

Facilitar viviendas en condiciones higiénicas y exentas de los enormes sacrificios que el pago de exorbitantes alquileres conlleva, es una afirmación de plena actualidad, pero se realizó en una carta que la Asociación de Casas Baratas de San Sebastián remitió al Ayuntamiento en 1916. Esta petición, escrita hace más de un siglo, demuestra que el problema de la vivienda social tiene raíces profundas y hoy sigue sin resolverse.

En Europa, la cuestión habitacional se agravó a finales del siglo XIX e inicios del XX, cuando miles de personas emigraron del campo a las zonas industrializadas. La situación se volvió crítica tras la I Guerra Mundial. Entonces, países como Holanda, Alemania o Austria, con un movimiento obrero fuerte y con capacidad de influencia política, optan por una intervención pública decidida, creando parques de vivienda para alquiler gestionados por la administración. En cambio, en países como Italia o España, con estructuras sociales distintas, el Estado se centra en legislar y ofrecer ayudas, pero sin promover directamente: su objetivo era fomentar la propiedad individual entre las clases trabajadoras, dejando el alquiler social en segundo plano.

El paradigma de intervención pública es el de la llamada 'Viena Roja'. Tras la caída del Imperio Austro-húngaro, la ciudad contaba con dos millones de habitantes hacinados en habitaciones insalubres de apenas 5 a 10 metros cuadrados. El dibujante Heinrich Zille resume la situación con una frase que se hizo célebre: «A un ser humano se le puede matar igual con un hacha que con un piso». En 1923, el Ayuntamiento vienés inició un ambicioso programa de vivienda social, que financia mediante impuestos al lujo y le permite construir cerca de 6.000 viviendas al año. Hoy, un siglo después, gestiona unas 450.000 viviendas de alquiler asequible, marcando referencia internacional.

En nuestros lares, las normas de 1893 y 1908, orientadas a crear 'casas para pobres', tuvieron un enfoque benéfico-filantrópico de escasa eficacia. La Ley de Casas Baratas de 1911 supone un avance al regular aspectos sanitarios y de gestión, basados en el modelo de ciudad jardín. Sin embargo, la falta de fondos y la burocracia impidieron su desarrollo real.

En la San Sebastián de 1914, muchas familias vivían hacinadas en habitaciones pequeñas y alquiler caro. Para afrontar esta situación, se crea la Asociación General para la Construcción de Casas Baratas de San Sebastián, con sede en la calle Aldamar y formada exclusivamente por obreros. La asociación adquirió 4.000



Fachadas retranqueadas para favorecer la entrada de luz natural. A la derecha, parte de las viviendas que hoy perduran. FOTOS E. F. N.

Las sucesivas reformas han transformado la colonia María Cristina con el paso de los años.



Una propuesta de 1923 para vivienda social

Las 'casas baratas' de Altza.
La colonia María Cristina surgió hace un siglo ante la necesidad de construir pisos en condiciones higiénicas y a precios asequibles

LORENZO GOICOECHEA
ESTANISLAO F. NARBAIZA
Arquitectos

metros cuadrados en el área de Herrera para construir 52 viviendas, siguiendo el modelo de casas unifamiliares con parcela. El proyecto fue encargado al arquitecto José Gurruchaga, presidente honorario de la entidad.

Pequeño jardín

La superficie construida por vivienda se situaba aproximadamente entre 55 y 75 m², en parcelas que oscilaban entre 70 y 120 m², permitiendo un pequeño jardín delantero o trasero. Las edificaciones se resolvieron con planta baja y un piso superior, aunque algunas incluían un pequeño es-

pacio bajo cubierta tipo buhardilla. La distribución interior respondía a criterios funcionales y sanitarios. En planta baja se situaban el zaguán o portal cubierto, una innovación incorporada por Gurruchaga, pensado como espacio protegido para el juego infantil controlado. La cocina era la estancia principal, un pequeño comedor o sala y, en algunos casos, un aseo. La planta superior albergaba dos o tres dormitorios con ventilación cruzada garantizada mediante ventanas enfrentadas. La altura libre de las estancias rondaba los 2,40 a 2,60 metros, acorde con los estándares

higienistas de la época. El arquitecto prestó especial atención al soleamiento y la ventilación: las viviendas se dispusieron con un ligero retranqueo progresivo entre sí, evitando que unas proyectaran sombra sobre otras y favoreciendo la entrada de luz natural. Este recurso, poco habitual en promociones económicas, respondía a la preocupación por mejorar la salubridad en un contexto urbano donde los criterios higienistas no eran frecuentes.

El sistema constructivo era sencillo pero robusto: cimentación corrida de hormigón pobre, muros de carga de ladrillo macizo,

LOS DATOS

- **Proyecto:** Casas Baratas de la Colonia María Cristina de Altza.
- **Autor:** Juan José Gurruchaga Martiarena.
- **Cronología:** 1916-1926. Desarrollo y construcción parcial del proyecto.
- **Uso actual:** Proyecto inicial de 52 viviendas (solo existen 12).
- **Estilo:** Vivienda social higienista (tipo ciudad jardín).

forjados de madera y cubiertas inclinadas a dos aguas. Exteriormente, las viviendas se acababan con enfoscado de mortero de cal y pintura, con composiciones de fachada sobrias pero equilibradas. Y contaban con conexión a la red de agua y saneamiento municipal, algo avanzado para la época.

La reina colocó la primera piedra en 1916, estando las viviendas pensadas para convertirse en propiedad de los inquilinos tras 44 años. Sin embargo, el proyecto inicial de 52 casas quedó reducido únicamente a 13 unidades, que siguen existiendo hoy, aunque muy transformadas tras reformas particulares. Se localizan en el entorno de las calles Olatza y San Luis, próximas al antiguo trazado ferroviario, y su implantación original se reconoce en el parcelario contemporáneo gracias al característico retranqueo escalonado de las fachadas y la disposición lineal de las parcelas.

Un cambio decisivo en la política de vivienda se da en los años cincuenta, cuando el ministro José Luis Arrese, arquitecto y falangista, planteó «crear propietarios, no proletarios» con el objetivo de fomentar la propiedad privada entre la clase trabajadora para reducir el conflicto social y promover una sociedad más conservadora. Esta orientación consolidó un modelo en el que la vivienda social terminaba convirtiéndose en patrimonio privado, debilitando la posibilidad de crear un parque público estable.

La experiencia de Altza parece señalar que la solución al problema de la vivienda no está en la creación de un patrimonio privado generado a través del patrimonio público, además de mostrar que no depende únicamente del tipo de vivienda planificada, sino de políticas sostenidas con voluntad de garantizar este derecho básico.