

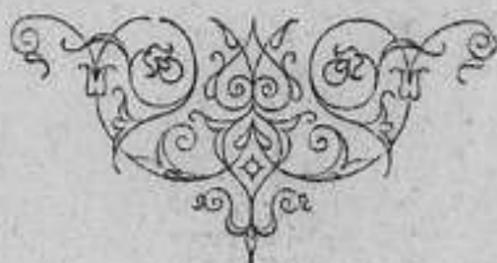
1/17010

José Bona

MEJORAS DE MADRID

Y

SUS INMEDIACIONES



MADRID

R. VELASCO, IMP., RUBIO 20, TELÉF. 551

1890



UNIVERSIDAD DE MADRID

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

MEJORAS DE MADRID

MEJORAS DE MADRID

Y SUS INMEDIACIONES

SUS INMEDIACIONES



MADRID

1880

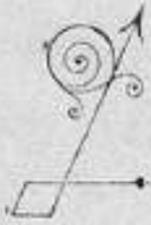
PAP.

MEJORAS DE MADRID

Y SUS INMEDIACIONES

MADRID

1 ^{LV}
C-122



José Bona



1/17010

MEJORAS DE MADRID
Y SUS INMEDIACIONES
MEJORAS DE MADRID

SUS INMEDIACIONES



MADRID

R. VELASCO, IMP., RUBIO 20, TELÉF. 551

1890

Bosé García

MELJORAS DE MADRID

SUS INMEDIACIONES



MADRID

1880

MEJORAS DE MADRID

Y SUS INMEDIACIONES

Entre los reinados de Felipe II y Felipe IV comprendía la población de Madrid 250 metros cuadrados por habitante; en el año 1856 habían quedado reducidos á 48 metros por persona, y actualmente sólo hay la mitad, á pesar de lo mucho que se ha construído en estos últimos treinta y cuatro años.

La gran densidad de habitantes que hay en Madrid es la causa más influyente de su terrible cifra de mortalidad. Esta población excede de 600.000 habitantes, y así se deduce del censo, teniendo además en cuenta las ocultaciones que en él se verifican, y en los demás empadronamientos, con el propósito de sustraerse al pago de los impuestos, de las quintas, cédulas personales etc., la población flotante, y sobre todo, el consumo de artículos de primera necesidad, que aunque son peores y mucho más cáros que en otras capitales de Europa en donde los jornales son más altos, es mayor que en poblaciones que exceden de 600.000 habitantes.

Es más importante para nuestro propósito dejar consignado el número de habitantes que hay en Madrid, que las causas del gran aumento de población durante los últimos

cuarenta años, entre las que, como es bien sabido, han influido principalmente la construcción de los caminos de hierro y la del canal del Lozoya.

En Madrid hay muchas habitaciones desalquiladas; pero esto no consiste en que no haya bastante gente para ocuparlas, según se deduce del hecho ya expresado de haber sólo 20 metros próximamente por habitante: consiste en que las casas son muy caras, y en que la actual crisis económica no permite á las clases sociales regularmente acomodadas adquirir buenas habitaciones con jardines más que á costa de grandes gastos, las clases medias tienen que reducirse á cuartos mezquinos, mal ventilados, no siempre limpios, alternando entre los lóbregos y oscuros, pisos bajos de casas de grande altura y los elevados y destemplados sotabancos, y las clases artesanas se ven obligadas á vivir en compañía aglomerándose dos y aún más familias en reducidísimas habitaciones que suelen ser guardillas ó desvanes á teja vana, ó sótanos húmedos de muy escasa luz y ventilación, con todos los inconvenientes que para la tranquilidad doméstica, la moralidad y la salubridad pública ofrece la vida común. El mal ha llegado hasta el extremo de que algunas veces la Autoridad gubernativa se ha visto en la necesidad de tolerar la infracción temporal de ciertas reglas de policía urbana, consintiendo que los vecinos de barrios pobres, y donde viven muchas familias aglomeradas, pasaran las noches del caluroso verano durmiendo en la calle.

En la mayor parte de Europa ocupa la atención de los economistas, de los filántropos y de los Gobiernos, la cuestión de procurar casas sanas, cómodas y económicas para todas las clases sociales, y especialmente para las poco acomodadas. Informaciones administrativas y parlamenta-

rias, dictámenes de Ingenieros y Arquitectos, y hasta casas modelos construídas en el recinto de las Exposiciones, han arrojado ya mucha luz sobre el asunto, y en algunos puntos han conseguido buena solución. En Madrid un donativo debido á la caridad privada dió origen á «La Constructora Benéfica,» institución creada bajo la base de un donativo particular y patrocinada por el Gobierno, que haciendo esfuerzos tan laudables como incesantes ha llegado á edificar unas cuantas casas; pero ni la caridad pública ni la privada, aun cuando tengan el apoyo poderoso de los Gobiernos, podrán jamás resolver esta difícil cuestión.

La caridad puede hasta ciertos límites, cubrir el déficit entre los productos y gastos de algunas familias de operarios; pero es impotente para hacerlo de un modo general y permanente. La enorme contribución de pobres que agobia á las clases acomodadas de Inglaterra, y que no alcanza ni alcanzará nunca á realizar ese ideal, demuestra la impotencia de la caridad para resolver un problema que exige la enérgica acción de la especulación privada.

Donde el desequilibrio entre los productos y gastos del operario no permite á éste vivir con desahogo, es indispensable ó que la especulación acuda con sus medios económicos á abaratar los artículos de consumo de las clases más modestas, ó que una parte de éstas emigre para forzar el alza en los salarios. Sabidos son los inconvenientes de una subida forzosa en el precio del trabajo debida á causas artificiales, y la gran importancia de los procedimientos que resuelvan en gran parte la cuestión abaratando las casas. Al Estado y al Ayuntamiento corresponde facilitar hasta donde lo permita el respeto debido á los intereses generales que representa todo lo que conduzca á la realización de este propósito, y así la cuestión deja de ser del dominio de

la beneficencia pública, que rebaja la dignidad de las clases menos acomodadas.

En el período de transición económica que la Europa atraviesa, y siendo todavía los Estados propietarios de una gran parte de los territorios de cada Nación, compete á sus Gobiernos facilitar los terrenos necesarios para el objeto. Tal es el espíritu con que se han hecho varias leyes en Francia y otras naciones, así como las nuestras para la desamortización civil, la de 9 de Junio de 1869 y otras.

Madrid no es un pueblo de grandes establecimientos manufactureros; la industria de Madrid, por lo mismo que es la más importante de España, no se ejerce en extensos talleres. Aquí dominan las industrias que exigen más trabajo intelectual que material, y la industria bancaria, la de las grandes empresas, las profesiones científicas, las ocupaciones administrativas, el comercio al por mayor y por menor, los agentes y corredores de todas categorías y clases y la residencia de muchos propietarios y rentistas, alimentan una población trabajadora compuesta de gran número de dependientes ó empleados de escritorio y de muchos millares de artesanos que trabajan en sus casas ó acuden á talleres relativamente pequeños. Sería, por consiguiente, un gravísimo error, construir aquí barrios de obreros. En Madrid es preciso facilitar comodidad y habitaciones higiénicas á todas las clases sociales, sin olvidar al modesto empleado del escritorio particular ó de la oficina pública, y al inteligente artesano, combinando la edificación de manera que sea fácil y rápida la comunicación entre el hogar doméstico del trabajador y la oficina, taller, ó la casa del parroquiano que demanda su trabajo, porque á las clases menos acomodadas es á quien más perjudica pagar su traslación en tranvía, ferrocarril, etc., ó tener que recorrer

Grandes distancias, puesto que necesitan su tiempo y trabajo muscular para dedicarlo á la ocupación que ha de proporcionarles el dinero necesario para satisfacer sus gastos. Para estas clases hay que buscar terrenos que no estén demasiado lejos del centro de la población y que se puedan adquirir con gran facilidad y economía; mas como esta doble condición de sitio y baratura sólo puede encontrarse en puntos accidentados y de difícil aplicación á las construcciones urbanas, y para las clases más acomodadas, que pueden tener sus viviendas en sitios más distantes, es preciso acometer obras costosas de explanación y comunicación con la población antigua, así como los demás servicios públicos; el Ayuntamiento no puede hacer estas mejoras con los recursos de que actualmente dispone.

Madrid ha mejorado en el interior de la población; pero sus inmediaciones, que influyen muy poderosamente en las condiciones higiénicas y climatológicas, se han descuidado de una manera lamentable, y como el crecimiento de la población exige mayor espacio y esmero dedicados á los servicios de desagües, productos sobrantes de limpieza, cementerios, etc., es de la mayor importancia mejorarlas para que sea posible establecer en ellas edificios y sitios de recreo.

No hay población en Europa que comprenda un número de habitantes igual al de Madrid, que tenga unas inmediaciones tan malas como las de esta población y tan susceptibles de mejorar notablemente.

El monte del Pardo que comprende 15.000 hectáreas, la Moncloa que consta de 625 y la Casa de Campo que ocupa más de 1.000, disfrutan de aire puro, extenso horizonte, preciosas vistas, arbolado creado y plantas aromáticas, y pueden con gran facilidad y economía disponer, en muy

considerable cantidad, de las aguas del Canal de Isabel II ó de las del Canal de Guadarrama, empezado hace cien años y no concluído á consecuencia de que, ni entonces las aguas hacían tanta falta como ahora, ni se podían traer con tanta facilidad, en tanta cantidad, ni con tan poco coste como actualmente.

Del Canal del Lozoya se aprovecha ahora próximamente el 50 por 100 del agua que conduce, y reservando el 30 por 100 del total para las necesidades probables de lo que falta que hacer en el ensanche, pudiera dedicarse desde ahora otro 20 por 100 á fertilizar las inmediaciones de Madrid, con más una cantidad igual ó mayor que se puede traer de Guadarrama en breve tiempo y con poco coste. A fin del siglo pasado y principio del actual, se construyó la presa del Gasco con objeto de contener las aguas del río Guadarrama en sitio distante 30 kilómetros de Madrid y se hicieron las obras de fábrica y caja del canal hasta el pueblo de Las Rozas, que se halla á 18 kilómetros de Madrid y á una altura muy considerable respecto á la de esta población y á la de la Moncloa, Casa de Campo y una gran parte del monte del Pardo.

Se desistió entonces de la continuación de las obras, porque como hemos dicho, ni las aguas eran en aquella época tan necesarias como lo serían ahora, y también probablemente porque para que las aguas llegasen á la altura necesaria para su entrada en el canal, habrían de ocupar unos terrenos de formación plutónica y otros que inspirarían dudas respecto á posibilidad de filtraciones, y tal vez por tener que hacer obras de reparación en la presa, en que se inició algún deterioro.

Cierto es que el río de Guadarrama no conduce un gran caudal de agua; pero también lo es que para construir el

ferrocarril de Villalba á Segovia se ha hecho un túnel por el que se pueden pasar á la vertiente del lado S. E. de la cordillera Carpetana las aguas de la vertiente N. O., que son más abundantes, constituyen el río Balsain, y serían de mucho más valor en las inmediaciones de Madrid que en la provincia de Segovia, en que sólo sirven para mover algún artefacto de muy escasa importancia y para el cultivo de hortalizas. Tomadas estas aguas á la entrada del túnel, y conducidas por este hasta el extremo más próximo á Madrid, y abandonadas después por su corriente natural, se unirían al río Guadarrama á una altura mayor que la de la coronación de la presa del Gasco, desde cuyo punto podrían conducirse por la meseta de la estribación de Guadarrama, que tiene una extensión de unos 20 kilómetros, y salvando las ondulaciones del terreno por medio de algunos sifones, llegarían hasta la toma de aguas del Canal ya construído, y podrían continuar hasta fertilizar las inmediaciones de Madrid y desaguar después en el río Manzanares.

Con las aguas referidas pudiera dotarse de la cantidad necesaria á una barriada que pudiera construirse en una zona de un kilómetro de ancha y de 15 kilómetros de longitud, ó sea desde Madrid hasta 2 kilómetros más allá del pueblo del Pardo, próximamente paralela al río de Manzanares, y distante desde su eje al del río 1 kilómetro. En el primer tercio de longitud de este terreno á partir desde Madrid, pudieran construirse edificios para factorías, fábricas y viviendas para clase media y artesana, y en el resto viviendas para clases más acomodadas, construyendo un buen ferrocarril, tuberías de desagües, vías públicas y conducción de aguas, así como los demás servicios de urbanización, por una cantidad menor de 25 millones de pesetas,

y dedicando la cuarta parte de la superficie para vías públicas, resultarían disponibles para construir 11.250.000 metros cuadrados (144.900.000 piés), que en tan hermoso sitio, con buenos servicios públicos, agua abundante y una comunicación con Madrid mucho más cómoda, y próximamente tan económica de tiempo y de dinero como la que existe entre los barrios de Argüelles y de Salamanca, sería fácil vender á 5 pesetas metro superficial (0,38 el pie), ó sea en 56.250.000 pesetas, resultando como interés del capital durante el tiempo que se tardase en vender el terreno y beneficio, 31.250.000 pesetas. Esta barriada produciría al Estado un ingreso anual por contribución territorial de 1.125.000 pesetas, aunque sólo se calcule que cada metro cuadrado pagase por término medio 10 céntimos de peseta en lugar de las 2,50 pesetas á que resultan los del interior de Madrid.

Para formar idea de las ventajas que pudieran obtener los habitantes de esta barriada, las expondremos con referencia á un tipo de casa para la clase social más modesta y á otro para la clase acomodada.

El primer tipo pudiera constar de planta baja elevada 0,70 sobre la rasante de la calle y jardín, vestíbulo, dos habitaciones á la calle de 4 metros por 3,60, dos habitaciones al jardín de 4 metros por 3, cocina, despensa, retrete y un jardín de 100 metros superficiales, con gran ventilación y primera luz en todas las habitaciones, y altura de techos de 4 metros, que podría adquirirse utilizándolo como de propiedad desde el día del convenio de su adquisición, abonando durante 20 años por amortización é interés del capital 17 pesetas mensuales.

El segundo tipo pudiera comprender planta baja, elevada 1,30 metros respecto á la rasante de la calle y jardín,

vestíbulo, tres salones seguidos de 6 metros por 5, 6 dormitorios de 4 metros por 2,66, baño, y retrete: estas habitaciones con luces directas, independientes y en un solo piso: cocina, despensa y cámara de calefacción en sótano, y 6 habitaciones para criados y lavares en el peralte de la armadura, que comprenderían 210,5 metros cuadrados, ó sean 2.711,24 piés, y un jardín de 22.288,76 piés, ó sean en total casa y jardín 25.000 piés, abonando durante 20 años por interés del capital y amortización 290 pesetas mensuales.

El sitio que debería ocupar la barriada sería el de la vertiente del lado izquierdo del río Manzanares, orientada al S. O. que domina una extensión de 150 kilómetros y tiene la inclinación necesaria para que todas las casas pudiesen disfrutar de un hermoso horizonte por la poca altura de los edificios y la considerable distancia que debería mediar entre ellos.

Otra reforma importante resultaría si se vendiese una faja de terreno del Retiro de 30 metros de ancha, que tuviese fachadas á las calles de Alcalá y de D. Alfonso XII, limitando la altura de los edificios que se hubiesen de construir y fijando las condiciones para su decorado, que produciría un ingreso por precio de venta de 5 millones de pesetas, y comprar para ensanchar ese hermoso jardín otra faja de 100 metros á los lados opuestos, que costaría la mitad y resultaría como diferencia entre el precio de la venta y el gasto de adquisición un capital bastante para producir una renta de 125.000 pesetas anuales, ó sea la mitad de lo que cuesta la conservación del Retiro. Claro es que los paseos son tanto más útiles cuanto más próximos se hallan á la población, porque sirven para pasear y para facilitar aire puro á los habitantes de las casas inmediatas.



Los edificios que se construyesen en esta faja de terreno, que tendrían por jardín común el Retiro, resultarían de unas condiciones preciosas, y este paseo sería mayor, más útil, más concurrido y su conservación menos costosa para el Ayuntamiento.

Para facilitar también la construcción de edificios en la superficie del proyecto de ensanche de Madrid, podrían hacerse todos los servicios de urbanización sin aumentar el déficit del presupuesto del Estado y del Ayuntamiento, y sí contribuyendo á disminuirlo por la circunstancia de facilitar el aumento de los ingresos por contribución de inmuebles.

Los solares comprendidos en el ensanche ya proyectado, aumentan de valor por los servicios de urbanización que el Ayuntamiento hace y no pagan contribución. Claro es que en buenos principios económicos no se debe exigir contribución para gastos generales del Estado sobre el capital, y sólo sobre la renta; pero tampoco es justo que no pague ni una sola peseta un solar ó una manzana que comprenda, por ejemplo, una hectárea (128.800 piés) y que su dueño valore á 10 pesetas pié, ó sean en total 1.288.000 pesetas, y que pague el 18 ó más por 100 una hectárea de terreno situada fuera del ensanche que valga 500 pesetas. La parte de contribución de inmuebles que percibe el Ayuntamiento representa el reintegro de los gastos de urbanización y de su conservación, y puesto que este servicio motiva un aumento de valor de los solares que no se da á los terrenos dedicados al cultivo que pagan ese 18 ó más por 100, y facilita su venta ó aprovechamiento, siguiendo el criterio legal y justo de que el Estado debe procurar que no haya riqueza improductiva, debería pagarse por los solares el tanto por ciento de la contribución que el Municipio perci-

be por razón de los servicios de urbanización que le están encomendados.

En apoyo de esta opinión está el párrafo 3.º del art. 2.º del Real decreto de 23 de Mayo de 1845, que, refiriéndose á los bienes inmuebles sujetos á esta contribución, dice así:

«Los terrenos no cultivados ni aprovechados en otra forma por sus dueños, pero que pueden serlo dándoles una aplicación igual ó semejante á la que se dé á otros terrenos de la misma calidad en los respectivos pueblos.»

Esta disposición es, como se ve, mucho más exigente que lo que antes queda indicado.

La distribución de la contribución que deberían pagar los solares se podría hacer de la manera siguiente: dividiendo en cinco clases los solares, y comprendiendo en la primera los que valiesen á 130 pesetas metro superficial; en la segunda los de 100 pesetas; en la tercera los de 65; en la cuarta los de 25, y en la quinta los de 5.

Determinados que fuesen los solares que deberían comprenderse en cada clase, podía suponerse que en la primera sería necesario construir casas de 6 pisos con 20 metros de altura total, para obtener interés al capital representado por el valor del terreno; en la segunda 4 pisos; en la tercera 3 pisos; en la cuarta 2 pisos, y en la quinta un piso.

De la misma manera que se valora el terreno, se puede valorar aproximadamente el costo de la construcción, asignando al terreno de la primera clase 500 pesetas por metro cuadrado, al de la segunda 400, al de la tercera 300, al de la cuarta 200, y al de la quinta 100.

Obtenido de la manera indicada el valor de la casa que se puede construir en cada solar, se deduce fácilmente el producto líquido imponible, que en los 10 millones de metros cuadrados que falta construir en el ensanche produci-

rían un ingreso anual de 5 millones de pesetas próximamente, ó sean 22 pesetas por metro lineal de fachada, que es una cantidad menor que el importe de los servicios de urbanización, y aun así, cargaría además el coste de su conservación sobre el producto de los demás arbitrios municipales.

Expuestas á grandes rasgos algunas de las mejoras que se pueden hacer en Madrid sin ocasionar gasto al Ayuntamiento ni al Estado, y sí facilitándoles grandes ingresos, conviene manifestar, entre otras infinitas ventajas, la que resultaría al resolver con la ejecución de las obras indicadas, que facilitarían ocupación á más de cien mil operarios durante algunos años, la actual crisis obrera de Madrid; estimular á las clases artesanas al espíritu de ahorro y al trabajo, para adquirir la propiedad de la casa en que habitasen sin necesidad de exigírseles al entregársela ni fianza, ni mes adelantado, ni referencia de ninguna especie, puesto que la bondad del convenio sería la mayor garantía de su cumplimiento.

Respecto á facilidad de adquisición del capital necesario para la ejecución de estas mejoras es grande, porque es más fácil encontrar para un negocio bueno cien millones, que mil duros para uno malo; y en cuanto á dificultades que hubieran de oponerse á la resolución de nuestro propósito, no deben esperarse, porque interesa á todas las clases sociales y á todos los Gobiernos contribuir á la realización de las mejoras indicadas ú otras semejantes.

Madrid 18 de Mayo de 1890.

JOSÉ BONA.



