

# El problema de la vivienda pública en Bilbao en la posguerra: la propuesta de Germán Aguirre

*D. Gorka Pérez de la Peña*

En este artículo se pretende analizar la problemática de la vivienda obrera de Bilbao en los primeros años de la posguerra. La investigación se centra en la propuesta realizada en 1946 por el arquitecto municipal Germán Aguirre para resolver las necesidades de vivienda de los estratos obreros más bajos.

## **Gerraosteko Bilboko etxebizitza publikoa. Germán Aguirreren proposamena**

Artikulu honetan Bilbon, gerraosteko lehenengo urteetan, langileen etxebizitza arloan zeuden arazoak aztertu nahi dira. German Aguirre Udal arkitektoak mailarik apaleneko langileek etxebizitzetan zituzten premiak konpontzeko 1946an egin zuen proposamenean oinarrituta dago azterlan hau.

## **Public Housing in Bilbao after the War. The Proposal of Germán Aguirre**

This article attempts to analyse the problematic of workers' housing in Bilbao in the years immediately after the war. The research is centred on the proposal made in 1946 by the municipal architect Germán Aguirre to resolve the housing needs of the lowest strata of the workers.

## Introducción

La apuesta del Ayuntamiento de Bilbao por la construcción de viviendas con la creación de Viviendas Municipales en 1918 fue un ejemplo pionero en la política de vivienda pública española del siglo XX, que no asumió la intervención directa hasta comienzos de la década de los cuarenta. Pero esta intervención estatal tardía no supuso una sintonía en las políticas, ya que frente a la opción de la vivienda de alquiler del Ayuntamiento de Bilbao, la estatal fue la vivienda en propiedad.

Este artículo se centra en el análisis de la actuación de Viviendas Municipales en la posguerra con relación al estudio del arquitecto municipal Germán Aguirre en 1946, que señala que la política municipal de viviendas no resolvía las necesidades de la clase productora de casas de alquiler con rentas inferiores a 60 pesetas mensuales.

Después de la Guerra Civil el ya acuciante problema de la escasez de viviendas en Bizkaia, y muy particularmente en Bilbao, se vio agravado por una serie de causas:

- el crecimiento de la población, que en Bilbao pasó de los 179.570 habitantes de 1930 a los 236.565 de 1950. Este crecimiento, que está muy cerca del experimentado entre los años 1900 y 1930, se debió en buena medida a la tibia emigración para cubrir las necesidades de mano de obra de la industria en su proceso de reactivación tras las dificultades experimentadas en la Guerra Civil.
- la paralización del sector de la construcción.
- las destrucciones sufridas durante la Guerra Civil.
- la lenta recuperación del sector de la construcción ante las dificultades para edificar por la escasez de materiales. En lo económico es un período caracterizado por *una economía de racionamiento, donde se registran considerables descensos en la productividad que llevan a una disminución de la renta por habitante... Se trata de una situación de claro estancamiento, donde no hay consumo pero tampoco producción*<sup>1</sup>.

Para resolver el problema del alojamiento el nuevo régimen creó el Instituto Nacional de la Vivienda en 1939 y aprobó dos leyes: una en el mismo año, la Ley de Viviendas “Protegidas” y la otra, en 1944, la Ley del Régimen de Viviendas “Bonificables”. Hay que destacar que en la vivienda pública de iniciativa estatal de los primeros años del franquismo se utilizó como tipología de vivien-

---

<sup>1</sup> García, M., Velasco, R. y Mendizábal, A.: *La economía vasca durante el franquismo*. Bilbao, 1981. Pág. 22

da, el modelo Amann, denominación utilizada para referirse a la solución adoptada por este arquitecto en el Grupo Solokoetxe II construido en 1932<sup>2</sup>.

El entendimiento de la propuesta de Germán Aguirre se hace a través de tres epígrafes: el papel de Viviendas Municipales entre 1918 y 1949, la explicación de la propuesta de Germán Aguirre y, por fin, la significación de ese estudio.

### **La actuación de la Junta de viviendas higiénicas del Ayuntamiento de Bilbao entre 1918-1936**

En Bizkaia las primeras iniciativas de vivienda pública se dieron en el primer tercio del siglo XX con la creación en 1918 de la Junta de Viviendas Higiénicas por iniciativa del Ayuntamiento de Bilbao, que contó con el apoyo de la Diputación de Bizkaia. La finalidad de esta Junta fue la construcción de viviendas de alquiler tasado que fuesen asequibles a las clases medias modestas y a los obreros, desde los estratos más bajos a los más altos.

Esta Junta construyó tres grupos entre 1918 y 1936: Solokoetxe I con 97 viviendas en 1918, Torre Urizar con 264 viviendas en 1919 y Solokoetxe II con 60 viviendas en 1932. También hubo otros dos proyectos fallidos por dificultades económicas que fueron los del grupo de Basurto de 1923 con 200 viviendas y la Ciudad Satélite de Deusto de 1928 con 1000 viviendas.

La Junta para financiar la construcción de estos grupos contó con los terrenos que eran de propiedad municipal y del capital obtenido por el Ayuntamiento a través de la emisión de un empréstito de cincuenta años. También tuvo la ayuda financiera de la Diputación de Bizkaia sobre el coste total de las obras, que en el caso de Solokoetxe I ascendió al 12,5% y en Torre Urizar al 25%. El grupo Torre Urizar también tuvo la subvención de la Ley de Casas Baratas Estatal con un 25% de subvención y la exención de todos los tributos. Con todas estas ayudas el Consistorio bilbaíno no sólo consiguió hacer frente a las obligaciones del empréstito sino que también obtuvo un remanente considerable para hacer frente al desarrollo de nuevas construcciones<sup>3</sup>.

Las viviendas municipales fueron ocupadas fundamentalmente por funcionarios modestos del Ayuntamiento de Bilbao y en muy escasa medida por obreros. Ello evidenciaría que ante la elevada demanda de vivienda de alquiler asequible fueron atendidas en primer lugar las de los trabajadores del consistorio bilbaíno al ser esta institución la promotora de las viviendas. Los alquileres

---

<sup>2</sup> Sambricio, C.: "La vivienda española en los años cincuenta" en *Los años 50: La arquitectura española y su compromiso con la historia*. Pamplona. 2000. Pág. 42.

<sup>3</sup> *La Exma Diputación de Vizcaya y el problema de la vivienda*. Imprenta de Jesús Álvarez. Bilbao. Págs. 9-16

oscilaron entre las 15 y las 70 pesetas mensuales. Estos alquileres fueron muy asequibles como lo prueba que para un obrero de Altos Hornos de Vizcaya, que en 1933 tenía un salario ponderado de 16,54 pesetas diarias, sólo suponía la séptima parte de su salario en el caso del alquiler más caro<sup>4</sup>.

Pero el papel de la Junta no se limitó a la financiación de la promoción directa y al logro de unos alquileres asequibles sino que también se preocupó de formular una tipología de vivienda de alquiler que fuese específicamente obrera.

En Solokoetxe II, proyectada por Calixto Emiliano Amann en 1932, se consiguió definir un modelo de vivienda modesta modélica que fue el resultado de la combinación de las experiencias constructivas anteriores y la aplicación a las bases del concurso de las directrices del Movimiento Moderno. Las viviendas de Solokoetxe II se caracterizan por su planta concentrada, que suprime los espacios no aprovechables (pasillos y distribuidores), en aras de un esfuerzo de racionalización. Las viviendas, que cuentan entre los 70 y 80 m<sup>2</sup>, se organizan en torno a una pieza central, que sustituye a los espacios no aprovechables, compuesta por la suma de la cocina, el distribuidor y la sala. A esta pieza central se le suma la solana a modo de espacio exterior de ocio. A partir de este núcleo central se organizan las restantes piezas, dos o tres dormitorios, uno para los padres y dos o tres para los hijos.

La normalización racionalizadora se percibe igualmente en la manera seriosa de disponer cada una de las partes de la vivienda: escaleras, piezas de servicio y dormitorios. El logro de esta normalización fue posible gracias a la utilización del hormigón armado, ya que esta nueva técnica constructiva frente a la anterior de muros de carga y armazón de madera, se conseguía una ordenación más libre de las plantas al no tener los paramentos una función portante. Las viviendas contaban con un incipiente equipamiento, plato de ducha en el retrete y cocinas de carbón generando agua caliente para los usos domésticos en la cocina.

La Junta de Viviendas Higiénicas tuvo una incidencia limitada con sus 416 viviendas construidas en la resolución del problema de alojamiento para las clases modestas, que en 1924 se cifró en 6000. Ese relativo fracaso no hubiera sido tal de haberse podido desarrollar todas las iniciativas, un total de 1616 viviendas, lo que hubiera supuesto casi una tercera parte del déficit existente.

El Ayuntamiento de Bilbao, con la promoción directa, marcó todo un hito en la política de vivienda española del primer tercio del siglo al apostar por el plan-

---

<sup>4</sup> Sanfeliciano, M<sup>a</sup>. L.: UGT de Vizcaya, 1931-1936. Bilbao. 1990. Pág. 94.

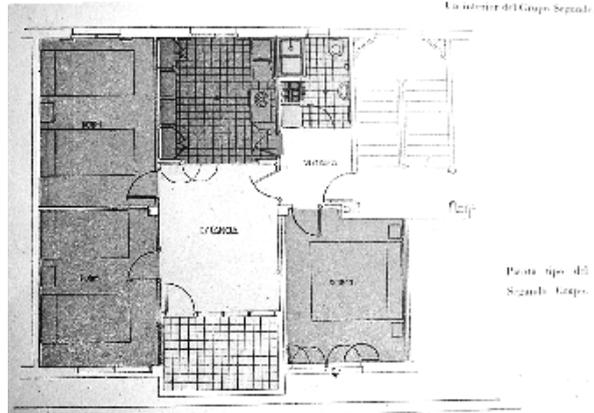


Fig. 1. Planta de la vivienda de Solokoetxe II(1932). Pág. 2



Fig. 2. Vista de conjunto de la cocina-comedor-distribuidor de Solokoetxe II. Pág. 4

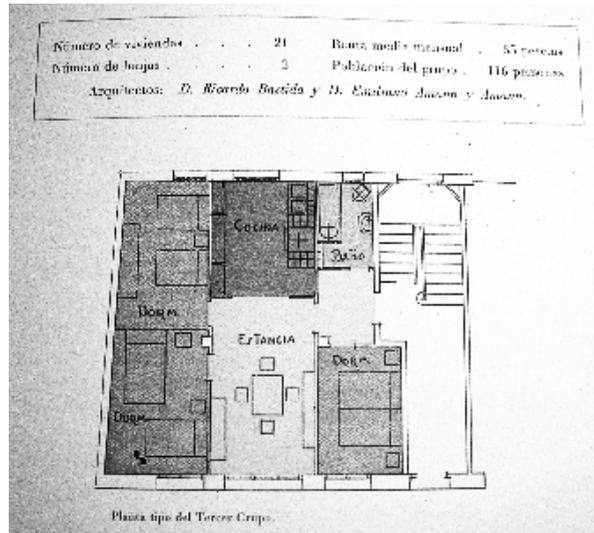


Fig. 3º. Planta de la vivienda de Solokoetxe III (1940). Pág. 6

teamiento más avanzado de la época, el que se empleaba en Centroeuropa, desmarcándose así de la política estatal de casas baratas<sup>5</sup>.

Acabada la Guerra Civil, la Junta de Viviendas Higiénicas, que ahora cambia su nombre por el de Viviendas Municipales sociedad en comandita, continúa con su actividad constructora. Este cambio a sociedad mixta municipal de forma mercantil y régimen privado se realizó a iniciativa del concejal Agustín Herrán en 1940, para poder utilizar al mismo tiempo las aportaciones del capital privado y los beneficios tributarios concedidos por la legislación del estado a ciertas empresas inmobiliarias. Esa necesidad de utilizar el capital privado se planteó ante la limitación de contar sólo con recursos municipales para resolver un problema de la envergadura de la vivienda para las familias de economía de tipo medio y modesto<sup>6</sup>.

El capital fundacional de la sociedad estuvo integrado por la aportación de bienes que realizó el socio gestor, Institución “Viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao” y por el capital que de los socios comanditarios, que se hacía representar por acciones de 500 pesetas de valor nominal por cada una.

Los medios económicos con los que tuvo al inicio de su gestión fueron:

- a) Los solares sin edificar aportados por el socio gestor, que estaban valorados en 1.200.000 pesetas.
- b) Las rentas anuales de los edificios propiedad del socio gestor, que generaban una renta líquida de 182.301,83 pesetas.
- c) El importe del recargo municipal sobre solares sin edificar, que representaba un ingreso anual líquido de 225.000 pesetas.
- d) El aval complementario del Ayuntamiento de Bilbao a fin de asegurar el pago del dividendo del 4% libre de impuestos reconocido en los estatutos.

Sobre esta base económica la Sociedad obtuvo la suscripción y desembolso de acciones por valor de 8.000.000 pesetas y posteriormente una segunda suscripción y desembolso por valor de 1.300.000 pesetas.

También contaba con las exenciones tributarias y privilegios concedidos por el estado como sociedad inmobiliaria exenta y como constructora de viviendas

---

<sup>5</sup> Para José Ángel Sanz, *el Grupo Solokoetxe es uno de los escasos momentos en que la arquitectura vasca entra en relación y no precisamente de dependencia, con la discusión europea más actual*. Todo ello en sintonía con la contundente afirmación de José Manuel Aizpurua en el año 1930: “El obrero español tiene derecho a vivir como viven los obreros alemanes, franceses, americanos...” “Arquitectura y vivienda mínima en los años treinta”. *Bilbao, Arte e Historia*. Bilbao, 1990. Pág. 184.

<sup>6</sup> Herrán, A.: El capital privado en la solución del problema de la vivienda. Págs. 11-20.

protegidas y por el ayuntamiento como empresa municipal. Como sociedad inmobiliaria exenta no tenía que pagar las tarifas de utilidades y de dividendos o participaciones que correspondían a sus socios. Como constructora de viviendas protegidas obtuvo: 1) la reducción equivalente al 90% durante un plazo de veinte años de la contribución territorial y de sus recargos legales, 2) la reducción equivalente al 90% de las liquidaciones del impuesto de derechos reales y de timbre del estado sobre los contratos de construcción, y 3) el privilegio del turno preferencia en los pedidos de materiales. Y como empresa municipal no tenía que pagar las exacciones municipales.

### **La propuesta de Germán Aguirre de 1946**

Germán Aguirre conocía perfectamente la problemática de la vivienda pública por su condición de arquitecto municipal de Bilbao. En su ejercicio profesional realizó numerosos proyectos de vivienda protegida tanto para organismos privados como públicos. En la década de los 40 intervino en la realización de los proyectos de los grupos de Torre Madariaga de viviendas municipales, en colaboración con los arquitectos Calixto Emiliano Amann y Ricardo de Bastida, y el de San Ignacio de la Obra Sindical del Hogar con los arquitectos Hilario Imaz y Luis Lorenzo Blanc. En 1946 elaboró un estudio sobre *Ideas sobre la construcción de viviendas para la clase productora, con rentas medias inferiores a 60 pesetas mensuales* para dar una solución al problema de alojamiento de los obreros modestos de Bilbao.

También participó con los arquitectos Emiliano Amann Puente y Eugenio Aguinaga en la elaboración del *Estudio sobre la vivienda económica en España. –Referido principalmente a las provincias del Colegio Vasco-Navarro y muy particularmente a la de Vizcaya* realizado por el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro en 1949.

El Ayuntamiento de Bilbao, a través de Viviendas Municipales, construyó entre 1940 y 1949 tres grupos de viviendas: Solokoetxe III con 21 viviendas y 85 pesetas de renta media mensual, 9 de Enero con 22 viviendas y 90 pesetas de renta mensual y Torre Madariaga con 685 viviendas y 190 pesetas de renta media mensual. Hay que destacar que Viviendas Municipales jugó un papel muy decisivo en la realización de viviendas públicas en Bilbao ya que entre 1939 y 1954 construyó más de la mitad de las viviendas edificadas, 1567 viviendas sobre un total de 2830<sup>7</sup>.

Las rentas de estas viviendas eran inalcanzables para un peón ordinario de la industria siderometalúrgica en 1949, ya que suponían entre una quinta par-

---

<sup>7</sup> Chimbitto, *El problema de la vivienda en Vizcaya*. La Gaceta del Norte 9 de Febrero de 1959.

te y 2,8 de su salario mensual de 285 pesetas. Tampoco eran accesibles las viviendas de iniciativa estatal, caso del grupo de San Ignacio de Loyola, ya que las rentas mensuales más baratas eran de 90 pesetas<sup>8</sup>. La elevación del coste de la vivienda con respecto a los precios de anteguerra es evidente por el considerable aumento del porcentaje sobre los salarios de los obreros.

Para Germán Aguirre eran cuatro las causas que explicaban las rentas elevadas:

1) El aumento del coste de la construcción. Para controlar los elevados precios de la construcción proponía la construcción masiva de viviendas *en un punto determinado y en un plazo brevísimo*. Ello obligaría tanto a los contratistas como a los obreros *a un mayor estudio y aqulilamiento de los precios*.

Pero la consecuencia más negativa era el desequilibrio entre el poder adquisitivo del obrero y el coste de la construcción. Evalúa que los costes de la construcción eran un 70% más elevados que los salariales.

Aguirre era muy pesimista sobre las posibilidades reales de resolver este problema y preveía un aumento continuado del coste de la vivienda.

2) La necesidad de revisar la legislación sobre la superficie mínima edificable de cara a resolver el acuciante problema de Bilbao con 20.000 subarrendados<sup>9</sup>. Considera necesario reducir la superficie de 68 m<sup>2</sup> de Torre Madariaga ante las penosas condiciones de vida de los subarrendados. Señala que viven en una vivienda 4 o 6 familias con un cuarto para cada una y con derecho a un cuarto o un sexto de cocina para la misma. Ello provocaba problemas de falta de privacidad no sólo dentro de la propia familia sino también entre varias de estas. Además eran casas viejas con patios inadecuados sin sol ni limpieza. Y sufrían el abuso de los propietarios con el pago de elevadas rentas aprovechándose de su necesidad apremiante de alojamiento. Agustín Herrán señala en un artículo de La Gaceta del Norte: *que muchos subarrendados pagaban 500 pesetas por una habitación con derecho a cocina*<sup>10</sup>

En consecuencia para Aguirre *se pueden realizar algunas reducciones en la superficie mínima de las viviendas, sin temor a obrar egoístamente, antes bien, con la certeza de contribuir a solucionar este problema no dando viviendas perfectas, sino suficientemente buenas*. En la argumentación de Aguirre estuvo también latente la visión social del catolicismo de estado del franquismo, inspi-

<sup>8</sup> García, M., Velasco, R. y Mendizábal, A.: *La economía vasca durante el franquismo*. Bilbao, 1981. Pág. 84.

<sup>9</sup> En 1954 se señala en La Gaceta del Norte que en Bilbao había 12000 subarrendados, que en su mayor parte vivían en el Casco Viejo. La Gaceta del Norte “” de Abril de 1951.

<sup>10</sup> La Gaceta del Norte 15 de Febrero de 1959.

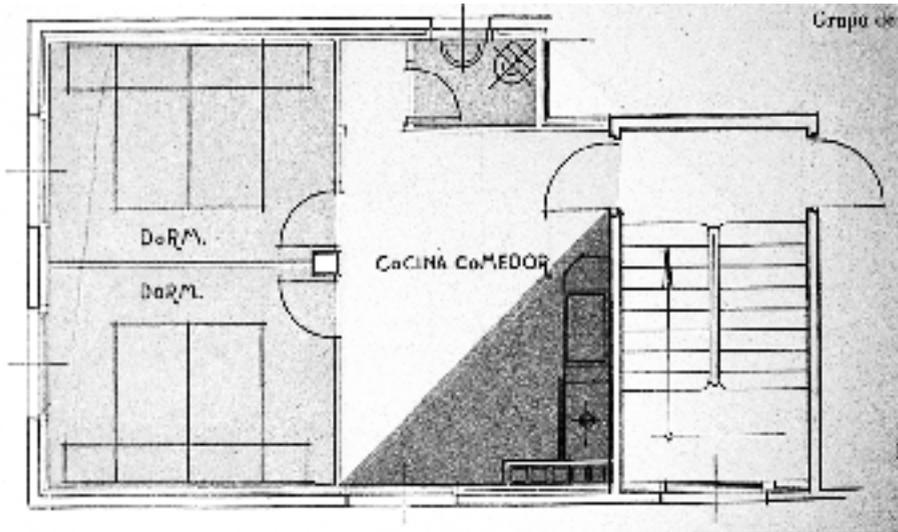


Fig. 4. Planta de la vivienda de 9 de Enero (1942). Pág. 7

rado en las directrices del Papa Pío XII, de hacer viviendas para los obreros con el fin de desarrollar hogares de familias cristianas. En un artículo de la Gaceta del Norte de 1951 se señala al respecto: *Buscar un medio de procurar hogar al mayor número posible de familias pobres y modestas, es cumplir con un primerísimo deber social al que todos estamos obligados, colaborando con esta gran Cruzada: clave de los deberes profundos de la cristiandad*<sup>11</sup>. Con esta visión social se encubría a la vez la necesidad de garantizar el orden social, ya que la carencia de alojamientos para los obreros podía ser un potencial elemento de inestabilidad social



Fig. 5º. Folleto de la Obra Sindical del Hogar. Pág. 9

<sup>11</sup> La Gaceta del Norte 21 de abril de 1951.

Para la determinación de los tipos de viviendas hizo un estudio previo de lo realizado en vivienda mínima en Europa, en países como, Bélgica, Dinamarca, Holanda y Noruega. Germán Aguirre también utilizó para este análisis publicaciones alemanas, como el informe sobre vivienda mínima en Europa de la Asociación Internacional de la Vivienda de Frankfurt/Maine realizado en 1935. Propuso tres tipos de vivienda: tipo A con 35 m<sup>2</sup>, tipo B de 47 m<sup>2</sup> y tipo C, entre 55 y 60 m<sup>2</sup>. Con las viviendas de los tipos A y B consideraba que se conseguirían unos programas residenciales con unas mejores condiciones de vida para los subarrendados.

3) La modificación de la financiación de la construcción de viviendas protegidas por considerarla muy rígida. Se debería sustituir el 10% de la aportación personal por una subvención del estado a fondo perdido que debería oscilar entre un 15% y 20%. El resto del coste de la construcción se tendría que distribuir y amortizar en función de la renta asignada a la vivienda. Pero la renta no debería sobrepasar la mínima fijada.

4) La forma de los contratos la considera inadecuada porque estaban pensados para las construcciones con un cierto número de viviendas, dado que eran al detalle y con un reparto de beneficios entre los distintos gremios. Ello provocaba que los beneficios aumentasen, los cifra entre un 35 y un 40% del total de la obra. En su opinión ese beneficio era excesivo y causante de un detrimento grande de la baratura de la obra.

También perjudicaba a la construcción la falta y carestía de materiales en dos aspectos: económicos y de rapidez, que se encontraban muy ligados entre sí. Para Aguirre las construcciones eran caras y podían llegar retrasadas poniendo en peligro el éxito económico y social de la iniciativa.

En definitiva las cuatro causas analizadas por Aguirre resumen la imposibilidad *para poder acoplar las rentas de las viviendas al jornal medio, esto es, un sexto o un séptimo de jornal mínimo, o sea, 50 a 55 pesetas mensuales.*

Germán Aguirre evidencia la incapacidad de la iniciativa municipal de vivienda de alquiler asequible como de la estatal con la vivienda en propiedad subvencionada para resolver de forma rápida y eficaz el problema de la vivienda de los 20.000 subarrendados que según sus cálculos habría en Bilbao en 1946.

Su propuesta es la construcción de 5.000 viviendas en cinco años. Para Aguirre si Viviendas Municipales acometiese esa iniciativa de la forma que fuera, alcanzaría cuatro objetivos:

- 1) La edificación de la mitad de las viviendas necesarias.
- 2) La nivelación de las demandas para una construcción menos intensa y así poder atender más fácilmente las necesidades anuales.

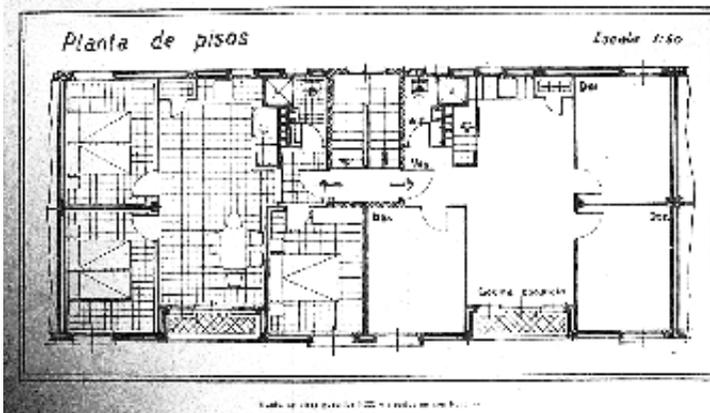


Fig. 6. Planta de una vivienda de iniciativa estatal. Pág. 10



Fig. 7. Vista de conjunto de una chabola de Rekalde. Pág. 11

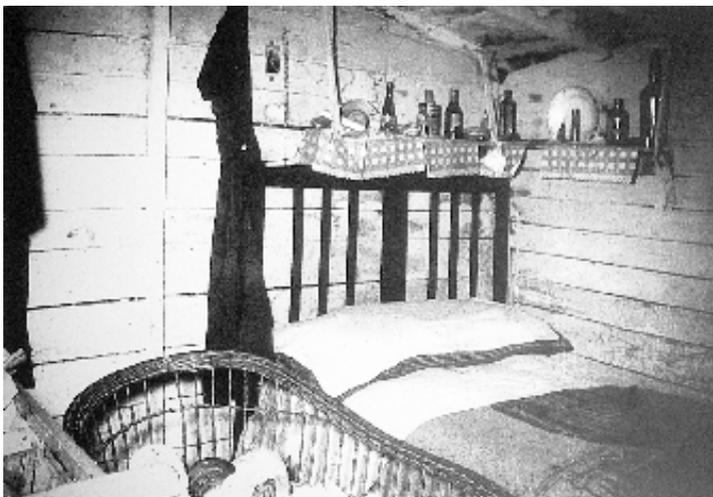


Fig. 8. Vista del interior de una chabola de Rekalde. Pág. 12

- 3) El abaratamiento automático del subarriendo siempre que la construcción continuase eficazmente.

A continuación hizo un estudio para llevar a cabo el proyecto fundamentado en cuatro aspectos: a) el tipo de vivienda, b) los terrenos necesarios, c) los costes de la urbanización y de las viviendas y d) las formas de contratar las obras y las fórmulas de financiación.

El número total de viviendas a construir de cada uno de los tipos son las siguientes:

- a) 750 viviendas del tipo A de 35 m<sup>2</sup> con un dormitorio y una alcoba.
- b) 3750 viviendas del tipo B de 47 m<sup>2</sup> con dos dormitorios y una alcoba.
- c) 500 viviendas del tipo C de 60 m<sup>2</sup> con dos dormitorios y una alcoba.

Germán Aguirre en su estudio no incluye diseños de las plantas pero los podemos conocer a través de su participación en la ponencia del Colegio de Arquitectos de 1949, en la que se incluye un apéndice con diez esquemas de plantas. Son viviendas mínimas con cocina-comedor como pieza central y uno o dos dormitorios. La idea de la cocina-comedor como pieza central es una continuación de Solokoetxe II pero la ordenación de las habitaciones se modifica por una disposición enfilada para reducir al mínimo la superficie. Esa disposición nos remite a modelos de vivienda obrera de la segunda mitad del ochocientos, caso de las córralas.

Para construir las 5.000 viviendas estima necesarios 400.000 m<sup>2</sup> para con ello conseguir una densidad media de 500 habitantes / hectárea. En esa superficie se contabilizan los terrenos necesarios para los elementos dotacionales precisos que posibiliten la vida espiritual, material y social de los habitantes de esta barriada. Estos son: cinco iglesias para 700 fieles cada una, escuelas para 2.000 alumnos, casas de socorro, guarderías infantiles, centros sociales y de diversión, y centros comerciales.

Para las viviendas se establece un precio fijo de 400 ptas/m<sup>2</sup> edificado sin incluir los terrenos y los elementos auxiliares. Ello supondría un coste total para las 5.000 viviendas de 111.600.000 pesetas.

En cuanto a los terrenos, las necesidades de reserva de suelos tan elevados a un precio asequible, le llevó a plantear la construcción del poblado en Asúa-Erandio por la imposibilidad de encontrar en Bilbao terrenos a 4 pesetas/m<sup>2</sup><sup>12</sup>. A ello había que sumar los costes de urbanización de los terrenos, la construc-

---

<sup>12</sup> Para tener una referencia de lo reducido del precio a pagar por el m<sup>2</sup> hay que señalar que en 1954 el precio del m<sup>2</sup> de solar en el ensanche oscilaba entre las 80 y las 300 pesetas/m<sup>2</sup> y en Otxarkoaga, en el extrarradio de Bilbao, el precio del terreno era de 6 pesetas/m<sup>2</sup>.

ción de calles de circulación y las zonas verdes. La realización de estas obras las estimó en 29.000.000 de pesetas.

La elección de Germán Aguirre de Asúa como núcleo de expansión de Bilbao fue una decisión amparada por la previsión del Plan Comarcal de Bilbao de 1943 de hacer un poblado satélite autónomo en Asúa, idea que no cuajó hasta la década de los 60 con la convocatoria de un concurso internacional para crear un nuevo Bilbao en esa área. La alternativa de Asúa tuvo un escaso eco ante las posibilidades que ofrecía Bilbao de expandirse por las laderas de sus montes y en las amplias superficies de terrenos en la antigua anteiglesia de Begoña.

En el proyecto no se incluyen los costes de los elementos complementarios porque considera injusto que los paguen los vecinos, ya que lo habitual en la financiación de estas dotaciones es su pago por parte del Ayuntamiento y del Estado.

Para la financiación de las obras considera la fórmula más cómoda para la Junta de Viviendas, la compra de las viviendas llave en mano a un constructor, que adquiriese el compromiso de suministrar un número determinado de viviendas. La considera la mejor fórmula por ser la más barata de todas las posibles para la construcción de viviendas. Se debería fijar el coste de las viviendas, un beneficio por cada una de ellas y una prima sobre la reducción que se hiciera en el coste de las mismas. Con ello se conseguiría que el constructor obtendría un mayor beneficio cuanto más económicas construyera las viviendas.

Entre la Junta y el constructor se fijarán unas condiciones mutas a cumplir.

Por parte de la Junta:

- a) La garantía que se comprarían las 5.000 viviendas.
- b) El pago inmediato contra la entrega de las llaves.
- c) El adelanto de un tanto por ciento para que se ponga en marcha la construcción y así evitar el pago de los intereses que cargarían los constructores por el primer adelanto para comenzar las obras.

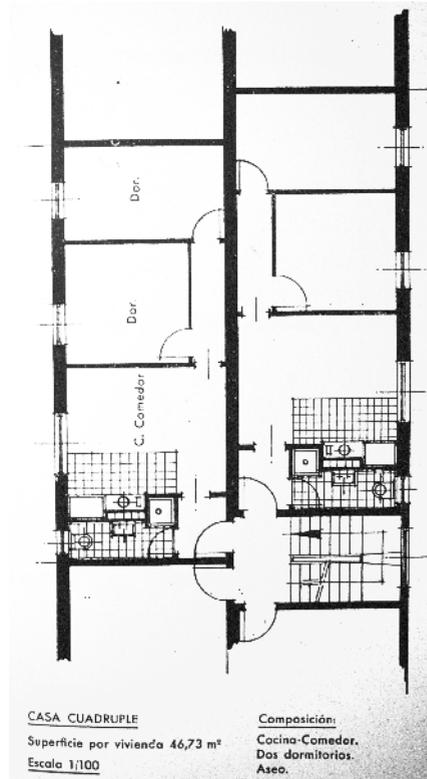


Fig. 9. Esquema de una planta de 46,73 m<sup>2</sup>. Pág. 14

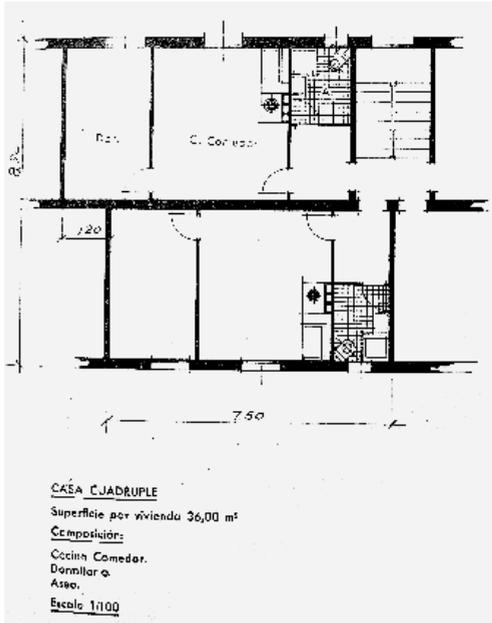


Fig. 10º. Esquema de una planta de 36 m2. Pág. 16

d) La garantía del apoyo oficial para gestionar el suministro de hierro y cemento necesarios para la construcción.

Los constructores tendrían como obligaciones:

- a) La entrega anual entre 700 y 1.000 viviendas.
- b) La garantía de la construcción y de los elementos que en ella se empleasen
- c) La fijación del precio por m2 edificado
- d) El control real sobre el abaratamiento del que se pudiese obtener
- e) La fijación de una tabla reguladora del coste de la construcción con respecto al coste de jornales y materiales

Además, la Junta debería cumplir unas condiciones previas para poder acometer el proyecto: la disposición total de los créditos a un plazo a cuatro o cinco años sin trabas administrativas y dar facilidades para la libertad en la ubicación de las obras. El cumplimiento de esas condiciones conllevaría un menor coste de la construcción, el cobro de rentas en el mismo día de los pagos, y una mayor rapidez en la construcción, ya que el contratista cobraba por la vivienda terminada.

Aguirre también analiza la viabilidad del proyecto de acuerdo a la legislación estatal de viviendas protegidas de 1939. Del análisis económico que hace le lleva a concluir la necesidad de modificarla para aumentar la ayuda a fondo perdido del estado del 10% al 15% y el resto distribuido de la siguiente forma: el 40% a amortizar al 3,5% de interés en un período entre 18 y 23 años, y el 50% restante a amortizar sin intereses a un plazo entre 20 y 27 años. Con esas modificaciones se podía conseguir el equilibrio de los salarios de los obreros modestos con las rentas de los alquileres de las viviendas.

### La significación del proyecto de Germán Aguirre

El estudio de Germán Aguirre de 1946 es un documento clave para conocer el problema de la vivienda obrera en Bizkaia en los años iniciales del fran-

quismo. Su reflexión sobre la política de vivienda obrera constituye uno de los primeros acercamientos teóricos, en un análisis que se prolongará a lo largo del todo franquismo. Alcanzó su dimensión social en la VI Asamblea Nacional de Arquitectos celebrada en Madrid en 1952, cuyo tema 2º fue: *El problema de la vivienda en nuestras clases media y modesta, su solución*. En orden a la reflexión teórica, en Bizkaia hay que destacar: *Estudio sobre la vivienda económica en España. Referido principalmente a las provincias del Colegio Vasco-Navarro y muy particularmente a la de Vizcaya*, realizado por el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro en 1949.

El proyecto de Aguirre fue volver a la idea de ciudad-satélite planteada por Bastida para Deusto en 1928 con la intención de crear una ciudad autosuficiente que resolvería la demanda de vivienda barata. Pero su propuesta tenía bastantes diferencias con el proyecto de Bastida en cuanto a la ubicación, la procedencia social de los habitantes y la tipología de las viviendas.

En la ubicación tuvo que alejarse más de lo deseable del centro urbano ante los elevados precios de los terrenos en la zona central de Bilbao. Los precios de las viviendas tenían que ser muy baratos para dar satisfacción a la escasa capacidad de endeudamiento de los obreros modestos y por ello no había que aumentar los costes. Con ese emplazamiento se alejaba la ciudad satélite de las vías de comunicación y medios de transporte más importantes, cosa que Bastida evitaba con la elección de Deusto. El estar lejos de las vías de comunicación y de transporte ponía en riesgo la propia actividad de la barriada.

En lo tipológico modificó la planta tipo de Solokoetxe II para reducir su superficie en aras de ajustarse al nivel de renta fijado. Entre la opción de la propiedad o el alquiler, se inclinó por la segunda en sintonía con la política de Viviendas Municipales

En cuanto a la procedencia de las clases sociales al hacer una ciudad con obreros de un mismo nivel de renta se caía en el riesgo de convertirla en un ghetto marginal. Peligro que se acentuaba por su carácter aislado. Bastida en su ciudad satélite combinó distintas tipologías de viviendas y de clases sociales, con la intención de evitar el riesgo de la marginalidad.

La alternativa de Germán Aguirre estuvo marcada por la urgencia de resolver el problema de vivienda de 20.000 subarrendados, en la clara perspectiva que sino se frenaba de manera contundente el problema, se convertiría en una bola de nieve imparable. Su bien intencionada propuesta era difícilmente realizable ante la compleja situación económica del momento que hacía inviable la ejecución de proyectos de envergadura como el de la construcción de 5.000 viviendas en cinco años. Ante todo sirvió de acicate para estimular el debate y así concienciar sobre la necesidad de aprobar planes de vivienda por parte de las instituciones públicas.

Esa manera de actuar nos recuerda en buena medida a la política estatal posterior de poblados dirigidos, caso en Bizkaia del de Otxarkoaga, la construcción de una ciudad autosuficiente en la periferia de Bilbao para resolver el gravísimo problema del chabolismo de Bilbao en la década de los cincuenta.

### **Bibliografía**

- AGUINAGA, E, AGUIRRE, G. y AMANN, E.: *Estudio sobre la vivienda económica en España. Referido principalmente a las provincias del Colegio Vasco-Navarro y muy particularmente a la de Vizcaya*. Bilbao, 1949.
- El problema de la vivienda en nuestras clases media y modesta. Su solución*. VI Asamblea Nacional de Arquitectos. Madrid, 1952.
- GARCÍA, M., VELASCO R. y MENDIZÁBAL, A.: *La economía vasca durante el franquismo*. Bilbao, 1981.
- HERRRÁN, A.: *El capital privado en la solución del problema de la vivienda*.
- LÓPEZ-ARANGUREN, E. (coord.) : *Encuadre socioeconómico para la ordenación territorial del área Uribe-Bajo Nervión*. Monografía: Población. Departamento de Economía aplicada. Universidad del País Vasco.
- SANZ, J.A.: "Arquitectura y vivienda mínima en los años treinta. La contribución vizcaína al debate europeo". *Bilbao, Arte e Historia*. Bilbao, 1990. Pág. 169-184.
- USTARROZ, P.L.: *La Política de vivienda de 1939 a 1970. Análisis del Gran Bilbao*. Tesis de licenciatura (inédita). Bilbao, 1976.