



EL PUIG DE SANT PERE

DELEGACION EN PALMA DE MALLORCA DEL C.O.A.C.B.

I.— BREVE CRONICA DE UN "URBANICIDIO"

EL AYUNTAMIENTO DE PALMA NO QUIERE PATRIMONIO

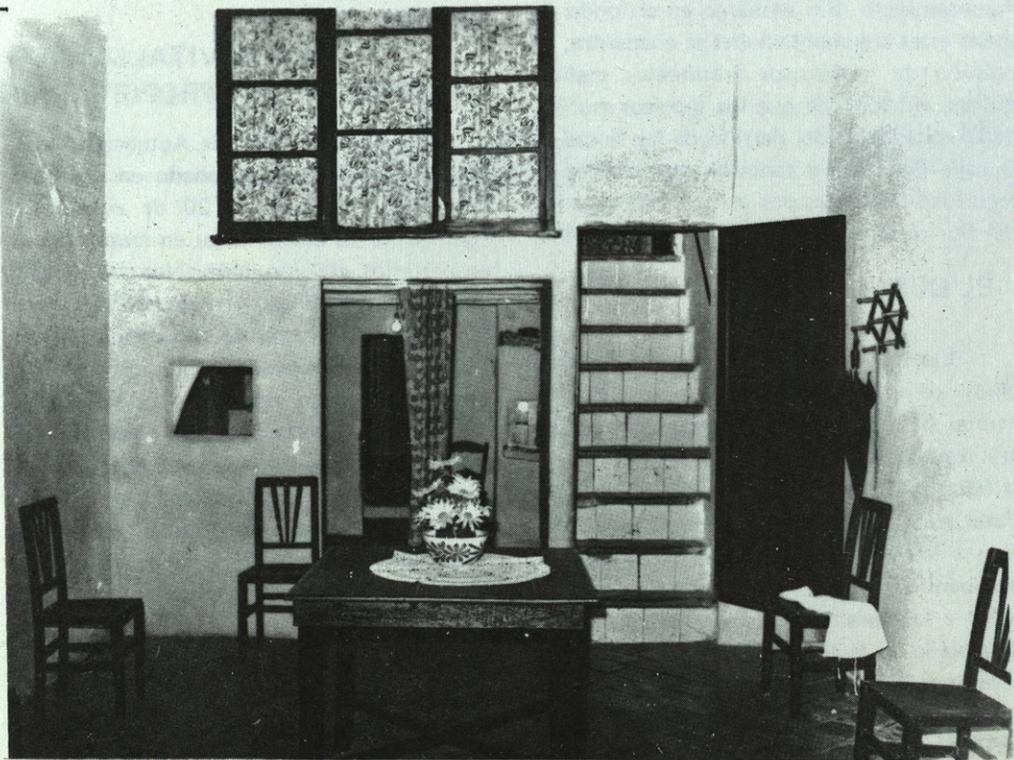
La polémica historia del Puig de Sant Pere comienza en el año 1958 cuando el Ministerio del Ejército decide abandonar el baluarte de San Pedro, emplazado sobre una impresionante elevación de 15 metros de altura, por encontrarse desfasado en sus funciones defensivas del puerto y la bahía de Palma. La primera oferta de venta de los terrenos es realizada al Ayuntamiento mallorquin, por una módica cantidad, con la finalidad evidente de que fueran incorporados al patrimonio de Palma sin excesiva carga para el erario municipal. Paradójicamente, los munícipes mallorquines no debieron considerar la oferta lo suficientemente atractiva y en noviembre de 1961 aparece en las páginas del BOE el anuncio de la subasta de los terrenos del baluarte, pasando a ser de inmediato —nueve mil metros cuadrados situados de forma privilegiada sobre la bahía de Palma— un condiciadismo plato especulativo

para todo tipo de constructoras y promotores. Aún a pesar de la intensa campaña desarrollada desde la prensa exigiendo la recuperación del baluarte de San Pedro, la subasta se realiza sin que ninguna autoridad parezca interesarse por el futuro de lo que debían considerar, al menos se supone, tan sólo unas cuantas ruinas más. El hecho cierto es que el viejo baluarte militar es adquirido en 23.571.000 millones de pesetas por Ramón Ortega Rey, que inscribe la propiedad a nombre de su representante en la isla Gabriel Munar Carbo, Presidente de la Inmobiliaria Vich y Pons. Con esta simple transacción comercial se cierran los prolegómenos de una historia cuya trama fundamental es el intento de desalojo y la demolición de uno de los barrios más característicos de la ciudad de Palma de Mallorca: el Puig de Sant Pere.

NUEVOS DUEÑOS, NUEVOS PROBLEMAS

Desde el mismo momento en que el antiguo baluarte militar cambia de propietarios, pasando de manos públicas a manos privadas, los acontecimientos comienzan a precipitarse. Como primer indicio de la "nueva etapa" se produce un espectacular desplome de todo un tramo de lienzo de muralla. Las explicaciones en torno al asunto son sugestivas: los técnicos municipales encargados de llevar a cabo la investigación expli-

caron que la causa del desplome no había sido otra que un fallo en la base del muro provocado por las abundantes lluvias. Sin embargo, parece existir otras explicaciones más complejas, una de ellas, ampliamente extendida entre los vecinos del Puig, señala que por sobre el estado general de degradación progresiva en que se mantenía San Pedro por parte de sus propietarios —Inmobiliaria Vich



y Pons— habrían sido puestos algunos estratégicos barrenos de cal en la base del muro que, ayudados por las lluvias, provocaron el desplome fulminante.

En marzo de 1963, escasos meses después del desplome reseñado, los propietarios del baluarte obtienen autorización para dinamitar las construcciones militares existentes dentro de él. El caso es que el efecto destructor de los barrenos no afecta tan solo a las instalaciones interiores sino que produce, además, la destrucción de un nuevo tramo de muralla. El rumor, extendido en la ciudad, de que bajo las pretendidas obras de demolición interior lo que se pretende es derribar el baluarte completo provoca la paralización inmediata de las obras a instancias del Delegado provincial de Bellas Artes. Siete días después, en un interesante ejercicio de "mea culpa" la Comisión Provincial de Monumentos, que hasta entonces se había desinteresado por el problema, publica una nota afirmando que la Dirección General de Bellas Artes destinaba un millón de pesetas para la restauración de la muralla, indicando también que "los propietarios (del baluarte) se encontraban animados por los mejores deseos".

PROPIETARIOS COINCIDENTES

A pesar de los inmejorables deseos reseñados por las autoridades la misma sociedad propietaria del Baluarte, la Inmobiliaria Vich y Pons, ordena la demolición de tres edificios colindantes con este, previamente declarados en ruinas. En el curso de esta, supuestas dificultades para llevarla a cabo paralizan las obras, sin que nadie se acuerde más de ellas. De esta forma las tres fincas semiderruidas permanecen en este estado durante diez años hasta que, en mayo de 1973, se producen desprendimientos serios causando la natural alarma en el vecindario que exige del alcalde la inmediata demolición de los edificios.

En torno a las casas en ruinas se pro-

duce una interesante y clarificadora polémica entre el Ayuntamiento y el COACB. Las autoridades municipales, apoyándose en el plan Ribas Piera (ver II), proponen la expropiación de toda la manzana en la que se encuentran las fincas afectadas, declarandola de interés público con vistas a su posterior conversión en zona verde. El COACB, por su parte, se opone a este proyecto por razones de tipo urbanístico y social afirmando, contra lo que dice el Ayuntamiento con su célebre teoría del "castillo de naipes", que técnicamente es posible el derribo si se consolidan debidamente los edificios colindantes. Los técnicos municipales se mantienen en sus trece sosteniendo que la única posibilidad es el derribo total de toda la manzana. Mientras dura la polémica las casas siguen en su estado de ruina, convirtiéndose en un peligroso foco de infección debido a la legión de ratas que pululan por la zona.

De la polémica Ayuntamiento—COACB surge la evidencia acerca de identidad de propietarios de las casas en ruinas y los del baluarte. El alcalde en persona niega la posible relación entre ambas propiedades pero, acaba por saberse que las casas en litigio pertenecen a los mismos propietarios del baluarte, la inmobiliaria Vich y Pons. Casualmente se conoce también por esos días que el Sr. Munar, Presidente de la dichosa inmobiliaria, había conseguido la contrata para la recogida de basuras en toda la ciudad del mismo Ayuntamiento que unos días antes negaba conocerle.

EL FANTASMA DE FUENCARRAL

La catástrofe de la calle de Fuencarral, unida a un fuerte vendaval que azota a la isla, amedrenta a las autoridades municipales que, por su cuenta y riesgo y sin realizar ningún tipo de apuntalamiento en las casas colindantes en contra de lo que exigía el COACB, procede al derribo de las fincas en ruinas. Como única medida de precaución se desaloja y tapia la finca más próxima mien-

tras que, con respecto a los apuntalamientos, un técnico municipal afirmó en aquel momento: "si hay que dejar apuntaladas las casas ya no será derribo. Es usar un solar para sostener los inmuebles. Si hubiese que apuntalar estaríamos como ahora".

La tensión sube a límites inauditos cuando el 18 de julio de 1975 las dos fincas más próximas a las derribadas se vienen abajo, muriendo dos de las cuatro personas que en aquellos momentos se encontraban en los edificios. Un teniente alcalde y el alcalde mismo llegan a acusar veladamente al COACB de la catástrofe afirmando que "si hubieramos hecho caso a ciertos técnicos ahora los muertos serían más de ochenta". Igualmente añadía que "le podríamos señalar con el dedo quien tiene la culpa, pero en realidad la tenemos todos", haciendo referencia sin duda a una carta de 25 arquitectos que se mostraban más partidarios de la reconstrucción y remodelación que del derribo indiscriminado de casas propugnado por el Ayuntamiento. Sin embargo en el fondo de todas estas argumentaciones se encuentra, en opinión de numerosos arquitectos mallorquines, el hecho de que los técnicos municipales encargados del derribo de las fincas de la calle Pólvora no tomaron las medidas de seguridad prescritas por el Art. 170 de la ley del Suelo para las casas en peligro de ruina.

EL DESALOJO COMO RECETA

Las dos muertes producidas por el desplome de los edificios actúa como revulsivo para el Ayuntamiento que, en un Pleno celebrado pocos días después del suceso, decide estudiar un Plan para revitalizar el barrio, declarar zona verde pública al baluarte y desalojar a los vecinos de la calle de la Pólvora derribando inmediatamente los edificios adosados a la muralla. Al sector del vecindario desalojado se le instala provisionalmente en pensiones proporcionándoles posteriormente ayudas oscilantes entre las 15 y 30.000 pesetas, tendiéndose que buscar ellos mismos una

vivienda. A otros vecinos, los menos, se le buscó viviendas de 5.000/6.000 ptas de alquiler en el extrarradio. Por supuesto, esta vasta operación de expulsión fue acompañada por la invasión del barrio por parte de la policía, al tiempo que se desalojaban otras viviendas para ser convenientemente tapiadas y sus vecinos recibir el mismo trato que los de la calle de la Pólvora.

El pánico provocado entre los vecinos por estas actuaciones es acentuado por el envío de notificaciones de inicio de expediente de ruina a 130 familias. Numerosas familias, carentes del necesario asesoramiento por parte de abogados y arquitectos, comienzan a abandonar el barrio ante el miedo absurdo de que sus casas se derrumben de la noche a la mañana. La actuación del Ayuntamiento consiguió crear tal psicosis de terror que los vecinos desconfían ya del mismo barrio en el que han vivido desde siempre. Nadie, excepto el COACB parece acordarse de las posibilidades reales de revitalización.

LA REVITALIZACION EN MANOS DE LOS PROPIETARIOS

Mediante el Plan de Actuación Urbanística para el Puig, aprobado en un Pleno Municipal celebrado el 20 de octubre el Ayuntamiento decide dejar en manos de los propietarios de los inmuebles las posibilidades de revitalizar el Puig de Sant Pere. Mediante un sistema de subvenciones —del 50 al 90 por ciento del valor de las obras siempre que estas excedan el 50 por ciento del valor total de la finca, sin poder aumentar los alquileres durante diez años y manteniendo a los actuales moradores— el Plan de Actuación revela su carácter, más demagógico que otra cosa, a partir de varios puntos:

1. En la lista de edificios que pueden acogerse a la subvención no están incluidos los edificios afectados por los 130 expedientes de tramitación de ruina.



2. Ninguna de las obras parece que vaya a superar el 50 por ciento del valor total de las fincas, requisito indispensable para acogerse a las subvenciones.
3. Se excluye a los inquilinos con menos de tres años de antigüedad en el barrio.
4. Los propietarios continúan contando con la posibilidad de declarar las casas en ruina y desalojar a los inquilinos en caso de no acogerse a la subvención.

Por otra parte, el Plan aborda el problema, de forma puntual sin plantearse siquiera un plan especial de conjunto que estudie la infraestructura, equipamiento social, vivienda, población, conservación de la tipología arquitectónica... etc. Especialmente si se considera que el barrio está considerado conjunto Histórico—Artístico con normas de protección de primer orden.

II.— CONTEXTO LEGAL DE LA "ACTUACION" SOBRE EL PUIG

Hasta el año 1943 el Puig de Sant Pere había permanecido olvidado por normas y ordenanzas urbanísticas que lo afectasen de forma global. Antes, en 1905, Palma había tenido su Plan General, pero fue únicamente, como todos los que en la época se hicieron en Europa y España, un Proyecto de Ensanche que regularizaba el crecimiento urbano mediante la simple creación de una red de calles trazadas con regla y adaptándolo a las leyes de facilitar la medición para su posterior venta, por parte de la naciente burguesía mercantilista malloquina. Además decidía el derribo de las murallas del siglo XVII para, en el lugar que ocupaban sus fosos situar unas amplias avenidas a la moda francesa, con la excusa de que dichas murallas impedían como un corsé el crecimiento de la ciudad. Durante unas décadas fueron parcialmente paseo pero hoy convertidas en vía de circulación rápida y derribados los árboles centrales, vuelven a ser una ruidosa, peligrosa y desagradable barrera.

Han transcurrido seis meses desde que se derrumbaron las dos fincas de la calle Pólavora y el problema sigue en el mismo punto que entonces. No se ha iniciado la revitalización de ningún inmueble; numerosas casas continúan valladas y en estado semirruinoso; el Ayuntamiento prosigue la tramitación de los expedientes de ruina y ordenando demoliciones de fincas; un proyecto de Asociación de vecinos que defiende colectivamente sus intereses de los habitantes del Puig está detenida por el propio Ayuntamiento... etc. En esta situación el proceso de deterioro del Puig de Sant Pere tiende a acelerarse sin que nadie, a nivel oficial al menos, con excepción de la exposición montada sobre el Puig por el COACB —de la que damos reseña detallada más adelante— parezca preocuparse por ello.

PLAN ALOMAR 1943

Pero volvamos al Puig, objeto de nuestro análisis. El de 1943, Plan Alomar, es un Plan que se inspira por un lado en los principios novecentistas del monumentalismo urbano. Proyecta grandes reformas para realizar avenidas de cuidadas perspectivas sin prever gran cosa de la trama histórica subyacente y sus habitantes. Por otro lado recoge los principios higienistas del funcionalismo, que pretendía tirar los llamados "islotos insalubres" para reemplazarlos por modernos y bonitos bloques. Ambos principios le iban muy bien al capitalismo incipiente de la postguerra pues le permitían resolver, aunque brutalmente, el problema de unos barrios centrales semidegradados ocupados por clases populares. La falta de oposición casi segura y las plusvalías que se lograrían hicieron que se formaran rápidamente algunas sociedades "urbanizadoras".

Al Puig, en una posición geográfica ele-



vada y en pleno centro, le tocó la renovación por principios higienistas. Se proponía la destrucción de la parte alta del barrio. En su lugar se construirían cuatro grandes "ventilados y soleados" bloques. Se trataba de una operación de sustitución tanto de casas como de habitantes ya que estos no podrían adquirir las nuevas viviendas.

PLAN MUNICIPAL 1953

Este Plan era revisión del de Alomar. Su objetivo no era el centro encerrado por las avenidas sino el Ensanche entonces a medio construir. Básicamente su función fue aumentar alturas de edificación en él de forma desmesurada: dos, tres y hasta cuatro pisos de más en todas las calles, además de múltiples áticos y sobreáticos de 45 grados, reflejo de la mala conciencia del planificador. Este plan obedeció básicamente a las necesidades de adaptar la estructura urbanística a la nueva capacidad de promoción de la clase financiera y de acumular sobre el suelo plusvalías dimanantes del aumento de edificación, lo cual provocó una especulación desmesurada de aquel.

Durante su tramitación se redactan por el Ministerio de Educación Nacional las normas para la declaración del casco antiguo de Palma como Conjunto Histórico Artístico y este Plan las recoge en su normativa aunque con alguna salvedad.

El barrio del Puig se califica de "Zona Histórica monumental". Se excluye de ella la manzana de la calle de la Pólvora que da al Baluarte, si bien en aquella declaración estaba incluida.

Durante la redacción de este Plan el Ministerio del Ejército subastó el Baluarte de Sant Pere situado en la parte más elevada del Puig (Ioma) de Sant Pere en diciembre de 1961 de acuerdo con un Pliego de condiciones en el que se incluían las normas de edificación que el Ayuntamiento en pleno le había proporcionado. En la Documentación gráfica del Plan aparece la manzana edificada

contigua a la calle de la Pólvora unida a la zona edificable (norma especial núm. 12) del Baluarte. No nos consta que en la documentación del Plan estén incluidas dichas condiciones de edificación.

En Enero y Mayo del 63 se produjeron sendos desplomes de lienzos de muralla.

— Declaración del casco antiguo de Palma Conjunto Histórico Artístico 1964.

Esta declaración se produce por Decreto del Ministerio de Educación Nacional el 11 de Junio de 1964.

Se divide el casco en tres sectores con grados distintos de protección y calificación, 1ª Zona Histórico—Artística propiamente dicha que incluye los barrios antiguos y las murallas restantes del derribo de principios de siglo (curiosamente se excluyen de ella los dos Baluartes más importantes: el de Sant Pere y el del Príncipe o Bala Roja en ambos extremos marítimos del perímetro (Ambos eran de propiedad militar). Todos los edificios del barrio están incluidos en esta zona.

2ª Zona de respeto y protección de paisaje y silueta urbana. Rodea la zona anterior formando su entorno. Incluye el Baluarte y sus alrededores.

PLAN RIBAS PIERA APROBADO INICIALMENTE EN 1970

En el se recogía la calificación de zona Histórico—Monumental del barrio (incluida en este caso la calle de la Pólvora) del Decreto de 1964.

Se intenta hacer realidad al viejo deseo ciudadano de que el Baluarte sea un parque público, magnífico mirador sobre la bahía, calificándolo de Zona Verde Pública. Ello contribuía además a salvaguardar el Monumento de las murallas de su degradación y a incrementar la superficie de equipamiento colectivo del barrio. Pero el Plan tenía que sufrir todavía muchas vicisitudes.

PLAN RIBAS PIERA APROBADO DEFINITIVAMENTE EN 1973

Después de pasar el plan aprobado inicialmente el período de Información Pública legal parece ser que ningún habitante del barrio ni de Palma hicieron ninguna objeción a la calificación urbanística del Puig, pero los propietarios del Baluarte sí. El Ayuntamiento lo aprobó provisionalmente con una Zona de Régimen Singular (edificable). El Ministerio de la Vivienda lo aprobó definitivamente en Julio de 1973 sin que la opinión pública pudiese decir nada, pues no volvió a salir a información pública. Lo aprobado definitivamente incluía una franja de unos 15 m, de zona verde que debía servir (junto a las edificaciones dando a la calle de la Pólvora) para separar la zona edificable del barrio popular.

DECLARACION DE INTERES PUBLICO Y NECESIDAD DE OCUPACION DE LA MANZANA DE LA CALLE DE LA POLVORA LINDANTE CON EL BALUARTE DE SANT PERE

El 10 de Junio de 1974 el Ayuntamiento en Pleno realiza esta Declaración a pesar de no haber planeamiento ni proyecto vigente en los que apoyar dicha declaración.

Dicha manzana está incluida como futura zona verde en el "Plan de Esponjamiento". Se trataba pues de acelerar o ase-

CAMBIO DE ZONA DE REGIMEN SINGULAR A ZONA VERDE EN EL BALUARTE

Lo acuerda el Ayuntamiento en Pleno celebrado dos días después de los derrumbes producidos en el Puig, recogiendo así el deseo ciudadano mostrado a lo largo de múltiples manifestaciones públicas.

PLAN DE ESPONJAMIENTO 1973

Plan de esponjamiento es el nombre periodístico del Plan de alineaciones y Reforma del casco antiguo de Palma. Fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Mayo del 73 cuatro meses antes de que el Plan General vigente y en contradicción con él. Consta de tres partes:

1. Alineaciones
2. Vía de tráfico Cort—San Antonio mediante derribo de las necesarias manzanas.
3. Conversión de manzanas en zonas verdes públicas.

El caso 3 es el que afecta al Puig. Se pretende mejorar las condiciones higiénicas de las viviendas contiguas tirando manzanas degradadas. Esto se logra en parte en la manzana C/ Corta, C/ Pólvora, C/ Olivera, pero no en la C/ Pólvora—Baluarte pues se derriban 29 viviendas para mejorar 8. El que sí saldría beneficiado del derribo sería el propietario del Baluarte.

gar su conversión en zona verde y eliminar el problema de las casas en ruinas y su peligroso y costoso derribo si había que hacerlo sin dañar a las colindantes.

El C.O.A.C.B. se opuso a dicha declaración. El propio Ayuntamiento la abandonó.

Sin embargo, por ser modificación del Plan General debe pasar todo proceso legal hasta su aprobación definitiva por el ministerio de la Vivienda.

El origen de esta tipología se encuentra en las casas de planta y altillo del centro de los pueblos agrícolas de la isla de Mallorca que sirven a la familia como vivienda y lugar de trabajo. Actualmente se encuentran algunos ejemplos en los pueblos más pequeños... **estamos en el s.XIII**

... más adelante, por las necesidades de espacio de la familia al aumentar el volumen y cantidad de útiles de trabajo, se añade un piso que pasa a ser el de vivienda, y se cubre con una cubierta inclinada, quedando la planta baja como lugar de trabajo y apareciendo una escalera interior de un solo tramo para subir al piso. Queda algún ejemplo en pueblos pequeños (Santany, Campos, etc.) y también en Palma, aunque de construcción más reciente... **Finales del s.XV**

... tres siglos más tarde, a mediados del XVIII, aparece una normativa que obliga a colocar porches por razones de temperatura y humedad, al tiempo que se modifica la fachada, apareciendo un balcón en la planta noble. Sin embargo la casa sigue siendo lugar de vivienda y de trabajo de una sola familia, dada la función de esta como unidad de producción... **mediados del s.XVIII**

... la necesidad de viviendas para las familias inmigrantes que trae consigo el inicio de la revolución industrial, produce una primera división de la casa: se transforman la planta baja y el altillo en una vivienda y el piso primero y los porches en otra vivienda accesible desde el exterior, apareciendo por tanto otra puerta en la fachada. Esta etapa de la evolución ya la encontramos en el barrio y la llamamos **1A** **Finales s.XVIII**

... La inmigración aumenta, por lo tanto hay más demanda de viviendas; vienen unos franceses y enseñan al propietario cómo dividir la casa para aumentar sus rentas; así, el altillo se prolonga hasta fachada y se convierte en otra vivienda independiente; del mismo modo, los porches se convierten en otra vivienda, lo que obliga a la escalera a prolongarse hasta la pared del fondo. Esta etapa es la más abundante en el Puig y la llamamos **1B**... **Principios s.XIX**

... Aun se puede sacar más rentabilidad a la casa construyendo otro piso y cubriendo con terraza; en algún caso se cambia la escalera larga por una caja de escalera en fachada y se decoran estas. Esta es la etapa más evolucionada en el Puig, la llamamos **1C**... **s.XIX**

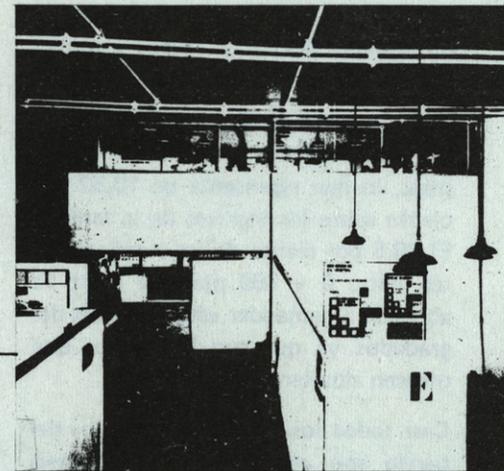
PLAN DE ACTUACION MUNICIPAL EN EL PUIG

Se acuerda emprender dicha actuación en el Pleno de 20 de Julio, y el 20 de Octubre se aprueba dicho Plan.

Consta de ayudas de edificación a los propietarios con la condición de mantener a sus inquilinos con los actuales alquileres durante 10 años.

Las obras a realizar son mínimas, casi únicamente de ornato sin tener en cuenta aspectos sociales e higienicos basicos como dotación de aseos completos o ventilación de habitaciones intermedias.

No se preve plan o proyecto de actuación global urbanística.



III.- EXPOSICION PUIG DE SANT PERE

El 18 de Septiembre se inauguró en el Colegio de Palma una exposición sobre el Puig de Sant Pere. El estudio-exposición analiza el estado actual del barrio, el proceso que ha seguido en las dos últimas décadas y finalmente el porque de dicho estado.

Las partes, de que se compone la exposición son:

1.- INTRODUCCION HISTORICA

Se compone de tres partes:

- el origen del barrio, su evolución y un resumen de la incidencia que sobre el Puig han tenido los diferentes planes urbanísticos de Palma.

- el origen del barrio se puede situar entre los siglos XI y XII, época en la que se crean las Atarazanas y surge un arrabal a su alrededor, que es el Puig; en la reconstrucción de Palma tras su destrucción por los pisanos en 1.115, ya aparece el Puig urbanizado tal y como hoy lo tenemos. Quizá sea uno de los pocos barrios de Palma que conserve un trazado de calles árabes en todas sus características. Ultimamente la incidencia de los planes urbanísticos de

Palma sobre el barrio se ha caracterizado por una falta de interés por los valores históricos, artísticos, humanos, etc., del mismo, sin plantearse en ningún momento la necesidad de su conservación y mejora, tanto para sus habitantes como para la ciudad.

2.- ANALISIS TIPOLOGICO DE LOS EDIFICIOS

Se dice que un grupo de edificios es de la misma Tipología cuando tienen unas características constantes y repetidas, como son: la estructura portante, longitud y profundidad del solar, materiales y técnicas empleados en su construcción, la distribución de sus espacios, la escalera, la fecha de construcción, etc. Se pretende que todo estudio tipológico sirva de base a una remodelación

que permita la conservación y revitalización de las casas estudiadas.

Partiendo de estas bases y de un análisis exhaustivo de los edificios del barrio, se ha llegado a determinar 4 grupos:

- **Grupo 1.**— Formado por las casas que provienen de la evolución de la casa popular mallorquina de planta baja y altillo, con estrecho frente a la calle. Este grupo es el más importante y dominante en la residencia popular del casco antiguo de Palma, conservándose en su estado más original precisamente en el Puig.
- **Grupo 2.**— Formado por edificios construidos a finales del Siglo XIX y principios del XX, utilizando técnicas avanzadas aprendidas de inmigrantes franceses. Es menos abundante.
- **Grupo 3.**— Formado por aquellos edificios que han surgido de la ocupación de un solar de forma rara, debido a la densificación que ha sufrido el barrio.
- **Grupo 4.**— Formado por los "edificios singulares" (palacios, iglesias, conventos, etc.) para los que se propone una utilización como equipamiento público al servicio del barrio y de la ciudad.

3.— ESTANDARES ECONOMICOS

Los estándares estudiados son:

- nivel de ingresos
- régimen de tenencia de la vivienda
- alquiler de las viviendas
- dinámica en el proceso de alquiler de viviendas
- régimen de tenencia de los locales Comerciales
- estructura de la propiedad inmobiliaria
- estructura de la propiedad del suelo

Las conclusiones y resultados obtenidos han sido:

- * Según la encuesta de 1974, el 86 por ciento de las viviendas eran alquiladas:

los reducidos ingresos de los habitantes del barrio han condicionado su acceso a la propiedad de la vivienda, empujándoles a buscar refugio en un hábitat degradado que ofrece posibilidad de alquileres bajos.

- * el 48,61 por ciento de personas que ingresan cobran de 5.000 a 9.999 ptas., el ingreso medio por persona que ingresa es de 8.720 ptas. Ello es debido a que los jubilados cobran una pensión ridícula y que gran parte de inmigrantes están en paro u ocupan los puestos de trabajo peores y menos remunerados.

- * según la encuesta de 1974, la media de los alquileres del barrio es de 1.337 ptas., lo que representa un 10,52 por ciento sobre los ingresos de la familia. El 49,5 por ciento de los alquileres están entre 0 y 999 ptas. La gente va abocada a demandar estos hábitats degradados ya que son los únicos que ofrecen alquileres asequibles.

- * Casi todos los locales comerciales del barrio son alquilados. La burguesía media propietaria de estos locales va a obtener el máximo provecho de su propiedad y así vamos como, para obtener más rentabilidad, ha ido alquilando sus locales para nuevos usos, no útiles al barrio, sino a la pequeña burguesía ciudadana.

- * sólo el 2,7 por ciento de los propietarios tiene más de 1.000 m² de construcción, mientras que el 73,1 por ciento está por debajo de la media del barrio, que es de 219,39 m². Los grandes y medios propietarios tratan de usar las Leyes que les favorecen y así impiden hacer reformas en sus viviendas, las dejan degradar, hasta poder aplicar el artículo 170 de la Ley del Suelo, que les permite declarar su vivienda en ruina, sacar a los inquilinos

sin indemnización alguna y luego volver a construir, alquilando a precios más altos, vendiendo o manteniendo el solar sin edificar, para poder especular en el momento oportuno.

- * Sólo el 1,34 por ciento de los propietarios tiene más de 1.000 m² de solar. Concretamente los grandes propietarios del barrio son 4, uno de ellos tiene 8.950 m², mientras que el 55,91 por ciento tiene menos de 50 m² de suelo. El peligro que presentan los grandes propietarios para el barrio es que, debido a las grandes perspectivas de renta del suelo a obtener de sus terrenos, traten de influir en la administración para la transformación de la zona según sus intereses y en contra de los del barrio. La cuantiosa renta del suelo que los propietarios pueden extraer se basa en la existencia del título de propiedad sobre la tierra, lo cual nos hace poner en crisis la lógica de la existencia misma del título de propiedad.

4.— ESTANDARES DE LA VIVIENDA

Los estándares estudiados son:

- deterioro de la vivienda
- instalaciones en la vivienda
- hacinamiento en el Puig
- estado de las viviendas
- datos generales, densidades y superficies
- tiempo de permanencia y reformas

Si se considera que el deterioro de la vivienda en el barrio debe medirse por el número de aseos, instalaciones mínimas (agua, gas, electricidad), hacinamiento (núm. de personas por habitación), estado de las viviendas (grietas, humedades, mala ventilación...) el resultado es desolador: los déficits son muy grandes en todo el Puig, lo cual es debido a varias causas:

- 1^a. Actitud de la burguesía propietaria

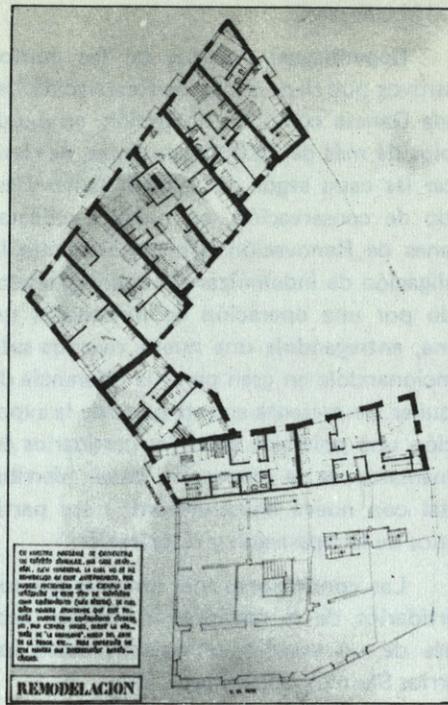
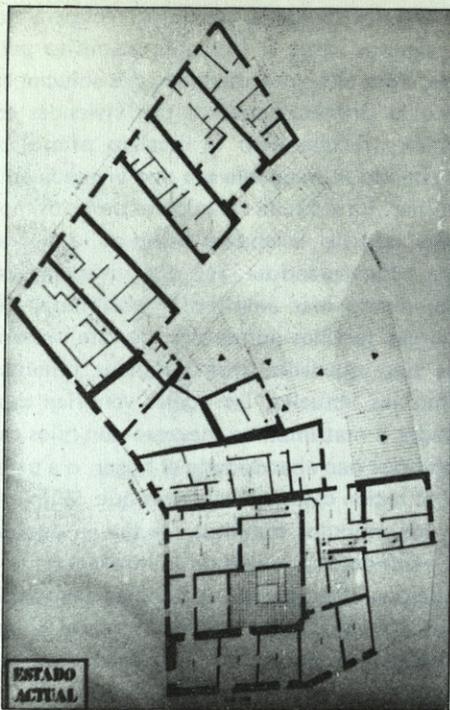
contra la Ley de arrendamientos urbanos que les congela los alquileres, contra la que reaccionan no autorizando las reformas necesarias. De esta forma su propiedad se va degradando dándoles la oportunidad para declarar posteriormente en ruina.

- 2^a. La falta de preocupación de la administración en el arreglo y la mejora de las casas viejas ocupadas por las clases populares, ya que como representantes de la clase en el poder, también para ellos es más rentable derribar que conservar. Con todo, quien sufre las consecuencias son los habitantes (emigrantes y clase trabajadora) que se ven obligados a vivir en hábitats deteriorados.

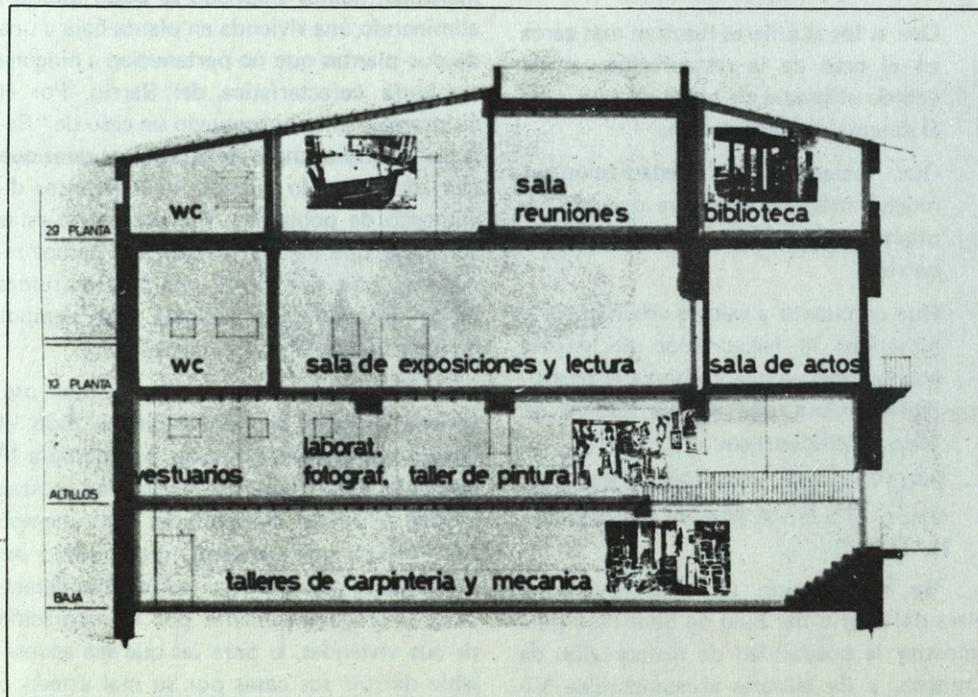
5.— EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA

Estandares:

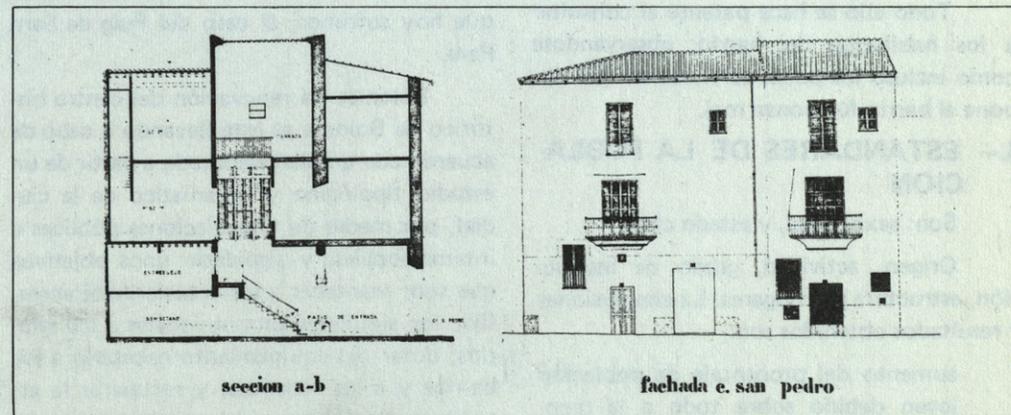
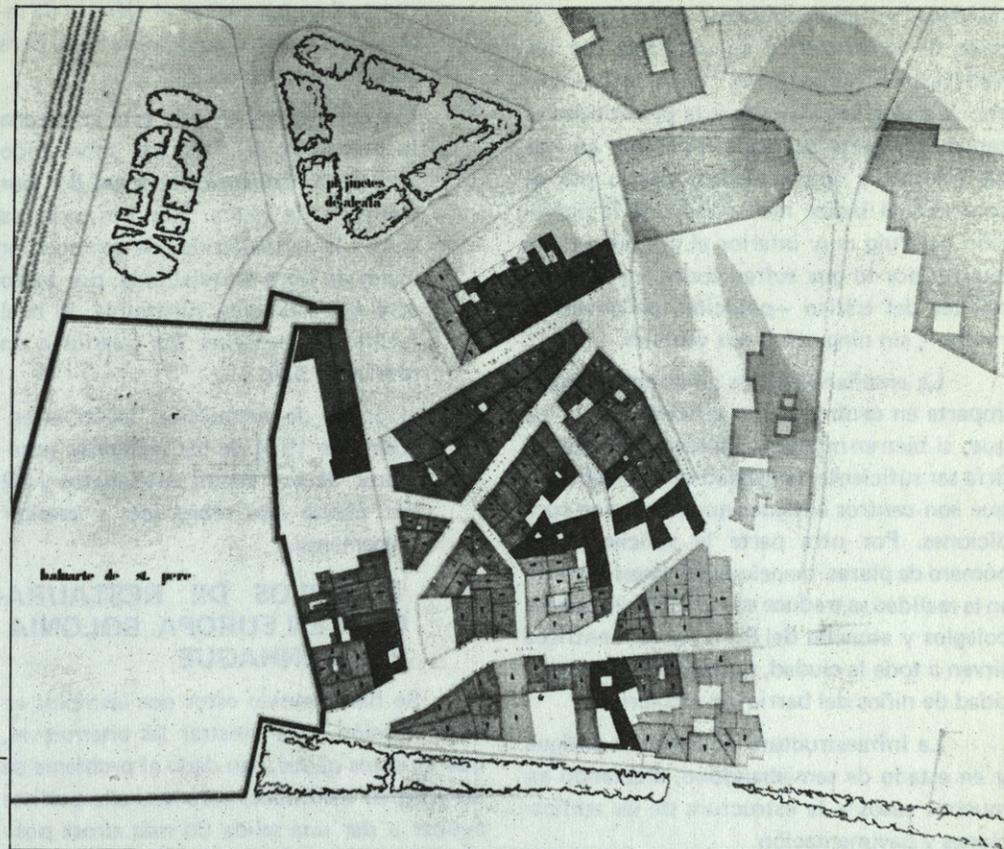
- motorización
- Índices y porcentajes de motorización
- Tráfico: densidad de tráfico por calles
- Enseñanza: características por centros, estándares de enseñanza de los niños en edad escolar del barrio.
- Comercio: localización y estándares evolución, uso y opinión de los habitantes del barrio sobre los comercios.
- Gas ciudad y electricidad: red de distribución porcentaje de viviendas con servicio índices de consumo.
- Agua potable, fecales y pluviales: Redes de distribución porcentajes de viviendas con servicio índices de consumo
- Opiniones de los habitantes del barrio sobre los servicios
- equipamiento sanitario localización y características de los centros del Barrio. Servicios que utilizan los habi-



Anteproyecto de Remodelación (Planta segunda)



Propuesta de utilización de C'an Ribera como centro social (Sección)



tantes.

El análisis del equipamiento del barrio, como el resto del estudio reafirma el carácter de habitat subintegrado del barrio. Los índices de equipamiento son muy inferiores en general al del resto de la ciudad y por debajo

de la media admisible. Debido a su situación en el casco antiguo la degradación tiene unas características peculiares.

El barrio que cada vez se hace menos habitable, el equipo comercial de uso del barrio desaparece progresivamente, convir-

tiendose en equipamiento lúdico para el resto de la ciudad, y no utilizable por los habitantes (boutiques, cafes cantantes, etc...). Estos nuevos usos y la proximidad al centro convierte sus calles estrechas en vías de tránsito y aparcamiento, siendo por el contrario el índice motorizado de la población del Puig muy inferior al del resto de la ciudad, por lo que sufren todos los inconvenientes del tráfico —polución, peligrosidad, ruidos—, sin ninguna de sus ventajas.

La enseñanza de los niños del barrio se imparte en centros de los alrededores, en los que, si bien en número de plazas escolares podría ser suficiente, la calidad es baja debido a que son centros antiguos que no reúnen condiciones. Por otra parte la suficiencia en número de plazas mencionado anteriormente en la realidad se traduce en carencia, ya que los colegios y escuelas del Barrio al ser centricos sirven a toda la ciudad, quedandose gran cantidad de niños del barrio sin escolarizar.

La infraestructura del barrio es antigua y en estado de semiabandono, afectando en muchos casos a la estructura de las edificaciones y pavimentación.

Todo ello se hace patente al consultar a los habitantes del barrio, observandose como incluso los pocos servicios de que dispone el barrio funcionan mal.

6.— ESTANDARES DE LA POBLACION

Son: sexo, edad, y estado civil.

Origen, actividad, grado de instrucción, estructura por hogares. La conclusiones y resultados obtenidos son:

* aumento del porcentaje de población joven debido sobre todo a la renovación producida por la inmigración.

* la encuesta de 1974 da un 45,8 por ciento de población peninsular del cual el 58,3 por ciento son andaluces, lo que demuestra como el sistema capitalista ha ido desarticulando la economía

campesina, para crear el ejército de reserva, en nuestro caso sobre todo para turismo y construcción.

* Las actividades en que está empleada la población del Puig son sobre todo hostelería y construcción y un 8,7 por ciento a la pesca. Las dos primera tienen la particularidad de no necesitar mano de obra especializada, por tanto ésta es fácilmente sustituible, lo cual facilita el mantener los salarios a un nivel muy bajo.

* el grado de instrucción según la encuesta de 1974 da los siguientes resultados: 25 por ciento analfabetos y 42 por ciento que saben leer y escribir unicamente.

7.— EJEMPLOS DE RESTAURACION EN EUROPA. BOLONIA Y COPENHAGUE

Se han incluido estos dos ejemplos en la exposición para mostrar las alternativas, que en otros países, han dado al problema de los centros históricos, para que ello pudiese ayudar a dar una salida (lo más airosa posible) dentro del sistema socio-económico que hoy sufrimos, al caso del Puig de Sant Pere.

Bolonia: La renovación del centro histórico de Bolonia se está llevando a cabo de acuerdo con un plan elaborado a partir de un estudio tipológico y urbanístico de la ciudad, por medio de financiaciones públicas e internacionales, y siguiendo unos objetivos que son: mantener a los actuales habitantes, fijar los alquileres proporcionales a los salarios, dotar del equipamiento necesario a los barrios y a las viviendas, y recuperar la estructura tipológica y urbanística que sucesivas transformaciones habían olvidado. El modo de gestión consiste en unos convenios que el Ayuntamiento hace con los propietarios de los inmuebles, a pesar de que en su principio se pretendía la expropiación general y la creación de cooperativas de pro-

piedad colectiva.

Copenhague: Además de los puntos positivos que tiene la Ley de Renovación Urbana Danesa como: la obligación, en municipios de más de 25.000 habitantes, de clasificar las casas según su valor artístico y estado de conservación, en orden a redactar planes de Renovación Urbana, así como la obligación de indemnizar al inquilino desalojado por una operación de renovación urbana, entregandole una nueva vivienda subvencionandole en gran parte la diferencia de alquiler, se presenta en esta parte de la exposición una polemica entre los partidarios en Dinamarca de la renovación total, (derribo total con nueva construcción) y los partidarios de la reparación y restauración.

Las conclusiones más notorias que los partidarios de la restauración extraen después de un estudio extensísimo sobre los barrios Slum de Copenhague, son:

- Que resulta más barato restaurar que derribar y construir de nuevo.
- Que si los alquileres resultan más caros en el caso de la restauración, no es debido al precio de coste de esta, sino al sistema de financiación.
- Que socialmente la restauración es mucho más apropiada ya que los habitantes no se ven desplazados de su barrio.
- Que en cuanto a valores urbanísticos e históricos la restauración es lo más aconsejable ya que conserva la morfología urbana que es patrimonio de todo los ciudadanos.

8.— PROYECTO DE REMODELACION DE UNA MANZANA DEL BARRIO

Se ha escogido una manzana cualquiera del Barrio del Puig de Sant Pere para demostrar la posibilidad de restauración de la misma, y de elevarla al estandar de Vivienda de la actualidad, sin romper la tipolo-

gía arquitectonica, al contrario, recuperando en algunos casos la tipología primitiva perdida. Para ello se han barajado dos soluciones tipo: la primera convertir dos viviendas en duplex, recuperando la escalera primitiva de cuando el inmueble era una vivienda unifamiliar. La segunda solución es unir dos módulos tipo de vivienda a través de la medianera, convirtiendose así dos viviendas en una, dando más amplitud y posibilidad de albergar familias numerosas, de esta manera nos han quedado unas viviendas minimas como las actuales, las cuales vendrian destinadas a matrimonios mayores con hijos casados que han abandonado el hogar, o a parejas de recién casados, mientras que la unión de dos modulos minimos, ya sea en duplex ya uniendolos a través de la medianera, nos soluciona el problema de familias con varios hijos. Creemos que así, fijandonos en las estadísticas de población, quedaran resueltas las necesidades de vivienda del Barrio.

En cuanto a la solución global de la manzana, hemos ampliado su patio interior, eliminando una vivienda en planta baja y una de dos plantas que no pertenecian a ninguna tipología característica del Barrio. Por el contrario hemos conservado un caso de "Relleno" como ejemplo de estas casas raras que han ido llenando huecos, en momentos de aumento de población. Por otra parte estas viviendas que hemos perdido, las hemos recuperado, ya que existe una casa en ruinas en la manzana (deshabitada hace tiempo) de la tipología 1^o que se reconstruira.

Creemos que las soluciones—tipo—propuestas pueden ser extensibles a todo el Barrio, ya que estan basadas en tipología 1^a que es la más frecuente. Así mismo existen solares y ruinas deshabitadas hace tiempo (C/ Pólvara por ejemplo), que pueden ser construidos para albergar las familias desalojadas momentaneamente por la reparación de sus viviendas, o para las que sea aconsejable derruir sus casas por su mal estado o escaso interés.