

# URBANISMO

## ESPAÑA

### EL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE PALMA DE MALLORCA

En el año 1940 el Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca convocó un concurso entre técnicos españoles para la redacción de un Anteproyecto de Ordenación total de la ciudad, quedando comprendido en el mismo el correspondiente Plan de Alineaciones para la Reforma Interior del casco antiguo de la ciudad, obteniendo el primer premio en dicho concurso el presentado por el Arquitecto D. Gabriel Alomar, a quien fué inmediatamente confiado el encargo de elevar dicho anteproyecto a proyecto, el cual fué aprobado por el Municipio en 12 de febrero de 1943, siendo Alcalde D. Jorge Dezcallar Montís.

El citado Plan de Alineaciones para la Reforma Interior comprende doce reformas parciales en las que se tienen en cuenta las necesidades circulatorias e higiénicas, y que están trazadas con un afinado sentido estético, más importante en una ciudad que, como Palma, constituye uno de los primeros centros de turismo de España.

Estas doce reformas, que se hallan denominadas con una numeración convencional del 1 al 12, y se hallan concebidas en forma tal que, no tan sólo puedan ser realizadas con entera independencia unas de otras, sino que su presupuesto arroje en la mayoría de los casos un notable beneficio, al afectar zonas de poco valor actualmente en general, zonas que mediante la reforma quedan espléndidamente valorizadas, circunstancia que constituye la garantía más eficaz de su fácil realización.

Entre las ventajas del Plan, merece ser destacada la del respeto que tiene hacia la parte histórica y monumental de la ciudad, que queda en todo su valor al margen de las zonas afectadas.

Incluye el citado Plan el proyecto, redactado ya años antes, de construcción de un nuevo mercado, obra que resulta de primera necesidad para la ciudad como único medio de poder llevar a cabo la dignificación y rehabilitación de la bella Plaza Mayor, construída a

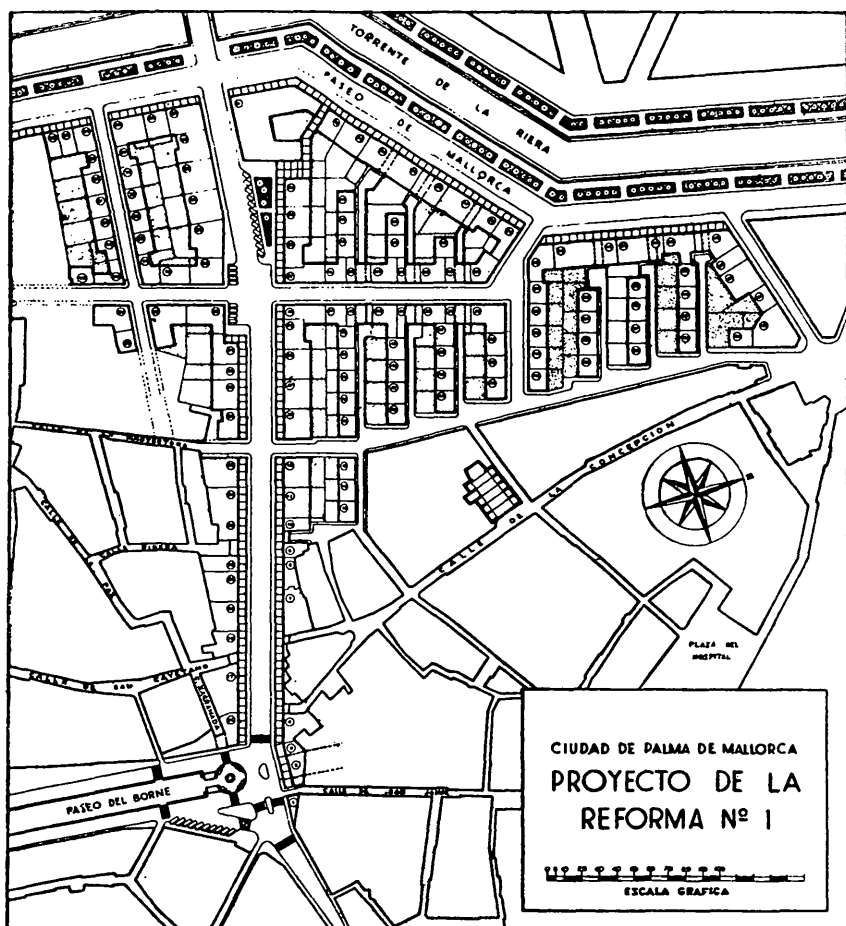


Fig. 1

mediados del siglo pasado y actualmente ocupada por un zoco indigno.

Hace pocos meses, en noviembre del pasado año, el Ayuntamiento de la ciudad, presidido por el Excmo. Sr. D. Juan Coll Fúster, decidió llevar a la realidad, escalonadamente, el citado Plan

y, a tal efecto, convocó un concurso entre empresas constructoras comprendiendo las partes siguientes:

1.ª Realización de la Reforma número 6 en la cual se halla situado el nuevo mercado.

2.ª Edificación del citado mercado y explotación del mismo durante un plazo máximo de 20 años.

3.ª Realización de la Reforma número 1, según las líneas del Plan de Alineaciones aprobado.

La Reforma número 1 (fig. 1) consiste en la urbanización de una extensa zona de 60.100 m.<sup>2</sup> de superficie, zona que está sin edificar

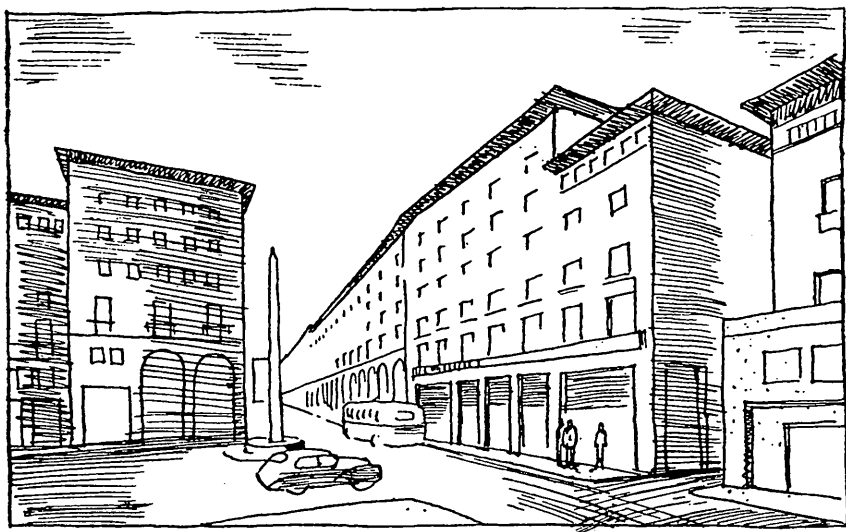


Fig. 2

salvo unas construcciones de poca importancia, después de valorarla económicamente por medio de la abertura de una vía que la une a uno de los puntos vitales de la ciudad, la encrucijada de la llamada «Fuente de las Tortugas», al final del Paseo del Borne (figura 2).

El beneficio que esta reforma representa para la ciudad es incalculable en muchos aspectos, y el traumatismo a que se somete la misma, mínimo, ya que debido a su trazado no destruye más que 44 viviendas, dando cabida a más de 800 (fig. 3).

El concurso tuvo pleno éxito, adjudicándose a la prestigiosa entidad «Edificios y Urbanizaciones, S. A.» (E. U. S. A.), entidad

que ofreció a un tiempo mejores garantías y condiciones económicas más ventajosas.

El proyecto detallado de la Reforma número 1 fué realizado igual-

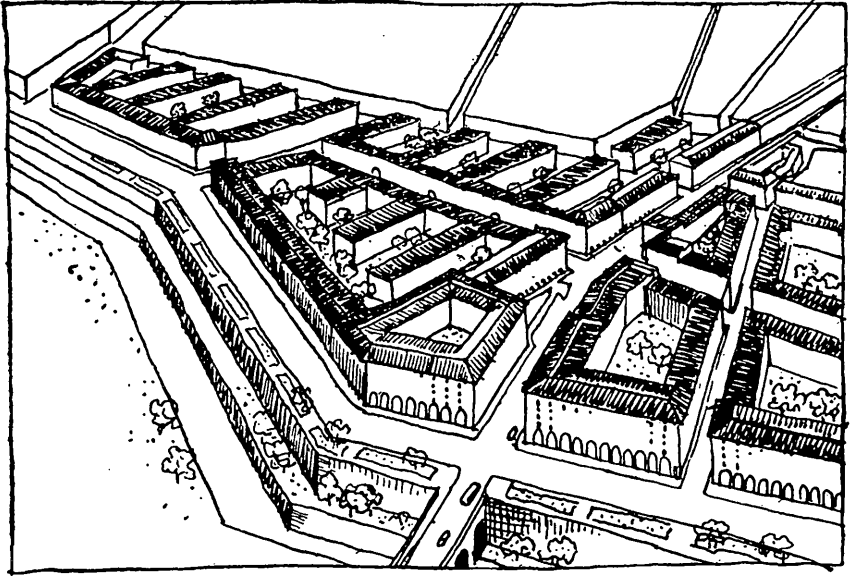


Fig. 3

mente por el citado arquitecto D. Gabriel Alomar en colaboración con D. José Ferragut, también arquitecto.

Las iniciativas y las actividades del Ayuntamiento de Palma de Mallorca deben representar un estímulo para las otras poblaciones españolas que tienen problemas semejantes que resolver.

#### DECRETO DE 27 DE FEBRERO DE 1947 POR EL QUE SE APRUEBA EL PROYECTO DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR DE LA PROLONGACION DE LA AVENIDA DEL GENERALISIMO, EN MADRID

Con arreglo a lo dispuesto en la Ley de 1.º de marzo de 1946, la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores ha formulado, de conformidad con el Ayuntamiento y la Comisión de Urbanismo, el proyecto para la Ordenación del Sector

de la Prolongación de la Avenida del Generalísimo (Paseo de la Castellana), y habiéndose verificado la correspondiente información pública y ultimada la tramitación prevista, a propuesta del Ministro de la Gobernación, previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO :

· Artículo único.—Se aprueba el proyecto de Ordenación Urbana del Sector de la Prolongación de la Avenida del Generalísimo (Paseo de la Castellana), redactado por la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, con las modificaciones que contiene respecto del Plan General aprobado por Ley de 25 de noviembre de 1944.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en El Pardo, a veintisiete de febrero de mil novecientos cuarenta y siete.

## EL CONGRESO HISPANO-LUSITANO DE URBANISMO

La Federación de Urbanismo española ha sido informada por las autoridades y organizaciones urbanísticas lusitanas de que el Congreso que habían acordado celebrar ambos países se efectuará del 28 de julio al 5 de agosto venideros en la capital lisboeta.

Entre los festejos acordados figura una excursión por el Tajo y una cabalgata internacional.

El detalle de los actos del Congreso se señalará en fecha próxima.

## EXTRANJERO

### LA TÉCNICA DE LAS NUEVAS CIUDADES EN INGLATERRA

Es interesante hacer resaltar la atención que en los últimos años ha despertado el estudio de ciudades de tipo medio. Iniciados en Alemania antes de la última guerra con un estudio detallado

de más de 70 ciudades de 20.000 habitantes se extendió la investigación a otros países, como Francia, donde destaca la obra de Bardet con su aportación de los «perfiles psicológicos» de ciudades, y actualmente en Inglaterra con numerosos trabajos sobre las ciudades de 50.000 a 60.000 habitantes, uno de los cuales resumimos posteriormente. La finalidad de esta interesante labor es conseguir datos sobre las necesidades de una agrupación urbana que, por su número de habitantes, sea capaz de desenvolverse independientemente, para, posteriormente, proyectar con éxito nuevas aglomeraciones de proporciones análogas.

El trabajo que publicamos es obra del arquitecto inglés T. A. Jeffrey y se refiere a una ciudad de nueva construcción por él proyectada en Escocia, para la cual ha empleado las normas y módulos siguientes:

a) Superficie de la ciudad:

Norma aproximada, zona urbana... cinturón verde zona total; para 50.000 habitantes, 5.000 acres urbanos + 5.000 acres de zona verde (\*).

b) Zona industrial:

Obreros =  $\frac{1}{4}$  de la población total, el promedio industrial total es a razón de 30 obreros/acre; zona edificada = no mayor de  $\frac{1}{4}$  del total; tres sub-zonas principales: (1) zona comercial; (2) zona de pequeña industria; (3) zona de industria nociva.

También están incluidas la zona de almacenes, fábrica de gas, la central de la calefacción por distritos, etc.

c) Centro cívico:

10 acres por 10.000 habitantes. El parque central, si lo hubiera, es aparte.

Subdivisiones: Centro administrativo: oficinas del Consejo, cuartel de la policía y de bomberos. Centro comercial: oficinas profesionales. Centro de tiendas: cerca de las estaciones de autobús y tranvía, central de correos y bolsa de trabajo. Mercados y vendedores al por mayor. Industria de los servicios. Centro cultural: educación post-secundaria, centro de arte y centro social. Centro de atracciones: cerca del parque central. Centro de Sanidad: convalecientes, maternidad e infantil. Zona residencial: pisos de gran densidad para obreros sin familia.

---

(\*) Un acre es igual a 4.046 m<sup>2</sup>, aproximadamente la superficie de un cuadrado de 66 metros de lado.

**d) Barrios:**

Población, 6.000 a 10.000 habitantes; extensión total, 200-450 acres; incluye parque, centro de la comunidad (casino), campos de deportes, etc.; extensión zona edificada, 150-250 acres; 1/4 casas de pisos de tres plantas a 19 viviendas por acre; 1/4 villas unidas o separadas hasta 10 viviendas por acre; 1/2 viviendas terraza a 12-15 viviendas por acre; 25-60 tiendas.

**e) Espacios libres:**

Campos de deportes, 6 acres por cada 1.000 habitantes; parques, hasta 10 acres por 1.000 habitantes; parcelas cultivables, 1 acre por 1.000 habitantes; campos de deportes, escuela secundaria, 10-20 acres; escuela primaria, 2-4 acres.

**f) Varios:**

Iglesias, 1 por 2.000 habitantes; cafés, 1 por 2.000 habitantes; cinematógrafos, 1 por 10.000 habitantes; hoteles, 1 por 10.000 habitantes; comercios, 1 por 125 (diversas); escuelas secundarias, 1 por 15.000 habitantes (a 100 alumnos cada); escuelas primarias, 1 por 3.000 (a 30 por clase); escuelas infantiles, 1 por 1.700 (a 40 alumnos por clase); escuelas post-secundarias, 1 por 17.000 habitantes (\*); hospital general, 1 por 100.000 habitantes; universidad, 1 por 1.000.000 habitantes.

Cálculo provisional de necesidades en una ciudad de 50.000 habitantes:

**1. Viviendas:**

3.000 villas separadas; 3.000 pisos en bloques de tres plantas, hasta 24 viviendas bloque; 6.000 villas con terrazas en bloques de 8 y 10 viviendas; 500 pisos en 5 o más plantas, todos en el centro cívico.

**2. Edificios públicos:**

**a) En los cinco barrios o núcleos urbanos:**

5 centros sociales, con salón público, gimnasio y cantina; 3 guarderías diurnas y 5 clínicas; 5 bibliotecas de Distrito; 25 iglesias; 300 comercios, incluyendo oficinas de Correos, restaurantes, Bancos; 25 cafés; 5 puestos de policía; 3 escuelas secundarias de 1.000 alumnos; 17 escuelas primarias de 450 alumnos; 30 escuelas infantiles de 40 niños; 3 hoteles; 3 cinematógrafos; 55 oficinas provisionales; 12 edificios comerciales al por mayor.

---

(\*) En las escuelas post-secundarias inglesas se estudian materias análogas a las de nuestros preparatorios a Facultades y Escuelas especiales.

b) En el centro cívico:

1 escuela secundaria; 3 escuelas post-secundarias; 1 galería de arte; 1 museo; 1 biblioteca Central; 1 Centro sanitario, con departamentos de Maternidad, convalecientes y de niños; 2 iglesias; grupo de oficinas del Consejo, salón de reuniones, etc.; cuartel de Policía, Juzgado y celdas; cuartel de Bomberos; oficinas para 70 casas comerciales; 110 tiendas, almacenes, etc., incluyendo Central de Correos, Bolsa de trabajo y tres restaurantes; 2 teatros; 3 cinematógrafos; parque de atracciones permanente; Centro de la Comunidad (casino) con naves para niños y adultos, piscinas, etc.; Central de teléfono automático; 41 oficinas para comerciantes al por mayor; mercado; 3 hoteles; estación de ferrocarril con oficinas; estación de autobuses.

3. *Industria:*

a) Industria de los servicios:

1) En los cinco barrios: 100 casas comerciales de oficios de la construcción, etc., incluyendo lavaderos.

2) En el centro cívico: 40 casas constructoras, etc.

3) En la zona industrial: 72 casas comerciales.

b) Fábricas:

Fábricas para emplear hasta 9.000 obreros; oficinas centrales industriales, estación de autobús, 10 tiendas, 2 cantinas; central de la calefacción por distritos, fundición, fábrica de gas, etc.

## LA NUEVA LEY DE URBANISMO EN INGLATERRA

En el mes de enero del presente año ha publicado el Gobierno inglés el Proyecto de Ley de Urbanismo o «Town and Country Planning Bill» que habrá de discutirse en breve en el Parlamento británico.

El extraordinario interés de este documento nos obliga a publicar un breve comentario del mismo, basado en un resumen publicado en la revista londinense «The Municipal Review».

El proyecto de Ley trata de hacer posible la realización de los numerosos proyectos de reconstrucción y creación de nuevas ciudades, recogiendo las experiencias del Plan de ordenación de la ciudad de Londres redactado por el arquitecto Sir Patrick Abercrombie.

Las dificultades existentes en la legislación anterior hacían prácticamente irrealizable todo intento de ordenación urbana, principal-



mente ante la imposibilidad de pagar las enormes sumas destinadas a indemnizar a los particulares por la expropiación de terrenos para construcción de viviendas, edificios públicos y espacios libres.

Con las disposiciones legales vigentes puede prohibirse la edificación de terrenos siguiendo las orientaciones de los planes de ordenación, pero no se capacita económicamente a las entidades locales para la realización de dichos planes, llegándose con esta acción puramente negativa a una tensión con los intereses particulares existentes, realmente grave.

La nueva Ley establece dos factores en el valor del suelo :

a) Su valor en uso actual (existing use value), ya sea agrícola, de vivienda, o comercial, y

b) Valor especulativo posible, por cambio de uso (development value), el aumento de valor de un terreno agrícola al ser edificable, o una zona de vivienda al ser comercial.

El primer valor sigue siendo de propiedad particular y el segundo revierte en la comunidad por considerar a ésta causante de dicho aumento de valor al crecer la población.

Para la percepción por parte del Estado, o Autoridades locales del valor b), se crean las Juntas o Comisiones de Control del Suelo.

Los propietarios actuales pueden seguir disfrutando de su terreno ya sea utilizado para agricultura o para vivienda.

En caso de venta de una tierra de cultivo, que pasa a ser edificable, el Estado percibe, a través de la Comisión del Suelo, el incremento de valor que haya experimentado. Igualmente, si es el propietario el que edifica en su tierra de labor, por haberse considerado en los planes de ordenación que es momento oportuno para su conversión en zona de vivienda, al ensancharse la población, deberá pagar a su vez la diferencia de valor a la mencionada Junta o Comisión.

De esta forma se crea una base económica en los organismos locales nacionales que harán realizables los planes de ordenación futuros.

No obstante, como se admiten los valores del suelo actuales, no los futuros, y habrá que pagar para expropiaciones de solares y edificios céntricos cantidades muy elevadas, se ha creado un fondo que la Ley establece en 300 millones de libras, para invertir en Inglaterra, Gales y Escocia. Este fondo se destina también para compensaciones a los particulares de las pérdidas de valor de sus propieda-

des por bajo de la cotización actual, al aplicarse los planes de ordenación.

Se fija para la redacción por las Autoridades locales de los planes de ordenación, un plazo de tres años, aconsejándose la confección de los proyectos con elasticidad suficiente para adaptarse a las circunstancias variables, debiéndose revisar dichos planes cada cinco años.

Por primera vez se dan a los Condados (organismos comarcales) atribuciones urbanísticas, coordinándose de esta manera la ordenación rural y urbana, siendo en todo caso las Autoridades locales las encargadas de llevar a la práctica la realización de dichos planes.

Siguiendo la tradición inglesa, se establecen varias disposiciones para la defensa de monumentos arquitectónicos e históricos, y protección del paisaje y arbolado, sobre todo en lo referente a anuncios, proponiéndose la redacción de un Código Nacional de control de la publicidad.

## LA EXPOSICION INTERNACIONAL DE URBANISMO Y DE LA VIVIENDA EN PARIS

Esta Exposición, que en un principio se pensó celebrar durante el verano de 1946, se ha convocado definitivamente para los días comprendidos desde el 1.º de mayo al 30 de junio del año actual.

Piensen concurrir los países más importantes de Europa y América, y se presentarán con carácter de especial interés los planes de Reconstrucción realizados durante estos últimos años en Francia, Inglaterra, Holanda y Bélgica.

Los temas que se expondrán y desarrollarán en conferencias durante el transcurso de la Exposición serán, además de los ya señalados sobre la reconstrucción de ciudades y comarcas destruidas durante la pasada guerra, los referentes a la creación de nuevas viviendas, materiales y procedimientos modernos de construcción, servicios de calefacción, iluminación, etc. y posibilidades de la producción en serie y prefabricación.

Por la importancia de las cuestiones que en esta Exposición se plantearán y la calidad de planes y proyectos que se presentan, promete ser esta reunión de gran interés, y más si se tiene en cuenta que es la primera Exposición Internacional de Urbanismo que se celebra desde 1939.