debidos alientos. Cuáles han de ser estas medidas es lo que el Gobierno ha de decidir.

—¿Y qué nos dice el señor Ministro de la venta de viviendas por pisos?

—Por razones de discreción, obvias de comprender, no puedo adelantar a ustedes ideas sobre las funciones concretas que, en cuanto a lo que me preguntan, habrán de adoptarse; pero si decirles que todas ellas estarán inspiradas en la mejor coordinación de los legítimos intereses en juego. Tal vez, junto a facilidades otorgables a los inquilinos para la adquisición de los pisos que ocupan y a las adecuadas medidas de protección de los que se hallen necesitados de ella, se arbitren razonables compensaciones a los propietarios.

FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

El Gobierno tiene muy presente la función social que la propiedad ha de cumplir, y no olvida que, conforme al apartado segundo de la declaración XII del Fuero del Trabajo, el Estado asume la tarea de multiplicar y hacer asequibles a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana, entre las que señala especialmente el Hogar familiar.

—¿Se proyecta alguna reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos?

—El ordenamiento jurídico del régimen arrendatario es relativamente reciente, Ley de 1947, reformada en 1949. Toda obra legislativa de fondo ha de ser muy meditada, y el Gobierno ha de reflexionar sobre ella. Creo, no obstante, que, sin perjuicio de determinaciones de más largo alcance, es posible paliar bastante los problemas planteados utilizando el Gobierno las autorizaciones que le otorga la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, a más de otras que está en su potestad utilizar y de las que hará el debido uso.»

Grupo II: Se divide en tres categorías:

1.ª categoría: Viviendas de 80 a 200 m² cuyo coste de ejecución material por m² no sea superior al producto del módulo (coste de ejecución material por m² fijado por el Ministerio de Trabajo) por un coeficiente, que inicialmente se fijó en 1,25.⁴

2.ª categoría: Viviendas de 65 a 150 m² y cuyo coste de ejecución material por m² no exceda del 75 % del valor del módulo.

3.ª categoría: Viviendas de 50 a 80 m² y cuyo coste de ejecución material por m² no supere el 75 % del módulo.

Las viviendas del grupo II, además de obtener los beneficios aplicables al grupo I, podrán obtener anticipos sin interés desde el 35 al 75 % del presupuesto protegible, según categoría de la vivienda y con una amortización no superior a los 50 años y préstamos complementarios, que junto con los anticipos anteriores no podrán exceder del 80 al 90 % del presupuesto protegible, según que los promotores sean la iniciativa privada y la Administración Local o cualquiera de los demás.

Cuando el promotor de una vivienda de 3.ª categoría sea una entidad local, un organismo autónomo de la Administración del Estado o la Organización Sindical, se podrán conceder primas de hasta el 20 % del presupuesto protegible.

En caso de venderse las viviendas del grupo II, su precio no podrá exceder de lo que resulte de capitalizar al 5 % el importe de su alquiler bruto anual.

Al año de la entrada en funcionamiento de esta Ley se introduce una nueva modalidad de estímulo a la construcción: la subvención.

Las viviendas subvencionadas se crearon por extensión a todo el territorio nacional de las medidas adoptadas en el Plan de Urgencia Social para Madrid (13-11-1957).

Esta nueva clase legal de viviendas representa un importante giro en la política de fomento.

Las viviendas subvencionadas (de 50 a 150 m²) perciben una subvención a fondo perdido de 30.000 pesetas por unidad, independientemente de la superficie que tengan los pisos, y préstamos con interés de 900 y 600 pesetas/m² según sobrepasen o no los 75 m². La renta se fija en función de la superficie útil y se adapta anualmente a las variaciones del coste de la vida.

Desde la entrada en vigor de estas dos últimas leyes hemos asistido tanto al aumento de la vivienda protegida como de la libre.

El 24 de julio de 1963 se aprueba el Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial recogiendo la legislación vigente sobre viviendas de Renta Limitada y Subvencionadas.

Reproducción de una página del n.º 13, febrero 1952, de la revista «Vivienda y paro» editada por la Comisaría Nacional del Paro del Ministerio del Trabajo.

duda, esto no tiene más importancia que la de ser un reflejo de los cambios que se van produciendo en el aparato institucional y del cambio de postura sobre cuál debe ser la intervención del Estado en la economía y qué forma debe tomar ésta, pero marcará el inicio de una nueva etapa en la política de la vivienda: el considerarla con entidad propia, perdiendo el carácter de medio para conseguir otros fines, y otorgar a la iniciativa privada el principal papel en la construcción de viviendas.

Este proceso de cambio culminará en 1957, desde el punto de vista político-administrativo, con la creación del Ministerio de la Vivienda.

Veamos brevemente cuáles son las medidas que se toman en la nueva Ley.

En general consisten en la perfecta tipificación de los diferentes productos y en el aumento de la ayuda financiera. Para ellos las viviendas se clasifican en dos grupos.

Grupo I: Viviendas de 50 a 200 m². Pueden venderse libremente y sin limitación de precio. No perciben beneficios económicos directos sino que únicamente se les conceden las exenciones tributarias, preferencia en el suministro de materiales, ventajas en materia de expropiación y préstamos de hasta el 60 % del presupuesto protegible (presupuesto de ejecución de la obra más valor de los terrenos).



San Ildefonso de Cornellà (Barcelona): «La colaboración de la iniciativa privada».

Cinco años más tarde se aprueba su Reglamento.

Esta normativa permanecerá invariable hasta el año 1976, en el que aparece el Real Decreto-Ley 12/1976 de 30 de julio (BOE 4-8-76, n.º 186).

En su artículo 1 «se establece la categoría de vivienda social, que sustituirá a la definida en la Ley de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1963 y disposiciones complementarias, como viviendas del grupo II, incluidas las de construcción directa».

En el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre de 1976 (BOE 30-9-1976, n.º 235) se desarrolla la Ley anterior.

La superficie útil mínima de las vivien-

das sociales dependerá del número de personas a las que se destinen. Oscilará desde los 36 m² para dos personas hasta los 96 para ocho.

Su precio de venta no debe exceder del que resulte de la aplicación del módulo por vivienda, siendo éste fijado por el Ministerio de la Vivienda.

La novedad del nuevo sistema consiste en la desaparición de los beneficios económicos concedidos a los promotores en el anterior sistema, sólo permanecen las exenciones y bonificaciones tributarias y las facilidades de expropiación, y, consecuencia de ello, en el reforzamiento del sistema de crédito al comprador, tema del que nos ocupamos en otro apartado.

Es, por tanto, en líneas generales, una importante modificación de la política de vivienda seguida hasta entonces: de incidir por el lado de la oferta, intentando abaratar los costes, a hacerlo por el de la demanda, asegurándole el capital necesario para acceder a la vivienda. Su éxito dependerá de los intereses de las instituciones financieras, en las que se basa todo el sistema de crédito creado, y en la posibilidad de ofrecer viviendas a los precios establecidos.

Razones y efectos de esta política

Hemos visto hasta ahora la evolución legislativa que durante estos últimos 40 años ha tenido lugar en el campo de la

vivienda.

¿Cuáles han sido las razones de los cambios que se han producido? ¿Qué efectos han tenido sobre el sector de construcción de viviendas? ¿Cuál ha sido su dinámica?

Todas estas preguntas tienen respuestas muy concretas, pero como fondo de todas ellas, y otras similares, se encuentra el interrogante sobre qué tipo de vivienda tenemos y, en definitiva, cómo puede caracterizarse la oferta de viviendas durante estos últimos años.

El marco general en que nos tenemos que situar se podría definir, de una parte, por el sistema de mercado en el que nos encontramos y en el que los productores privados buscan una retribución para su capital; y por otra, el importante déficit cuantitativo de viviendas que ha existido hasta finales de los años 60, haciendo que en el mercado existiera constantemente un importante exceso de demanda, que, a su vez, dado el carácter de primera necesidad de la vivienda, es totalmente rígida.

En este marco general hay que analizar la forma en que diversos factores han incidido en la oferta y la demanda. Algunos de los factores más relevantes son:

1. La tasa de beneficio esperado por las empresas constructoras.

2. La política de intervención del Estado, ya sea a través de estímulos a la construcción o mediante su participación directa como ofertante.

3. El nivel de renta y, en el caso español, el coste y forma del endeudamiento del comprador.

Veamos algo más detalladamente cada uno de los puntos.

El beneficio esperado por las empresas

Cabe suponer que durante la inmediata posguerra el rendimiento esperado de la actividad constructora fuera muy elevado, pero que la escasa actividad económica general, la congelación de alquileres y la escasez de materiales de construcción hicieran aquélla muy difícil.

A consecuencia de los pactos con los USA en 1953 se fueron normalizando las relaciones económicas con el exterior a la vez que aumentaba el ritmo de actividad interior. Ambos hechos estimularon la actividad constructora. Estos procesos continuarían en los años siguientes, culminando, el primero, con la liberalización comercial de los primeros años 60 (la del cemento en 1961 y la de los productos siderúrgicos en 1962, ...).

En años posteriores, recuperada y aumentada la actividad económica, la construcción de viviendas se revelaría como uno de los sectores con mayores beneficios. A ello contribuiría, fundamentalmente, la importante demanda de vivienda ge-



Dos vistas del barrio Arrahona-Merinales en Sabadell (Barcelona) construido por la O.S.H. Alojamiento de la población inmigrada de los años 50.

Cuadro 2

	Total viviendas construidas acogidas a protección oficial	Total viviendas de construcción libre	Total viviendas construidas
1943	0,08	s.d.	
1944	0,6	s.d.	
1945	1,3	s.d.	
1946	3,5	s.d.	
1947	6,2	s.d.	
1948	8,8	s.d.	
1949	9,5	s.d.	
1950	14,3	s.d.	
1951	30,7	26,3	57,0
1952	25,8	37,2	63,0
1953	25,7	41,3	67,0
1954	30,4	56,6	87,0
1955	45,7	66,3	112,0
1956	77,7	44,3	122,0
1957	66,7	41,3	108,0
1958	96,0	33,4	129,4
1959	125,2	12,5	137,7
1960	127,5	16,8	144,3
1961	134,5	13,5	148,0
1962	147,8	14,6	162,4
1963	187,9	18,8	206,7
1964	231,2	25,7	256,9
1965	240,8	42,5	283,3
1966	211,4	57,0	268,4
1967	132,1	72,4	204,5
1968	133,4	114,7	248,1
1969	158,0	112,3	270,3
1970	185,3	122,8	308,1
1971	190,7	128,2	318,9
1972	190,4	145,9	336,3
1973	177,3	171,2	348,5
1974	175,8	182,7	358,5
1975	196,5	177,9	374,4
1976	162,3	157,5	319,8
1977	164,2	158,4	322,6

Fuente: Hasta 1975, Memorias del INV; para 1976 y 1977, Banco de Bilbao.

nerada por los flujos inmigratorios de 1961-1965. No entramos aquí en la distinción entre beneficios derivados de la construcción propiamente dicha y beneficios derivados de la promoción, de naturaleza distinta, y seguramente mayores los segundos.

La política de intervención del Estado

La política intervencionista del Estado tiene tres grandes etapas:

a) La correspondiente a la etapa álgida del fascismo, en la que el Estado pretende convertirse en primer ofertante frente a una iniciativa privada que se encontraba con un sistema productivo totalmente descompuesto.

b) La etapa basada en el estímulo a la construcción, surgida, a su vez, del fracaso de la anterior, de la recuperación de la actividad económica, con lo que la ini-

ciativa privada exige mayor atención, y del cambio de correlación de fuerzas a nivel internacional, que exigió la sustitución de los ideólogos o inspiradores de Falange por los hombres capaces de adecuar la economía española al marco general prevaleciente en el mundo occidental. En los últimos años de esta etapa el estímulo a la iniciativa privada también se ha realizado a través de la promoción pública de grandes complejos, lo cual ha favorecido discriminatoriamente a las grandes empresas del sector (mayor capacidad financiera y mayor influencia en los resortes de la Administración). Es el caso de las AC-TUR, de las que es un ejemplo muy significativo la problemática Ciudad Badía.

c) Y, por último, la etapa liberal iniciada por Garrigues-Walker, y en la que los estímulos estatales, en teoría, se centran en la demanda (coste del endeuda-

miento) en lugar de hacerlo como hasta entonces por la oferta.

El coste y forma de endeudamiento del comprador

El último punto hay que analizarlo en sus dos componentes: el de la renta y el del coste del endeudamiento.

Es obvio señalar que el crecimiento industrial de los años 60 produjo un importante crecimiento de la renta, mejorando la solvencia de la demanda, pero sin conseguir aligerar la carga que tenía que soportar el comprador de una vivienda. Este importante esfuerzo económico ha tenido grandes consecuencias sociopolíticas. Hasta la O.M. de 24-3-72 no se extiende el crédito al comprador a las viviendas de P.O., mejorando las condiciones financieras reguladas en el Decreto de 26-3-1964 y la Orden Ministerial del 21-7-1969.

En conclusión

Sin perjuicio de la mayor profundidad que requiere la caracterización de los factores que inciden en el sector de la construcción de viviendas, podemos definir, en su evolución, los siguientes periodos.

a) Desde 1939 hasta mediados de los años 50.

Este período se caracteriza por la escasa producción de viviendas, la elevada proporción de vivienda libre, la elevada participación de los organismos estatales en la construcción de viviendas de P.O., la baja renta de la clase trabajadora, lo que le impedirá acceder a las viviendas protegidas de promoción privada, que desde 1948 se destinan a la venta, y la escasez de materiales de construcción.

b) Desde mediados de los años 50 hasta 1962.

En estos años asistimos a un importantísimo crecimiento de la producción de viviendas (100 %), mientras que, al contrario de lo que sucedió en el período anterior, la iniciativa privada se vuelca a la vivienda de P.O. (Ley de 1956). La vivienda libre alcanza la cota más baja, en cuanto a producción, en 1959.

c) Desde 1962 hasta 1968.

Son los años del crecimiento del sector, del desarrollo de una potente industria privada de construcción. Esta fase coincide, lógicamente, con el crecimiento demográfico de las zonas industriales y el crecimiento industrial en el que está sumergido el país.

La producción total de viviendas casi dobla, de nuevo, la del período anterior. A consecuencia de las fuertes tasas de crecimiento de la vivienda libre, durante todos los años son superiores a las de la protegida, ambos tipos de viviendas llegan



Ciudad Badia (Barcelona). Una actuación del INV, imagen de la política de vivienda franquista en los últimos años.

a equipararse en unidades construidas.

Durante estos años se consagra una de las características del mercado español de viviendas: la escasa construcción de viviendas de alquiler.

d) Desde 1969 hasta 1976.

Durante estos años asistimos a una deceleración de la producción total, de la vivienda protegida y de la libre. También se reproduce el fenómeno de complementariedad entre la protegida y la libre: durante 1969, 1970 y 1975 las tasas de crecimiento de la primera son superiores a las de la segunda y viceversa (cuadro 2).

e) Desde 1976 hasta 1978.

A la deceleración que había experimentado el sector durante el período anterior hay que añadir en estos años la profunda crisis en que ha desembocado la economía española. En 1976 la producción de viviendas sufre una importante disminución (cuadro 2) y el sector se sitúa a la cabeza del paro nacional: alrededor del 14 % de su población activa.

Otro hecho significativo ha sido el fracaso de la política de estímulo iniciada

Cuadro 3	
	Promedio anual de construcción
1941-45	20.592 (1)
1946-50	31.940 (1)
1951-54	68.500 (2)
1955-62	132.975 (2)
1963-68	244.650 (2)
1969-75	330.714 (2)

Fuentes: (1) Censo de 1950.
(2) INV, Memorias anuales.

por Garrigues-Walker en 1976. La «vivienda social» ha tropezado con los trámites burocráticos que su puesta en marcha exigía y, quizá la causa más importante, las entidades de crédito no han jugado el papel que se les había asignado. En 1977, como máximo, el 11 % de las viviendas protegidas construidas son de tipo «social» y casi todas ellas son de promoción pública. La iniciativa privada se ha centrado en el grupo I, que ha aumentado su importancia respecto a años anteriores, y en las viviendas subvencionadas.

También, a consecuencia del punto anterior, se ha reforzado la tendencia a la mayor producción de viviendas destinadas, al menos en principio, a la venta (las viviendas libres junto con las del grupo I representaron en 1977 el 69 % de la producción total).■

NOTAS

1. Antonio Cotorruelo Sendagorta, *La política económica de la vivienda en España*, CSIC, 1960, señala que las causas del fracaso de esta Ley fueron los escasos recursos de las cooperativas y la escasa colaboración de las Cajas de Ahorro y el Banco Hipotecario (pág. 51).

2. A partir de 1945 se pueden otorgar a los particulares que construyan en sus fincas rústicas habitaciones para sí mismos o sus obreros.

3. Hallándose tasadas las rentas por alquiler de dichas viviendas, un Decreto-Ley de 20-2-1948 prohibió la venta por pisos de estas casas; pero el Decreto de junio del mismo año exceptuó de esta prohibición a los construidos en virtud de anticipos concedidos por los futuros propietarios a las empresas de edificación o a los construidos para venderse por pisos sin haber sido previamente alquilados. De esta forma se autorizaba, en la práctica, la venta de las viviendas bonificables.

4. Se entiende por coste de ejecución material por m² el cociente entre el presupuesto de ejecución material (en el que no se contabiliza el valor de los terrenos) y la superficie construida.

Un muestreo de agravios para Barcelona

Josep M. Huertas Clavería

Un «memorial del greuges» de la ciudad de Barcelona pasa inevitablemente por el análisis de la situación económica y política del Ayuntamiento en los últimos veinte años, aunque sea de manera más que somera.

Desde el mismo momento en que el primer alcalde después de Porcioles, Enrique Masó, hace público que el Ayuntamiento debe 40.000 millones de pesetas, la «grandeur» de la época porciolística deja paso a una situación de crisis permanente que llevará a interrumpir las últimas grandes obras públicas: túneles del Tibidabo, túnel de la Rovira, Cinturones de Ronda y del Litoral...

Paralelamente, la presión popular protagonizada alrededor de las asociaciones de vecinos en buena parte, derivará a un reconocimiento público de la pavorosa acumulación de déficits de todo tipo que los barrios padecen. Fruto de ese reconocimiento serán el proyectado Presupuesto de Barrios de Masó y el actual Plan de Urgencias, sometidos ambos a la falta de dinero por la que crónicamente atraviesan los Ayuntamientos en un país donde los impuestos están fuertemente centralizados y las corporaciones locales se ven obligadas a esperar el maná de las arcas de Hacienda.

Política de comprar suelo

Tras la aprobación del Plan Comarcal en 1976, que suponía, con todos sus defectos, la posibilidad de más espacio reservado para zonas verdes y equipamientos, el equipo municipal dirigido por el alcalde Socías decidió emprender una política de rentabilidad a corto plazo: la adquisición del suelo urbano apto para paliar la falta de servicios.

Se contaba para tal operación con una persona clave: Joan Anton Solans, antaño redactor destacado del nuevo Plan Comarcal, ahora delegado de Urbanismo del nuevo Ayuntamiento. O sea, que él conocía a la perfección las posibilidades de solares susceptibles de ser comprados por el Ayuntamiento por haber participado directamente en su calificación como técnico de la Corporación Metropolitana que preparó el Plan.

La adquisición de gran cantidad de hectáreas en un año y medio ha significado en ese sentido un importante primer paso que no elimina las dificultades que siguen existiendo para con-



vertir en útil ese suelo. La falta de dinero es motivo más que evidente de que, pese a disponer de lo más importante —los solares—, los equipamientos siguen aguardando en la mayor parte de los casos.

Si se trata de escuelas e institutos, el ministerio de Educación y Ciencia ha mantenido una política de construcción de los mismos más que lenta. Los Ayuntamientos ceden los terrenos necesarios, pero es el Ministerio quien debe edificar los nuevos centros. Además, las autoridades ministeriales, ante la campaña emprendida por las asociaciones de padres de alumnos y la Federación de Asociaciones de Vecinos por la falta de plazas de Bachillerato, se han defendido acusando al Ayuntamiento de Barcelona de proporcionar solares con problemas, bien sean edificados todavía (Casa de Caritat, la Sedeta, la Maquinista), bien sean con problemas respecto a la propiedad (Casa de Caritat).

En cuanto a la consecución de otros servicios, algunos tan «nuevos» como los reivindicados ateneos populares, el Ayuntamiento se encuentra una vez más con la falta de recursos, que han llevado a realizar obras a un ritmo lento exasperado; como es el caso del fa-

moso Born.

Además, han surgido voces denunciando la política municipal de Socías y su equipo, por considerar que agravan la deuda ya elevadísima del Ayuntamiento. El éxito político conseguido en julio de 1978 al obtener ayuda estatal para el increíble déficit de los transportes municipales que amenaza con el embargo del presupuesto ordinario por parte de algunas cajas de ahorro, ha permitido un respiro económico, si no para emprender la satisfacción de los proyectos pendientes, sí para permitir que el Ayuntamiento no sufriese una paralización casi total.

El «memorial del greuges» que ahora sigue no son todas las peticiones pendientes de la población barcelonesa ni mucho menos, sino algunos casos básicos que configuran toda una situación sobre los intereses en juego entre una ciudad donde reinaban —y aún reinan— especuladores e inmobiliarias, que nadie quiere confundir como si fuesen una sola cosa pese a lo muy susceptibles que son algunos propietarios de las segundas, y una ciudad que ha empezado a dar los primeros pasos en democracia. Primeros pasos vacilantes, pero llenos de deseo de que las cosas, por una vez, sí sean diferentes.

1. La España industrial

Caso: antigua fábrica textil situada a caballo de los barrios de Sants y Hostafrancs, que marchó a principios de los años setenta a Mollet del Vallés, donde suspendió pagos en la primavera de 1978. Sus terrenos, destinados por la propiedad a viviendas, son reivindicados por los vecinos como zonas verdes y equipamientos.

Extensión: 7,12 ha. (El Plan Parcial primitivo destinaba 6,18 a viviendas con una previsión de 5.618 habitantes, mientras que el Plan Comarcal de 1953 preveía como máximo 2.472.)

Situación actual: Impasse. A petición del Ayuntamiento, se suspendió la calificación propuesta en el Plan Comarcal, atendiendo las demandas de las asociaciones de vecinos.

Historia: En marzo de 1967 se aprobó el Plan de Enlaces Ferroviarios, en el cual era enlace José Matías de España, de la dinastía de los España Muntadas, propietarios de La España Industrial, que disponía la construcción en Sants, a dos pasos de donde aún se alzan las naves de la histórica fábrica, de la nueva estación término de Barcelona.

En marzo de 1969 se aprobaba el Plan Parcial de La España Industrial, que fue anulado por los tribunales tras el pleito interpuesto por vecinos. El señor Ma-



tías de España era vocal de la Comisión Provincial de Urbanismo cuando se aprobó dicho plan parcial.

En 1974 la revisión del Plan Comarcal señalaba máxima edificabilidad en los terrenos de La España Industrial. Era vocal de la misma comisión el mismo José Matías de España.

En 1977 se detuvo cualquier iniciati-

va sobre los terrenos mencionados por la iniciativa municipal ya citada.

También en 1977 el entonces sólo abogado Manuel Jiménez de Parra actuó como intermediario y ofreció una parte de los terrenos a las asociaciones de vecinos de Sants, Hostafrancs y la Bordeta para que retirasen su oposición, pero éstas no accedieron.

2. Plaza Vázquez de Mella

Caso: Pequeña plaza de Sants que un día de 1976 vieron los vecinos cómo iba a desaparecer, sencillamente porque el Ayuntamiento la había cedido, pese a ser un espacio público, como sobrante de vial, a una empresa privada. Actualmente en litigio entre Ayuntamiento y constructora por haber suspendido aquél la construcción del edificio que iba a terminar con la plaza.

Marco: Con la construcción del I Cinturón de Ronda, Sants vio cómo le desaparecían dos plazas, la de Víctor Balaguer —conocida como la del Niño— y la de la Fortuna. A poca distancia de las desaparecidas se encontraba una tercera, la de Vázquez de Mella, condenada a muerte también por los técnicos municipales desde 1930 sin que los vecinos fuesen jamás informados.

Situación actual: Construcciones Alvarez Valls, S. A., que edifica en el solar que daba a la plaza y por extensión en la misma plaza, ha recurrido ante los tribunales debido a la decisión del alcalde de suspender las obras. Se espera la resolución judicial.

Historia: En mayo de 1976 se empezó a vallar el solar y la plaza, y los vecinos iniciaron las primeras acciones, secundadas por la Asociación de Vecinos Badal-Brasil. Se llegaron a derribar las vallas y a pintarlas con alusiones tan



claras como «Viola a la cassola». La anulación en mayo de 1975 de la aprobación del I Cinturón de Ronda y todas las obras que de él se habían despen-

dido fue el apoyo legal del alcalde Socías para suspender las obras ante la presión de los vecinos y la prensa en febrero de 1977.

3. Los Nueve Barrios

Caso: Pese a un evidente descenso en el nivel de conflictividad de la zona situada al norte de Sant Andreu, los llamados Nueve Barrios —que ya son diez con Canyelles—, es evidente que hay una latente situación de descontento por las condiciones de todo tipo en que viven muchos de sus habitantes.

Delimitación: Los Diez Barrios son Trinitat Vella, Vallbona, Ciutat Meridiana, Torre Baró, Roquetes, Verdum, Prosperitat, Trinitat Nova, Canyelles y la Guineueta. A excepción de Ciutat Meridiana, Trinitat Nova en su casi totalidad, Canyelles y la Guineueta, que son polígonos de nueva construcción, los otros seis barrios han sido levantados de modo desordenado y sin tener en cuenta los más elementales servicios.

Situación actual: Tras protagonizar entre 1970 y 1976 los más significados niveles de conflictividad urbana, se observó en los dos últimos años un descenso de posturas de lucha, quizás unido a los cambios socio-políticos del país. Canyelles, con toda la problemática de un barrio nuevo que reemplazaba uno viejo a destruir, fue probablemente la excepción.

Historia: Aunque hubo ya síntomas anteriores, fue la preparación del plan auspiciado por el Ayuntamiento cono-



cido como de Torre Baró-Vallbona-Trinitat, que de hecho afectaba todo el sector, quien determinó la unión de esfuerzos en la Asociación de Vecinos Nueve Barrios, que nació el 11 de abril de 1970 y que como asociación unitaria se disolvió en 1978.

Posteriormente, Nueve Barrios protagonizó conflictos de gran fuerza, como el corte de circulación en la Meridiana, primero por falta de agua en Torre Baró y Vallbona en julio de 1973, y más tarde en ocasiones como la reivindicación de una estación de metro propia en Trini-

tat Vella (1976).

La lucha por semáforos con motivo de la muerte de peatones en Prosperitat (1976) y el secuestro de autobuses para disponer de transporte público en Roquetes (1974) fueron otros momentos «altos» de la lucha urbana, que tuvieron posteriormente continuidad, ya en la época más «floja», con la destrucción de las obras por una gasolinera de un concejal, Mariano Ganduxer, en terrenos destinados a equipamientos, en un sector de Canyelles, en julio del año 1978.

4. El Born

Caso: Antiguo mercado central de frutas y verduras, trasladado en 1971 a Mercabarna. Tras intentos oficiales de derribarlo, una campaña donde jugó a fondo el Colegio de Arquitectos sensibilizó en torno a su importante arquitectura de hierro, debida al ingeniero Cornet i Mas y al maestro de obras Josep Fontseré. Reivindicado como ateneo popular del Casc Antic y también como espacio abierto a actividades más generales.

Situación actual: Obras iniciadas en 1977, que van lentas por haberse agotado el presupuesto.

Historia: Desde 1971 a 1976 el Born fue degradándose en medio de discusiones sobre si debía ser derribado o conservado. Prevalció la última teoría e incluso llegó a hablarse de un concurso de ideas para ver qué uso se le daba.

En enero de 1977, a iniciativa de la Asociación de Vecinos del Casc Antic, se celebró en su interior una gran fiesta popular que sirvió para reivindicar su uso como futuro ateneo popular, ante lo cual el Ayuntamiento se ha pronunciado con reticencias, puesto que cree que no debiera ser hipotecado por asociación de vecinos alguna. Anterior-



mente a esta fiesta, el Born había sido ya escenario de un Tenorio muy espe-

cial a cargo de la desaparecida Asamblea de Trabajadores del Espectáculo.

5. La Casa de Caritat

Caso: Antiguo edificio donde se combinan estilos arquitectónicos diferentes, con patios neoclásicos de gran sabor, adquirido por el Ayuntamiento en 1973, pero sobre el que existen reivindicaciones de su anterior propietaria, la Diputación.

Extensión: 1,7 hectáreas entre las calles de Joaquín Costa, Ferlandina, Montalegre y Valldoncella, en pleno Distrito V.

Situación actual: Semiabandonada, es utilizada por la Imprenta de la Casa de Caritat, un colegio nacional de Sants que espera le acaben la reconstrucción de su edificio, la Defensa Civil y el Club de Judo Sant Jordi.

Historia: En mayo de 1973, con bombo y platillo, el alcalde de Barcelona de aquel entonces, Enrique Masó, y el presidente de la Diputación, José María de Muller, firmaban la cesión de tres cuartas partes de la Casa de Caritat a la ciudad por el valor de 36 millones. La parte que se reservaba la Diputación se alineaba junto a una calle que debía ser abierta y que supondría la posibilidad de edificar y obtener beneficios suplementarios.

El Plan Comarcal suprimió la proyectada calle y marcó la Casa de Caritat en su totalidad como zona verde y



equipamientos. El Ayuntamiento varió igualmente su perspectiva, y en lugar de sólo zona verde hizo público que deseaba salvaguardar los edificios más característicos para adaptarlos como equipamientos, de los que está tan

faltado el barrio.

La Diputación he mostraba reticente a ceder la Casa de Caritat, pese a estar pagados los 36 millones, por considerar que el cambio de planes urbanísticos la había perjudicado.

6. Playas de la Barceloneta al Besós

Caso: Playas muy degradadas que en parte fueron de las mejores de la ciudad en otro tiempo —la Marbella del Poble Nou—, y que debían ser recuperadas por un plan especial formulado en época del alcalde Viola.

Extensión: Seis kilómetros, que van desde el final del Paseo Marítimo a la desembocadura del río Besós.

Situación actual: Mejoría notoria de la arena, pero degradación permanente del agua, que puede superarse cuando entre en funcionamiento el depurador que se construye en el Camp de la Bota.

Entre tanto, el Plan de Ordenación de la Costa de Levante está detenido por falta de dinero.

Historia: Desde mediados de los años cincuenta, las playas de ese sector de la ciudad se fueron degradando sin que se pusiera remedio alguno. La desaparición de las instalaciones de los Baños La Marbella a causa de un temporal fue decisiva en ese proceso.

Durante los años sesenta se fueron acumulando detritus de diversas procedencias en las playas, que adoptaron un aspecto deplorable.

Hacia 1966 un grupo de industriales capitaneados por Pere Duran Farell lan-



zaron la idea del Plan de la Ribera, que naufragó ante la oposición popular, que veía aquel proyecto de ribetes «copacabanescos» como la expulsión de los vecinos y pequeños industriales, en absoluto consultados al respecto.

En 1976 la Unidad de Saneamiento del Ayuntamiento de Barcelona daba a

conocer el plan de Ordenación de la Costa de Levante, que mereció plácemes incluso populares. Pero los 2.400 millones de pesetas que costaría su realización supusieron su hibernación hasta tiempos mejores. Entre tanto, las playas siguen degradadas, y Barcelona, por supuesto, vive de espaldas al mar.

7. Terrenos de RENFE en el Clot

Caso: Antiguos talleres de la Compañía del Ferrocarril de Zaragoza a Barcelona, instalados en 1853 en terrenos cedidos por el Ayuntamiento entonces independiente de Sant Martí de Provençals. Abandonados como estación del Clot y talleres ferroviarios hacia 1973, han sido permanentemente objeto predilecto de reivindicación por parte de la Asociación de Vecinos del Clot.

Situación actual: Comprados los terrenos por el Ayuntamiento a RENFE en agosto de 1977, todavía no han sido objeto del Plan de Remodelación de todo el barrio que la Asociación de Vecinos del Clot ha venido exigiendo.

Historia: Desde antes de que RENFE inaugurara la estación subterránea en el Clot, reivindicaba este barrio los terrenos que quedarían libres, básicamente la Escuela de Aprendices, los Talleres de Reparación y la Estación del Clot. La insistencia de los vecinos fue tropezando con demoras continuas en cuanto a uso de los terrenos conseguidos después de mucho batallar, y culminó la oposición de RENFE, pese a la venta efectuada, con los destrozos en la Escuela de Aprendices, edificio que el barrio creía podía aprovecharse, el



1 de junio de 1978. Posteriormente RENFE se excusó.

La recuperación de los terrenos del Clot se consiguió en el marco de una operación que comprendía también los de Sant Andreu y la Estación del Norte.

La elevada inversión que supone poner terrenos e instalaciones en condiciones de ser usados públicamente explica el retraso por parte del Ayuntamiento en emprender esta reconversión.

8. Pisos cerrados en el barrio de Sant Pere

Caso: A lo largo de varios años se han ido desocupando pisos en el viejo barrio de Sant Pere debido a la política de apertura de grandes vías, mediante la prolongación de la Avenida Francesc Cambó y de la calle Méndez Núñez. La oposición de un amplio sector de vecinos acabó por detener los desahucios y supuso el planteo de una nueva cuestión: la ocupación de las viviendas desocupadas.

Situación actual: El Ayuntamiento ha admitido estudiar la posibilidad de que se abran pisos cerrados en buenas condiciones a familias del barrio que vivan en pisos en peor estado. Entre tanto, y pese a los muchos millones invertidos, se ha detenido la política de desahucios seguida a lo largo de tres alcaldes (Porcioles, Masó, Viola).

Historia: Las primeras expropiaciones de pisos se iniciaron en 1963. El plan completo comprendía unos 300 edificios y afectaba a 15.000 habitantes. El sistema empleado por el Ayuntamiento de desocupar pisos aislados en general supuso una casi nula oposición por parte de los vecinos. Las cantidades ofrecidas para dejar el piso oscilaban entre 90.000 y 300.000 pesetas, según fuese el grado de resistencia del afectado.



En el Casc Antic la situación de la vivienda es muy degradada. En el perímetro comprendido entre las Ramblas, Paseo de Colón, Paseo de Martínez Anido, Arco de Triunfo, calle Trafalgar, plaza Urquinaona, calle Fontanella, 8.500 viviendas carecen de cuarto de baño, un 4 por ciento del total de los pisos comprendidos en ese sector —básicamente barrios de Sant Pere, Ribera y Mercè— no tienen wáter, casi todas

las casas tienen agua de depósito y 247 viviendas sólo tienen una habitación.

La aparición de la Asociación de Vecinos del Casc Antic mediados los años setenta supuso la cohesión de esfuerzos aislados y la formulación de una contrapropuesta que ponía el acento en conservar el barrio remodelando casas y calles en mal estado y poner fin a las expropiaciones.

9. Ateneos populares

Caso: En 1976 algunos barrios comienzan a pedir centros sociales o ateneos populares en una clara concienciación de que es menester disponer de lugares adecuados para poder reunirse los vecinos. Es el inicio del actual movimiento de reivindicación de los ateneos populares.

Situación actual: Ante las peticiones aisladas, el Ayuntamiento ha decidido afrontar el problema en su conjunto. La Federación de Asociaciones de Vecinos, por su parte, ha intentado que se mancomunen los esfuerzos de los barrios solicitantes.

Historia: Probablemente, los casos más pioneros fueron los del Born, reclamado como ateneo popular por la Asociación de Vecinos del Casc Antic —ver BORN— y el de la Planta Asfáltica, industria municipal molesta que se consiguió no entrarse en funcionamiento en enero de 1977, situada al norte de Trinitat Nova, uno de los Nueve Barrios.

Estos ejemplos espolearon a otros barrios, principalmente los «históricos», y se reivindicaron diversos ateneos:

a) Mercat de les Flors, en Poble Sec. Sin conseguir.

b) Cine Imperial, conocido como «La Barraca», en la Sagrera. Comprado por el Ayuntamiento.

c) La Farinera, vieja industria his-



tórica del Clot. Sin conseguir.

d) Can Castelló, en Sant Gervasi. Adquirido.

e) Casa Grogà, en Sant Genís dels Agudells. Adquirida.

f) La Flor de Maig, en Poble Nou. Se inaugura este año.

g) Can Basté, en Vilapiscina. En gestiones.

h) L'Artesà, de Gràcia. Con serias

dificultades, por la oposición de la dueña, pese a haber sido sociedad obrera hasta 1939.

i) Quinta Amèlia, en Sarrià. Conseguída.

j) Can Golferics, en el Eixample. Batalla permanente con Núñez y Navarro. Sin conseguir.

k) Parte de la Sedeta, en Sagrada Família. Conseguída.

10. Parc Vall d'Hebron

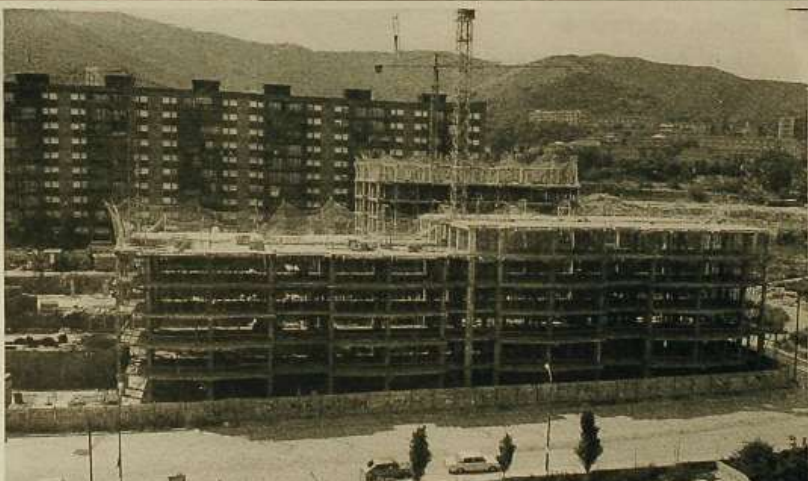
Caso: Último de los grandes planes parciales heredados de la etapa Porcillos, tiene como promotor a José María Figueras Bassols, el gran constructor de solares conflictivos en tiempo del ex alcalde (campo del Europa, campo de Les Corts...). La oposición del vecindario que vive en los primeros pisos del plan supuso la detención del mismo, aunque sigue pendiente de resolución municipal.

Situación: Al norte del paseo de la Vall d'Hebron, junto a los terrenos de Martí Codolar, una de las escasas zonas libres de Barcelona.

Situación actual: El Ayuntamiento estudia todavía una solución al contencioso entre la constructora (Arion, S. A., del grupo Figueras) y los vecinos, ahora apoyados por la Asociación de Vecinos Vall d'Hebron desde el triunfo de una junta de tono progresista.

Historia: En octubre de 1964 la Comisión de Urbanismo aprobaba el plan Parcial Vall d'Hebron, cuando no podía hacerlo por haber cambios en zonas verdes, transformación que sólo podía autorizar el Consejo de Ministros a petición del Consejo de Estado.

En noviembre de 1966 se anulaba lo acordado por la Comisión de Urbanismo, pero el grupo Figueras había ya edificado 1.376 viviendas que se encontraban así en situación ilegal. En 1970



ratificaba la sentencia el Ministerio de la Vivienda.

Un nuevo plan parcial fue desestimado igualmente por el Ministerio. Pero Figueras no se arredra.

En 1976 era aprobado el recurso presentado por la inmobiliaria siendo ministro de la Vivienda Rodríguez de Miguel. Entre los asesores del recurso estaba Rodríguez Paredes, hijo de Rodríguez de Miguel.

El Plan Comarcal de 1976 aceptó la

declaración de que era legal y no modificó en casi nada el Plan Parcial.

En enero de 1977 comenzaron a remover tierras y los vecinos decidieron protestar. Poco tiempo después, y ante el temor de que no se cumpliesen todos los requisitos que exigía la justa aplicación del plan parcial, las obras fueron detenidas por el Ayuntamiento en plena campaña electoral de José María Figueras, que se presentaba por la Lliga en Girona.

11. Casa Golferics

Caso: En 1972 la constructora Núñez y Navarro obtenía permiso de derribo del «xalet» modernista conocido como Casa Golferics, situado en la esquina de las calles Viladomat y Granvia. Inició la destrucción por dentro, pero denuncias del Colegio de Arquitectos y de la prensa evitaron que se consumase la desaparición de una de las mejores obras de Rubió i Bellver. El litigio entre Núñez y Navarro y las asociaciones de vecinos de Sant Antoni y Esquerra del Eixample prosigue, entre tanto.

Situación actual: Impasse, tras el rechazo de un plan que salió a información pública, que había de permitir edificar a mayor altura en el edificio contiguo al «xalet», también del mismo constructor.

Historia: El «xalet» fue construido para la familia Golferics en 1901. Desde 1909 —año de la Semana Trágica— hasta 1972 las monjas Dominicas de la Presentación regentaron el «xalet» como colegio, salvo el período de la guerra civil, en que fue incautado por las Juventudes Libertarias, que pretendían la creación de una universidad popular.

El convenio entre Núñez y Navarro y las monjas era el del pago de una cantidad al contado y, posteriormente, construido el nuevo edificio en el solar



del «xalet», la cesión de unas plantas del mismo.

Núñez y Navarro, ante la oposición popular, adoptó una postura dura de no ceder ante las exigencias y buscó una fórmula «altruista», como a su juicio era la creación de una especie de museo del Deporte, para lo que recabó el apoyo del entonces presidente de la Diputación, Juan A. Samaranch.

El mal estado del «xalet» preocupa a los vecinos, que siguen insistiendo en su uso como ateneo popular, biblioteca pública o cualquier servicio adecuado al barrio, conservando siempre

el «xalet».

Por dos años consecutivos, en Pascua, la Asociación de Vecinos Sant Antoni ha encargado una gigantesca mona de chocolate reproduciendo el «xalet» cara a sensibilizar la opinión. Durante la campaña electoral del dueño de Núñez y Navarro, José Luis Núñez, a presidente del Barcelona, la Asociación de Vecinos Sant Antoni difundió unos carteles parafraseando la propaganda de Núñez respecto al Barça: «Soci, la clau la tens tu», con un «Casa Golferics. Núñez: la clau la tens tu», que molestaron infinito al aludido.

12. Los cinturones de ronda

Caso: Los cinturones de ronda, que debían descongestionar el tráfico de Barcelona, fueron una idea del urbanista León Jaussely en su plan de 1905. Reaparecieron como idea en el Plan Comarcal de 1953 y Porcioles se decidió a emprender su realización en 1968, sesenta y cinco años después de que fuesen proyectados y cuando prácticamente estaba ocupado todo el territorio que habían de atravesar.

Situación actual: El único en funcionamiento, y de forma parcial, es el I Cinturón, que va de la plaza Cerdà al Guinardó. Su continuación parece muy problemática, dados sus elevados costes sociales, y es probable que concluya en su actual término de detrás del hospital de Sant Pau.

En el segundo cinturón el tramo más adelantado es el del Paseo de la Vall d'Hebron, detenido tras la retirada de la constructora por falta de presupuestos.

El tercero, conocido más popularmente como B-30, no fue realizado por el Gobierno, sino por empresas privadas que querían amortizarlos a base de peaje. La fuerte oposición popular —barrios y transportistas— determinaron el retraso de la entrada en vigor del peaje durante varios meses, hasta que



el 1 de julio de 1977 el Ministerio de Obras Públicas lo aprobó, dejando como compensación la posibilidad de circular gratuitamente por las calzadas laterales.

Historia: La historia de los cinturones de ronda es un constante tira y afloja con los vecinos de los barrios afectados. Por ejemplo, la zona conocida como de Badal-Brasil (Sants), los vecinos lograron que no se realizara la anchura de 50 metros prevista que suponía su desahucio. Y en Via Favencia, ante las obras del II Cinturón, lograron que pasase de manera depri-

mida, evitando así la separación brutal de dos barrios, Guineueta y Canyelles.

En los últimos tiempos la oposición popular más conocida ha sido la de lograr que la B-30 fuese gratuita, justificando la petición en base a que Madrid dispone de 200 kilómetros de autopistas libres de peaje, y Barcelona está estrangulada entre autopistas de peaje. Pese a la insistencia de vecinos y transportistas, del conseller de Obres Públiques de la Generalitat y del propio alcalde de Barcelona, Madrid resolvió a favor del peaje, lo que ha originado un posterior movimiento de protesta.

13. Obra Sindical del Hogar

Caso: Más de 33.000 viviendas construidas a lo largo de casi un cuarto de siglo sólo en la provincia de Barcelona. 150.000 habitantes aproximadamente, de los que un 80 por ciento corresponden a familias de trabajadores no cualificados. Desde hace casi una década los vecinos han venido reclamando, en distintos barrios de la OSH, reparaciones para unos pisos construidos con materiales de muy baja calidad.

Situación actual: La Obra Sindical del Hogar ha desaparecido casi por completo y cuida, hasta el momento de su traspaso a la Generalitat, el Instituto Nacional de la Vivienda de cuantas reclamaciones se presentan en la OSH. Algunos bloques —Sant Cosme en el Prat de Llobregat, Sant Roc en Badalona— no tienen otra solución, a juicio de los técnicos, que el derribo.

Historia: La Obra Sindical del Hogar, ligada al sindicato vertical, empezó a edificar bloques de pisos en 1948 con el Grupo La Merced de Barcelona. Los últimos que ha construido evidenciaron el volumen creciente que fue adquiriendo: Ciutat Badia en Barçarà del Vallès, La Font dels Capellans en Manresa, Pedrosa en L'Hospitalet.

Cada nuevo bloque que la OSH levantaba fue seguido, en general, de fuertes protestas por una deficiencia o por otra. En el caso más reciente de Ciutat Badia las humedades ya detectadas por no haberse incluido la lógica cámara de aire en las 5.372 viviendas de este barrio-pueblo da idea de la magnitud de la desidia, de los errores, de la especulación de los dirigentes de la Obra Sindical del Hogar.

Los vecinos de algunos de estos barrios decidieron coordinarse en 1971 y adoptaron diferentes acuerdos, entre los que destacó la negativa a pagar la cuota de conservación, ingresándola en un banco, al observar el abandono creciente en que los mantenía la OSH.

A partir de ese momento algunas reparaciones fueron acordadas, pero siempre con presupuestos tan justos que o quedaban mal realizadas o inacabadas (caso Verdum).

En febrero de 1977 vecinos del polígono La Font dels Capellans, de Manresa, interpusieron denuncia en el juzgado contra el arquitecto Julio Chinchilla, de la OSH, por supuesta malversación de fondos públicos en la construcción de los bloques, que alcanzaría la cifra de 50 millones de pesetas.



Cabe reconocer, como insinué al principio, que se trata de un «memorial de greuges» de muestreo, es decir, que no están todos los casos que deberían estar, pero si una muestra destacada de lo que actualmente sigue siendo la herencia de un tiempo de dictadura. Ejemplos clave como La España Industrial ilustran sobre los intereses de una determinada burguesía ligada durante el régimen anterior a la especulación y los beneficios inmediatos que suponía actuar sobre el suelo urbano. La historia de la Casa Golferics expone el olímpico desprecio que el pasado histórico, artístico y cultural merece en esos mismos sectores y la voluntad decidida de sectores populares por conservar ese patrimonio. Y panorámicas tan generales como la Obra Sindical

del Hogar o la descripción de Nueve Barrios son un intento de mostrar lo vasta que es la problemática de Barcelona y el cinturón que la rodea. En ese sentido, igual que Nueve Barrios, hubiera podido ponerse, por ejemplo, Santa Coloma de Gramenet.

A mi juicio, el muestreo puede resultar más «didáctico», más ejemplar, en cuanto a resumir cuáles son los problemas con los que se enfrenta la democracia al asumir nuestro lamentable pasado urbanístico que una lista de déficits y problemas que nunca sería total. Y aquí urbanístico debe abarcar, como decían los rancheros del Oeste, «hasta donde alcanza la vista». Nada se salva de una necesaria intervención casi quirúrgica. ■

La Obra Sindical del Hogar y el Patronato Municipal de la Vivienda en Barcelona: 2 ejemplos de ineficacia.

Francesc Carreras
Josep R. Vilagut

1. LA OBRA SINDICAL DEL HOGAR

Al igual que los PMV la OSH se crea como organismo ejecutor de la responsabilidad que el Estado asume en materia de construcción de viviendas.

Se crea en 1939 y pasa a depender de la Organización Sindical y el Ministerio de la Gobernación.

Con la OSH se pretende «contribuir a la creación de un estilo arquitectónico que exprese el contenido, el sentido y las inquietudes del Nacional-Sindicalismo en cuanto Doctrina que representa una peculiar concepción del hombre y la vida».¹

Veamos a grandes rasgos cuál ha sido esta «peculiar concepción».

Durante sus primeros años de existencia su actividad es meramente burocrática. En 1947 inicia las primeras construcciones.

Período	(1) Viviendas construid. por la OSH	(2) Total viviendas de P.O.	(1)/(2) (%)
1947-54	24.373	151.422	16,1
1955-57	76.526	190.185	40,2
1958-59			
1960	15.336	127.518	12,0
1961	19.332	134.476	14,4
1962	8.521	147.833	5,8
1963	15.635	187.885	8,3
1964-67			
1968-70	18.000	476.633	3,8
1971-72			
1973	21.174	177.323	11,9
1974	14.932	175.783	8,5
1975	17.729	196.466	9,0

Fuentes: «Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo», n.º 105, para los períodos 1947-57 y 1968-70. Memorias del INV para los períodos restantes.

La producción relativa de la OSH se corresponde con la relación general existente entre las viviendas de P.O. construidas por organismos estatales y el volumen total de viviendas de P.O.: aquella disminuye a partir de la entrada masiva de la iniciativa privada en la promoción de viviendas con protección (1957).

A partir de 1957 la OSH nunca ha vuelto a alcanzar los niveles de los dos primeros períodos, durante los cuales, en conjunto, construyó el 30 % de todas las viviendas de P.O. Desde 1962 tan sólo alcanzó el 11,9 % en una ocasión.

Para la provincia de Barcelona tenemos la siguiente producción (período 1941-74):

	N.º de grupos y polígonos	N.º de viviendas
Barcelona	8	9.091
Resto comarca	18	14.843
Resto provincia	41	20.787
Total provincia	67	44.721

Fuente: «Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo», n.º 105.

Aun cuando no disponemos del volumen total de viviendas protegidas construidas en la provincia de Barcelona entre estos dos años, puede apreciarse la escasa importancia de la producción de la OSH si tenemos en cuenta que sólo en 1975 se construyeron 18.052 viviendas de P.O.

En 1962 Franco inauguraba la primera fase del barrio de San Blas de Madrid, construido durante la época de máxima actividad de la OSH.

«Al comenzar a habitarse los pisos no había puertas ni en los portales de los bloques ni en el interior de los pisos (...). De las zonas verdes y de la urbanización de las calles interiores aún no se sabe nada (...). A los siete años de construirse comienzan a aparecer las primeras grietas.»²

En el Plan Nacional de la Vivienda (1961-1976) se asigna a la OSH la construcción de 170.000 viviendas. De éstas tan sólo construirá una mínima parte.

Durante los años sesenta construye las Unidades Vecinales de Absorción (UVA), grupos de viviendas destinados a sustituir las barracas que habían ido apareciendo en las grandes ciudades. Desde 1961 hasta 1964 construyó 17.303 viviendas de este tipo, que se hicieron tristemente famosas por la celeridad con que alcanzaron la situación de «ruinosas». Tal era la «peculiar concepción del hombre y la vida».

«Las UVA de Madrid fueron levantadas en el tiempo récord de los tres meses del verano de 1963. En total, 6.585 albergues que habían sido considerados como una solución provisional y con una vigencia de cinco años, después de los cuales, en teoría, sus habitantes deberían pasar a barrios con mejores condiciones de habitabilidad.»³

En 1968 se proyectaron tres importantes UVA en la comarca de Barcelona: Pomar (Badalona, 1.634 viviendas), Cinco Rosas (Sant Boi, 1.500) y San Cosme (El Prat, 2.301).

A partir de 1970 la OSH pierde su autonomía y se convierte en organismo constructor del INV.

Sobre lo que han significado los grupos y polígonos de la OSH transcribimos lo expuesto por J. F. en el número de «Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo» (página 51) antes citado.

«La OSH ha utilizado, al igual que otros organismos públicos (Patronato Municipal, INV), lo que podría denominarse «unidad-política» como pieza fundamental en sus promociones de vivienda. El carácter unitario cerrado sobre sí mismo, que los conjuntos residenciales así tratados y proyectados tienen en nuestra práctica urbanística, facilita el que, sobre la base de una simple red viaria, muchas veces arcaica, unas tramas proyectadas y prácticamente inexistentes o un eje de autopista, según los casos, el polígono se utilice



Polígonos más importantes de la OSH en la comarca de Barcelona. 1) La Merced, 1948. 2) Meridiana, 1945. 3) Trinidad, 1954. 4) Verdún, 1954. 5) Onésimo Redondo, Hospitalet, 1955. 6) J. A. Parera, 1956. 7) La Paz, 1963. 8) San Roque, Badalona, 1956-60. 9) Pomar, Badalona, 1967. 10) Cinco Rosas, Sant Boi de Llobregat, 1967. 11) San Cosme, Prat de Llobregat, 1964. 12) Roberto Bassas, Guineueta, 1964. 13) Gornal, Hospitalet, 1972. 14) Can Badia, Cerdanyola, Sta. María de Barberà, 1971.

como elemento de «colonización» de un territorio. Esta ocupación pionera se adapta, a veces, al planeamiento vigente, lo transforma las más de las veces y lo ignora en un buen número de casos. Estamos en la fase de creación de coronas suburbanas. En un momento posterior dichas coronas quedan saturadas una vez elevado el valor social y económico de los terrenos y se pasa a actuar a partir de un nuevo radio de acción más extenso.

«En este proceso general la OSH no representa un caso singular. De todas formas, la previsión con que ha actuado en este proceso de «preparación» del territorio —previsión que contrasta con la improvisación en la ejecución de los equipos necesarios o en la conservación de las cons-

trucciones, por ejemplo— es destacable, más si tenemos en cuenta el papel que como organismo público con fuertes connotaciones políticas y con financiación igualmente pública desempeña en el proceso constructivo de la ciudad.»

NOTAS

1. Citado en «Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo», núm. 105, pág. 40.
2. Fernando García: 40 años de impotencia, en «Cuadernos para el Diálogo», núm. 203.
3. Id.

2. EL PMV DE BARCELONA

Dentro del espíritu de las Leyes de 1939 y 1944, el Estado asume la máxima responsabilidad en la construcción de viviendas. El 16 de enero de 1945 aparece el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona.¹ No es una experiencia nueva. Su labor entronca con el anterior Patronato de la Habitación, creado en el marco de la Ley de 1911 de Casas Baratas.²

La actividad constructora del PMV ha sido muy irregular (cuadro 1), manteniéndose a unos niveles muy reducidos. Desde 1950 a 1975 la media anual de viviendas construidas ha sido de 650.

Comparando su actividad con el volumen de viviendas de Protección Oficial construidas en Barcelona-ciudad podemos darnos cuenta de su dimensión.

CUADRO 1

Viviendas construidas por el PMV

1950	144	1959	705	1968	365
1951	209	1960	1.660	1969	334
1952	653	1961	1.921	1970	300
1953	542	1962	831	1971	316
1954	1.029	1963	395	1972	599
1955	152	1964	760	1973	1.101
1956	123	1965	1.938	1974	969
1957	168	1966	965	1975	78
1958	286	1967	358		

Fuente: Memorias anuales.

Período	Viviendas de P.O. Barcelona	Viviendas del PMV	(2)/(1)
1957-59	21.047 (1)	1.159	5,5 %
1960-61	18.498 (1)	3.581	19,3 %
1962-66	80.387 (1)	4.889	6,1 %
1967-69	26.425 (1)	1.057	4,0 %

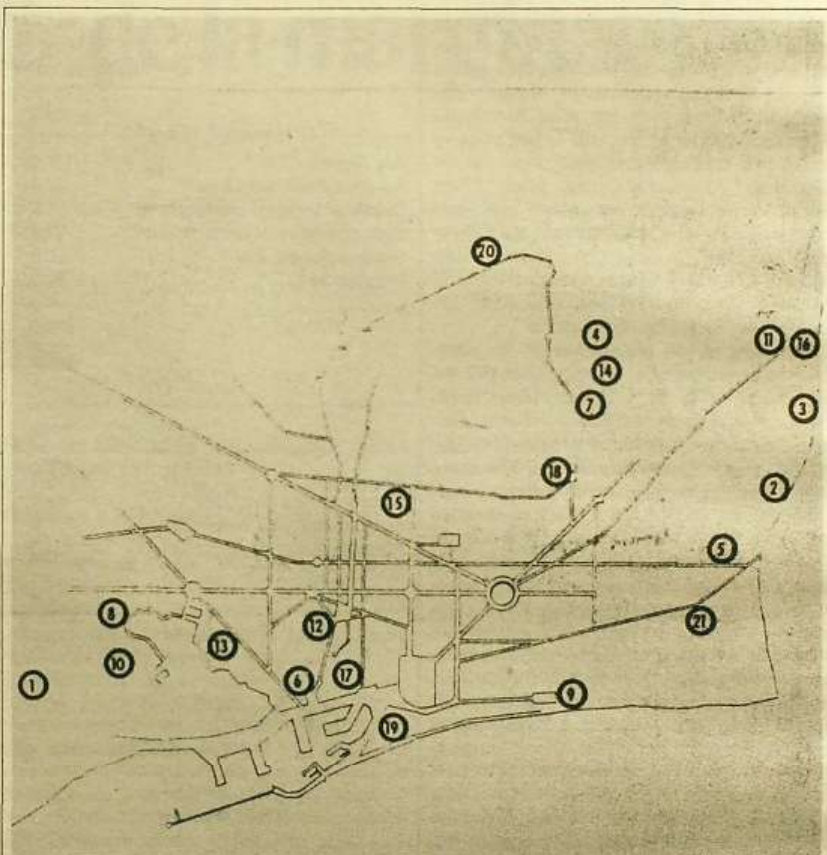
Fuente: (1) citado por «Laboratorio de Urbanismo», pág. 25.

Hasta 1961 el PMV edifica sus viviendas en los polígonos residenciales. En su mayor parte se acogerán a la Ley de Viviendas Protegidas.

Los polígonos existentes en 1961 eran: La Verneda (648 viviendas), Torre Lloveta (889), El Polvorín (308), Paseo Calvell (186), Can Clòs (192), Trinitat Nova (881), Trinitat Vella (174), Montbau (791) y Sudoeeste del Besòs (2.520), totalizando un conjunto de 6.589 viviendas.³

Emplazamiento de los barrios de viviendas del Patronato

Grupos	Viviendas
Grupo 1.º «Eduardo Aunós»	553
Grupo 2.º «Milans del Bosch»	781
Grupo 3.º «Barón de Viver»	343
Grupo 4.º «Ramón Albó»	534
Grupo 5.º «La Verneda»	648
Grupo 6.º «Perecamps»	94
Grupo 7.º «Torre Llovet»	889
Grupo 8.º «El Polvorín»	308
Grupo 9.º «Paseo Calvell»	186
Grupo 10.º «Can Clós»	192
Grupo 11.º «La Trinitat»	881
Grupo 12.º «Buensuceso»	63
Total	5.472
Grupo 13.º «San Cristóbal»	50
Grupo 14.º «Pi i Molist»	165
Grupo 15.º «Bailén»	40
Grupo 16.º «Cerro de la Trinidad»	174
Grupo 17.º «Subteniente Navarro»	18
Grupo 18.º «Plaza Maragall»	68
Grupo 19.º «Almirante Cervera»	110
Grupo 20.º «Monbau»	791
Grupo 21.º «Sudoeste del Besós»	2.520
Grupo 22.º «Hospitalet»	102
Grupo 23.º «Maduixer»	72
Grupo 24.º	21
Total	4.131



Emplazamiento de los barrios de Viviendas del Patronato

CUADRO 2

Inversiones PMV 10⁴ ptas.

	1964		1965		1966		1967		1968		1969		1970	
Suelo	3,5	1,4	10,6	5	16,8	8	13,8	9	39,3	18	27,8	15	10,9	7
Urbanización	8,2	3,4	12,1	6	12,0	6	13,3	9	54,8	25	12,1	6	18,5	11
Vivienda	227,1	94,6	168,8	85	162,0	81	94,5	61	71,3	32	97,6	52	120,0	76
Edificios complementarios	1,2	0,5	7,0	4	9,5	5	31,9	21	55,0	25	51,9	27	9,3	6
TOTAL	240,1	100,0	198,5	100	200,3	100	153,5	100	220,4	100	189,4	100	158,7	100
Presupuestos gastos	775,6		s.d.		s.d.		s.d.		s.d.		403,5		412,1	
	1971		1972		1973		1974		1975		TOTAL			
Suelo	20,0	11	10,6	7	3,7	3	3,4	1	13,3	3	173,7	6,7		
Urbanización	14,4	8	19,5	12	13,7	10	177,7	65	84,6	18	440,9	17,0		
Vivienda	139,8	75	126,2	78	125,0	87	92,1	34	363,6	78	1.788,0	69,0		
Edificios complementarios	11,1	6	4,8	3	0,6	0	0,9	0	3,8	1	187,0	7,3		
TOTAL	185,3	100	161,1	100	143,0	100	274,1	100	465,3	100	2.589,6	100,0		
Presupuestos gastos	670,5		413,3		465,6		476,3		453,0					

Fuente: Memorias anuales PMV.

Durante los años 60 la promoción de polígonos corresponderá, fundamentalmente, a la iniciativa privada. Durante estos años el PMV sólo construye bloques aislados de viviendas. En los años 70 volverá a emplear aquella fórmula urbanística y construirá tres grandes polígonos: el de Canaletes (Cerdanyola), La Mina (Sant Adrià) y, el único emplazado en Barcelona-ciudad, el de Canyelles. La dimensión prevista de cada uno de ellos (de 3.000 a 4.000 viviendas) era superior a la de los de la primera etapa, excepción hecha del de Sudoeste del Besós.

Tal como puede observarse en el plano de emplazamiento de las viviendas del Patronato, durante la primera etapa, hasta 1961, se edificaron polígonos —Paseo Calvell, Cerro de la Trinidad (Trinitat Vella), El Polvorín, Can Clós, Torre Lloveta— «que, situados en lugares de extrema marginación, en auténticos espacios residuales, no ofrecen más que la edificación de un cierto número, muy limitado, de bloques de viviendas, sin ninguna otra preocupación. Se trata de la edificación de una parcela o manzana de pequeña extensión, adquirida a bajo precio (como se deduce de la localización) y en la que se trata de realizar la mínima inversión posible con objeto de construir un reducido número de viviendas.

«Por la misma naturaleza de este tipo de actuaciones, está implícito en los proyectos la premisa de que deben apoyarse en o formar parte de un sistema más general. Sin embargo, en la práctica, resultan grupos de viviendas marginadas. Solamente al cabo de los años han llegado a quedar englobadas en las tramas circundantes en continua expansión.»⁴

Los polígonos Montbau y Sudoeste del Besós, proyectados en los años 1960-61, intentan «superar las deficiencias observadas en anteriores experiencias, mejorando de forma gradual las insuficiencias del equipamiento público y la cantidad de la edificación».⁵

Las viviendas del PMV, al igual que las de la OSH y otros organismos públicos, contribuirán a «fijar» las primeras llegadas de emigrantes.

Los polígonos de los años setenta siguen en la línea iniciada con el de Montbau, planteándose la consecución de unos estándares mínimos en equipamientos sociales (escuelas, comercios...).

¿Cuál ha sido el volumen de gastos del PMV?

A través de sus Memorias anuales es imposible obtener una información clara al respecto. Ni siquiera pueden conocerse los presupuestos liquidados; sólo se han publicado los presupuestos iniciales de algunos ejercicios (cuadro 2). La inversión real se conoce desde 1964 hasta 1975. Se

CUADRO 3

a) Recursos del PMV (millones de ptas.)

	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Alquileres	7,9	5,9	4,5	6,4	11,3	13,2	17,5
Aportaciones iniciales	27,4	42,1	31,7	27,6	43,5	41,6	42,3
Subasta locales comerciales	3,6	2,2	2,1	3,3	7,3	3,5	2,3
Subvenciones Ayuntamiento	12,6	15,1	12,7	24,9	11,4	18,0	15,5
Subvenciones INV	16,0	8,9	3,8	7,1	14,2	12,1	1,6
Préstamos	32,5	25,6	45,1	30,6	12,3	11,6	20,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	143,2	211,1	298,9	248,4	264,3	272,7	254,1
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Alquileres	14,3	12,1	12,1	13,0	18,2	23,5	9,4
Aportaciones iniciales	49,7	47,7	51,7	46,8	72,3	66,6	25,3
Subasta locales comerciales	1,6	1,4	1,6	1,4	1,6	2,5	0,8
Subvenciones Ayuntamiento	22,0	16,5	12,0	7,4	5,5	7,4	6,8
Subvenciones INV	—	—	0,5	—	—	—	—
Préstamos	12,4	22,2	22,1	31,4	2,4	—	57,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	318,0	278,8	283,9	324,8	253,1	292,5	717,6

b) Préstamos hipotecarios concedidos al PMV (1959-75) 10⁶ ptas.

Caja Pensiones	426,8
Caja Ahorros Provincial	276,6
Caja de Ahorros y Monte de Piedad	53,5
ICRN	12,8
INP	2,8
Mutualidad Laboral Siderometalúrgica de Catalunya	350,0
TOTAL	1.134,5

Fuente: Memorias anuales PMV.

compone de las inversiones en suelo, urbanización, vivienda y edificios complementarios y administrativos.

A lo largo de este período la partida más importante es la de Vivienda (69 %), superando en ocho años el 75 %. Cabe destacar la poca importancia que tienen las compras de suelo durante los cuatro últimos años y la gran inversión en Urbanización de los años 1974-75.

¿Cómo se han financiado sus gastos?

En este capítulo tampoco pueden conocerse el origen de la totalidad de los recursos.

A partir de los datos de que se dispone (cuadro 3) puede apreciarse que la partida más importante corresponde a las «Aportaciones iniciales y cuotas de amortización». Le siguen en importancia los «Préstamos Hipotecarios» (de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros, la

Caja de Ahorros Provincial y, en 1975, la Mutualidad Laboral Siderometalúrgica de Catalunya). Cabe señalar la considerable pérdida de importancia de las subvenciones del Ayuntamiento y del INV.

La financiación, pues, se ha realizado, sobre todo desde 1970, a partir de recursos privados: de los propios ocupantes de las viviendas y de las Cajas de Ahorros.■

NOTAS

1. Hasta 1952 se denominó Instituto Municipal de la Habitación y estaba directamente presidido por el alcalde.

2. El Patronato de la Habitación realizó, entre 1926-1929, cuatro polígonos: los de las Casas Baratas Eduardo Aunós (553 viviendas), Barón de Viver (343 viviendas), Milans del Bosch (781) y Ramón Albó (534). Citado por Laboratorio de Urbanismo. Polígonos de vivienda en la comarca de Barcelona, Barcelona, 1974.

3. Memoria 1961 del PMV.

4. Laboratorio de Urbanismo, op. cit., pág. 43.

5. Idem., pág. 45.

Lleida: Salir de la marginación.

Magda Ballester

No tendría sentido abordar la problemática urbanística de las comarcas leridanas sin antes hacer referencia al proceso político-económico que ha generado una situación marginal y regresiva, negando, en la práctica, a sus habitantes el derecho a las mismas posibilidades y condiciones de desarrollo social, cultural y económico de cualquier otro ciudadano afincado en las denominadas áreas ricas de Catalunya.

El modelo económico ha provocado la concentración industrial en torno a Barcelona, ha roto la tradicional estructura agraria convirtiéndola, además, en fuente de inversiones y mano de obra para la industria, ha desconocido la realidad comercial como órgano administrativo intentando someter su heterogeneidad a criterios únicos y uniformes, ha colocado la utilización y explotación de nuestros recursos naturales en manos de la iniciativa privada, subordinando nuestro crecimiento a intereses que nos son ajenos.

A niveles local y provincial el poder ha sido detentado por gentes incapaces de dirigir, incluso, la actividad pública con un mínimo rigor y que, siempre y cuando fueran respetados y mantenidos sus intereses personales, han fomentado y tolerado el estancamiento de la economía que gira alrededor de inversiones inmobiliarias (adquisición de solares y suelo agrícola).

En este contexto la ordenación territorial y los planeamientos urbanísticos han sido considerados un lujo accesorio que, las más de las veces, no han pasado de ser costosos proyectos. La inexistencia de un órgano con competencia «provincial» ha supuesto el protagonismo de la Diputación Provincial y de la Comisión Provincial de Urbanismo ante la incapacidad de los propios Ayuntamientos para asumir la función; la disparidad de actuaciones no tiene excesiva importancia frente al hecho de que han sido motivadas por el reparto de parcelas de poder, respetuo-

samente mantenidas y protegidas, entre incompetentes caciques.

Densidad y distribución de la población

Sin embargo, y gracias a un factor provocado por el propio sistema económico, los problemas urbanísticos y de vivienda planteados en las tierras leridanas son subsanables y aún podemos hablar de la recuperación de nuestro marco natural. La baja densidad de población y su concentración junto a ciudades de servicios e instalaciones turísticas hace que haya sido imposible destrozar el conjunto, salvo casos aislados como el de Viella, y que la dotación de infraestructura y equipamientos, sin ser la necesaria, tampoco padezca déficits escandalosos. Tomando este punto de partida aparecen en nuestra geografía tres zonas homogéneas —entiéndase este concepto con un carácter meramente indicativo— que son: comarcas pirenaicas (comarcas deprimidas), comarcas del Pla y la ciudad de Lleida que, superado el tope psicológico de los ciento diez mil habitantes, está sumida de lleno en el típico crecimiento urbano capitalista.

Los siguientes datos, correspondientes al censo del 75, muestran en qué forma se distribuye la población leridana y, por tanto, en dónde tienen mayor incidencia

Comarca	Habitantes	% sobre total
El Segrià	163.373	47,30
La Noguera	45.616	13,21
L'Urgell	35.306	10,22
Les Garrigues	23.327	6,75
El Pallars Jussà	19.035	5,51
L'Alt Urgell	18.788	5,44
La Segarra	17.510	5,07
El Solsonès	11.129	3,22
El Pallars Sobirà	6.115	1,78
La Vall d'Aran	5.170	1,50

Total 345.389 100

Densidad de población: 30 hab./km².

los problemas urbanísticos —áreas de congestión— y en dónde sufren mayor dimensión los problemas culturales —áreas despobladas.

Comarcas pirenaicas o deprimidas

La similitud geográfica, social y económica del Pirineo se mantiene en el idéntico tratamiento recibido: expoliación de sus recursos naturales y materias primas con absoluto desprecio al desarrollo humano e intereses de sus habitantes. Todo lo demás ha quedado subordinado a esta sangría, incluyendo las comunicaciones. Recordemos que el cierre de la fábrica de cemento de Xerallo (Pobla de Segur), efectuado por conveniencia de los monopolios del sector, fue acompañado por los intentos de suprimir la línea de ferrocarril Lleida-Tremp-Pobla de Segur: los criterios de rentabilidad social se sustituyen por los de la rentabilidad económica de las sociedades anónimas (todavía es reciente la desaparición de la línea de autobuses que enlazaba Tremp-Esterri d'Aneu, es decir a los dos Pallars).

La especulación que pesa sobre un suelo agrícola se efectúa no sólo provocando un grave desequilibrio sectorial, sino, además, en detrimento del patrimonio natural y cultural sin que los recursos legales y las protestas razonadas y justas prosperen.

Dentro de este apartado, y como comarcas deprimidas en franca regresión, pueden considerarse la parte Norte de la Noguera —zona de Ager—, Les Garrigues y algún otro enclave que, pese a sus diferencias geográficas y productivas, padece una situación parecida.

VALL D'ARAN

Sede de infracciones y atentados urbanísticos sin límites es la Vall d'Aran, que por la implantación salvaje del turismo de invierno puede considerarse irrecuperable en alguna de sus vertientes.

Una imagen multiforme en cemento sus-

tituye a aquella localidad aranesa que fue Viella, residencia del inmune José Galbeto, negando el carácter que la identificaba. Lo más grave es que la colonización sufrida por la capital del valle amenaza con extenderse siguiendo el ritmo de los intereses especulativos y reproduciendo el negativo ejemplo de Andorra.

Ni tan siquiera la Dirección General de Urbanismo logró, ante el desaguisado, hacer prosperar un plan de ordenación urbana frente a la fuerza y a las raíces de los caciques. Sin planeamientos, a excepción del Alt Aran, se está produciendo un crecimiento urbano en extensión que daña más gravemente a la montaña y que sólo es accesible para las clases altas, para la aristocracia, que convierte Baqueira-Beret en una «corte» de vacaciones invernales. La larga serie de denuncias presentadas —cinco consideradas graves por el Col·legi d'Arquitectes, entre otras— permanecen sin respuesta, demostrando que, traspassado el túnel de Viella, la Ley del Suelo no está vigente.

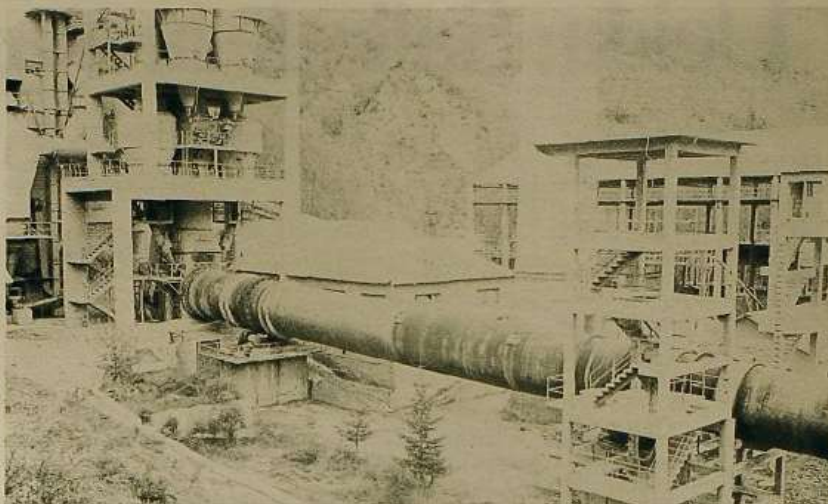
A los atentados paisajísticos y culturales se añaden los déficits en infraestructura, especialmente en saneamiento y viales, que han convertido al Garona, por citar un caso, en un vertedero; mención especial para la autopista que unirá el túnel de Viella con Baqueira-Beret destruyendo la mitad de la villa.

Con una agricultura que difícilmente subsiste, con una ganadería en regresión y con una riqueza forestal en manos de la sociedad privada CAFISA, la Vall d'Aran corre el peligro de perder su potencial turístico al aniquilarse sus valores originarios.

Comarcas del Plà

Prácticamente no se registra crecimiento económico ni demográfico en los pueblos del Plà, que continúan anclados en las estructuras de principios de siglo, exceptuando los núcleos ubicados a pie de carreteras nacionales, cuyo desarrollo se ha producido, también, sin orden ni concierto; en La Noguera, por ejemplo, que posee una zona Norte desertizada pero una zona Sur con mayor densidad de población, el número de localidades que cuentan con planes de urbanismo se reduce a tres: Bellocaire d'Urgell, Penelles y Vilanova de Meià (en elaboración). En el ámbito territorial que tratamos se dan dos fenómenos de importancia:

«Segunda residencia». La capital leridana ha dejado de proporcionar un sistema de vida tranquilo y los ciudadanos buscan su descanso en los municipios cercanos. La falta de protección que pesa sobre el suelo agrícola le convierte en fácil instrumento de operaciones especulativas que utilizan terreno rural para, sin previa urbanización, construir edificaciones clan-



1. Con el cierre de la fábrica de cemento de Xerallo, La Pobla de Segur ha perdido en poco tiempo alrededor de un 20 % de la población.



2. Viella, primera ciudad de La Vall d'Aran, ejemplo del caos urbanístico que se esparce a toda velocidad por la comarca.



3. En el Alt Aran sí hay Plan de Urbanización. Sus promotores, que han construido el complejo de Baqueira-Beret, lo adecuaron a sus intereses.

destinas; por efectos de la especulación el valor del suelo agrícola se dispara, impidiendo la superación de los minifundios mediante la compra de parcelas a precio agrícola para su uso agrícola.

Incremento incontrolado de las granjas porcinas. Desde hace varios años el agricultor intenta superar su crítica situación económica ayudándose con la instalación de granjas porcinas y avícolas; la producción ganadera sigue la misma suerte del espejismo frutícola —lógico: no se han modificado las estructuras— y el grueso de los beneficios quedan en manos de las cadenas comerciales que dominan el ciclo completo de la producción (cría de lechones, mataderos, industrialización de productos, fábrica de piensos, financieras para la instalación de granjas...). Los trusts reciben beneficios limpios, el agricultor efectúa el trabajo sucio y recibe los efectos de una contaminación —vertidos de residuos en ríos y acequias, pozos muertos con filtraciones, escasas medidas de salubridad en las edificaciones porcinas— de consecuencias aún desconocidas. No ignoremos el trato discriminatorio, por otra parte, de la Administración que si bien en determinados casos inspecciona y multa a las familias *pageses* que poseen este tipo de granjas tolera, en cambio, y oficialmente desconoce la contaminación procedente de las empresas industriales.

MOLLERUSSA

Dentro de este apartado es necesario referirnos al crecimiento especial experimentado por Mollerussa, en el Urgell, según demuestran las siguientes cifras:

- Año 1718: 132 habitantes.
- Año 1900: 1.759 habitantes.
- Año 1930: 3.185 habitantes.
- Año 1960: 4.845 habitantes.
- Año 1970: 6.687 habitantes.

La ciudad, que en la actualidad supera los 8.000 habitantes, cuenta con una envidiable riqueza de recursos: estratégica situación en la Nacional II, mercado tradicional del Urgell, agricultura, granjas ganaderas, agua para uso industrial... capaz de atraer a las industrias papeleras y transformadoras de los productos agrarios. Ello implica la existencia de una clase obrera con sus demandas sociales (vivienda, asistencia sanitaria, escuelas, espacios públicos) que obtiene la contrapartida de la especulación del suelo y de los déficits en equipamientos; si el ritmo de crecimiento sigue produciéndose dentro del actual sistema, la «habitabilidad» se irá degradando a tenor de los problemas urbanísticos ya en desarrollo.

Lleida, hipertrofia de servicios y del sector terciario

En los años cincuenta la *pagesia* de la huerta leridana transforma su producción, anárquicamente y sin ayudas oficiales ni técnicas ni económicas, especializándose en la fruticultura con unas posibilidades que terminan en la venta a los intermediarios. En un primer momento los niveles de producción sufren un alza espectacular y el *pagès*, deslumbrado, efectúa continuas inversiones mejorando su técnica sin ser consciente del factor «rentabilidad» de una explotación; pronto se le habrá escapado de las manos el control de la comercialización e industrialización de lo que produce, quedando a merced de un mercado que ni domina ni conoce.

La capital leridana se convierte en centro neurálgico de los servicios precisos para aquella nueva agricultura que ocupa, con los limitados horizontes de unas pocas variedades de fruta, el 60 por ciento de la población activa; el ahorro, procedente del campo, huirá hacia inversiones industriales efectuadas fuera de nuestras comarcas, en donde, sin expansiones importantes, permanecerá el triángulo Lleida-Balaguer-Tàrraga con un reducido volumen de industrias cuya mayor parte están ubicadas en la ciudad de Lleida.

Lleida, encerrada aún en una trama urbana de tipo medieval, se transformará en ciudad comercial y de servicios partiendo de la especulación y la improvisación —bajo el dictamen de la oligarquía local coincidente con la composición de los sucesivos ayuntamientos— que se traducirán en el caos y en la aparición marginal de barrios obreros que, año tras año, irán arrastrando sus déficits en viviendas dignas y equipamientos. En 1957 entrará en vigor el Plan de Ordenación Urbana de Larrodera y Allanegui, que topará con su desfase respecto a la Ley del Suelo de 1956; aquel Plan —todavía vigente— permitía una edificabilidad para una población de 500.000 habitantes, circunstancia que, para citar una sola de sus repercusiones, significaba un estándar de 1,48 m² de zona verde por habitante, cuando hoy poseemos 2,77 m² por habitante (la Ley del Suelo fija 5 m²/hab.).

El Plan, nacido a destiempo y mal por las presiones de los intereses privados, es incapaz de dar solución a los problemas de la Lleida de 1978. La Corporación Municipal acordó, en 1966, revisarlo, pero la clase dominante leridana es reacia a las innovaciones y a las reformas y hasta la fecha no ha podido aflorar aquella revisión decidida por un Ayuntamiento sin mácula izquierdista; durante seis años se demoró la adjudicación del proyecto y transcurrieron otros cinco hasta llegar a su aprobación inicial efectuada en julio de 1977.

El Ayuntamiento que salga elegido en las primeras elecciones municipales democráticas de nuestro tiempo se enfrentará con un volumen tal de cuestiones irresolutas y pendientes sólo comparable a la dimensión del boicot que, ya desde ahora, esa clase dominante que ha movido los hilos municipales durante tanto tiempo le está preparando; destacando únicamente aquellos problemas de mayor trascendencia, recaerá sobre ese nuevo Ayuntamiento:

a) La gestión del Plan General de Ordenación Urbana.

b) La ampliación del abastecimiento de aguas.

c) La intervención y agilización de la supresión de los pasos a nivel.

d) La recuperación ciudadana de los polígonos del Canyeret y de Santa Maria de Gardeny.

a) Plan General de Ordenación Urbana

El proyecto de Plan General de Ordenación Urbana parte de unos presupuestos democráticos, dado que, a lo largo de nueve meses, sus opciones y alternativas fueron debatidos en los barrios y, mediante la coordinación de la Federació d'Associacions de Veïns, posteriormente recogidas por la Comissió Redactora las opiniones y reivindicaciones de los ciudadanos; asociaciones de vecinos, partidos políticos, centrales sindicales y entidades culturales y profesionales coinciden en considerar que el actual proyecto es el mejor de los posibles que podían efectuarse en la presente coyuntura. El apoyo popular está realizando un auténtico «tour de force» con los intereses caciquiles y seculares que intentan torpedearlo contando a su favor con el partidismo de las maniobras dilatorias de la Paeria.

Superada la fase de información pública, parece eternizarse el estudio y contestación de las alegaciones presentadas —1.120 conformes con la totalidad del Plan, 2 conformes pero con algunas variantes y 317 entre oposiciones totales y parciales—, poniendo en peligro, precisamente, la gestión del Plan; el incumplimiento del compromiso adquirido por el Ayuntamiento con los partidos políticos y la Federació d'Associacions de Veïns —aprobado provisionalmente al terminar el verano— es un síntoma negativo que hace temer, entre otras cosas, que finalice el período de suspensión de licencias de edificación en los solares afectados por equipamientos o zonas verdes antes de que se produzca la aprobación definitiva; en otras palabras, si los «trámites burocráticos» no prosperan el 18 de agosto del próximo año, las máquinas podrán entrar legalmente en el «Clot de les Granotes» para construir el combatido bloque



4. El apoyo popular al Plan General de Ordenación, supone un «tour de force» contra los intereses caciquiles seculares, hoy apoyados en la Paeria. Veremos cómo acaba.

de viviendas.

Tras exigirle al Ayuntamiento que asumiera su responsabilidad histórica, el Col·legi d'Arquitectes afirmaba en agosto pasado: «Cuanto más se tarde en aprobar el nuevo Plan más difícil será el remedio y más dolorosa su aplicación, pues los conflictos entre el Plan e intereses privados cada vez serán más, en cantidad y en complejidad (...). El Plan es imprescindible.»

El significado del proyecto —perfectible, sin duda— podría resumirse en los siguientes trazos:

- Integración —y reconocimiento oficial como zonas urbanas— de los barrios periféricos uniendo Bordeta-Cap-Pont, Bordeta-Mangraners, Secà de Sant Pere-Balafia y, a través de una carretera que conectaría con Secà, acercamiento de Llívia.
- Crecimiento urbano prioritario hacia la margen izquierda del Segre, evitando la dispersión de la ciudad, superando la barrera geográfica del río, de la Nacional II, del canal de Serós...
- Adopción de los estándares para zonas verdes y equipamientos que fija la Ley del Suelo.
- Transformación de la trama radiocéntrica en otra octogonal que posibilite un crecimiento homogéneo.
- Protección del suelo agrícola, de los edificios de interés histórico, artístico y arquitectónico y de los espacios naturales (ejemplo, arboleda margen izquierda del Segre).
- Localización de un nuevo polígono industrial.
- Contención de la densificación urbana (prevé un crecimiento de 150.000 habitantes en ocho años, que se efectuará mitad en suelo urbano y mitad en suelo programado).
- Reequipamiento.

La viabilidad del Plan y los déficits acumulados

Los interesados detractores del proyecto han puesto en marcha una campaña de oposición basada en dos argumentos, parciales e inexactos, con el objetivo de ganar adeptos entre los pequeños empresarios leridanos; tales argumentos, que constituyen el «leit motiv» de la demagógica desinformación, son:

- El peso de la financiación de la red viaria, equipamientos y zonas verdes recaerá sobre los propietarios de los terrenos afectados. Se oculta o ignora que la adquisición del suelo necesario puede conseguirse mediante sistemas de cooperación y compensación o, en su caso, negociación. Recojamos también, en contra de lo que mantienen públicamente los oponentes al Plan, que la polémica financiación «no tiene

que ser exclusivamente privada ni pasar forzosamente por la previa expropiación» (textual de la carta abierta del Col·legi d'Arquitectes).

- El Plan es inviable económicamente por lo elevado de sus costes y la escasez de recursos disponibles. Aquí el Plan se presenta como un «todo» cerrado en el tiempo y en el espacio sin posibilidad de estímulo ni influencia de los cambios sociales y políticos que puedan producirse y, además, se calla un factor importantísimo: los costes en gran parte son consecuencia de los déficits acumulados durante años de gestión antidemocrática. Valgan los siguientes datos para demostrarlo. Las redes de los servicios existentes en suelo urbano, que deberán renovarse, son, según fuentes municipales:

- agua: 45 %
- alcantarillado: 50 %
- iluminación: 65 %
- electricidad: 40 %
- gas: 70 %
- pavimentación: 50 % (aprox.)

En la zona industrial estas renovaciones se estiman en un 40 %, salvo las redes de gas que se calculan en un 100 %.

La financiación del Plan supone una inversión de 12.860 millones de pesetas, de los cuales más de 8.000 millones corresponden a los déficits acumulados hasta hoy (urbanización deficitaria: 2.155 millones de pesetas; zonas verdes y equipo en el actual casco urbano: 6.077 millones de pesetas).

b) Abastecimiento de agua

Nuestro sistema de abastecimiento de agua fue construido hace 28 años preveviendo una capacidad para 75.000 habitantes. La dotación actual es de 300 litros/segundo y procede del azud de Piñana, aguas abajo de la presa de Santa Ana, complementándose con un suministro provisional y adicional del canal de Aragón y Catalunya o, esporádicamente, del canal de Piñana; el barrio de Mangraners, sin ella hasta hace dos años, tiene un abastecimiento independiente del de la ciudad (procedente del canal d'Urgell el agua se almacena en los depósitos de RENFE, ubicados en la antigua estación de Vilanova), y, por otra parte, el polígono industrial se alimenta de la acequia Fontanet.

Los principales problemas que pesan sobre nuestro abastecimiento son:

- Falta de caudal al superarse las previsiones (en verano, época de mayor consumo, se produce una grave insuficiencia de presión que deja sin agua durante buena parte del día a amplias zonas ciudadanas).

— Falta de capacidad de regulación, ya que sólo disponemos de 5.000 m³ y se calcula que en la fase actual se requieren alrededor de 60.000 m³ de depósitos reguladores. Hay que señalar, aunque sea a título de anécdota, que de los tres depósitos situados en la Seu —receptores del agua de Piñana— uno de ellos dejó de funcionar inmediatamente después de su inauguración por las graves filtraciones que padece.

— Calidad del agua, tema que afecta primordialmente a los habitantes del barrio obrero de Mangraners, quienes ponen en duda que un agua acompañada de residuos animales pueda considerarse potable.

— Envejecimiento en las zonas antiguas de la red de distribución y deterioro considerable en la que discurre por la carretera de Huesca.

Una vez más arrancamos de un punto de partida negativo, ya que no son las previsiones del crecimiento las que deben cubrirse, sino, incluso, las necesidades actuales. El Ayuntamiento, fiel a su virtud de hacer crónicos los problemas, ha ido abordando periódicamente la redacción de anteproyectos para ampliar el abastecimiento sin que, hasta la fecha, podamos consignar otra cosa que la reciente elaboración del pliego de condiciones requeridas para la adjudicación; en principio los estudios anteriores planteaban dos alternativas distintas para la obtención de nuevos caudales de agua: del pantano de Santa Ana o bien aguas subálveas del río Segre; la primera de ellas hallaría mayor apoyo ciudadano por considerarse de mejor calidad.

c) Supresión pasos a nivel

Por su dramatismo merece recogerse en este resumen la cuestión de los siete pasos a nivel —existen varios más en los caminos vecinales de la huerta— que interrumpen el término municipal en puntos clave de circulación peatonal y rodada; cada uno de los siete pasos podría acompañarse de la correspondiente relación de accidentes mortales y graves ocasionados por el paso del tren y que, al producirse, desataron las promesas de las autoridades locales y provinciales. La Corporación Municipal no fue capaz, en el transcurso de más de una década, de exigir el cumplimiento de los compromisos adquiridos por RENFE ni de aportar la participación en las obras que se le exigía, valorando siempre el coste económico por encima del coste en vidas humanas.

La pasada primavera dos jóvenes estudiantes fueron arrollados en el paso de la carretera de Huesca y, en las puertas del



5.6. Pasarelas mastodónticas para peatones, una solución provisional forzada a base de graves accidentes, que puede convertirse en definitiva.

verano, una mujer moriría en el que cruza la carretera de Torrefarrera; la movilización popular surgida en torno a estas últimas muertes obligó a que el 7 de junio altos cargos del Ministerio de Transportes y Comunicaciones se trasladaran a Lleida, prometiendo, de nuevo, la ejecución de un proyecto para el hundimiento de la vía férrea y la adopción provisional de medidas de emergencia en los puntos de mayor peligro. Ahora las obras serán fi-

nanciadas enteramente por el Ministerio y este anuncio fue acompañado por la placida sonrisa del alcalde Corbella —de haberse ejecutado los primeros estudios el municipio se habría hecho cargo de una buena parte de los costes—, significando cuánto dinero se había ahorrado la ciudad.

Cierto es que en el Camí de Montcada, en la carretera de Huesca y en la carretera de Torrefarrera se han instalado, dentro

del plazo previsto, sendas pasarelas mastodónticas con rampas y escaleras para peatones y que en el camino de Granyena han comenzado las obras de un paso inferior..., pero lo que no parece tan probable es que los 300 millones de pesetas que cuesta el hundimiento de la vía, a lo largo de dos kilómetros, y las pertinentes reparaciones a los 32 propietarios de fincas afectadas formen parte del presupuesto del Ministerio de Comunicaciones y Transportes para el presente 1978. Y, si este capítulo queda fuera, la supresión definitiva de los pasos a nivel no podrá empezar en marzo de 1979 tal y como se prometió.

d) Polígonos Canyeret y Santa Maria de Gardeny

«El Canyeret es una deuda tres veces secular que sigue todavía en pie», decía Manuel Ribas Piera a principios de 1976 en la revista «Destino» y, transcurridos cerca de tres años después de su publicación, la frase sigue siendo válida. Apiñado y amparado en la meseta de la Seu Vella, El Canyeret era uno de los barrios más antiguos de Lleida —marginado también— hasta que en 1967 la Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda recurrió a la compra o expropiación de sus edificaciones y a su derribo parcial, coincidiendo con el «plan J» del alcalde Sangenis; antes de entonces y hasta ahora estudios, declaraciones y proyectos han tropezado siempre con el mismo obstáculo: la inversión a efectuar con el objetivo de recuperar su utilización ciudadana es rentable socialmente, pero no económicamente. Recordemos en 1970 el «Simposium del Canyeret», en 1972 las palabras de Larrodera, director general de Urbanismo, «la redención del Canyeret se encuentra en una fase decisiva»; en 1975 el último proyecto dado a conocer por la prensa ante el letargo que sufría almacenado en el Ayuntamiento...

El Polígono de Santa Maria de Gardeny es la otra cara de la moneda. Fruto de la expropiación a familias *pageses* que lo cultivaban —y que siguen pendientes de una resolución judicial para el cobro de las indemnizaciones—, el Instituto Nacional de la Vivienda ha protagonizado la más jugosa operación especulativa que se conoce en nuestra ciudad: el Polígono, expropiado a precio de zona rústica, es hoy 45,8 hectáreas urbanizadas junto al Passeig de Ronda; por espacio de seis años se asentaron en él los barracones prefabricados —«Las Casetas»— de triste memoria, que desaparecieron al construirse, en la zona peor situada del Polígono, los bloques «Gaspar de Portolá» y «Príncipe Juan Carlos» de la Obra Sindical del Hogar; el inmenso resto —capaz para unas 2.600 viviendas— debería satisfacer

la demanda de auténticas cooperativas (algunas de las que tienen terrenos adjudicados presentan serias dudas sobre el estamento social de sus asociados).

El antiguo Ministerio de la Vivienda ofreció, en enero del presente año, ceder el Polígono del Canyeret al municipio y, en contrapartida, conservar Santa Maria de Gardeny. El primero de ellos —el gravoso— es propiedad del INUR, por lo que será transferido a la Generalitat; el segundo —que podría subsanar la falta de patrimonio municipal— continuará en manos del Estado central.

APENDICE

Prácticamente resulta innecesario decir que los males urbanísticos de las comarcas leridanas sólo pueden tener un tratamiento válido y eficaz a partir de la recuperación del poder autonómico y de la democratización de nuestros entes locales. Demorar la puesta en marcha de las instituciones autonómicas y la celebración de elecciones municipales significa, en Lleida, permitir la consolidación de las fuerzas reaccionarias, preparando su juego cara a su intervención en las municipales, o bien comprometiendo con sus acuerdos —que se están adoptando con la celeridad del rayo— la futura actuación de la Generalitat y de los ayuntamientos democráticos.

Dependerá de la correlación de fuerzas que resulte de las elecciones al Parlament de Catalunya y de la consiguiente composición del Consell de la Generalitat, que sea posible o imposible elaborar un proyecto político y económico a largo plazo encaminado a conseguir un equilibrio territorial basado en el factor humano; de las votaciones dependerá también el que los Ayuntamientos de nuestras comarcas den soporte al deseable proyecto o lo boicoteen.

Posponer de nuevo ambas elecciones es, objetivamente, favorecer a la derecha, fomentar el abstencionismo de los ciudadanos y, en definitiva, mantener a Lleida bajo los dictados de los intereses de la clase dominante que, dicho sea de paso, poco importa si es foránea o indígena. ■



7. El derribo del antiguo Canyeret convierte a los edificios de la Plaça de Sant Joan y del Carrer Major en receptores directos del agua de escorrentía de la peana de la Seu. ¿Para cuándo la reordenación de la zona?



8. El Segre a su paso por Lleida. Aguas arriba los vertidos agrícolas e industriales han convertido el río en una cloaca.



9. Parque infantil en el barrio d'Els Mangraners. Sin comentarios.

Girona: "El paraíso de los especuladores."

(Frase del Gobernador Mesa Parra)

Pere Madrenys

Hacer un balance de los problemas urbanísticos de las comarcas gerundenses, por somero que sea, es pretender un imposible. Baste recordar que fue el anterior gobernador civil, José Mesa Parra, quien en una rueda de prensa admitía públicamente en junio pasado que «nuestra provincia es el paraíso de los especuladores de terreno». Y una nota oficial entregada a los medios informativos en la misma fecha empezaba con esta confesión: «Tiene conocimiento este Gobierno Civil de la existencia en nuestra provincia de numerosas urbanizaciones que carecen de Plan Parcial de Ordenación, debidamente aprobado, por lo que deben calificarse como clandestinas.»

A título de anécdota, el propio gobernador comentaba que en una de tales urbanizaciones, ubicada en el término de Massanes, «no podía entrar ni la Guardia Civil». La nota terminaba anunciando que se estaba enviando una circular a todos los ayuntamientos gerundenses, para que «cursaran a los promotores o responsables de la venta de las urbanizaciones ilegales existentes en su término municipal, la orden de inmediata paralización de cualquier obra». Y se advertía a los alcaldes que «el incumplimiento de estas normas daría lugar a la exacción de las responsabilidades de todo orden legalmente aplicables». Aunque oficialmente no se dieron cifras, parece que las urbanizaciones ilegales en nuestras comarcas, más o menos detectadas por el Gobierno Civil, se acercaban al centenar. Y el propio Gobierno Civil reconocía que «en algunas urbanizaciones clandestinas se seguían vendiendo parcelas y edificando, a pesar de que tales actividades podían producir graves quebrantos económicos a los compradores de las mismas».

Por su parte la Comisión Provincial de Urbanismo anunciaba en aquellas mismas fechas la adopción de diversas medidas encaminadas a «terminar con las urbanizaciones calificadas como ilegales». Entre estas medidas vale la pena recordar las siguientes:

«a) Se nombrarán inspectores encargados de vigilar las ventas de urbanizaciones ilegales.

«b) Se enviará a las empresas de publicidad una nota con los datos que deben exigir a los anunciantes.

«c) Se advierte a los promotores del rigor que esta Comisión empleará en el futuro.»

Unas semanas más tarde, en el mes de julio, tomó posesión el nuevo gobernador civil, Josep Donadeu, y en su primera rueda de prensa anunció la creación de un Cuerpo de Vigilantes que, debidamente motorizados, controlarían las urbanizaciones ilegales de cada comarca. Asimismo, admitió que la mayoría de los ayuntamientos todavía no habían contestado la circular de su antecesor, conminándoles a que enviaran una relación de urbanizaciones que no fueran legales, o no tuvieran en funcionamiento los adecuados servicios públicos. Y así están las cosas en este terreno a la hora de escribir esta crónica, a primeros de octubre. Únicamente pueden añadirse las palabras del subsecretario de la Salud, Javier Viñes, en la rueda de prensa celebrada en Girona el día 6 de este mismo mes de octubre y en la que dijo textualmente: «Han sido los alcaldes quienes hasta hoy han dado las licencias municipales para aquellas urbanizaciones que han ocasionado la contaminación de nuestras playas y ellos son, por tanto, los primeros responsables.» Lo cual seguramente es cierto, pero también lo es probablemente que en algunas ocasiones se han visto sometidos a presiones de importantes «personalidades del régimen anterior», como un alcalde de la Costa Brava nos dijo en cierta ocasión.

Sentencias del Supremo sobre edificios ilegales de Banyoles, Lloret de Mar y Colera

Pero no se crea que la especulación del suelo en las comarcas gerundenses afecte solamente a los terrenos o solares aún no calificados por los respectivos Planes Ge-

nerales de Ordenación Municipal, o situados fuera de los antiguos cascos urbanos. No; la especulación se ha metido en el interior de nuestras poblaciones, levantando edificios en zonas calificadas como «espacios verdes», sobrepasando los volúmenes previstos, o levantándolos incluso en zonas destinadas a viales públicos. De todo ello dan fe nada menos que cuatro sentencias del Tribunal Supremo, ordenando la demolición total o parcial de estos edificios ilegales, situados en las poblaciones de Banyoles, Lloret de Mar y Colera. Y apresurémonos a decir como dato curioso que ninguna de estas sentencias se ha cumplido, a pesar de que alguna de ellas ya lleva más de dos años pronunciada. ¿Cómo es posible? Sí, el viejo refrán catalán de «feta la llei, feta la trampa», créemos que tiene aquí plena aplicación. Porque en algunos casos se ha intentado aplicar un artículo de la anterior Ley del Suelo que aceptaba la permanencia de los edificios ilegales, cuando su demolición supusiera un daño a terceros. Y como que alguno de ellos ya se encuentra habitado por inquilinos, parece que se está realizando la aplicación de tal artículo; o bien ha surgido una campaña pública de defensa del edificio condenado por el Supremo, como es el caso de un edificio particular de Lloret de Mar que sobrepasa en dos plantas las ordenanzas municipales. Incluso los partidos políticos de izquierda se unieron a dicha campaña, por lo que el gobernador civil, Mesa Parra, no se atrevió a ejecutar la sentencia. Luego reconoció que «había sido una gran ocasión perdida para dar un escarmiento a todos los especuladores del país». Pero es que, según decían los promotores de la campaña popular, «docenas de edificios debían también derribarse en Lloret de Mar por ser igualmente ilegales, si se derribaba aquél». Lo cual parece bastante ajustado a la realidad, porque unas semanas más tarde el dueño del inmueble nos enseñaba unas fotografías del resto de la calle, en las que se observaba claramente

la existencia de otros edificios tanto o más altos que el suyo. Solamente que él tuvo la mala suerte de que una vecina, antigua militante de Falange, le denunciara al levantar los pisos, y a pesar de tener licencia verbal del propio alcalde, lógicamente no pudo defenderse ante los requerimientos de permiso de obras por parte del Tribunal. Cosas de este curioso país, sucedidas en estos curiosos cuarenta años.

Pero, antes de seguir adelante, repasemos con más detalles la ubicación y circunstancias de los edificios condenados en las tres poblaciones mencionadas. Así, resulta que en Banyoles existe una antigua plaza denominada «Els Servites», correspondiente a la demolición de un convento. En 1960 la Asociación de Padres de Familia pidió al Ayuntamiento se convirtiera el solar en una «zona verde y parque». Este aceptó, pero cuatro años después entraba de alcalde el señor Andreu Agustí y a los pocos meses se aprobaba un Plan Parcial que destinaba una parte de la plaza a la construcción de edificios «para fines culturales, recreativos y de beneficencia». Pero surgieron varias impugnaciones que impidieron su aprobación definitiva en instancias superiores. A pesar de ello, en octubre de 1965 el Ayuntamiento cedía 218 metros cuadrados para construir la Delegación de los Sindicatos Verticales, y poco después se iniciaban en el mismo solar las obras del edificio de Correos. Los vecinos protestan, presentan recursos de alzada, pero las obras siguen adelante, levantándose además otro edificio denominado «Hogar de los Jubilados». Total, pues, que la Plaza Servites quedaba notablemente disminuida a instancias del propio Ayuntamiento. Como las Comisiones de Urbanismo de Girona y de Madrid desestimaron las impugnaciones y recursos de alzada presentados por los vecinos, éstos, finalmente, recurrieron a los tribunales ordinarios. Y, por fin, el 12 de febrero de 1975 el Tribunal Supremo dictaba sentencia, favorable a los denunciantes, considerando que «se han alterado las características urbanísticas de uso y destino del antiguo Ensanche, pues mientras prevalecía el carácter de zona verde o espacio libre, en el posterior Polígono o Zona A, no se ha mantenido tal característica, admitiéndose edificios así públicos como privados...». Y declaraba «la nulidad de las resoluciones dictadas por el Ministerio de la Vivienda».

Otra sentencia del mismo Tribunal fue dictada quince días más tarde, el 28 de febrero de 1975, esta vez contra un bloque de edificios levantados en el paraje denominado «La Draga», a escasos metros del lago de Banyoles. También en este caso los vecinos presentaron impug-



1. Plaza dels Servites de Banyoles. A pesar de las protestas de los vecinos por la invasión de la plaza con varios edificios, el Ayuntamiento construyó el Hogar del Jubilado que aparece en la fotografía.



2. Colera. A la derecha un edificio construido sobre vía pública intensiva. El de la izquierda lo está en ciudad-jardín.



3. Un ejemplar de los chalets del arquitecto Massó ya destruidos.

naciones al proyecto desde el primer momento a la empresa «Progeinsa», entre cuyos socios figuraba el apellido Agustí, por considerarlo contrario al Plan de Ordenación del Lago. Pero el proyecto recibió las correspondientes bendiciones municipales y de la Comisión Provincial de Urbanismo de Girona y siguió adelante. Y se llegó también al Tribunal Supremo, y éste, nuevamente, se declaró favorable a los denunciantes, disponiendo «la anulación de la licencia de obras y la demolición de aquellas que ya se hayan realizado...». Pues bien, han pasado casi cuatro años y todo sigue igual en «La Draga» y en la Plaza de los Servites. Al parecer se ha recurrido al mencionado artículo de los «daños a terceros».

El caso de Lloret de Mar ya prácticamente lo hemos explicado antes. Se trata del hotel «Dex» contra quien se presentó una denuncia por sobrepasar en dos plantas la altura legal, y de un edificio particular de la calle Josep Galcerán, que superaba en una planta dicha altura. Las sentencias del Tribunal Supremo, pronunciadas en noviembre de 1977, exigían el derribo inmediato de los pisos sobrantes. Pero han pasado los meses y por las razones anteriormente apuntadas de la campaña popular y demás presiones, ambos siguen en pie. Cabe observar que el hotel «Dex» contaba con las debidas licencias municipales para realizar tales obras.

Por último, recordemos brevemente las ilegalidades cometidas en Colera por una empresa particular, con todos los permisos y licencias municipales. La sentencia del Tribunal Supremo, dictada el 13 de febrero del presente año, exigía el derribo total del edificio denominado «Náutica Hivernage», y el parcial de otros cuatro. Al

propio tiempo recordaba que «una licencia de edificación no puede ampararse en unos avances, planes o proyectos en estudio para legitimar unas construcciones contrarias al planeamiento vigente». Asimismo, recordaba que en los proyectos de urbanización «no podrá introducirse ninguna clase de modificación que tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres, sin la aprobación previa del Consejo de Ministros».

Esto era precisamente lo que había ocurrido en Colera. El constructor había levantado los cinco edificios, amparándose en simples avances y proyectos en estudio y el Ayuntamiento había dado después licencias para «legalizar» los desaguisados cometidos en zonas verdes y viales, previstos en el Plan General de la población, mediante unas modificaciones del mismo, sin recurrir al Consejo de Ministros. Pero también aquí han ido pasando los meses y las sentencias del Supremo se han quedado en papel mojado.

Sorprendente acción urbanística municipal en Girona: «lapsus» del alcalde

Sin embargo, no hay que salirse de Girona ciudad para encontrarse con un notable número de «casos» sorprendentes en el tema urbanístico. El más reciente ha sido el derribo del antiguo colegio de los Hermanos Maristas, situado en el casco antiguo. El edificio fue adquirido por el Ayuntamiento hace unos cuatro años y, de pronto, a principios de junio de 1977, los albañiles iniciaron su demolición. Enterado el consejero provincial del Patrimonio Artístico denunció el hecho a Madrid, por considerar se estaba alterando la ima-

gen de aquella zona protegida por Bellas Artes. El mismo día la Dirección General del Patrimonio Artístico mandó al Ayuntamiento parar las obras, dándole un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar proyecto.

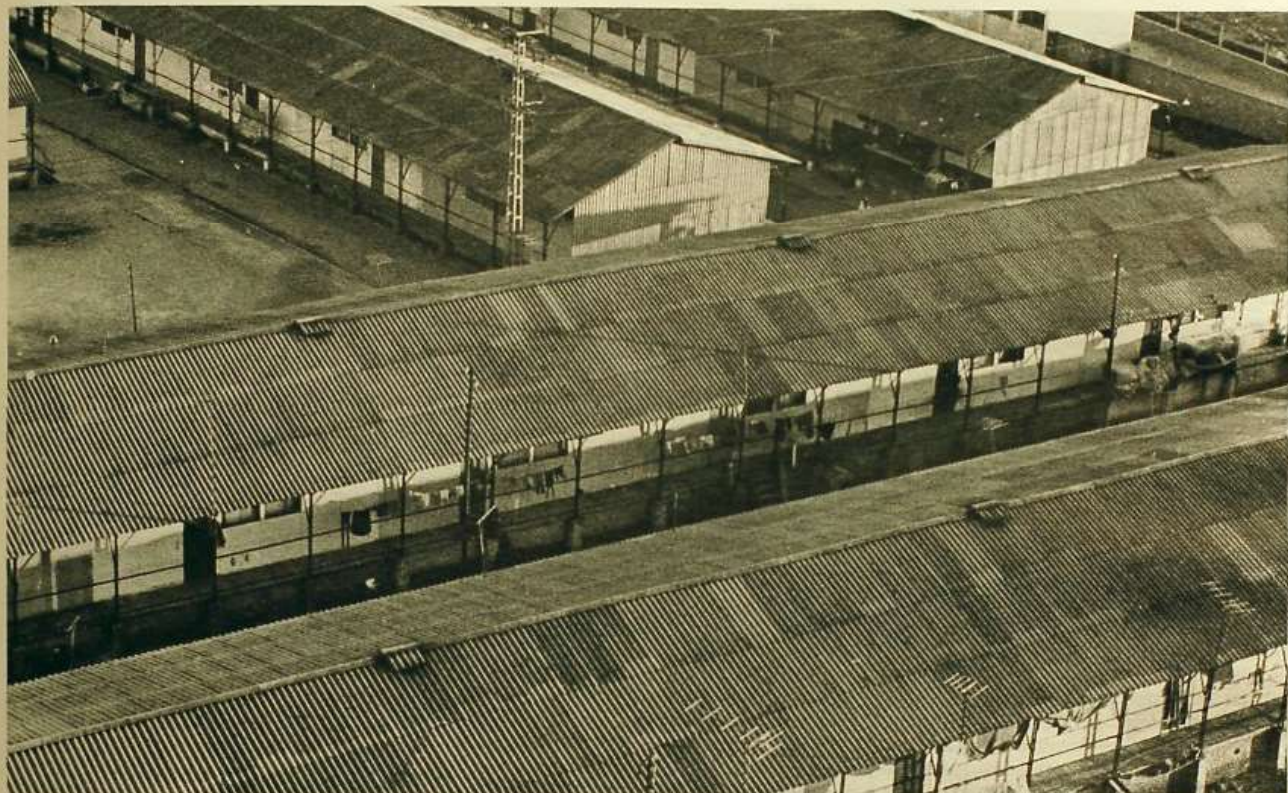
Cinco días después, el Ayuntamiento ordena proseguir los trabajos de demolición sin haber hecho nada de lo mandado. El 11 de junio viene expresamente de Madrid un delegado de la Dirección General del P.A. para solucionar el caso, insistiendo en la necesidad de conocer el proyecto. El 28 del mes de julio, la Comisión del Patrimonio Artístico de Girona dice que, efectivamente, ha recibido un proyecto sobre los Maristas, «pero que contempla únicamente las obras de demolición, pero no indicaba la reordenación del sector...». Entonces el Ayuntamiento mandó elaborar una impresionante maqueta, que costó mucho dinero, y la envió directamente a Madrid sin pasar por la Comisión Provincial. Era a finales de diciembre de 1977 y el edificio estaba a medio derriuir. El semanario «Presencia» preguntó al alcalde señor Ribot, qué opinaba de este lamentable asunto y la respuesta fue: «Cuando se iniciaron las obras de demolición, teniendo en cuenta el conocimiento previo de Bellas Artes, se incurrió en el lapsus de no reiterar formalmente la petición y esto dio lugar a la inmediata suspensión...». Sin embargo, parece que Bellas Artes, o el organismo sucesor, el Patrimonio Artístico, no aceptó en ningún momento que «tuviera conocimiento previo del proyecto de demolición», y por eso mandó parar las obras.

Otro asunto lamentable fue la demolición de los llamados «Xalets d'en Masó», cinco pequeños edificios diseñados por el ilustre arquitecto gerundense a principios de siglo. Con nocturnidad y alevosía, podría decirse, fueron completamente destruidos en el espacio de pocas horas hace ya más de cinco años. Nadie ha podido saber jamás hasta dónde llegaba la responsabilidad municipal en este atentado al patrimonio artístico gerundense. Al principio se dijo que el motorista que llevaba la orden de parar los trabajos, llegó tarde para evitar el desaguisado. Luego, el Ayuntamiento dio varias excusas, ante las fuertes críticas del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, pero el derribo ya estaba consumado y el solar ha sido edificado de nuevo con grandes bloques de pisos que «era lo que se pretendía», seguramente.

Otro asunto lamentable es el del «esqueleto» de la Plaza Catalunya, un edificio de ocho plantas que está sin terminar desde 1972. El alcalde Josep Bonet le dio todos los permisos y licencias en julio de 1968, mientras se construía el famoso «bolet», al otro lado de dicha plaza. Pero



4. Pendiente de resolución judicial esta estructura no deja dudas sobre las características del Ayuntamiento que la permitió.



5. Albergues provisionales, todavía...

luego el alcalde Ribot mandó parar las obras, alegando que sobrepasaban las alturas legales. El dueño puso un recurso contencioso administrativo, lo perdió y ahora el asunto está en el Tribunal Supremo. Entre tanto, la ciudad permanece afeada por esta construcción sin terminar frente al recinto público más concurrido de Girona.

Podríamos hablar también del tristemente famoso Polígono de Fontajau, previsto ya en el Boletín Oficial del Estado en abril de 1961. Debía ser la solución para el problema de la vivienda en Girona. Sobre todo a partir de la erradicación de las barracas situadas en la margen izquierda del río Ter y la instalación de sus moradores en «albergues provisionales». Tan «provisionales» que todavía hoy están en uso, mientras el Polígono de Fontajau no cuenta con una sola y triste vivienda. Y eso que en el año 1974 se redactó un Plan Parcial que afectaba a 28 hectáreas y preveía la construcción de 2.000 pisos, con una población de 8.000 habitantes. Han ido pasando los años y a pesar de los consecutivos compromisos del Ministerio de la Vivienda, incluidos los Pactos de la Moncloa, el Polígono sigue sin ponerse en marcha. Hace cosa de un mes el delegado de la Vivienda, señor Bru, anunció que

«ahora, sí; que el Instituto Nacional va a construir el próximo año 250 viviendas sobre una superficie de 6 hectáreas». ¿Será verdad?

En agosto de este año el senador Francesc Ferrer preguntaba aún al Gobierno qué pensaba hacer con el Polígono de Fontajau. Veremos si esta respuesta vale.

Los defensores del pueblo:
Colegio de Aparejadores,
Comisión del Patrimonio Artístico,
el «Gap», etc.

La lista de problemas urbanísticos podría continuar a lo largo y ancho de las comarcas gerundenses. Puede decirse que no hay población de la Costa Brava que no haya tenido «casos» dignos de salir en los medios informativos.

En Blanes un grupo de arquitectos denunciaba más de un centenar de irregularidades; en Lloret ya hemos hablado de las sentencias del Supremo; en Tossa se habla de «caos urbanístico»; Platja d'Aro es el símbolo de la especulación más descarada, con atentados personales incluidos; Palamós, con intentos de urbanizar los parajes del Castell; Palafrugell con la destrucción de «Aigua Gelida»; El Estarrit con «La Platera»; L'Escala, Roses, Colera, etc., con continuos conflictos urbanís-

ticos. Y si nos trasladamos al interior —Figueras, Olot, Santa Coloma de Farners, Puigcerdà, incluso Setcases y Berga— encontraremos numerosos atentados al paisaje y problemas de edificación.

Por suerte el pueblo ha encontrado unos valiosos defensores de su causa en el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Girona que han presentado infinidad de denuncias, han presentado impugnaciones, ha difundido notas de prensa, etc. A su lado, la Comisión del Patrimonio Artístico también ha ejercido en los últimos años, concretamente desde que lo preside el señor Pere Freixas, una importante labor de vigilancia y control.

Sin olvidar el Gabinet d'Assessorament Popular, formado por un equipo de arquitectos, abogados, ecologistas y otros profesionales, que han elaborado gratuitamente numerosos escritos de impugnación a otros tantos proyectos claramente especulativos y atentatorios contra nuestro patrimonio natural. Pero seguramente que su intervención no hubiera sido necesaria si cada Ayuntamiento se hubiera responsabilizado de cada licencia de obras y sus consecuencias. Pero tal vez esto era pedirles demasiado en unos años de irresponsabilidad general. ■

Tarragona: Graves desequilibrios y planificación inútil.

Josep M.^a Milà
Ramón Aloguín

Este artículo intenta, por una parte, esbozar en líneas generales la problemática territorial de las comarcas que comprenden la «provincia» de Tarragona y, por otra parte, puntualizar situaciones concretas de mayor relevancia, que de alguna manera representan hitos negativos en distintos aspectos de la ordenación del territorio y sus consecuencias.

Analizar las causas de la situación urbanística en nuestras comarcas, pasa necesariamente por la constatación de una política urbanística a nivel de Estado que únicamente ha tendido a legitimar expectativas, mediante una planificación sobre el papel que ha dejado la gestión en manos de la especulación. A grandes rasgos la política estatal podemos resumirla en una excesiva liberalización; la planificación ha sido siempre sectorial, ha servido para legitimar expectativas; y la gestión se ha abandonado a los intereses privados, por una administración local incapaz en la mayoría de las ocasiones y, a la larga, totalmente impotente. En una situación así, los intereses privados, sin ningún control, han deteriorado el entorno, han provocado déficits acusados y han marginado, en definitiva, a las clases populares.

No creemos necesario alargarnos más en esta cuestión ya que con distintos matices, ha sido una constante a nivel de Estado la incapacidad manifiesta de controlar en algunas zonas el gran crecimiento producido por el desarrollo industrial en detrimento de otras que han debido de abandonarse incluso dentro de una misma comarca.

Densificación de los centros urbanos

Usualmente el brusco crecimiento de los centros urbanos se ha regulado por medio de planes generales, no siempre debidamente tramitados y aprobados. El planeamiento ha creado un suelo urbanizable inmediato al casco urbano, que, al no gestionarse, únicamente ha servido para legalizar expectativas de especulación. Consecuentemente, los asentamientos marginales (barrios) han sido obligados a alejarse notablemente del centro, al tiempo que éste se densificaba por medio de unas ordenanzas municipales, que han per-

mitido multiplicar el volumen edificable, sin crear nuevas infraestructuras y ni siquiera, en muchos casos, mejorar las existentes.

El casco urbano de Tarragona tiene la extensión del ensanche proyectado en 1922, si bien ha duplicado su población de 1945. El plan parcial de la zona Oeste, aprobado en 1964, después de 14 años de constante aumento de precios de los terrenos, sólo contiene dos edificios de reciente construcción, quedando el 80 % del ámbito del plan aún por gestionar.

De continuar la vigencia de las ordenanzas municipales actuales en Tarragona, Reus, Valls y Tortosa, los centros urbanos perderán sus ya deterioradas imágenes y alcanzarán densidades aberrantes.

Barrios

Todos los barrios de Tarragona y Reus (núcleos de mayor crecimiento) nacen en la ilegalidad, fuera del ámbito planeado y en suelo rústico. Se originan generalmente de venta de parcelas provenientes de fincas privadas, o por acción directa de la Administración. No se proyectan planes «parciales» que legalicen la situación y que permitan la obtención de espacio de cesión obligatoria y doten al barrio de los equipamientos necesarios. Finalmente, la Administración, con la política de hechos consumados, tolera la proliferación de estos barrios. Reus, que no ha tenido nunca un plan general aprobado, en la reciente delimitación de suelo urbano legaliza diecisiete barrios periféricos sin afrontar la debida dotación de equipamiento. En Tarragona, aparte de los déficits endémicos de todo orden, la mayoría de los barrios se asientan en zonas inmediatas a la industria química, altamente contaminante y peligrosa.

Ante esta grave situación se plantea la urgente necesidad de dotar a los barrios de los servicios imprescindibles y cuestionar la continuidad de su expansión en los casos que su ubicación resulte inadmisiblemente insalubre.

Infraestructura

El problema de la infraestructura es múltiple. Por un lado, tenemos la sobreutilización de esta infraestructura, puesto que

los nuevos asentamientos urbanos e industriales se han apoyado básicamente en la existente.

La carretera N-340 sirve, además, de acceso a los barrios de Bonavista, Torreforta, Campo-Claro, La Canonja y a la principal zona industrial de Tarragona. El acceso al puerto se realiza a través de una vía urbana.

Otro problema fundamental es el planteado por el vertido de residuos urbanos e industriales, a los cauces de los ríos, al subsuelo y al mar, residuos de volumen reciente y contenido cada vez más peligroso.

No existe en toda la zona de litoral más industrializado y poblado, incluso turísticamente, ninguna estación depuradora ni incluso en muchos casos red de saneamiento.

Hay muchas industrias que eliminan parte de sus residuos a través de camiones cubas que vierten su contenido en cualquier parte sin ningún tipo de control. En consecuencia, la mayoría de la infraestructura, en las zonas más pobladas, no es capaz de resistir la congestión a que se halla sometida.

Turismo y segunda residencia

El boom turístico afecta a toda la costa, desde Cunit a Ametlla de Mar, y en menor medida al Delta del Ebro, pero con peligrosas expectativas de destrucción. Para dos meses de vacaciones, se han ocupado materialmente cientos de kilómetros de costa, proliferando la segunda residencia materializada en las consabidas urbanizaciones.

Una viciosa interpretación de la Ley del Suelo ha permitido, mediante el simple y barato método burocrático del plan parcial, convertir en suelo urbano, miles de hectáreas de suelo rústico. La destrucción casi total del entorno, el desorden de tipologías urbanas, y en muchas ocasiones, la más absoluta ilegalidad y clandestinidad caracterizan la mayoría de urbanizaciones.

El fenómeno de la segunda residencia se extiende peligrosamente hacia los municipios interiores, especialmente en el Baix Penedès, formando distintos paquetes desconectados que no obedecen a una



1. Plan Parcial zona oeste de Tarragona. A la vista tan sólo el 2 % de lo que se puede construir.

planificación global, infradotados de los servicios más elementales, e irrumpiendo en el paisaje boscoso de la manera más salvaje.

Entre Vendrell, Calafell y Cunit cuentan con más de cien urbanizaciones aprobadas, otras tantas entre Creixell, Torredembarra, Altafulla y Tarragona. Vilaseca-Salou y Cambrils más de 90, y cerca de 50 entre Montroig, Hospitalet y Ametlla de Mar. La privatización de la costa y sus recursos naturales es un hecho que se materializa en un continuo urbano a lo largo del litoral.

Es evidentemente necesario, en primer lugar, frenar la proliferación de urbanizaciones, proyectar un plan serio de infraestructura de la costa, y, por otra parte, potenciar un aprovechamiento social de los lugares de vacaciones.

Un triste ejemplo ha sido la negativa intervención urbanística en el cabo de Salou, que ha destruido, irreversiblemente, uno de los espacios naturales más hermosos del país.

Comarcas deprimidas

Las tierras del Ebro (Baix Ebre, Ribera y Montsià), comarcas eminentemente agrícolas, marginadas del desarrollo industrial, ven agravada su situación, ante la inminente posibilidad de ser expoliadas de sus recursos naturales en beneficio de otras comarcas de Catalunya y del País Valencià, aumentando el desequilibrio territorial y económico existente.

Se han planteado gran número de obras

públicas, algunas ya realizadas y otras en proyecto que, de llevarse a cabo sin insertarse en un planteamiento global de alternativas del Ebro, no harán más que aumentar el desequilibrio y la marginación.

Las centrales nucleares de Vandellós, Ascó y las proyectadas en Ametlla de Mar; el trasvase del río Ebro; los embalses de Xerta y García, que se unirían a los de Mequinzena y Ribarroja; los intentos de aprovechamiento turístico del Delta (península de los Alfaques) e industrial, son las más importantes de las intervenciones planteadas.

En consecuencia, en el futuro la orde-

nación territorial de las comarcas del Ebro debe pasar necesariamente por opciones alternativas que no sean como hasta hoy una descarada expoliación exclusiva de los recursos naturales.

La Conca de Barberà, Priorato y Terra Alta son comarcas al margen de la problemática del Ebro, pero también excluidas del desarrollo industrial y, por tanto, en franco proceso regresivo.

Asentamientos industriales

A partir de los años sesenta Tarragona empieza su industrialización, especializándose en el sector petroquímico. Las gran-

Cuadro 1

TARRAGONÈS - BAIX CAMP - ALT CAMP - CONCA DE BARBERÀ

Plan general				
	Hectáreas industriales	Hectáreas edificadas	Hectáreas disponibles	% sobre sup. T.M.
Constantí	1.300	21 %	79 %	43 %
Morell	250	10 %	90 %	51 %
Montblanc	10	50 %	50 %	01 %
Pobla de Mafumet	150	100 %	—	24 %
Reus	845	15 %	85 %	16 %
Tarragona	885	30 %	70 %	14 %
				(50 % sobre planeado)
Valls	514	20 %	80 %	9.2 %
Vilaseca	281	40 %	60 %	17 %
Vandellós	Central Nu- clear 100 %			



2. ¿Infraestructura industrial? El vertido de Reus-Tarragona se efectúa directamente al mar.



3. Salou. Aún quedan acantilados.

des inversiones se limitan a la creación de plantas de producción, pero son prácticamente nulas en lo que se refiere a la creación de nuevas infraestructuras; es más rentable aprovechar las existentes.

Los mejores terrenos de cultivo son los asentamientos de las nuevas industrias, las mínimas reservas de agua sirven para refrigerar las plantas de producción, la deficiente red de comunicaciones sirve de acceso a las fábricas, el mar y el subsuelo son el vertedero de toneladas de desperdicio y la atmósfera se envenena progresivamente a pesar de las afirmaciones tranquilizadoras que constantemente realizan empresarios y políticos.

El rápido crecimiento industrial, independiente de una planificación debidamente coherente a nivel municipal ha provocado la mayoría de desajustes territoriales que actualmente padecemos.

Municipios como Constantí tienen en su plan general el 43 % de la superficie del término municipal calificado de industrial.

Entre los municipios de Tarragona, Constantí, Vilaseca, La Poble de Mafumet, Morrell, Reus y Valls existen planeadas 4.220 hectáreas de suelo industrial, de las cuales sólo un 20 % están edificadas. En el caso de ocuparse estas áreas al 100 % llegaríamos a una concentración urbana aproximada de un millón de habitantes, que no haría otra cosa sino agravar el creciente desequilibrio territorial.

Es necesario plantear seriamente el futuro del triángulo Reus, Tarragona, Valls, si no queremos que se transforme en un área metropolitana caótica tal como ahora está planteada. Hemos de tener en cuenta que la planificación de esta área ha sido sectorial, por municipios, sin ningún tipo de coordinación entre ellos.

Contaminación

La gran concentración de centrales nucleares en un territorio reducido, lo cual aumenta el riesgo; las industrias químicas que producen determinadas sustancias tóxicas y explosivas (ácido cianhídrico, etileno, etc.); transporte de materias tóxi-

cas y peligrosas por centros urbanos, ya que no siempre es posible el paso por la autopista (camping Alfaques); vertidos sin depuración tanto urbanos como industriales, y el deterioro del paisaje natural y urbano son los principales agentes de la destrucción paulatina de la calidad de vida de las comarcas del Camp de Tarragona. Es innegable que la situación se va deteriorando constantemente, aunque haya quien se ha empeñado en demostrar lo contrario.

No existe en la actualidad ningún control serio de la contaminación en las zonas industrializadas.

Protección del medio ambiente

La protección del medio ambiente —paisaje natural, patrimonio arquitectónico y urbano— ha sido en nuestras comarcas desatendido por la administración local. La Diputación no tiene servicio de incendios ni equipo de excavaciones arqueológicas. No existen prácticamente edificios protegidos, aparte de los monumentos nacionales. No hay catálogo de zonas ni de monumentos protegidos a nivel local, comarcal ni «provincial».

Es necesario proceder de inmediato a la definición del catálogo de protección de paisajes naturales —Montserrat, montañas de Prades, Delta del Ebro, puertos de Tortosa y de Beceit— y, paralelamente, el de patrimonio arquitectónico. Será la única forma seria de frenar la tristemente incontrolada destrucción del entorno.

Cuadro 2

SUELO INDUSTRIAL

TARRAGONÈS, BAIX CAMP, ALT CAMP

Ha industriales plan general	Edificadas	Disponibles
4.220 ha	863 ha 20 %	3.118 ha 80 %
Baix Penedès 621 ha	66,7 ha 10 %	534 ha 90 %
Baix Ebre-Montsià 367 ha	7 %	93 %



4. Teatro romano de Tarragona. De haber existido una adecuada protección, esto no hubiera ocurrido.

CUADRO GENERAL DE LA «PROVINCIA»

Comarca	Número de terrenos municipales	Población				Nivel urbanización				Planeamiento	
		Población total 1975	Δ 1950-1975 (%)	% Provincia	Hab./km²	Población >10.000 ha	% comarca	Población <10.000 ha	% comarca	N.º planes parciales	N.º planes generales
Alt Camp	23	31.167	7,6	6,5	56,9	16.726	53,7	14.441	46,3	38	5
Baix Camp	27	106.946	69,6	22,2	157,0	71.485	66,8	35.461	33,2	126	12
Baix Ebre	11	65.673	1,1	17,6	63,2	47.243	71,9	18.430	28,1	122	2
Baix Penedès	12	26.687	76,5	5,5	103,5	10.571	39,6	16.116	60,4	132	9
Conca	23	18.283	—18,2	3,8	28,7	—	—	18.283	100	4	3
Montsià	11	48.543	12,4	10,1	73,8	13.521	27,9	35.022	72,1	7	2
Priorat	24	11.202	—25,1	2,3	22	—	—	11.202	100	2	1
Ribera	14	24.774	—6,6	5,1	29,5	—	—	24.327	100	6	5
Tarragonès	22	133.360	129,3	27,7	386,5	113.042	84,8	20.268	15,2	220	9
Terra Alta	12	13.183	—24,5	2,9	18,9	—	—	13.983	100	1	1
TOTALES	178	480.618		100	76,49	272.638	56,73	207.533	43,27	558	50

Conclusión

La ordenación del territorio de la provincia de Tarragona debe enfrentarse, como en todas partes, con gravísimos problemas. Pero hay tres extremos que deben considerarse con una absoluta prioridad.

1. La integración al crecimiento natural del país de las comarcas deprimidas,

mejorando su infraestructura, dotándolas de los equipamientos adecuados y de los medios económicos para sostenerlos. Con una protección e industrialización del medio agrícola.

2. El planteamiento equitativo de potencial de recursos naturales de las tie-

rras del Ebro, de forma que un aprovechamiento racional de estos recursos revierte en el crecimiento de las propias comarcas.

3. La planificación unitaria del área industrial —Tarragona, Reus, Valls— en atención a la calidad de vida de sus habitantes. ■

¿Es posible hoy la política urbana de la Generalitat de 1932?

Miquel Domingo

No se pretende con este artículo hacer una crítica a la política urbanística de la Generalitat de 1931 a 1939, ni tampoco determinar cuál ha de ser ésta en la etapa actual; tan sólo se pretende una reflexión, por una parte, sobre las variaciones que ha padecido el país en estos últimos cuarenta años, y por otra, los cambios metodológicos que se han introducido en la ciencia urbanística misma, contrastada ya en muchas experiencias prácticas.

En primer lugar, la transformación del país en estos cuarenta años es evidente para todo el mundo. Su actividad se apoyaba fundamentalmente en el sector primario y la localización de la industria se daba en zonas muy concretas: Barcelona capital y los ejes de los ríos Ter y Llobregat; el sector terciario era casi desconocido. La potenciación y el cambio en la distribución de la población activa ha sido muy significativa, comportando fuertes transformaciones en la estructura urbanística del país y, concretamente, en zonas muy determinadas, la creación de nuevas relaciones espaciales.

Otro de los aspectos del cambio son las modificaciones, tanto a nivel cuantitativo como cualitativo que ha padecido la mayor parte de nuestra infraestructura viaria; su perfeccionamiento y la construcción de nuevos elementos han modificado la mayor parte de las relaciones entre las diferentes comarcas creando así nuevas relaciones de dependencia.

Como resultado de estas transformaciones, la potenciación de toda la fachada marítima es una realidad, en contraposición al resto del país en donde la reducción poblacional y la actividad económica ha producido grandes desequilibrios. La evidencia de este hecho parece determinar cuál será la nueva política urbanística de la Generalitat centrada fundamentalmente en la búsqueda de un único modelo más equilibrado de desarrollo.

Por otra parte, las nuevas incorporaciones ideológicas dentro del campo de la ciencia urbanística han sido muy importantes en estos últimos años, en especial después de la Segunda Guerra Mundial, ya que, dada la situación real de la mayoría de las ciudades europeas, se hacía necesaria una rápida reestructuración mediante nuevos planes urbanísticos. Estos planes se hicieron, en la mayoría de los casos, siguiendo la misma metodología que predominaba en la década de los años 30,

basados fundamentalmente en un racionalismo tradicional. Su posterior aplicación ha demostrado la ineficacia de dicha metodología para solucionar problemas mucho más complejos en aspectos de gestión y también de estructura.

Todo ello ha llevado a la necesidad de nuevas maneras y formas de abordar los planes de urbanismo, a la búsqueda de nuevas metodologías más específicas dirigidas fundamentalmente a resolver unos problemas concretos y no una totalidad mal definida y poco acotada que conducía inevitablemente a desenlaces abstractistas.

En el momento de la instauración de la primera Generalitat el pensamiento urbanístico avanzado se basaba en las teorías del movimiento racionalista europeo que fueron propagadas en nuestro país por el grupo recién formado, compuesto por artistas y arquitectos, llamado GATCPAC.¹

La ciudad se entendía como una simple estructura compuesta de cuatro elementos: la vivienda, el trabajo, la circulación y el ocio, y la interrelación de estas cuatro funciones le daban su forma. Si la interrelación se hacía sin conflicto se llegaba a una ciudad plenamente ortodoxa dentro del pensamiento teórico. Si, por el contrario, se producían desajustes y dificultades en su funcionamiento la ciudad era heterodoxa, es decir, una ciudad enferma y con problemas. De esta manera

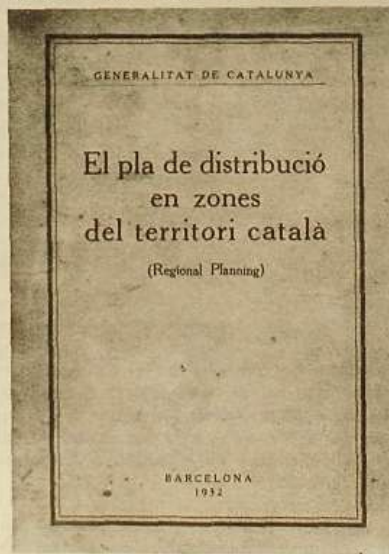
se justificaba la situación real de nuestras ciudades, problemas de la vivienda, de circulación, de sanidad, etc.

Este razonamiento se derivaba de entender la ciudad como una simple ampliación de la problemática existente en la vivienda; se trataba de un cambio simplemente cuantitativo, y no cualitativo; la ciudad era considerada como una vivienda pero, eso sí, mucho más grande.

Así, pues, los problemas urbanos se solucionaban por el racionalismo, desde un punto de vista simplemente espacial; cada actividad había de tener su lugar sobre el territorio sin considerar su magnitud ni su proceso de realización en el tiempo. Se pensaba que el orden de construcción de los diferentes elementos sobre el territorio no influía en el resultado final: la ordenación del territorio era comparable a la construcción de un gran monasterio, es decir, daba igual empezar primero por la iglesia o por el claustro ya que cuando todo ello quedara acabado esto no habría influido en el producto final, pues su funcionamiento correcto o incorrecto dependería únicamente del proyecto y no del orden de evolución en el tiempo. Esta lógica no es traspasable a la problemática territorial dado que el resultado final es muy diferente si primero se hace la carretera o el ferrocarril, o si primero se localiza aquella industria o por el contrario se consolida un nuevo núcleo urbano. El resultado no será el mismo porque la lógica territorial pasa por otras premisas y por otros mecanismos muy distintos a los seguidos por la arquitectura. Esto viene ampliamente demostrado por los negativos resultados de la mayoría de los planes realizados bajo esta óptica.

De todas maneras, en aquellos momentos las nuevas corrientes ideológicas abrían esperanzas de cambio, se había llegado a una metodología de planeamiento derivada de una forma de comprender la ciudad, que pretendía, con un «zonning» bien hecho y una ampliación correcta de los estándares, solucionar todos los problemas de la ciudad.

Los primeros trabajos urbanísticos, en el período de la anterior Generalitat, dejan bien patente esta metodología. La elaboración del Regional Planning, del que una correcta interpretación pasaría por entenderlo como un inventario de los recursos naturales del país y una asignación de la actividad según la vocación del



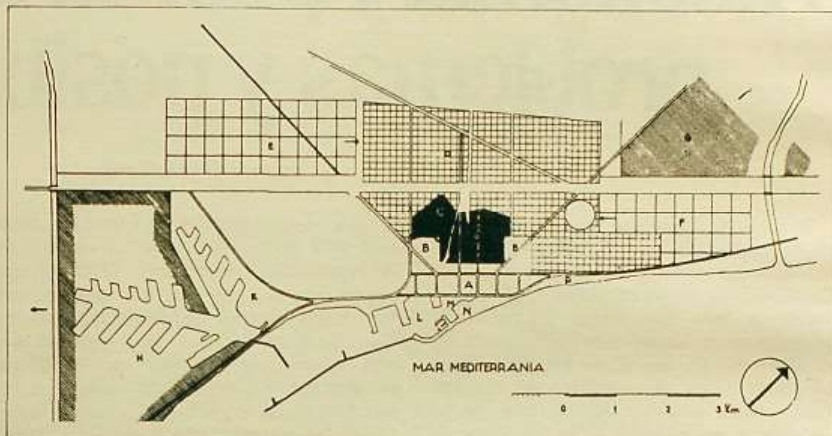
territorio, o el mismo Pla Macià que pretende una readaptación de Barcelona a los principios señalados en la Carta de Atenas, considerada como el manifiesto de los principios racionalistas, siguen fielmente las corrientes ideológicas del nuevo urbanismo innovador.

Será ya a partir del mes de septiembre de 1936, en plena guerra civil, cuando la Generalitat dará un cambio fundamental en sus planteamientos, poniendo mayor atención a los problemas de gestión, de municipalización de las fincas urbanas, alquileres, etc... y dejará, de momento, la contemplación del problema urbanístico como un aspecto simplemente físico y espacial; pero la poca duración de esta política al acabarse la guerra en 1939, no permitió llevar a término otras actuaciones, tal vez más clarificadoras, de las posibilidades y resultados de una política urbanística de la que se conocen tan sólo los inicios.²

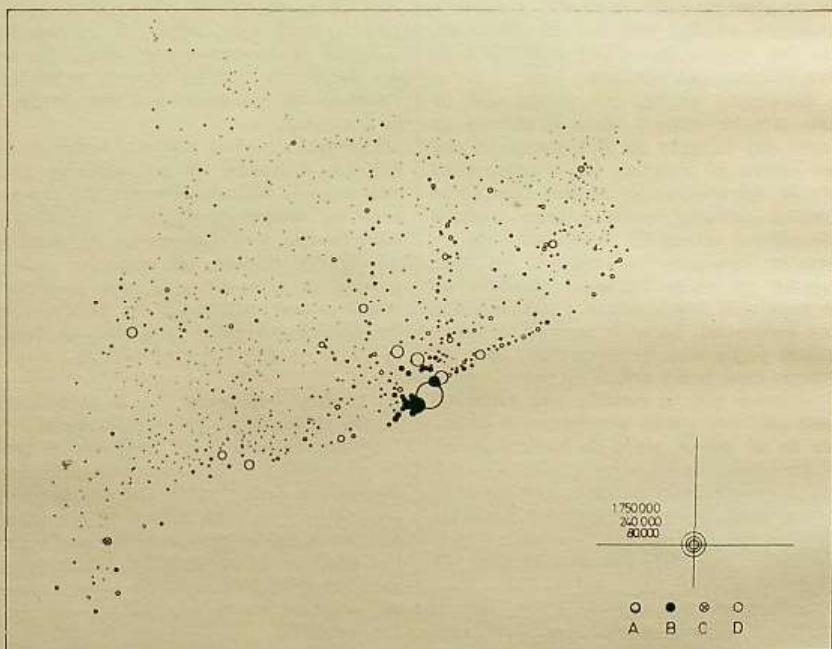
De la simplificación del planteamiento general racionalista, surge un cierto fatalismo sobre la actividad y el territorio. Este no puede servir para todo, tiene una misión muy determinada y, por eso, no existe flexibilidad, no se proponen alternativas y se entiende el Plan, una vez proyectado, como un objeto totalmente cerrado a cualquier posibilidad de otra dinámica territorial.

El marco de política territorial en que habrá de moverse la actual Generalitat queda fuertemente diferenciado de la anterior etapa por la enorme evolución socio-económica experimentada por el país y por las nuevas tendencias en la teoría urbanística, por lo que exige respuestas diferentes.

Los futuros rasgos han de incidir más en contemplar la gestión de los Planes y en buscar soluciones abiertas que posibiliten unas estrategias de maniobra para tomar en cada momento la línea más adecuada. En este momento, no siendo posible un Plan General para toda Catalunya, tanto por las dificultades metodológicas ya expresadas como por la imposibilidad técnica de abarcar de golpe todos los problemas planteados, parece que habría de apuntarse hacia una política de tipo sectorial, actuando en puntos concretos del territorio que representen intenciones claras de cambios de modelo de crecimiento: mejoramiento de la red viaria, buscando un aumento de la accesibilidad de las comarcas que en este momento tienen los índices más bajos; una política energética y de servicios en general, tendentes hacia este reequilibrio. Reconsiderar, en definitiva, la comarca o subcomarca como un nuevo marco de planificación, buscando así la articulación de todo el territorio, siguiendo más un proceso de yuxtaposición



2. Zooning del Pla Macià.



3. El sistema de ciudades en Catalunya. A) Ciudades maduras. B) Ciudades recientes. C) Ciudades estancadas. D) Ciudades vacías.

que un proceso globalizador, recobrando de antemano la planificación un sentido más democrático.

Por otra parte, hay que iniciar un proceso de recuperación de todos los aspectos potenciales que hoy tiene la realidad urbana de Catalunya. Estudio de la estructura de las poblaciones y análisis de posibles núcleos de apoyo para llevar a término una política de reestructuración de las diferentes actividades productivas. También es necesario profundizar la estructura comarcal existente en estos momentos, intentando buscar la propia lógica positiva de cada comarca y no caer en simplificaciones fáciles hacia el equivoco.³

NOTAS

1. Creado el 28 de noviembre de 1930. Pueden verse sus publicaciones en AC/GATCPAC 1931-1937. Reedición facsímil. Editorial Gustavo Gili. Barcelona, 1975.
2. 12 de agosto de 1936: Decreto rebajando los alquileres de Catalunya.
3. Ver Joan Busquets: ¿Macrocefalia barcelonesa o ciudades catalanas? Revista «Ciudad y Territorio», núm. 2/77.
4. Congreso de Cultura Catalana. Sesión de Tortosa. Exposición: La identidad del territorio catalán y las comarcas. Varios autores.

Autonomía y política de vivienda: problemas y posibilidades.

Joan Ràfols Esteve

A nadie se le oculta que si el proceso de traspasos de competencias de la Administración central a la Generalitat de Catalunya se presenta plagado de dificultades de todo tipo, éstas subsistirán y probablemente serán todavía mayores en el momento en que estos traspasos sean efectivos y los responsables de los distintos departamentos económicos traten de utilizar sus poderes en la búsqueda de la necesaria recuperación económica y en la atención a las demandas y expectativas de amplios sectores de población, de una mejora en calidad y cantidad de las prestaciones públicas.

En efecto, no hay que olvidar que en una primera etapa y hasta la entrada en vigor del Estatuto de Autonomía, lo que es objeto de traspaso son competencias de la Administración central que están indisolublemente unidas a unas medidas de política económica específica y de las que la Generalitat se convierte en mero gestor, sin poder introducir cambios en el cuadro de instrumentos y objetivos que las configuran. En este período la Generalitat podrá mejorar la gestión, pero en ningún caso podrá definir un nuevo marco legislativo que le permita una actuación más eficiente y más acorde con el objetivo de un mayor grado de justicia social, superando la ineficiencia y falta de equidad flagrantes de numerosas medidas de la actual política económica, muchas de las cuales constituyen —vía traspaso de la Administración central— una herencia directa de la época franquista.

Incluso en una segunda etapa, con el Estatuto ya en vigor y, por tanto, con cierta capacidad de autogobierno para que Catalunya disponga de una política económica propia en diversos sectores, ésta vendrá condicionada y limitada, tanto en la elección de los instrumentos a utilizar como en su eficacia, por el hecho de que elementos esenciales tales como la regulación del sistema financiero y la fiscalidad, permanecerán, casi con toda probabilidad, en manos de la Administración central.

Lo anterior resulta especialmente cierto para la política de alojamiento. En primer lugar, lo que será objeto de traspaso en la etapa preautonómica serán determinadas competencias de la Administración central en materia de vivienda de entre las definidas en la vigente legislación de viviendas de protección oficial. Esta data,

en sus rasgos básicos, del período 1954-1957 y ha demostrado fehacientemente su inoperancia para resolver el problema del alojamiento no sólo de las familias con más bajos niveles de ingresos, sino incluso de amplias capas de las clases medias, además de constituir un despilfarro de recursos públicos y una burla a la redistribución de la renta. En segundo lugar, dadas las características de la vivienda como bien económico —elevado coste, bien de inversión y de consumo al mismo tiempo, larga vida, etc.—, la política de vivienda es dependiente en alto grado de las decisiones que se adopten sobre ordenación de los mercados financieros y la fiscalidad.

El objeto de estas páginas, dentro de la obligada brevedad, es precisamente analizar algunos de los problemas que el traspaso de competencias de la Administración central a la Generalitat en materia de vivienda plantea, así como las posibilidades de actuación que abre para contribuir a una mejora de las condiciones de alojamiento de la población de Catalunya en la etapa preautonómica.

1. Límites impuestos por la legislación de viviendas de protección oficial

La vigente política de viviendas de protección oficial constituye un instrumento inadecuado para resolver los dos grandes problemas que caracterizan la problemática actual de la vivienda tanto en Catalunya como en el conjunto del Estado español: incremento del déficit y bajo nivel de actividad en la construcción de nuevas viviendas.

A) Incremento del déficit de viviendas

Diseñada en sus rasgos básicos en el período 1954-1957, la política de viviendas de protección oficial perseguía como objetivo el maximizar la producción de nuevas viviendas mediante la incorporación de la iniciativa privada a las actividades de promoción.¹ Los instrumentos diseñados para hacer atractiva a la iniciativa privada la construcción de viviendas fueron:

- Beneficios fiscales generosos.
- Subvenciones: las 30.000 pesetas por vivienda del régimen de subvencionadas.
- Financiación a través de circuito privilegiado —crédito oficial y préstamos

de regulación especial de las Cajas de Ahorro—, lo que, sobre todo en el caso de las Cajas supuso hasta julio de 1977 un volumen creciente de recursos financieros a tipos de interés inferiores a los de mercado.

Para atender a las familias insolventes en el mercado, el Estado podía construir directamente viviendas financiadas con fondos públicos.

A pesar de que la oferta de viviendas construidas directamente por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda y Obra Sindical del Hogar) fue reducida —tan sólo un 5 % por término medio del total de viviendas de protección oficial terminadas anualmente—, el déficit de viviendas no sólo no aumentó, sino que se redujo en cifras absolutas y relativas en la década de 1960. Ello fue posible por un incremento continuado de los ingresos reales de las familias, superior al del precio de las viviendas, sostenido en un relativamente largo período de tiempo, que permitió a las familias españolas satisfacer sus necesidades de vivienda en el mercado. El fuerte ritmo de crecimiento de la economía española en los años sesenta, al dotar de solvencia económica en el mercado de la vivienda a un número creciente de familias, permitió una expansión continuada de la oferta de viviendas e hizo menos evidente la falta de una intervención pública decidida en materia de alojamiento.

Sin embargo, en la década de 1970, y como consecuencia de la crisis económica y de la acentuación de las tensiones inflacionistas, los precios de las viviendas han crecido a ritmos muy superiores a los ingresos familiares, al mismo tiempo que el volumen de crédito disponible para el sector disminuía en términos reales y los costes financieros de la adquisición se disparaban al elevarse los tipos de interés. En consecuencia, un número cada vez mayor de familias no puede satisfacer sus necesidades de alojamiento en el mercado, pasando a engrosar las listas de posibles beneficiarios de una oferta de viviendas construidas directamente por el Estado muy reducida en número, incrementándose, por tanto, el déficit de viviendas. Al no funcionar el mecanismo que había impulsado el sector en el período 1960-1970, aparece con toda evidencia la insuficiencia de la política de viviendas de pro-

tección oficial y, especialmente, el raquitismo de la intervención del sector público en materia de alojamiento.

Aunque las viviendas de protección oficial representan por término medio el 50 % de las viviendas terminadas en los últimos años, tan sólo una parte insignificante de ellas —entre el 5 y el 10 %— son promovidas directamente por el Estado y financiadas con fondos públicos con el fin de atender las necesidades de alojamiento de las familias insolventes económicamente en el mercado. Estas cifras contrastan con las que se registran en otros países europeos de economía de mercado. Así, en Inglaterra, el Estado y las autoridades locales promueven anualmente entre el 45 y el 50 % de las viviendas; en Francia, las organizaciones HLM proporcionan alrededor del 30 % y en Alemania Federal las autoridades públicas y cooperativas proporcionan algo más del 25 % de la oferta total de viviendas.

La débil participación de la vivienda pública en la oferta total de viviendas que se registra en España es consecuencia de la escasa participación de los fondos públicos en la financiación de la vivienda que caracteriza la política de alojamiento en nuestro país. Los fondos públicos han pasado de representar el 17,1 % del total del gasto en vivienda en 1961, al 4,5 % en 1977 (cuadro 1), y ello a pesar de que en los últimos años las dotaciones del Instituto Nacional de la Vivienda fueron sustancialmente aumentadas a raíz del Plan Especial de Financiación de la Vivienda aprobado en noviembre de 1975. Según un estudio de la Confederación de Cajas de Ahorro,¹ el gasto público per cápita en viviendas en 1978 ascendía a 1.640 pesetas, mientras que el gasto deseable para una cobertura de las necesidades en el mismo grado que en los países de la CEE, dado el nivel español de renta, debería ascender a 3.200 pesetas, prácticamente el doble.

La escasa participación de los fondos públicos para vivienda en una situación como la actual, en que la solvencia de las familias en el mercado se ha hundido, resulta especialmente grave, puesto que su consecuencia directa es el incremento del déficit de viviendas y una fuerte caída en el nivel de actividad del sector al no compensar la promoción pública la reducción experimentada por la promoción privada.

B) La imposibilidad de mantener el nivel de actividad

La política de viviendas de protección oficial resulta inadecuada para combatir las recesiones del sector debidas a factores de demanda, tal como se demostró ya en el período 1970-1971 y es aún más evidente desde 1974. En efecto, dado el

raquitismo del sector público, el mantenimiento del nivel de actividad en la construcción de viviendas, descansa en la iniciativa privada con ánimo de lucro, a la que la legislación vigente intenta hacer atractiva la promoción de viviendas me-

dante incentivos fiscales y financiación privilegiada. Sin embargo, ante una situación de retracción de una demanda cada vez menos solvente en el mercado, la única posibilidad de actuación para mantener un nivel de actividad socialmente

Cuadro 1

FINANCIACION BRUTA AL SECTOR VIVIENDA. PAGOS POR CREDITOS

	Fondos públicos INV	Crédito oficial	Préstamos de regulación especial	Cajas de Ahorro ¹ Préstamos libres	Total	Gasto total en viviendas ²
	<i>Miles de millones</i>					
1961	6,5	2,5				37,7
1965	9,0	4,8				76,2
1970	8,3	3,1	35,5	13,8	49,3	144,9
1972	13,9	8,2	62,1	19,4	81,5	181,1
1974	12,1	9,4	107,7	42,1	149,7	337,4
1976	17,9	29,5	156,8	105,9	262,7	455,8
1977	24,1	34,4	114,0	182,3	296,3	546,0
	<i>Porcentajes</i>					
1961	17,2	6,7				100,0
1965	11,8	6,3				100,0
1970	5,7	2,1	24,5	9,5	34,0	100,0
1972	7,7	4,5	34,3	10,7	45,0	100,0
1974	3,6	2,8	31,9	12,5	44,4	100,0
1976	3,9	6,5	34,4	23,2	57,6	100,0
1977	4,5	6,4	20,9	33,3	54,2	100,0

1. Incluye la Caja Postal de Ahorros.

2. Las cifras de 1976 y 1977 son estimaciones.

Fuentes: Memorias del BCC y BHE, Confederación Española de Cajas de Ahorro y Caja Postal de Ahorro; INE: Contabilidad Nacional de España, base 1964 y 1970.



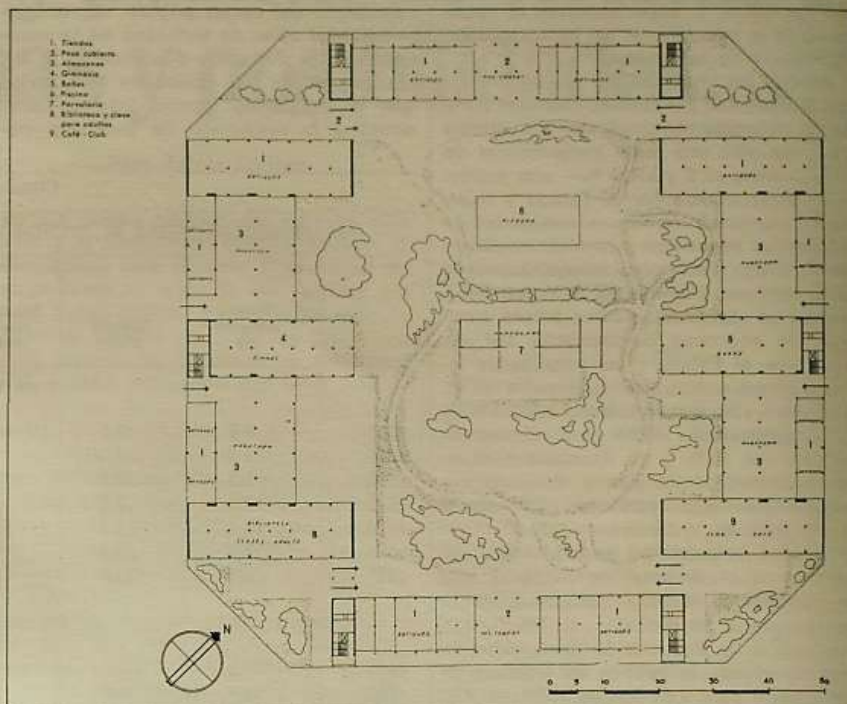
1. Grupo de viviendas obreras construido por el Comisariado de la Casa Obrera, organismo de la «Generalitat de Catalunya», como ensayo para un programa completo de viviendas obreras en Barcelona. Proyecto G.A.T.E.P.A.C. publicado en la revista «A.C.» n.º 11 de 1933.

aceptable radica en potenciar la demanda, dotándola de solvencia económica para acceder al mercado. Los programas basados en estímulos indiscriminados a la oferta, tal como es el caso de los contemplados en la legislación de protección oficial, resultan ineficaces puesto que ningún promotor privado construirá viviendas para las que no existen demandantes.

A esta inadecuación de los programas a la actual crisis,⁷ hay que añadir el hecho de que los beneficios contemplados en la legislación se han ido haciendo cada vez más ineficientes, ya sea porque la inflación los ha reducido a niveles insignificantes en términos reales —caso de la subvención de 30.000 pesetas por vivienda en el régimen de subvencionadas, que se ha mantenido constante desde 1957—, o bien porque el marco económico-financiero en que se desenvuelve el sector ha variado. Este último es el caso de la financiación privilegiada a través del coeficiente de préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro, que hasta julio de 1977 constituía la principal fuente de financiación del sector y que la orden ministerial de 23 de julio de 1977, liberalizando las inversiones de las Cajas de Ahorro, redujo sustancialmente. Desde entonces, los beneficios financieros previstos para las viviendas de protección oficial —que ya no eran plenamente efectivos con anterioridad, puesto que las Cajas, de conceder los préstamos, lo hacían en una cuantía muy por debajo de lo establecido— son meramente teóricos.

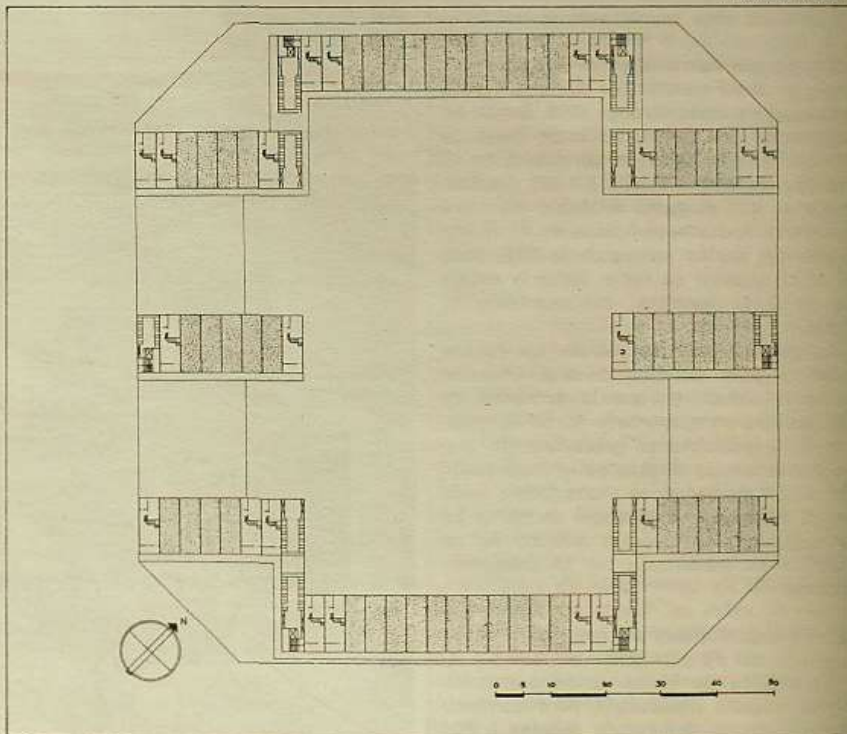
C) El caso de Catalunya

El sector de viviendas de protección oficial —promoción privada y pública— es reducido en Catalunya respecto a otras zonas del Estado español. Mientras a nivel nacional la vivienda libre representa por término medio el 50 % de las viviendas terminadas anualmente, en Catalunya este porcentaje es del orden del 70 %. En el período 1976-1977 se construyeron en el conjunto del Estado español cerca de cinco viviendas protegidas por mil habitantes, mientras que en la provincia de Barcelona esta cifra era del 2,6 por mil y no llegaba al 4 por mil en Tarragona y Girona. Ello es consecuencia directa de que los precios máximos de venta de las viviendas protegidas no resultan remuneradores para los promotores que operan en Catalunya o que al menos no permiten rentabilidades semejantes a las obtenidas en la promoción de viviendas libres. El control de la calidad, el mayor rigor urbanístico y, últimamente, el cumplimiento de la normativa sobre calidad y diseño que la vivienda de protección oficial lleva consigo son objetivos secundarios, pero no menos importantes de la política de vivienda a los que la Generalitat se verá



PLANTA BAJA

PLANTA PISOS



2.3. Estudio para la distribución de la zona edificable en una manzana del ensanche de Barcelona a base de la supresión de patios y patinejos interiores. Proyecto G.A.T.E.P.A.C. publicado en la revista «A.C.» n.º 11 de 1933.

obligada a renunciar en gran medida, ya que al no disponerse de normativa alguna para la vivienda libre, su campo de aplicación se reduce al sector de vivienda protegida que en Catalunya representa tan sólo un 30 % o menos de la producción anual.

2. Problemas administrativos y de gestión

Un segundo grupo de problemas viene a sumarse a la inadecuación de la política de viviendas en la problemática actual. De entre ellos dos destacan por su importancia: la gestión de los grupos de viviendas construidos directamente por el Estado y la insuficiencia de medios para una programación realista del sector en Catalunya.

a) En total existen en Catalunya alrededor de 60.000 viviendas construidas directamente por el Estado a través del Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar, cuya gestión pasará, sin duda, a la Generalitat. Tal como resulta ya conocido, como consecuencia de las deficiencias en la construcción y de la falta de las necesarias obras de mantenimiento, muchos de ellos se encuentran actualmente en un mal estado de conservación y malas condiciones de habitabilidad. En algunos grupos —principalmente en los que ha habido fuertes presiones populares— se están realizando actualmente por parte del MOPU reparaciones cuyo coste, en algunos casos, supera los mil millones de pesetas. Es evidente que el traspaso de la titularidad y la gestión de estas viviendas debe ir acompañado de las dotaciones económicas necesarias

para efectuar las reparaciones requeridas. De lo contrario se gravaría a la Generalitat con una pesada carga —política, pero sobre todo económica—, ya que los ingresos que generan dichas viviendas son insignificantes. Para ello, y dado que actualmente el INV y la extinta OSH no disponen de un inventario de su patrimonio, será preciso confeccionarlo con anterioridad a la efectividad del traspaso, incluyendo un análisis riguroso de las reparaciones necesarias.

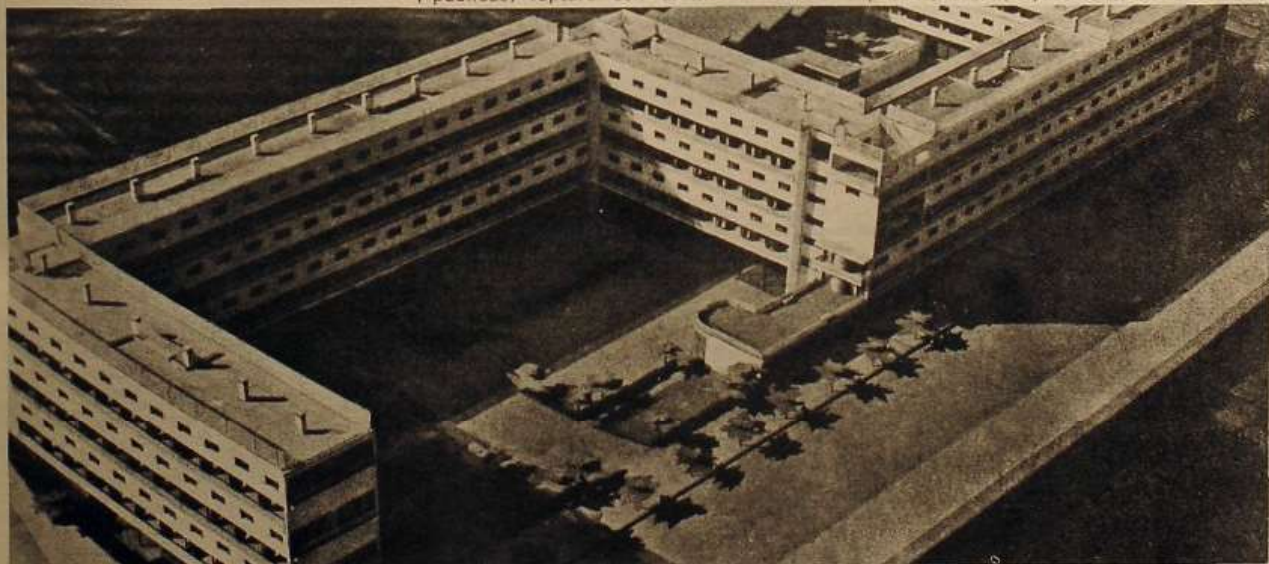
b) En la actualidad, el MOPU no dispone de un sistema estadístico que permita una programación realista del sector, instrumento esencial para el logro de una máxima eficiencia de las inversiones públicas y para orientar las decisiones de los promotores privados. Las estadísticas disponibles sobre viviendas libres iniciadas y terminadas pierden información y no se dispone de datos a nivel municipal, además de no conocerse los precios a que se ofrecen las viviendas en el mercado, las tipologías de la oferta y las condiciones de financiación efectivas. Resulta, pues, imprescindible la confección de la base estadística necesaria para que la Generalitat pueda efectuar —aun dentro de los límites impuestos por la escasez de recursos públicos para vivienda— una programación basada en las necesidades reales de alojamiento insatisfechas, además de contribuir a una mayor transparencia del mercado de la vivienda.

La gestión de los diversos aspectos de la política de vivienda —programación del sector, gestión del patrimonio público existente, mayor eficacia de las inversiones públicas, ruptura con el modelo centra-

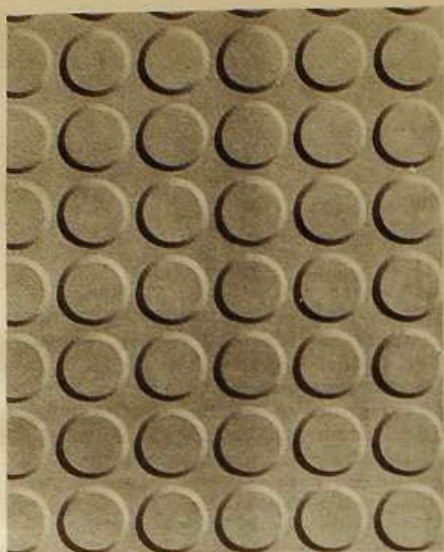
lista de actuaciones en grandes polígonos, etc.— constituye, sin duda, el área de actuación inmediata de la Generalitat en materia de vivienda y donde cabe esperar se obtengan resultados positivos en un relativamente corto plazo de tiempo. La imposibilidad de una actuación decidida para la reactivación del sector y la reducción del déficit dada la política de alojamiento vigente, facilitará el centrarse en los temas de gestión. Estos, además, no están desprovistos de dificultades de toda índole. Dificultades políticas derivadas, por ejemplo, de que una gestión económica viable de los grupos de viviendas promovidas directamente por el Estado debe tender a la autofinanciación, lo cual exigirá repercutir de alguna forma los costes de reparación y funcionamiento y no será, probablemente, aceptado sin discusión por los usuarios. Tampoco hay que olvidar las dificultades administrativas que se derivan del complicado corsé burocrático que regula la actuación de la administración pública en España y al que la Generalitat no podrá sustraerse y que implica, por ejemplo, la aplicación de la Ley de Contratos del Estado para la contratación de obras, por más que ello introduzca importantes rigideces en la gestión de las inversiones públicas.■

NOTAS

1. En aquellos años sólo se construían unas 50.000 viviendas anuales.
2. «Coyuntura Económica», núm. 13, pág. 26.
3. Para un análisis detallado de la crisis del sector, véase J. Angelet y J. Ráfols, *La crisis del modelo de viviendas de protección oficial en la revista CAU*, núm. 42, y J. Ráfols, *La evolución del marco económico-financiero del sector vivienda*, en la revista del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, núm. 10, septiembre-octubre de 1977.

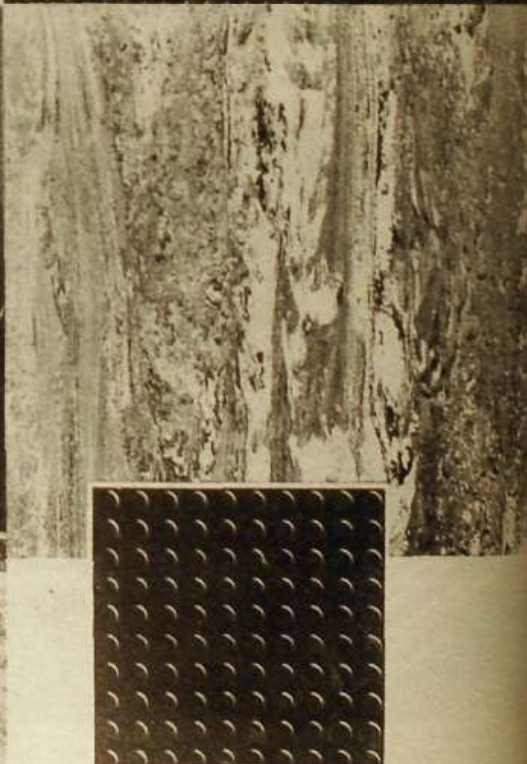
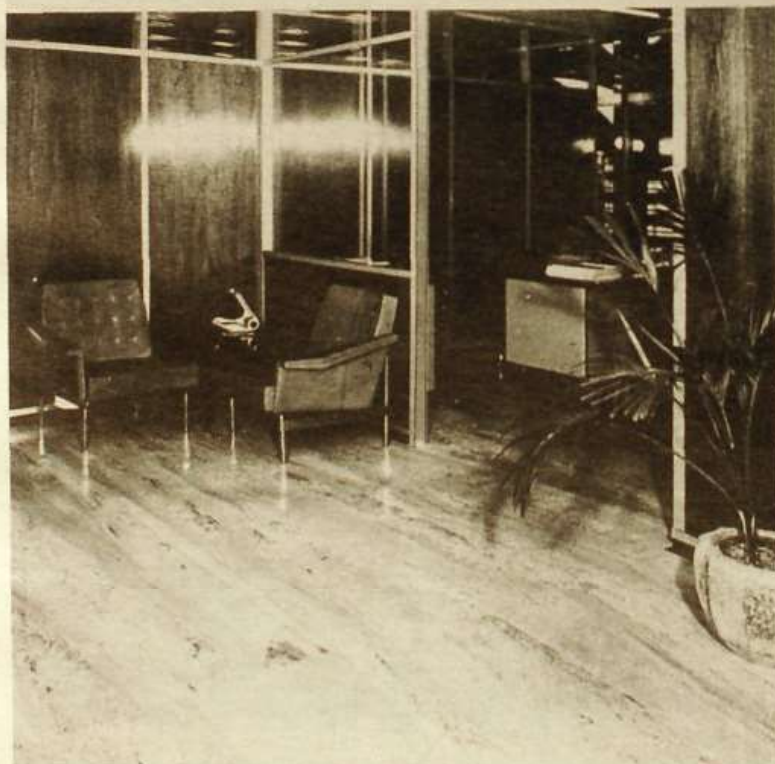
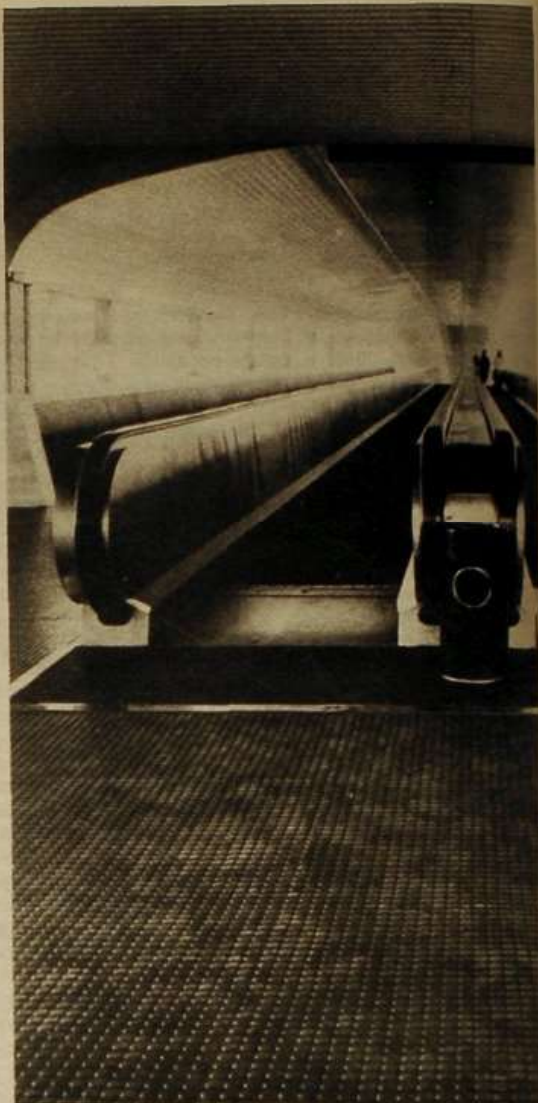


4. Maqueta del grupo de viviendas obreras en Sant Andreu de Barcelona que, en parte (el franquismo dejó sin terminar la realización), fueron construidas por el Instituto del Poro Forzoso de la «Generalitat de Catalunya».



PAVIMENTO DE GOMA

PIRELLI



RE

El mercado hipotecario o la ilusión de un ministerio.

Mercè Sala

Cuando en octubre de 1977 se elaboraron los Pactos de la Moncloa, los partidos políticos firmantes, junto con el Gobierno, estuvieron de acuerdo en plasmar una serie de buenas intenciones en materia de urbanismo y política de vivienda. La lectura de esas intenciones, que se materializaron en forma de pacto a cumplir por el Gobierno, hacía pensar que las soluciones existían y que algunas de ellas eran incluso posibles a medio plazo. Este es el caso de la reforma y ampliación de los canales y mecanismos de financiación a la vivienda que según se indicaba se iba a materializar en la creación de un amplio mercado hipotecario.

Transcurrido poco más de un año desde entonces, el Pacto no se ha cumplido, ni en esta materia ni en otras muchas.

La potenciación y ampliación de un mercado hipotecario es una vía posibilista para la solución del problema de demanda de viviendas.

Aunque no existen estudios fidedignos, ni apenas estadísticas, parece evidente que aún hoy en el mercado de la vivienda la demanda es superior a la oferta, sobre todo en las zonas de fuerte crecimiento demográfico, como es prácticamente toda Catalunya. A pesar de que existen indicios que permiten hacer pensar que en estos momentos el déficit cuantitativo de viviendas ha perdido peso y que es quizá relativamente poco elevado, tanto en los alrededores de Barcelona como en otras poblaciones de Catalunya, el que sí es elevado y con tendencia a aumentar es el déficit cualitativo.

Las viviendas construidas en plan de chabolismo vertical empiezan a presentar serios problemas; hay viviendas que datan de 20 o 25 años, que en algunos casos casi amenazan ruina y que, en general, presentan serios problemas de conservación a nivel de calidad interior e instalaciones. Además, el parque construido durante la época del boom de los años 60 es, en su gran mayoría, de viviendas excesivamente pequeñas y muy mal equipadas.

Todo ello determina que potencialmente

exista un amplio abanico de demandantes de vivienda. Por tanto, a pesar de que el déficit cuantitativo —los sin vivienda— haya dejado de ser escandaloso, lo que es obvio es que aún actualmente la demanda supera la oferta.

El que busca vivienda continúa condicionado totalmente por las características de lo que le ofrecen. Apenas si existe oferta de viviendas para alquilar, con lo que generalmente el que busca vivienda se ve obligado a comprar y la compra exige unas disponibilidades económicas muy elevadas.

Cuando se dice que la existencia de unos canales de financiación adecuados, es decir, un mercado hipotecario amplio, suponen una solución posibilista es porque se piensa que la capacidad económica del comprador aumenta sensiblemente si éste puede obtener crédito en volumen adecuado respecto al precio de venta, a plazos de amortización largos —a más de 15 años como mínimo— y a tipos de interés asequibles. Si esto ocurriera, el mercado se potenciaría, el sacrificio económico de los compradores disminuiría e incluso, a largo plazo, esta potenciación de la demanda contribuiría a una baja relativa en el precio de la vivienda.

Porque es rigurosamente cierto que el elevado precio es causado por el desajuste entre oferta y demanda. Como tantas veces se ha dicho, el precio de las viviendas no es la resultante de los costes de edificación y de la valoración del suelo, sino de la especulación doble del suelo, que también es escaso, y de la relativa escasez de viviendas. Si aumenta la demanda capaz, con solvencia económica, el factor especulativo pierde peso y es ley del mercado que el precio tienda a situarse a niveles más relacionados con los costes de producción.

En estos momentos, este tipo de consideraciones están en la mente de todos los que se preocupan por el problema de vivienda. El alcance y peso que podría tener una medida de este tipo es valorado por todos. Las dificultades aparecen

cuando se intenta instrumentar el crédito a la vivienda.

La financiación en este campo proviene básicamente de las Cajas de Ahorro, que a nivel español facilitan casi el 75 por cien del crédito que se destina a vivienda. El resto proviene de las instituciones oficiales —Banco de Crédito a la Construcción y Banco Hipotecario— y de la asignación presupuestaria al Instituto Nacional de la Vivienda. La Banca Privada apenas tiene peso en este tipo de financiación, no alcanza a canalizar ni el 10 por ciento de los fondos.

Esta distribución entre entidades mantiene una gran estabilidad desde hace años; por eso la política que las Cajas de Ahorro sigan en este campo es determinante. En Catalunya, además, aunque no se dispone de ninguna información elaborada al respecto, es seguro que el peso de las Cajas es aún superior.

Hasta 1976, en el caso de estas instituciones, los flujos financieros se dirigían principalmente a las viviendas de protección oficial. En 1977 se produce un cambio cualitativo importante y el peso de la financiación recae sobre hipotecas para viviendas libres y préstamos personales complementarios. En el cuadro 1 se muestran las cifras de financiación a la vivienda por las Cajas de Ahorro de Catalunya y Baleares que confirman lo señalado en el párrafo anterior. Tal como se observa, el saldo de la financiación a través de coeficiente de créditos de regulación especial que iba dirigido principalmente a viviendas de protección oficial ha disminuido en 1977 con respecto al existente el año anterior. Esto evidencia que durante ese año las amortizaciones de créditos antiguos superaron a las nuevas concesiones, que cabe estimar fueron muy escasas. Como compensación, el crédito libre o de carácter general experimentó un crecimiento más que proporcional.

También interesa destacar que, tanto en Catalunya como en el resto de España, la financiación a vivienda concedida por las Cajas de Ahorro durante ese año cre-

ció muy por debajo del crecimiento experimentado por los recursos que esas instituciones obtuvieron de sus clientes y a una tasa sensiblemente inferior a la de años anteriores.

En el primer semestre de 1978 no se han producido variaciones respecto a 1977. Los préstamos hipotecarios de carácter general que en 1975 eran algo más de la mitad de los de regulación especial, actualmente son el principal tipo de financiación y los superan con creces.

Las causas de esta disminución son totalmente explicables: por una parte, el efecto de la ley de vivienda social que ha sido paradójicamente el de reducir el ritmo de construcción de viviendas protegidas; y, por otra, la reducción del coeficiente de préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro es la causa inmediata de que concedan menos préstamos de este tipo.

Una consecuencia automática de todo ello es que se aumenta el coste de la financiación a la vivienda, pues mientras los préstamos de regulación especial son como máximo a un tipo de interés del 11 por ciento, los hipotecarios de carácter general y los personales lo son a tipos superiores al 15 por ciento, habiendo llegado a finales de 1978 incluso al 17 por ciento.

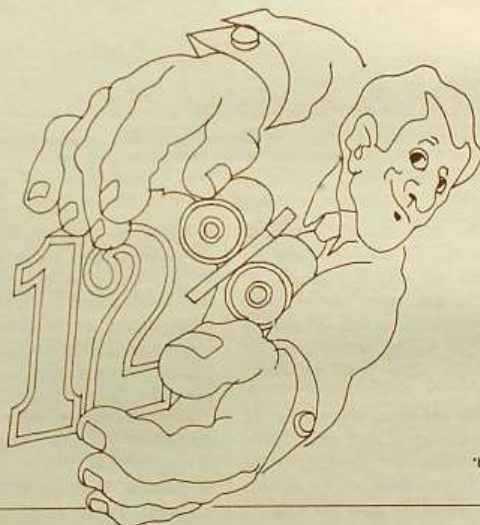
Surge, pues, la contradicción real de que mientras todos coinciden en pensar que la potenciación de los canales financieros es una importante vía de apoyo a la solución del problema de la vivienda, el comportamiento de las entidades financieras no sólo no se modifica de forma que este tipo de financiación quede potenciado, sino que actúa precisamente en sentido opuesto: se reduce la cuantía global de los préstamos y a la vez se aumenta su coste. En resumen, hay menos crédito y más caro.

Las Cajas de Ahorro, cuando deciden libremente su política de inversiones, prefieren financiar otros sectores y otras actividades. Los bancos privados por sí mismos parece evidente que no tienen ningún interés especial en dedicar recursos a financiar viviendas o compradores de viviendas.

Todo ello hace pensar que cualquier política de vivienda que pretenda ser efectiva debe pasar por una intervención del Estado, preferiblemente descentralizada, es decir, instrumentada y canalizada a través de los entes autonómicos y de los poderes municipales. Su liberalización únicamente puede producirse en países muy desarrollados en los que no exista problema de vivienda y en los casos de viviendas destinadas a clases altas y medias económicamente solventes. El liberalismo en política de vivienda es imposible hoy en día en España.

Esta intervención tiene formas y no

Suscriba Cédulas Hipotecarias al 12% anual "un interés fijo de interés común"



*bruto; neto 10,20%

UN INTERÉS FIJO : el 12% bruto de renta anual durante quince años.

Y ello porque el rendimiento de las CEDULAS HIPOTECARIAS no está sujeto a fluctuaciones, pues están respaldadas por las hipotecas inmobiliarias en las que el BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA basa su quehacer.

DE INTERÉS COMÚN. Porque el BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA las emite sin ánimo de lucro: el dinero procedente de esta emisión, su dinero, será destinado íntegramente a financiar el Programa Especial de Viviendas. Lo que contribuirá a paliar el actual paro y las dificultades por las que atraviesa el sector de la construcción. Y esto va en beneficio de todos.

Las CEDULAS HIPOTECARIAS son títulos al portador de cotización calificada y fácilmente negociables en Bolsa. Y los intereses se abonan cada seis meses!

Podrá suscribirlas en:

- BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA
- BANCO DE ESPAÑA
- BANCO PRIVADA
- CAJAS DE AHORROS CONFEDERADAS
- CAJA POSTAL DE AHORROS
- CAJAS RURALES
- AGENTES DE CAMBIO Y BOLSA
- CORREDORES DE COMERCIO
- INTERMEDIARIOS FINANCIEROS

Y no olvide que las CEDULAS HIPOTECARIAS son una garantía tan sólida y segura para su dinero que puede usted dormir tranquilo.



BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA

Cuadro 1

**FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA POR LAS CAJAS DE AHORRO
CATALUÑA Y BALEARES**

Clases de préstamos	Posición a... (millones de pesetas)			
	(1) 31-XII-75	(2) 31-XII-76	(3) 31-XII-77	30-VI-78
A) DE REGULACION ESPECIAL				
Viviendas de protección oficial (a promotores)	7.035,2	6.734,3	7.656,6	8.937,5
Acceso a la propiedad (viv. protegidas y libres)	82.183,8	97.131,8	86.008,1	84.215,4
Ahorro-vivienda	104,7	84,6	67,4	60,9
TOTAL (A)	89.323,7	103.950,7	93.732,1	93.213,8
B) DE CARACTER GENERAL				
Hipotecarios	47.628,5	67.371,4	92.384,6	107.216,7
Personales	6.799,4	10.511,9	20.389,4	24.564,3
TOTAL (B)	54.427,9	77.883,3	112.774,0	131.781,0
TOTAL PRESTAMOS (A)+(B)	143.751,6	181.834,0	206.506,1	224.994,8

Fuente: Federación Catalano-Balear de Cajas de Ahorro. Las cifras recogen préstamos tanto referidos a obra nueva como a edificios construidos hace varios años.

siempre es preciso que sea de carácter directo. Precisamente la potenciación de canales financieros es una forma de intervención indirecta que pasa por el establecimiento de estímulos a las entidades financieras para que éstas encuentren interesante y rentable este tipo de financiación.

Las líneas de la reforma necesaria en este aspecto son claras y han sido reiterativamente expuestas. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las ha asumido y su intención es la de que las nuevas disposiciones en materia de vivienda modifiquen los esquemas financieros de forma radical mediante la utilización de un mercado hipotecario consolidado que aporte los flujos financieros necesarios para reactivar la construcción de viviendas.

Las estimaciones realizadas por los expertos se cifran en unos 300.000 millones de pesetas para 1979 en toda España, con unos tipos de interés entre el 11 y el 13 por ciento y unas amortizaciones a 15 años. Piensa también el Ministerio que dado que este mercado hipotecario no existe en la actualidad, a pesar de los esfuerzos que está realizando el Banco Hipotecario por ponerlo en marcha, sería necesario poner en marcha un sistema puente hasta que el mercado hipotecario adquiriera una importancia y una capacidad reales, lo que podría suceder en dos o tres años, según sus estimaciones.

Para financiar el programa de viviendas en el periodo puente, los responsables del

Ministerio estiman necesaria la creación de coeficientes en la banca y en las cajas, en los que podrían computarse los créditos hipotecarios. La financiación para la adquisición de viviendas en los estratos menos elevados de renta requeriría la presencia de la banca oficial y de los presupuestos del Estado.

Evidentemente este nuevo mercado hipotecario debería apoyarse en el crédito al comprador, como ocurre en la mayoría de países, y no en el crédito a la vivienda a través del promotor. Si hablamos de dar solvencia al comprador es obvio que el dinero hay que dárselo directamente a él tomando como garantía su vivienda.

Sin embargo, como se ha indicado ya, todo esto continúa tropezando con la actual orientación de la política financiera que se apoya precisamente en la liberalización de la actividad de las instituciones crediticias privadas, sobre todo de las Cajas de Ahorro, liberalización que pasa por la disminución progresiva de los coeficientes de inversión obligatoria.

Mientras ambas políticas —la preconizada por el MOPU y la reforma financiera— no se conjuguen adecuadamente, no se creará ningún tipo de mercado hipotecario amplio y ágil. No basta con publicar disposiciones, hay que concretar los mecanismos para que su cumplimiento sea efectivo.

Asimismo, mientras los tipos de interés libres del crédito sean del orden del 15-17 por ciento, ¿quién puede pensar

que los bancos y cajas se avengan a conceder préstamos hipotecarios al 11-13 por ciento?

Todas estas consideraciones se han referido a lo que los economistas llamamos el mercado primario de hipotecas, es decir, el de la concesión de préstamos con la garantía de la propia vivienda o inmueble, con la convicción de que, mientras no se clarifique y desarrolle, difícilmente puede profundizarse en el estudio del llamado mercado secundario o de transacciones a posteriori con las hipotecas ya concedidas.

Este mercado consistiría en instrumentar la posibilidad de que la hipoteca o documento justificativo, que sería concedida por una institución financiera, pudiera ser comprado por un tercero que descargaría a la institución financiera del peso económico del préstamo y cobraría los intereses que devenga el comprador y la totalidad de la amortización. Es decir, hacer que los préstamos hipotecarios fueran transmisibles como lo son las acciones, obligaciones y certificados de depósito.

Este mecanismo, a su vez, ayudaría a las Cajas y Bancos a conceder más préstamos, ya que podrían obtener nuevos recursos mediante la reventa de sus pólizas de crédito o documentos acreditativos. Extenderse en las ventajas e inconvenientes que esto comporta es ahora excesivamente prolijo.²

La posibilidad de que en Catalunya, a través de la Generalitat, se pudiera instrumentar algún tipo de mecanismo singular y particular es difícil en la medida en que la regulación de la política financiera no parece que a corto o medio plazo pueda ser materia de su incumbencia. Aunque, si todas las instituciones financieras y el Gobierno de la Generalitat se pusieran de acuerdo podría iniciarse a medio plazo la experiencia de la puesta en marcha de un mercado secundario propio.

En definitiva, la solución del problema desde el ángulo de la financiación tropieza con más dificultades de las que sería de esperar. ■

NOTAS

1. Es lástima que en las pocas estadísticas de tipo financiero que existen sobre esta distribución entre fuentes de financiación a vivienda no figuren en ningún caso las entidades de financiación a plazo llamadas normalmente «financieras», pues seguramente tienen un peso que no es nada despreciable.

2. Sobre las posibilidades y dificultades de este mercado secundario he publicado recientemente un trabajo en el número de junio de 1978 de la revista de Banca Catalana.

Dominio público del suelo, dominio privado, y derecho a edificar.

Concha Aguirre

Hablar del dominio público del suelo, en principio, no tiene más sentido que un «debería ser». En España, el suelo es de propiedad privada, excepto el que ha sido declarado público por su propia naturaleza o el que ha adquirido la Administración a través de las diversas formas de adquisición reguladas en la legislación vigente.

Con todo, y de una forma rápida, conviene destacar que, en lo que se refiere al suelo, el concepto de «función social» va indisolublemente unido al mismo, de forma que al desarrollarlo se llega a la conclusión de que su utilización no se reduce a una explotación agrícola, o lo que aquí nos interesa, en el suelo urbano, a una mera actividad constructiva, sino que ésta abarca el conjunto de las actividades administrativas destinadas a determinar en concreto el modo y el tiempo del uso del suelo considerado en su totalidad, afrontando con ello el problema que supone la configuración de las relaciones entre la esfera jurídica pública (entes territoriales) y la esfera jurídica privada (propietarios de bienes inmuebles). La propiedad del suelo, que no pertenece a la esfera pública y que queda en manos de los particulares, no se concibe, pues, como capacidad de uso y disfrute ilimitados, sino que se redefine de manera que resulte útil para desarrollar la función social que las disposiciones legales le atribuyen.

Sobre la base de las prescripciones establecidas respecto a la utilización del suelo se configura un estatuto de la propiedad.

En este escrito quiero únicamente destacar, dada la precariedad de espacio, algunos aspectos de la regulación vigente, las características que configuran este estatuto y los instrumentos con que cuen-

ta la Administración pública para la adquisición gratuita de suelo, en base a la recuperación para la comunidad de las plusvalías generadas por la urbanización. No pretendo establecer, en este momento, una teoría sobre la socialización del suelo, sino destacar los instrumentos legales actualmente en vigor, para conocer, hoy por hoy, las posibilidades de obtención gratuita de suelo destinado a usos públicos, o a la promoción por la Administración de usos privados.

En la exposición de motivos del texto refundido de la Ley del Suelo (Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana) se describen los principios sobre los que se basan las modificaciones introducidas al régimen urbanístico y que son, fundamentalmente:

«a) La regulación de la aptitud para edificar, la cual viene establecida a través del Plan de ordenación, con ello el derecho a edificar se condiciona, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario dentro de los plazos previstos en el propio Plan.

«b) La expectativa de destino urbano se produce escalonadamente en varios momentos, vinculando negativamente determinados terrenos a su no urbanización, u orientando el criterio de futura programación. Todo ello se consolida a nivel de Plan General, pero debe tenerse en cuenta que las expectativas en él definidas aún no son definitivas si no va inmediatamente seguido de la ejecución de la urbanización y del cumplimiento por el propietario de sus obligaciones y cargas, y cuyo incumplimiento produce la reconversión de los terrenos en rústicos. Para que ello se produzca, se establecen unos plazos de caducidad que tienen un efecto de ga-

rantía múltiple: para la seguridad del tráfico jurídico (y, en consecuencia, para la regulación de los derechos de los propietarios) este plazo garantiza que antes de su transcurso, cualquier reducción del aprovechamiento supone la expropiación y, por lo tanto, un deber de indemnización por parte de la Administración. Pero supone, al mismo tiempo, una seguridad pública, porque de una parte asegura que, dentro de dicho plazo se podrán reconsiderar las circunstancias y adoptarse una nueva decisión, sin ninguna cortapisa y, de otra, se reduce el riesgo y las consecuencias de unas calificaciones de suelo que no vayan seguidas de inversiones efectivas e inmediatas y estimulen, de modo indirecto, la oferta de suelo.

«c) Otra de las innovaciones introducidas es la de que en suelo urbanizable los planes sólo atribuyen el derecho a un aprovechamiento medio (deduciendo del previsto en el propio Plan, el que corresponde a la Administración). Ningún propietario adquiere derecho a un aprovechamiento superior al medio del Plan. En el momento de partida todos tienen el mismo derecho.

«Si la facultad de edificar la da el Plan General, si ésta se materializa al desarrollarlo a través de planes parciales, especiales o programas de actuación urbanística, también se regula la misma en los casos en que no exista Plan de Ordenación, puesto que, en tales casos, ni siquiera en suelo urbano puede edificarse a una altura superior a tres plantas sobre la rasante del terreno.

«d) La Ley señala también y con carácter general las dotaciones mínimas para parques y jardines públicos, para templos, centros docentes y culturales y aparcamientos, no limitándose con ello a garantizar una dotación mínima, sino, ade-



Sistema de espacios libres en el Plan Director del Area Metropolitana de Barcelona

más, condicionando la edificabilidad máxima.

«e) El principio subrayado de que el planeamiento no concede directamente el derecho a edificar, sino que éste viene dado en función de la realización efectiva y del grado de cumplimiento de las cargas que de él se derivan, tiene su reflejo en materia de valoraciones de suelo. El valor se independiza de cada una de las calificaciones y se hace depender del cumplimiento efectivo del Plan, del que depende, asimismo, la adquisición del derecho a edificar. Se fundamenta en el principio de valoración objetiva (que en la Ley del Suelo de 1956 se quebraba con el reconocimiento de un valor "comercial", concepto que ahora ha sido suprimido), y eliminando también el valor "expectante" que tenían los terrenos de reserva urbana y que era un valor independiente de la actuación que los propietarios hubieran llevado a cabo sobre el terreno. Al mismo tiempo, se reconoce a los arrendatarios, como sujetos pasivos más débiles afectados por la expropiación, el derecho a ser indemnizados en los términos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.

«f) Un punto destacado de la nueva

ley lo constituye el que hace referencia a las cesiones gratuitas de suelo, las cuales se imponen como contrapartida de los beneficios generados por el proceso de urbanización. La obligación de ceder suelo gratuitamente a favor de la Administración se impone con carácter general, y sólo en determinadas condiciones y por acuerdo del Consejo de Ministros, previo dictamen del Consejo de Estado, se pueden modificar las mismas en lo que se refiere a infraestructuras y equipo urbano. Entre las cesiones no se incluyen sólo las que suponen para la Administración la obtención gratuita de suelo no edificable por los particulares, o con usos no lucrativos, sino que, además, se impone la obligación de ceder gratuitamente a la Administración suelo susceptible de edificación privada (el 10 por ciento correspondiente al aprovechamiento medio en suelo programado y además el que resulte de la licitación en el no programado), como una componente más de la compensación exigida a los propietarios por los beneficios derivados del proceso urbano.»

Esta extensa cita de la exposición de motivos pone de manifiesto, sin necesidad de más comentarios, lo que se entiende

por la Ley como el derecho a edificar, eje básico sobre el que se basa el contenido de la propiedad del suelo.

Estos principios expuestos en dicha parte del texto legal se concretan en el articulado de la Ley, de cuyos preceptos destacamos el artículo 120, en el cual se prescribe que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas: efectuar las cesiones de terrenos que se establecen en la presente Ley y sufragar los costes de urbanización. Los artículos 83 y 84 establecen las cesiones a que están obligados los propietarios en suelo urbano y suelo urbanizable, respectivamente. Para unos y otros estas obligaciones son las siguientes:

a) «Costear la urbanización», lo cual, de acuerdo con lo establecido en el artículo 122, comprende los siguientes conceptos:

1. «Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés en el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y

energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios, según la reglamentación de aquéllos.»

Así, pues, todas aquellas obras de urbanización derivadas del Plan corren a cargo exclusivo de los propietarios.

2. «Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones exigidas por los planes.»

En este concepto deben considerarse incluidas todas aquellas indemnizaciones que deban aplicarse en función de las situaciones de transitoriedad derivadas de la ejecución de los planes, en cuanto a alojamiento temporal de los habitantes del sector, realojamiento posterior en el mismo barrio, etc., puesto que todas ellas son consecuencia del «derribo de las edificaciones».

3. «El coste de los planes parciales, de los proyectos de urbanización y reparcelación.» Sabido es que la elaboración de los planes resulta cada vez más costosa y que, por ello, su coste no debe ser asumido por la colectividad, incluso en aquellos casos en que sea la Administración quien se encargue de elaborarlos. «El pago de los costes de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.»

Además, «los propietarios de suelo urbanizable programado, que sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, habrán de subvenir a la ejecución o suplemento de obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, sin perjuicio del cumplimiento de las cargas previstas en el artículo 84.2.»

b) También están obligados los propietarios de suelo urbano y urbanizable (según los artículos 83 y 84 de la Ley del Suelo) «a edificar los solares cuando el Plan así lo establezca y en el plazo que en el mismo se señale, o en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del título IV de la Ley». La obligación de ejecución dentro de unos plazos supone en caso de incumplimiento por parte del propietario la puesta en marcha de las medidas encaminadas al fomento de la edificación, con la consiguiente enajenación forzosa de los solares y subasta de los mismos.

c) En el artículo 83, Tres, Primero, se establecen las cesiones obligatorias para los propietarios de suelo urbano, que comprenden «la cesión gratuita a los Ayuntamientos respectivos de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de

actuación correspondiente». Dicha obligación se amplía en el artículo 84, Tres, a), para los propietarios de suelo urbanizable programado que deben «ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, o en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales docentes y demás servicios públicos necesarios». Por tanto, todos aquellos equipamientos, zonas deportivas y espacios libres señalados en el Plan.

d) Únicamente para los propietarios de suelo urbanizable programado impone la Ley (artículo 84, Tres, b) la obligación de «ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por ciento restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca».

e) Los propietarios de suelo urbanizable no programado estarán obligados al cumplimiento de cuantas limitaciones y cargas se señalen en el Programa de Actuación Urbanística, así como a lo dispuesto en el artículo 84, para los propietarios de suelo urbanizable programado (art. 84, Dos).

Por último, la ley establece en su artículo 87 que «la ordenación del uso de los terrenos y construcciones no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, según su calificación urbanística». Y a continuación añade que «la modificación o revisión de la ordenación de los terrenos sólo podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los planes o programas, o, transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración». Vuelve a insistir en la necesidad de regular el planeamiento no sólo a través de unas calificaciones estáticas, sino de las consecuencias dinámicas que se plasman en el Plan de Etapas.

Un elemento muy importante a tener en cuenta es la insistencia de la Ley en destacar que la distribución de beneficios y cargas se lleve a cabo entre todos los propietarios del sector a través de la reparcelación, de forma que la preferencia de un determinado terreno para calificarlo como no edificable no suponga un perjuicio en contra de un propietario y en favor de los restantes del sector, lo cual, con todo y ser un mecanismo complejo, debiera llevarse a la práctica con la mayor eficacia, y cuando ésta no pudiera ser asumida por los particulares, la Administración debería contar con los organismos especializados adecuados para llevarla a cabo con toda urgencia, de forma que no

supusiese ningún inconveniente para el planeamiento. Es de tener en cuenta que, aun en aquellos casos en que la lleve a cabo la Administración, el coste de los proyectos recae sobre los propietarios.

Hasta aquí un examen rápido de los elementos legales que configuran el derecho de propiedad del suelo y que se traduce en el derecho a edificar. Ello es de gran trascendencia, porque su cumplimiento tiene como consecuencia que la Administración pública adquiere gratuitamente todos los terrenos para equipamientos locales necesarios en cada sector, y además, terrenos edificables derivados de la cesión del 10 por ciento del aprovechamiento medio y, en algunos casos, del equivalente en terrenos de los costes de urbanización, que pasarán a formar parte del patrimonio municipal del suelo, el cual tiene obligación de formar todas las poblaciones superiores a 50.000 habitantes, pero que pueden y deberían constituir voluntariamente todas aquellas que quieran contar con el suelo necesario para subvenir a las necesidades urbanísticas.

Con ello se ha hecho referencia a la adquisición gratuita de solares por parte de la Administración, tanto de terrenos no susceptibles de edificación privada, como los que sí lo son. Con estos últimos terrenos se compensará la ejecución de los sistemas generales.

La expropiación será, junto con las cesiones descritas, el modo normal de obtener el suelo en los demás supuestos, así como también podrán llevarse a cabo operaciones de urbanismo concertado. Sin embargo, estas formas de adquisición serían objeto de un estudio diferenciado.

Se ha querido aquí poner de manifiesto lo que constituye a grandes rasgos el estatuto de la propiedad, para que del conocimiento por parte de los ciudadanos de las cargas inherentes a los mismos, se exija su cumplimiento y se delimite hasta dónde llega «el inviolable y sagrado derecho de propiedad» esgrimido como argumento para impedir la puesta en marcha de los planes de ordenación y que no hacen sino repetir los mismos argumentos ya utilizados (incluso a veces con las mismas palabras, que en la oposición de la Ley de Expropiación forzosa de 1836, a Reales Ordenes de 1863, a las Leyes de Ensanche de Poblaciones en 1864, etc., por citar algunos ejemplos).

Asimismo, configuran y restringen la facultad de edificar todas aquellas disposiciones reguladoras de materias tales como medio ambiente, monumentos histórico-artísticos, patrimonio cultural, paisajístico, etc., que forman parte del patrimonio colectivo y que no deben verse dañados en modo alguno por la propiedad privada, sino quedar ésta supeditada a aquéllos. ■

Ante la Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Estudio realizado por GAP (Grup d'assessorament popular) para la Coordinadora de Llogaters de la FAV de Barcelona.



Las luchas de los inquilinos en los barrios de Barcelona son noticia desde hace ya varios años. La fuerza de estos movimientos así como la causa inmediata de cada uno es muy diversa. En cualquier caso, la necesidad de unir y coordinar los esfuerzos ha sido el objetivo de todos. Unir esfuerzos porque el inquilino está disperso por la ciudad y porque durante demasiados años nos han mentalizado en encerrarnos en nuestras casas. Coordinar esfuerzos porque, si bien los conflictos son distintos dentro de un mismo barrio o entre uno y otro barrio, en definitiva la causa es la misma: especulación del suelo, déficit de viviendas, marginación del inquilino, legislación franquista, omnipresencia de las grandes inmobiliarias...

Estamos trabajando en las Asociaciones de Vecinos porque queremos viviendas que nos sirvan para vivir y ello no es posible arreglando únicamente los 60 m² de vivienda, mientras no dispongamos de un entorno en el que podamos cubrir las necesidades y vivir colectivamente.

La Coordinadora de Llogaters de la Federació d'Associació de Veïns lucha no solamente para responder cuando los intereses de los inquilinos son pisoteados, sino que quiere dar un paso al frente proponiendo soluciones a los problemas plantea-

dos. Esta es la razón que hoy nos lleva a las páginas de CAU.

En estos últimos meses se habla constantemente de los trabajos que por parte del Gobierno (MOPU) se están realizando sobre una propuesta de reforma de la LAU, siendo los elementos básicos: a) Política liberalizadora, sin fomentar y garantizar la recuperación del actual parque de viviendas y facilitando la expulsión de los actuales ocupantes. b) No existe el estudio previo que en el punto 7, Vivienda de los Pactos de la Moncloa, se comprometía el Gobierno. c) La política de vivienda a nivel general no está definida. d) La marginación de los ciudadanos como parte afectada.

El estudio que sigue a estas líneas, realizado por el GAP a solicitud de la Coordinadora, nos ha servido como elemento de trabajo y, por tanto, como punto de partida con el que hemos iniciado un debate abierto —previo a cualquier concreción por nuestra parte— que nos permite consolidar nuestra alternativa como vecinos; la vivienda como servicio social y, por tanto, su protección por el Estado es nuestro objetivo.

INTRODUCCIÓN

La LAU regula el arrendamiento de fincas urbanas construidas sin ayuda económica del Estado, es decir, de competencia exclusiva de la iniciativa privada. Sin embargo, la LAU se aplica con carácter subsidiario al Reglamento de Viviendas de Protección Oficial en las materias no reguladas total o parcialmente por este ordenamiento, aunque entendemos que el tratamiento de dichas materias debería contemplarse en el marco de la reforma de la reglamentación de la vivienda protegida. La primera LAU data de 1946 y el texto vigente es el de la reforma de 1964.

La Ley de Bases preparatoria de la LAU de 1964 distingue claramente las viviendas construidas con la ayuda del Estado de las demás. A las primeras les asigna un carácter social, negando implícitamente el mismo a las reguladas por la LAU. Esta negación del carácter social de la vivienda regulada por la LAU se produce aun cuando la propia Ley admita que están todavía por cubrir las necesidades de viviendas en el país. Es más: la Ley de Bases nos habla incluso de viviendas suntuarias por el simple hecho de ser caras. Estas declaraciones de principios constituyen el soporte político que necesitaba el Estado para revalorizar las rentas antiguas, introducir la libertad de pacto y reducir el ámbito de aplicación de la LAU. El Estado se desentiende así de su responsabilidad ante las necesidades de vivienda y el encarecimiento de las mismas.

La LAU de 1964 revalorizó de manera importante las rentas antiguas, que con la creciente inflación y la congelación de las mismas, se hallaban fuertemente desvalorizadas. Una vez llevada a término aquella revalorización, las rentas han permanecido semicongeladas hasta hoy.

La LAU introdujo la libertad de pacto, reduciendo el intervencionismo de la Administración en la realización de futuros contratos de alquiler y atribuyendo plena autonomía a las partes contratantes (propietario-inquilino). Pero en una situación de escasez de vivienda, el propietario ha impuesto fácilmente sus condiciones al inquilino.

La LAU de 1964 ha reducido su ámbito de aplicación al permitir la renuncia a todos los beneficios de la Ley, salvo el de prórroga, a los arrendamientos de viviendas «suntuarias». Esta renuncia se extiende en la práctica, a la prórroga, ya que las nuevas rentas contractuales impuestas por el arrendador junto con la cláusula de estabilización agotan, tarde o temprano, la capacidad económica de las familias que las ocupan.

En resumen, pues, la LAU de 1964 liberaliza el arrendamiento de los contratos posteriores a esta fecha. Esta era la reforma legal que precisaba el gran capital inmobiliario para poder operar en el campo del arrendamiento. Este entreguismo constante del Estado, en materia de vivienda en alquiler, presenta pues dos vertientes. Por una parte, el Estado ha abandonado prácticamente la promoción de viviendas en alquiler. Por la otra, ha entregado una mayor porción de la regulación de los arrendamientos urbanos a manos del capital privado.

Este entreguismo total constituye la negativa oficial a la vivienda como servicio social, porque el alquiler es el régimen de tenencia más adecuado al uso y disfrute de la vivienda como servicio social. La compra es el régimen de tenencia más adecuado a la especulación.

La aplicación de la LAU de 1964 ha quedado condicionada, en lo que a rentas antiguas se refiere, a la demagógica política de congelación de rentas mantenida por la Administración. Por el contrario, las rentas de los contratos posteriores a la Ley han sido, por Ley, las que libremente han fijado las partes, es decir, las que han impuesto los propietarios, que son en lo que se refiere a viviendas de nueva construcción quienes dominan el mercado. Y, naturalmente, estas rentas se han situado al nivel necesario para poder calificar las viviendas como «suntuarias», lo que las sitúa casi por entero fuera del marco de la LAU.

De esta manera la LAU de 1964 y la actuación de los gobiernos que la han sucedido ha escindido el mercado de alquileres en dos grupos: rentas antiguas que suelen situarse a niveles anormalmente bajos, y rentas nuevas o libres que, por el interés de sus promotores, alcanzan cotas difícilmente accesibles a las clases populares.

La congelación de rentas antiguas ha reducido e incluso anulado la rentabilidad presente del patrimonio, con el consiguiente abandono del mantenimiento y conservación de la finca. Pero no menos cierto es que el deterioro es obligado cuando se pretende obtener una rentabilidad futura a base de expulsar los actuales ocupantes y destinar el inmueble a usos comerciales; o cuando se persigue la ruina administrativa o de hecho para expulsar a los ocupantes, reconstruir el inmueble y destinarlo a la venta. La congelación de rentas está, pues, en el origen del deterioro de las viviendas antiguas, pero a partir de los años sesenta la carrera especulativa de los precios del suelo ha intensificado decisivamente aquel deterioro, por lo que la política de rentas no constituye hoy el instrumento más adecuado para la conservación y mejora de las viviendas antiguas.

La LAU no explica, por sí sola, la actual estructura del mercado de alquileres, si se tienen presentes los déficits existentes, la falta de promoción de viviendas en alquiler, la especulación del suelo y la existencia del mercado alternativo de compra, que por su naturaleza especulativa absorbe la casi totalidad de los recursos invertidos en el sector vivienda.

La vivienda de alquiler se ve, pues, mediatizada por estos factores clave del mercado de la vivienda en general.

Reformar la LAU supone entonces reformar la política de vivienda mantenida durante el franquismo y hasta hoy. Sin contar hoy con esta alternativa general en materia de vivienda a la que deseamos dediquen las fuerzas políticas de izquierda el esfuerzo que merece, el Gobierno ha puesto sobre el tapete la reforma de la LAU, a lo que la Coordinadora de Llogaters debe responder, razón por la que encargó el presente trabajo.

A continuación daremos algunas pinceladas de las coordinadas en que desarrollamos el estudio de reforma de la LAU facilitando con ello su comprensión unitaria.

En primer lugar, apuntar que en el presente trabajo sólo hemos abordado la reforma del arrendamiento de viviendas sin entrar en la regulación de los locales de negocio que, por su naturaleza específica, merecen un trato diferenciado.

Partiendo del principio de la vivienda como servicio social, reducimos al máximo el libre mercado como marco regulador de la relación arrendaticia, lo que significa negar a su vez el principio de libertad de pacto, renunciar a los beneficios de la LAU y ampliar el ámbito de aplicación de esta Ley. En lo referente al contenido podemos apuntar cuatro aspectos clave: política de rentas (ver capítulo «Fijación del alquiler»), recuperación del patrimonio inmobiliario (ver capítulos «Ámbito de la LAU» y «Obras»), gestión y procedimiento.

En lo referente a la gestión entendemos que la nueva política de vivienda debe acercar la oferta a la demanda. Para ello es necesario atribuir amplias competencias al organismo administrativo más próximo a la realidad social concreta: el municipio. Estas competencias deben orientarse tanto a la promoción de viviendas en régimen de alquiler como a las actuaciones sobre el actual parque de viviendas (área propiamente dicha de la LAU). Por otra parte, es a nivel municipal donde es posible ejercer un control democrático, elemento clave para avanzar en una política progresista en materia de vivienda.

Las soluciones apuntadas en el presente estudio han sido parcialmente asimiladas por países europeos de capitalismo avanzado, lo que ratifica la viabilidad de las medidas propuestas. En esta primera etapa, hemos intentado definir las coordinadas que podrían enmarcar una alternativa a la LAU dejando para un futuro el tratamiento de un tema tan importante como

es el del acoplamiento de un sistema regulador a otro. También es preciso apuntar la desigualdad en el tratamiento de temas, así como lagunas de importancia (actualización de rentas y reforma procesal) que esperamos abordar en un futuro inmediato.

El lector no va, pues, a encontrar aquí la alternativa a la LAU porque ni es ésta la misión de los asesores ni hoy es posible responder detalladamente a este interrogante. Los Pactos de la Moncloa preveían en el punto séptimo del apartado vivienda la «realización de los estudios pertinentes para conocer el mercado de la vivienda de alquiler en España de tal forma que, a partir de los resultados obtenidos, se posibilita una actualización de la LAU y otras medidas pertinentes».

Pero en octubre de 1978 los citados estudios están todavía por hacer y en la reforma de la LAU no caben improvisaciones por las imprevisibles consecuencias que de ella se derivan. Es urgente, pues, acometer estos estudios previos si se quiere afrontar con seriedad la reforma de la actividad arrendaticia.

Ambito de la LAU

1. La vivienda es un servicio al que tiene derecho todo ciudadano, por lo que la vivienda es un servicio social. La regulación del régimen de alquiler no puede quedar, pues, sujeto a la libre voluntad de las partes, sino que deben arbitrarse las normas y los medios que hagan realidad este principio y eviten el fraude especulativo. Pero ésta no ha sido jamás la concepción orientadora de las sucesivas reformas de la LAU. Muy al contrario ha ido sufriendo importantes recortes el ámbito de su aplicación, lo que representa dejar la regulación de una parte importante de vivienda en alquiler al arbitrio de lo que acuerden arrendador y arrendatario (condiciones de libre mercado) y es de sobra conocido que entre estas dos partes no hay equilibrio ni por tanto libertad de pacto, sino imposición de las condiciones dictadas por la propiedad.

Por otra parte, la intervención siempre coyuntural, aunque continuada del Gobierno en materia de alquileres, puede constituir tan sólo un régimen transitorio, ya que la determinación del alquiler debe basarse en criterios objetivos y en una política global de la vivienda.

Concluimos, pues, afirmando la necesidad de ampliar el ámbito de la LAU y de reducir al máximo el libre mercado como marco regulador arrendaticio.

2. La LAU regula el arrendamiento de viviendas y locales de negocio. Pero la única definición que hace del concepto «vivienda» es que sea habitable. Esta indefinición del contenido del término «vivienda», y por extensión del calificativo «habitable», es origen de constantes conflictos. Por ejemplo, la ley obliga al arrendador a mantener la vivienda en las debidas condiciones de habitabilidad, pero como estas últimas son indeterminadas, la obligación se vuelve en muchos casos papel mojado. O también la paradoja de poder arrendar superficies calificadas legalmente como viviendas y que no reúnen las mínimas condiciones de habitabilidad.

Pero ni la falta de condiciones de habitabilidad de muchas viviendas es únicamente imputable a la indefinición de la LAU ni tampoco la reforma de la LAU podrá solucionar este deterioro del parque de viviendas. Porque para arrendar una vivienda debe existir una previa declaración administrativa (cédula de habitabilidad), reconociendo el uso a que puede destinarse el local (vivienda o local de negocio) y es en esta etapa previa a la entrada de un local en el ámbito de la LAU donde debiera extremarse el control administrativo sobre la calidad del producto de modo que se garantizara la calidad de todas las viviendas de nueva construcción (alquiler y compra).

La actual tramitación y falta de control de las llamadas Cédulas de Habitabilidad genera un creciente desfase entre la habitabilidad administrativa y la real, lo que podría solventarse aplicando las ordenanzas municipales (reformadas) con carácter

vinculante sobre todo el parque de viviendas y no solamente sobre las de nueva construcción. De esta manera, la vivienda ya construida se adaptaría permanentemente, en la medida de lo posible, al progreso técnico incorporado en las ordenanzas municipales (obligación de incluir ducha, lavabo y retrete, volúmenes, ventilación...), lo que reforzaría en gran manera la obligación del propietario a realizar las obras de conservación tal y como se ha previsto en el capítulo correspondiente a «Obras».

3. Las viviendas de temporada continuarían quedando al margen de la LAU, aunque sería conveniente introducir la excepción de los contratos temporales por motivo de trabajo o estudio.

Naturaleza de los derechos que concede la LAU

El objeto de este capítulo no es el tratamiento de todos y cada uno de los beneficios contenidos en la LAU, sino el carácter renunciante o irrenunciante de los mismos, cuestión de suma importancia y que nos sitúa en una de las cuñas del gran capital inmobiliario en su intento por reducir el ámbito de aplicación de la LAU y forzar el sometimiento de la relación arrendaticia a la «libre» voluntad de las partes.

La LAU declara como principio general el carácter irrenunciante de los beneficios contenidos en la ley, considerándose nula cualquier estipulación en su contra. No obstante, en las viviendas comúnmente denominadas «suntuarias», los beneficios son renunciante, salvo el de prórroga. Esta renunciabilidad provoca una mayor inestabilidad e indefensión del inquilino y es causa de crecientes desequilibrios entre el alquiler y la capacidad económica del inquilino, lo que crea múltiples conflictos entre propietario e inquilino, llegando incluso, en no pocos casos al abandono de la vivienda por falta de medios económicos del inquilino.

La calificación de «suntuaria» no refleja en lo más mínimo las características objetivas de las viviendas a que se refiere porque:

1. Los topes de alquiler que marcan la frontera entre viviendas suntuarias y las demás son totalmente arbitrarios y están desfasados de la realidad actual.

2. Los alquileres no se corresponden con la calidad de la vivienda, sino que se determinan por la situación de escasez de viviendas en alquiler y por el carácter especulativo de la inversión inmobiliaria.

3. La no definición de las características materiales del objeto vivienda y por extensión de la vivienda suntuaria, permite calificar como suntuarias, espacios que al margen de sus condiciones de habitabilidad devenguen determinadas rentas.

4. Se califican como «suntuarias» la casi totalidad de viviendas libres arrendadas en los últimos años, mientras el Estado de forma paralela ha abandonado la promoción de viviendas de alquiler, con lo que hoy las disponibles son sólo las «suntuarias».

Concluimos, pues, apuntando la necesidad de suprimir la figura legal correspondiente a la «vivienda suntuaria» y por extensión la excepción al principio de irrenunciabilidad a los beneficios de la LAU.

Subarriendo

La LAU de 1964 apuntaba la necesidad de mantener el régimen de subarriendo en tanto subsistiera la escasez de viviendas. Las características actuales del subarriendo son su naturaleza especulativa y la indefensión a que queda sometido el subarrendatario:

— Según la LAU, la renta de una vivienda subarrendada en su totalidad puede alcanzar legalmente hasta el doble de la del arriendo. Pero si el subarriendo lo fuera de una o varias habitaciones, la renta correspondiente a cada una de éstas será la resultante de dividir el cuádruplo del alquiler del arriendo por el

número de habitaciones de la vivienda.

— La inestabilidad del subarrendatario es patente por el hecho de que, según la LAU, la relación subarrendaticia se deriva de la existencia de una relación arrendaticia, por lo que la vigencia de la primera está sujeta a la de la segunda. Al margen de este principio general, la LAU es explícita en negar, entre otros, el beneficio de prórroga forzosa a los subarrendatarios de viviendas.

Es necesario proceder a la *gradual desaparición del subarriendo*. Decimos «gradual» y no «inmediata» porque las familias que actualmente viven en subarrendamiento deben poder normalizar su situación accediendo al régimen de inquilinato, en lugar de ser expulsados de la vivienda. En cambio, sí debería prohibirse o limitarse al máximo la creación de nuevos contratos de subarriendo a través de la reducción de los topes legales de las rentas del subarriendo.

Para proceder a la progresiva desaparición de los actuales subarrendamientos, sería conveniente conseguir la novación subjetiva² del arrendamiento en los casos previstos por la actual LAU o cuando el subarriendo se hubiere realizado con autorización del arrendador. Por último, sería necesario, en el subarriendo parcial, controlar el número de personas que autoriza la ley a ocupar la vivienda y que impida el hacinamiento de familias bajo un mismo techo.

Cesión de viviendas

La LAU prohíbe el traspaso de vivienda y sólo admite la cesión gratuita de la misma, regulada mediante la subrogación a los parientes próximos del titular del contrato.

En general, el actual articulado de la ley da suficientes garantías de estabilidad en la transmisión de la vivienda. Sin embargo, el subarrendatario queda excluido de la cesión y la ley contiene también medidas discriminatorias respecto al concubinato que sería preciso resolver de acuerdo con los nuevos principios orientadores en la materia y la realidad social concreta.

Venta de viviendas

En el caso de que el arrendador desee vender la vivienda, la LAU ha desarrollado dos figuras jurídicas:

— el derecho del arrendatario a ejercer el derecho de tanteo y retracto respecto a la venta, derecho que le da prioridad a la compra de la misma; y

— la acción impugnatoria de la transmisión o venta de la vivienda que puede ejercitar el arrendatario para evitar el posible desahucio derivado del estado de necesidad que probase tener el nuevo propietario de la vivienda.

La prioridad del inquilino en la compra de la vivienda debe mantenerse y ampliarse las ayudas económicas para estos supuestos de acceso a la propiedad.

En principio, la defensa del régimen arrendaticio en general y del inquilino en particular aconsejan el reforzamiento de la acción impugnatoria. En la actualidad, esta acción es ejercitable, entre otras causas, cuando el precio pagado en la compra de la vivienda fuese superior a una cantidad determinada en función de la renta actual y de un porcentaje de capitalización.

En los casos de ventas de viviendas de renta antigua, la mejor defensa que tienen sus ocupantes es el actual porcentaje de



capitalización que no creemos deba reducirse por tratarse de viviendas prácticamente amortizadas. En cambio, el porcentaje correspondiente a las viviendas de renta libre (contratos posteriores a 1964) arroja un precio que es fácilmente simulado en la escritura de compra, por lo que sería conveniente aumentar el porcentaje correspondiente a contratos posteriores a 1964.

Por último, constatar la indefensión del subarrendatario en caso de venta de la vivienda, lo que debiera reformarse legitimándole en el ejercicio de la impugnación.

Prórroga del contrato

La LAU obliga al arrendador, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, a prorrogar obligatoriamente el contrato. Sin embargo, esta obligación no es extensible al subarrendador, por lo que creemos debería extenderse el beneficio irrenunciable de prórroga forzosa a los contratos de subarriendo realizados con consentimiento del arrendador.

La estabilidad del arrendatario pasa hoy por defender el principio de prórroga forzosa o renovación automática. A largo plazo, la desaparición del déficit de viviendas y el control democrático del patrimonio inmobiliario constituirán los elementos claves para adecuar permanentemente la vivienda a las necesidades del usuario.

Excepciones a la prórroga

La LAU prevé cinco casos en los que excepcionalmente la prórroga del contrato no será obligatoria:

1. Cuando el arrendador necesite para sí y sus familiares la vivienda.
2. Cuando el arrendador proyecte derribar el edificio para reedificar otro nuevo con un tercio más de viviendas de las que había en el edificio a derribar.
3. Cuando la vivienda esté desocupada durante más de seis meses en el curso de un año.
4. Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población y el uso de las mismas no sea indispensable para atender sus necesidades.
5. Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la demanda, hubiese tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada.

La LAU ha desarrollado el articulado referente a las dos primeras causas de excepcionalidad.

Las limitaciones más sobresalientes a la primera causa son:

1. El reconocimiento del derecho del propietario a recuperar para sí y para sus ascendientes o descendientes el uso y disfrute de su propia vivienda, olvidando la necesaria protección de los derechos del inquilino que se ve constreñido a abandonar la vivienda. Entendemos que *debe respetarse el derecho del propietario a recuperar la vivienda para uso propio, pero no para cubrir las necesidades de sus ascendientes o descendientes*. Y mayor gravedad adquiere tal desprotección legal del inquilino cuando el derecho de la propiedad se ejerce a costa de familias y sectores de la población con menor poder económico. Sería preciso que la *Administración local* dispusiera de facultades para, a escala municipal, *intervenir en los procesos de desahucio y para ocupar temporalmente, y por razones de urgencia y necesidad social las viviendas desalquiladas*. Naturalmente ello requerirá la *creación de un registro ocupacional*, instrumento básico para la adecuada gestión municipal del patrimonio inmobiliario.

2. El carácter inadecuado de las medidas punitivas en caso de incumplimiento de la causa aducida en el estado de necesidad (quedar la vivienda desocupada u ocupada por persona distinta para la que fue reclamada, o resultaren falsas las causas aduci-



das por el arrendador). La LAU admite al inquilino como único posible denunciante de las irregularidades cometidas por el arrendador. En nuestra opinión, tal legitimidad no debe negarse, pero sí ampliarse ya que el objetivo general es castigar severamente las violaciones de la ley con fines especulativos. Esta tarea de vigilancia y control corresponde al organismo competente a nivel municipal que, como antes hemos dicho, debe disponer de las atribuciones necesarias para el ejercicio de estas tareas. Por otra parte, sería preciso revisar la cuantía de las multas y la inclusión de sanciones privativas de libertad.

3. Las indemnizaciones que deben percibir los inquilinos. Entendemos que a mayor antigüedad del contrato corresponde mayor indemnización, y la cuantía de esta última debe actualizarse.

4. Las prerrogativas de que disfrutaban los funcionarios, clero e Iglesia católica.

Limitaciones más sobresalientes a la segunda causa de excepcionalidad:

1. La reedificación constituye un instrumento de intervención en el mercado de la vivienda que por su definición social debe ser controlada por los organismos públicos competentes a nivel municipal y sujeta a directrices y programas en materia de vivienda.

Por otra parte, la LAU reconoce el derecho del propietario a reedificar y parcialmente el derecho de retorno del inquilino. Por ejemplo, este derecho no se extiende a los ocupantes de edificios de más de cien años de antigüedad, ni tampoco a las edificaciones provisionales. En el primer caso el usuario debería poder optar entre una indemnización actualizada o vivienda en la finca reconstruida, cuyo alquiler podría adecuarse gradualmente al resultante de aplicar el nuevo sistema expuesto en el capítulo de rentas. En el segundo caso la Ley prevé una indemnización equivalente a seis mensualidades para aquellos inquilinos de edificaciones provisionales que vayan a ser derribadas a voluntad del arrendador.

La jurisprudencia entiende por edificaciones provisionales los barracones, casetas, chozas y, en general, toda edificación que por su emplazamiento, estructura y configuración no se ajuste a las Ordenanzas del Plan Urbano, o la edificación no se corresponda con el solar. Este tipo de edificaciones y desajustes suelen producirse en la periferia de los núcleos urbanos. La acción de sus moradores, junto con la expansión del núcleo urbano, revaloriza estas áreas de asentamiento, por lo que las plusvalías obtenidas por el arrendador deberían revertir en la colectividad y, en particular, en los ocupantes de las edificaciones provisionales en forma de derecho de retorno.

2. La autoridad competente en materia de reconstrucción es, según la LAU, el gobernador civil. De acuerdo con lo expuesto hasta el momento, estas competencias deberían traspasarse a la Administración municipal; de esta manera no sólo se pondría la reestructuración en consecuencia con la política de vivienda en general, sino que se abriría la puerta al procedimiento recurrible debiendo tener el arrendatario conocimiento de los acuerdos convenidos para garantizar, como parte indirectamente afectada, el cumplimiento de los mismos.

3. Un aspecto importante y sobre el que la LAU no se pronuncia es la regulación de la situación creada al inquilino durante el intervalo que media entre la demolición y la entrega de la vivienda reconstruida. La LAU debería regular esta materia pudiendo encontrar adecuadas vías de solución a través de las anteriormente propuestas competencias del municipio en materia de ocupación temporal de viviendas desocupadas o desalquiladas.

Fijación del alquiler

La defensa de la vivienda como servicio social es incompatible con el actual carácter especulativo de la propiedad inmobiliaria.

Es preciso, pues, imponer un límite social a la propiedad privada en el área de la vivienda como servicio social, lo que a otro nivel significa la redefinición del valor del patrimonio inmobiliario, que en nuestra opinión debería llevarse a cabo con criterios lo más objetivos posibles, es decir, de acuerdo con los elementos que configuran la vivienda o inmueble.

Este gradual control democrático sobre el patrimonio inmobiliario es el instrumento básico para limitar la especulación inmobiliaria, aunque el marco de actuación de esta última escapa al ámbito de la LAU, con lo que unos criterios como los aquí apuntados sólo pueden surtir efecto si constituyen un frente amplio y coherente.

Con ello estamos definiendo el marco político-económico en que situamos la reforma de la LAU: el capitalismo.

Partiendo, pues, de este marco político y de la redefinición del valor inmobiliario es preciso buscar una solución que tienda a hacer compatible la exigencia de una justa incidencia del alquiler sobre la renta familiar de la clase trabajadora (no olvidemos que es en su seno donde los desequilibrios y déficits de vivienda son más agudos) con la adecuada remuneración a la inversión no especulativa. Sin embargo, la protección de la propiedad privada no puede en ningún caso aceptarse a costa de los sectores de la población con menor poder económico.

Para avanzar en la concreción de estos criterios es indispensable la realización de un amplio estudio del mercado de la vivienda en alquiler que permita conocer el valor no especulativo del patrimonio inmobiliario y evaluar la importante repercusión que un alquiler justo tendría sobre las economías de las familias que disfrutaban del régimen de inquilinato sobre la inversión privada y la economía en general. La reforma de la LAU no puede llevarse a cabo en plan experimental, y en la actualidad los estudios que según los Pactos de la Moncloa debían realizarse para proceder a la reforma de aquella ley, han quedado sólo en propuestas.

En cualquier caso, lo que si queremos adelantar son los principales criterios de determinación del valor de una vivienda que constituiría la base para el cálculo del alquiler que corresponderá a un porcentaje del valor patrimonial incluidos o excluidos los costes de mantenimiento de la vivienda.

Dijimos ya que el valor del patrimonio inmobiliario debe responder a unos criterios lo más objetivos posibles, es decir, de acuerdo con las características de cada inmueble o vivienda. Estas características podrían ser básicamente para las viviendas ya construidas: superficie, costes de producción, localización, nivel, antigüedad y estado de conservación y mantenimiento.

Superficie

En el cálculo de la superficie la discusión se centra en la inclusión y/o ponderación de la superficie útil, garaje, balcones y terrazas y espacio verde de uso exclusivo del inquilino o de uso colectivo de los habitantes del inmueble.

Costes de producción

Es necesario definir esta componente a partir de la exacta individualización de los costes objetivos comprobables, teniendo en cuenta para su determinación las diferencias regionales o nacionales y la densidad demográfica de los municipios.

Localización

El valor de una vivienda no es el mismo en el centro de la ciudad, en la periferia o en zona rural urbana. Este elemento que en la actualidad genera rentas diferenciales de carácter especulativo encierra también diferencias objetivas innegables y que ningún país ha podido superar. La toma en consideración de esta variable obedece, pues, a su naturaleza objetiva y debe ser un instrumento limitativo de las rentas diferenciales de carácter especulativo y de la división social de la ciudad que aquella genera.

Nivel respecto a la rasante

Con esta componente se pretenden compensar las ventajas y/o desventajas derivadas del hecho que la vivienda está situada en el ático o en el sótano del inmueble.

Antigüedad

El valor de una vivienda depende también de la fecha en que se construyó, ya que el transcurso del tiempo produce un deterioro natural del inmueble que disminuye el valor del mismo, lo que en términos económicos se expresa por la amortización del capital invertido.

Estado de conservación y mantenimiento

Se trataría de evaluar esta componente sistematizando el deterioro de los elementos que componen el patrimonio, definiendo diversos estados de conservación para los elementos arquitectónicos y para los servicios y equipamientos (condiciones higiénico-sanitarias, aireación, agua, calefacción, instalación eléctrica, etc.). La ponderación de los elementos según su estado de conservación y mantenimiento constituye un elemento clave para el fomento del mantenimiento y recuperación de la calidad del actual parque de viviendas.

Las obras que el propietario haya realizado o realice para la normal manutención o tengan el carácter de extraordinarias, modificarán el valor registrado del inmueble de acuerdo con la ponderación que corresponda al nuevo estado de conservación de los elementos o servicios renovados o de nueva creación.

En nuestra exposición tan sólo hemos introducido los elementos que pueden configurar el valor inmobiliario bajo criterios objetivos. Esta sistematización y registro del patrimonio inmobiliario nos sitúa en la necesidad de reformar y poner al día el *Catastro Urbano*, que es el instrumento básico para la imposición fiscal sobre el patrimonio inmobiliario y para el control de la gestión del mismo.

De esta manera, la reforma de la LAU debe ir paralela a la reforma de la imposición fiscal sobre el patrimonio y las rentas del capital.

Fondo social

La determinación objetiva del alquiler posiblemente comporte un gradual aumento de los alquileres más bajos del mercado y una reducción de los más elevados, debiendo la nueva LAU garantizar la justa repercusión del mismo sobre las rentas de las familias con menos recursos económicos.

¿Cómo realizar la transición del viejo al nuevo sistema? Sobre esta cuestión apuntamos el criterio básico de actuación:

Los aumentos de alquiler derivados de la entrada en vigor de la nueva LAU se aplicarán de modo gradual durante un dilatado período de tiempo a determinar según fecha del contrato. Las reducciones de alquiler derivadas de la puesta en vigor de la nueva LAU se aplicarán en el acto.

Es perfectamente previsible que en algunos casos el aumento de alquiler, aunque sea gradual, no esté al alcance de la capacidad económica del inquilino. Es necesaria, pues, la creación de un fondo social al que tendrán acceso las familias con menor renta per cápita y que deban hacer frente a un gasto en vivienda que supere un porcentaje mínimo de la renta per cápita. Estos inquilinos podrán percibir subsidios equivalentes a un porcentaje sobre el aumento de alquiler que corresponda pagar al inquilino por la puesta en vigor de la nueva ley.

Los recursos financieros que deberán alimentar el fondo social podrían obtenerse de la reforma de las cargas impositivas que gravan la propiedad inmobiliaria de acuerdo con la puesta al día del *Catastro Urbano*.

En segundo lugar, el mantenimiento de la prestación de la fianza constituiría otra importante fuente de recursos para la financiación del Fondo Social.

Por último, podrían destinarse a este fondo los recursos obtenidos de las tasas correspondientes al registro de los contratos de alquiler, tasas que deberían repartirse en proporción alícuota entre propietario e inquilino.

Obras

Con referencia a este capítulo deberíamos remitirnos a nuestro comentario sobre la importancia de definir con exactitud el término vivienda (ver apartado sobre «Ámbito de la LAU»).

La indefinición que la LAU de 1964 mantiene del concepto «vivienda» repercute en la no determinación del contenido y diferencia entre obras de conservación y obras de mejora.

La actual LAU, en su exposición de motivos, entiende por reparaciones necesarias (conservación) las que «son por su naturaleza indispensables para mantener la vivienda o local de negocio en uso, y las impuestas por la autoridad competente». Estas pueden referirse al local en sí, instalaciones o servicios del mismo. También lo son las destinadas a evitar humedades o filtraciones a subsanar, deficiencias físicas originarias o sobrevenidas, reparaciones en finca parcialmente ruinosa, y en general todas aquellas que garantizan las adecuadas condiciones sanitarias de habitabilidad.

La jurisprudencia entiende por obras de mejora aquellas que no siendo necesarias para la finalidad a que ésta destina la casa, contribuyen a su comodidad o embellecimiento.

Con referencia a este capítulo, y ante las arbitrariedades en que se incurre en el momento de calificar las obras, de conservación o de mejora, su obligatoriedad o no, etc., sería imprescindible una *sistematización de todos los elementos* que configuran la vivienda, categorizados según su estado de conservación. Es decir, que quedase perfectamente regulado qué elementos corresponden a la estructura, al ornato, etc., y su grado de deterioro.

Una sistematización como la propuesta supondría un avance respecto a la situación actual, pero no resolvería los graves inconvenientes surgidos del desfase entre una edificación inmutable y unas necesidades familiares cambiantes, como tampoco resolvería el desfase que se produce actualmente entre la calidad de las viviendas ya construidas y los avances que el progreso aplica a las nuevas viviendas (agua, gas, luz, ascensor, baño...).

Para adecuar el uso de la vivienda a las necesidades que ésta debe cubrir es preciso no sólo objetivizar las diferencias existentes en el patrimonio inmobiliario, sino también conservarla de acuerdo con las necesidades cambiantes del usuario y con las innovaciones que aporta el progreso. *Estas obras de conservación* deberían tener carácter obligatorio para el propietario y correrían de su cargo exclusivo sin perjuicio de que puedan implicar una *recalificación catastral* de la vivienda y, en consecuencia, un aumento del alquiler. De esta manera podría combinarse la adecuada rentabilidad de la inversión no especulativa con la debida estabilidad del usuario. Ello requerirá también una línea de financiación especial que en otros países se ha articulado mediante la creación de un fondo transitoriamente alimentado con una parte de los aumentos de renta derivados de la reforma del régimen arrendaticio.

El problema de las obras es especialmente grave en las llamadas viviendas de renta antigua y en los cascos urbanos donde aparecen expectativas de beneficio basadas en la aceleración de la ruina y la reconstrucción para la venta. En estas áreas, la inversión en obras de conservación y mejora se ve hoy desalentada por este futuro negocio especulativo. *La política de rentas no es, pues, el instrumento adecuado para recuperar la calidad de estos cascos urbanos* aun cuando para el propietario individual sí pueda constituir un incentivo suficiente si le garantiza una rentabilidad justa.

La iniciativa en la rehabilitación de los cascos urbanos no



depende en muchos casos de la propiedad inmobiliaria, sino de las competencias y posibilidades del inquilino y de las actuaciones de la Administración pública, por lo que la reforma de las competencias en materia de obras pasa a primer plano y debería incluir la obligatoriedad del propietario a realizar las obras de conservación; el derecho del inquilino a realizar las obras (sin repercusión en la renta) caso de incumplirlas el anterior y siempre que contare con la aprobación de obras mediante informe técnico.

La Administración municipal tendrá potestad para sancionar al propietario que no ejecute las obras de conservación. En tales circunstancias, la Administración será competente para ejecutar por sí o a través de terceros las obras necesarias, lo que le autorizará a percibir los aumentos de renta que de ellas se deriven (a través de la recalificación catastral). La Administración contará a tales fines con los fondos destinados a obras creados con la reforma de la LAU y con los recursos adicionales procedentes de la puesta al día del Catastro Urbano. Este poder de intervención de la Administración municipal requerirá, a su vez, la ampliación de la vía administrativa en detrimento de la vía judicial.

Causas de resolución del contrato

La LAU prevé una serie de causas por las cuales el arrendador puede resolver el contrato de arrendamiento. Apuntaremos los aspectos modificativos de mayor relieve:

1. En caso de resolución del contrato por falta de pago del alquiler por parte del inquilino deberían introducirse algunas excepciones a esta causa de resolución:

— El impago de cantidades correspondientes a gastos de cantidades asimiladas a renta.

— El impago de alquiler por una cuantía igual o inferior a dos mensualidades.

— La cuantía anterior podrá ser ampliada siempre que obedezca a razones de enfermedad, jubilación, paro. En estos casos el inquilino podrá solicitar subvención a cargo del fondo social que asignará sus recursos tal y como hemos definido en el capítulo correspondiente.

2. En caso de resolución del contrato por obras realizadas por el inquilino sin el consentimiento del propietario deberán

introducirse las excepciones previstas en el capítulo de «obras».

Disposiciones adicionales

El objetivo de las actuales disposiciones adicionales a la LAU es dejar una puerta abierta al Gobierno para poder, a su facultad, intervenir o dejar en suspenso determinados derechos contenidos en la ley.

1. A lo largo de este trabajo hemos insistido en la necesidad de descentralizar las competencias de la Administración en materia de política de vivienda, y en especial en lo que hace referencia a la plena utilización del parque de las viviendas.

Estas competencias deben recaer en el municipio por ser éste el ente más próximo a la realidad concreta y sujeto a mayor control popular. La reforma de la LAU, esbozada en páginas anteriores, sólo es posible si cuenta con una gestión democrática capaz de hacer efectiva su aplicación.

2. La disposición adicional 2.ª de la LAU faculta al Gobierno para, si las circunstancias lo aconsejan, forzar el alquiler obligatorio de aquellas viviendas que pudiendo ser ocupadas no lo fueran por nadie. Esta competencia debería traspasarse al municipio que podría ejercerla en los casos de familias más necesitadas. Así, se paliarían no sólo las necesidades de vivienda de estas familias, sino que forzaría la plena utilización del patrimonio inmobiliario y constituiría una medida de apoyo a la reorientación de la oferta en función de la demanda. Y al igual que dijimos al hablar de viviendas alquiladas pero desocupadas, también es preciso ahora recordar la importancia de un registro ocupacional que permitiera al municipio la plena utilización del parque existente.■

GAP (Grup Assessorament Popular)

1. «Viviendas que, ocupadas por primera vez en las fechas que se indican, devengaren mensualmente en la respectiva fecha tope, como renta del inquilinato, una cantidad no inferior a la que seguidamente se expresa:

Hasta el 30 de septiembre de 1939	500,—
Del 1 de octubre de 1939 a 1 de enero de 1942	1.000,—
Del 2 de enero de 1942 a 31 de diciembre de 1946	2.000,—
Del 1 de enero de 1947 a 31 de diciembre de 1956	3.000,—
Del 1 de enero de 1957 a 31 de diciembre de 1959	5.000,—
A partir del 1 de enero de 1960	6.000,—

(Art. 6-2.ª)

2. Por novación subjetiva se entiende la sustitución del antiguo titular del contrato por otro que, en este caso, sería el subarrendatario.

ACEROS

Aceros corrugados
de alto límite elástico
y de dureza natural
para el hormigón armado

nersid

42/46/50



TORRAS

RIVIERE

SOCIEDAD ANÓNIMA

mallazo RIOSOLD-50 para hormigón armado

Malla electrosoldada galvanizada después de fabricada.
Alambres, tejidos metálicos y todos sus transformados.

SARDANYOLA (Barcelona)
Dirección Comercial, Dirección Técnica
y Compras.
Desvío en el km. 8,800 de la CN-150
(Ctra. Barcelona a Sabadell).
Tel. 992 22 00 telex 59659 rivre e.

MADRID-14
Calle Prado, 4.
Teléfono 221 64 03

BARCELONA-10
Dirección General y Contabilidad
Ronda San Pedro, 38
Tel. 301 21 90
(Dirigir la correspondencia al
Apartado 143 - Barcelona)

PAMPLONA
Av. San Jorge, 28-28
Tels. 25 12 96 - 25 24 93
Apartado 80

BANCOS



BANCA CATALANA

IGNIFUGACION



RIPROSA

RIBO PROTECCION S.A.

TECNICAS DE IGNIFUGACION

Gran Vía de Carlos III, 98, 4ª planta / tel. 330 94 52 / BARCELONA-14

CONSTRUCCION

EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Solucione HOY los problemas de mañana

TABIQUEZ PREFABRICADOS PREGYPAN

Aislamiento térmico y acústico.
Rapidez y limpieza en obra.

TAVINCO, S. A.

Barcelona-29

París, 46-48, 1.º, 3.º.

Tel. 321 88 54

ELECTROTECNIA

JOSA

BJC
FABRICA ELECTROTECNICA



TRAVESERA DE GRACIA 303-311

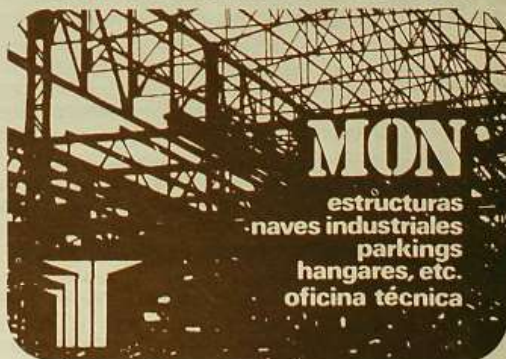
TELEFONO NUMERO 258 40 00 *

258 41 00 *

B A R C E L O N A - 1 2

ESTRUCTURAS METALICAS

estructuras metálicas



SA MON

de estructuras

Oficinas: Rda General Mitre, 126-2º 4ª Tel. 212 41 62 Barcelona-6

Talleres: Pol. Ind. Barcelonès - Energía s/n - ABRERA - Barcelona

FERRETERIA



Central:
Paseo Maragall, 168
Tel. 235 42 90
Barcelona-16
Departamento Industrial:
Calle Ramon Albó, 38
Tel. 256 57 84 - 347 69 33
Barcelona-16

**ESPECIALIDAD EN HERRAJES
PARA OBRAS**

GEOTECNIA

LOSAN



VILADOMAT, 140, BIS. 7.º. 4.º
T (93) 253 26 04 - (93) 253 26 03
BARCELONA - 15

SONDEIGS, ESTUDIS I CALCULS PER A FONAMENTS

MOBILIARIO COCINA

CULNOVA
AMBIENTES DE COCINA

BARCELONA: Muntaner, 190 Tel. 227 57 18
Paseo Maragall, 199-201 Consejo de Ciento, 343
Tels. 256 23 14-256 35 89 Tels. 216 00 36-215 66 46

PALMA DE MALLORCA:
Gilabert de Centellas, 8
Tel. 46 29 26

PAVIMENTOS DE GOMA

PIRELLI

COMERCIAL PIRELLI, S.A.
Avda. José Antonio 612 / 614 - Tel. 317 40 00
BARCELONA

PREFABRICADOS



intemo

INSTALACIONES INTEGRADAS MODULARES, S.A.

Entenza, 95 - Tel. 325. 08. 50.
BARCELONA-15

- Falsos techos Fono-Absorventes
- Falsos techos de Celosia Aluminio
- Mamparas Acústicas
- Protección Ignífuga de Estructuras Metálicas

Envíe este cupón y recibirá información.

Se: _____

Calle: _____

Población: _____

SERVICIOS



Hoechst Ibérica s.a.

TRAVESERA DE GRACIA, 47-49
BARCELONA-6 TELS. 228 12 00 - 217 66 00

- obra gruesa
mampostería y hormigonado
- suelos
- techos y paredes
- pinturas y revoques
- construcción técnica
- protección química
- almacenamiento y transporte
- seguridad
- reprografía
- nuevas técnicas
pabellones hinchables y lonas tensadas



GISPERT

Automación de la gestión empresarial
Sistemas-Equipos-Servicio

Provenza, 204-208 Barcelona-11 Tel. 254.06.00
Lagasca, 64 Madrid-1 Tel. 225.85.81

60 Oficinas y Talleres en toda España.



TORRAS HC

nersid

aceros corrugados de alta resistencia