

DOS ABUSOS: VIEJAS RENTAS QUE NO SUBEN Y NUEVAS RENTAS EXAGERADAS



Desde aquellos tiempos en que las caballerías entraban por el zaguán de la casa hacia las caballerizas y tinacos anexionados a la vivienda, como ahora se anexiona la cochera, hasta la época actual, se ha notado transformación en las viviendas de la comarca, con la sola excepción de La Campiña, cuyos pintorescos barrios no cuentan todavía con saneamientos ni agua corriente en los domicilios. Allí la vivienda se mantiene, con pocas excepciones, con las mismas deficiencias de higiene y salubridad con que fueron construidas: techos a teja vana, habitaciones interiores sin ventilación, cuerdas adosadas a las casas, retretes (si los hay) en pozos negros, pavimentos de frías losas de pizarra o granito, desvanes que almacenan productos agrícolas sobre el suelo de tablas con grietas, lumbres de leña sobre la piedra de hogar (en algunos casos sin chimeneas)...

ca, Valencia de Alcántara, ha experimentado algún progreso respecto a edificaciones y a mejoras interiores. Son ya pocas las que no cuentan con cuartos de baño y servicios higiénicos. Pero ese progreso en cuanto a construcciones no ha sido lo suficiente para satisfacer la demanda.

En los últimos cinco años se han construido dos bloques de viviendas, unas 70 en total, cuyos pisos fueron adquiridos por otras tantas familias; algunos particulares se construyeron sus chalés viviendas; pero está en obras un pequeño bloque...

Respecto a lo de los alquileres se da un doble abuso: hay casos de rentas viejas que se mantienen y hay casos de rentas modernas que tienen precio exagerado. Por ejemplo, existen locales comerciales, incluso en lugar céntrico, con rentas de 400 y 500 pesetas mensuales. Hay, por otro lado, casas que no reúnen condiciones perfectas de habitabilidad y se paga por

ellas hasta 17.000 pesetas mensuales y si la vivienda se alquila amueblada, hasta 20.000.

En el primer caso de abuso, al dueño de la vivienda alquilada no le llega ni para pagar la contribución anual y los impuestos o arbitrios municipales.

En el segundo caso de abuso, rentas caras, el inquilino, casi siempre funcionario o dependiente de un sueldo, ha de restarle a éste un «pellizco» considerable, que hace tambalear su economía hogareña.

Pisos hay, volvemos al primer abuso, que en la actualidad pudieran rentar normalmente de 10 a

¿Ciudades Dormitorio..?

Malpartida, Casar de Cáceres, Arroyo de la Luz y Sierra de Fuentes

Pueblos tan próximos a la capital como Malpartida de Cáceres, Casar de Cáceres, Sierra de Fuentes y Arroyo de la Luz, no se pueden concebir como ciudades dormitorio en el sentido estricto de la palabra, porque no han nacido a consecuencia de la industrialización de la capital, sino que existían anteriormente. Sin embargo, se ha convertido en núcleos con un cierto matiz entre turístico y residencial, a consecuencia de la instalación de la segunda vivienda por familias provenientes de la ciudad de Cáceres.

Esta segunda residencia tiene lugar por varias causas:

— Por defecto del planteamiento o por la no existencia en el Plan General de Cáceres, de áreas típicamente residenciales de viviendas unifamiliares.

— Por el coste más reducido de terreno de estos pueblos.

Aunque las consecuencias derivadas de la actuaciones clandestinas en estos municipios, ha sido la inexistencia de infraestructura urbanística, un deficitario equipamiento en los servicios de aguas y a veces de luz, y una ausencia total de redes de evacuación de

aguas negras, este fenómeno ha servido para un mantenimiento de mano de obra del ramo de la construcción, y ha dado ocasión a un incremento de la actividad comercial por el abastecimiento de fin de semana y tiempo de vacaciones.

Demográficamente estos pueblos no están en recesión pero sí estabilizados. El exceso de población se origina por la segunda residencia y la población de emigrantes que vuelve por temporadas pero esto último no conlleva que se hagan nuevas viviendas.

Así, haciendo un análisis individualizado de cada pueblo, vemos que en:

CASAR DE CÁCERES. - Situada a 11 kilómetros de la capital, cuenta con 12.902 has. 50 de las cuales corresponde al casco urbano. La población de hecho es de 4.280 habitantes, pero en época de mayor afluencia alcanza la cifra de 5.500. Según el Instituto Nacional de Estadística hubo un crecimiento de la población hasta 1.940, y una estabilización hacia 1.960; a partir de entonces sufrió una brusca disminución por causa de la emigración. En los momentos actuales se ha vuelto a la estabilización.

Desde 1.950 se han construido 70 viviendas y en la actualidad cuenta con 1.327, de las que un 80 por ciento está en buen estado, un 15 en estado regular y un 5 malo. No hay viviendas protegidas, ni subvencionadas; o de renta limitada, 70. Este es el pueblo donde más caro cuesta alquilar un piso: hasta 20.000 ptas. Como no es representativo el número de personas que se desplazan a trabajar a la capital, no se puede definir en Casar como ciudad-dormitorio, ya que no ha surgido ni crecido en función de ello. Lo que le ha dado vida ha sido la existencia de la segunda residencia, que no es de carácter permanente, sino para puentes, vacaciones de verano, etc.

Para cubrir sus necesidades se necesitan unas 200 viviendas. Los edificios son en su mayoría de dos o tres plantas.

Es significativa la buena comunicación con la capital, con línea de autobuses, y en el término municipal una estación de ferrocarril con apeadero.

ARROYO DE LA LUZ. - A 20 kilómetros de la capital. El término municipal abarca una superficie de 12.920 has. de las que 60 corresponden al casco urbano. Cuenta con una población de 6.994 habitantes que llegan a los 8.500 en la época de mayor afluencia. El número de viviendas que hay en la actualidad es de 2.400, cuyo estado de conservación es bueno el 55 por ciento de las casas, regular en el 40 y malo el 5. El porcentaje que precisa mejora se eleva al 30. Las viviendas que se estiman se precisarían para cubrir necesidades es de 220. Existen 64 edificios diseminados destinados a viviendas y que se encuentran deshabitados, estando la población concentrada en el núcleo urbano. Los edificios son de 2 o 3 plantas, de material de adobe, ladrillo y piedra estando enalcanadas las fachadas.

SE ALQUILA AMUEBLADO



12.000 pesetas y que están rentando solamente 1.000 ó 2.000. Ante esa circunstancia, el dueño no realiza mejoras y la vivienda se mantiene en deficiente estado.

Hay, pues, desequilibrio acusado en los alquileres.

Está también en construcción, y ya casi para finalizar, una nueva amplia Casa-Cuartel para la Guardia Civil, que contará con 70 pabellones o viviendas para las familias de los guardias. Estas obras, a las que se les apoda de «Obras del Escorial Valenciano» por la tardanza en desarrollarse y la lentitud que ha ido marcando la construcción, vendrán a remediar el problema de muchos de esos guardias que ahora pagan caros alquileres o viven, los menos, en viviendas poco acogedoras de la actual Casa-Cuartel, ubicada en el antiguo castillo-fortaleza de la villa.

trucción de viviendas en Valencia de Alcántara es la falta de solares. De ahí que el aspirante a casa propia se decida a comprar casas viejas y modernizarlas, a veces profanando la estética exterior, como suele ocurrir en las típicas calles del barrio gótico, cuyas portadas ojivales son valiosas reliquias históricas y que de no poner los medios por quienes correspondan, irán desapareciendo o profanándose de diversos modos: blanqueándolos, colocándoles puertas de brillante aluminio, ensanchándolos...

Respecto a lo de la estética exterior no se aprecia control municipal. Cada dueño de casa, si no es en lugar céntrico (ahí parece tenerse más en cuenta las normas), hace de la fachada lo que le apetece.

Eustasio LOPEZ
(Fotos CHAMIZO)

Un handicap en la cons-

SITUACION Y PROBLEMATICA

En Trujillo hay tres sectores perfectamente diferenciados en cuanto a vivienda se refiere: las casas solares de la zona monumental, que hubo una época que amenazaban ruina, hoy en su mayoría están siendo restauradas, bien acogidos a subvenciones oficiales o por iniciativa privada. Hace años en las casonas de «la villa», convivían cuatro o cinco familias humildes en unas pocas habitaciones, compartiendo lumbre y techo, porque el espacio era muy reducido y las condiciones inhumanas. Hoy muchas de esas casas de linajes trujillanos han sido compradas (quizás a bajo precio) por forasteros y extranjeros, quienes al menos, las están restaurando en gran parte. La problemática es encontrar una vivienda para cada una de esas cuatro o cinco familias que malvivían en ellas.

Las casonas del XVII-XVIII, con dos características diferentes: «en las que habitan sus propietarios», adecentadas y conservadas; «el resto» se encuentran abandonadas y deshabitadas, siendo en su mayoría foco de infección y

ratas.

Las nuevas construcciones, con técnicas mejoradas y generalmente viviendas sociales, protegidas, existiendo la necesidad de que se dicten unas normas subsidiarias para edificar en la zona no monumental.

Según el alcalde de Trujillo, la gente huye de las casas grandes y antiguas por su alto costo de mantenimiento, provocando una demanda de viviendas que se incrementa por todos aquellos que trabajaron fuera y hoy, estando jubilados, quieren regresar a Trujillo, por los nuevos matrimonios y por los que compran casas en la ciudad para descansar los fines de semana.

El precio del solar en Trujillo puede oscilar desde las 4.000 pesetas máximo en zonas céntricas por metro cuadrado y las 1.000, mínimo. Si algún propietario pide de los mil duros no va a encontrar quien se lo pague.

El precio del metro cuadrado construido en una vivienda social es superior a las 25.000 pesetas. Este viene dado quizás por la carencia en Trujillo de un Plan de Ordenación Urbana y que no se permite elevar más de tres alturas, con lo que el

En la actualidad se están construyendo viviendas modernas hasta de tres pisos de altura en el centro del pueblo. Hay mucho construido sin habitar, pues la gente prefiere vivir en una casa individual del pueblo antes que en un piso. Una casa en régimen de alquiler de 3 dormitorios y cuarto de baño puede llegar a 12.000 ptas. Hay más ventas de pisos que de alquiler y un solar suele costar de 2 a 3 millones y una casa de 3 a 4.

A 2 kilómetros de Arroyo hay construidos chalets, que se utilizan como segunda vivienda en verano, vacaciones, puentes, etc.

SIERRA DE FUENTES.- A 15 kilómetros de la capital, con una superficie de 2.600 has. de las que 26 corresponden al casco urbano. Según el Instituto Nacional de Estadística, hay un despoblamiento acusado, hasta el punto de que en la actualidad el número de habitantes es menor del que tuvo en 1.900.

Existen dos urbanizaciones de chalets (El Naranjo y el Corral del Toro), que pueden considerarse como segundas residencias y que son utilizadas por vecinos de Cáceres capital. Tiene en la actualidad 1.783 habitantes de hecho. Carece de plan de ordenación urbano, pero sí cuenta con proyecto de delimitación de suelo.

Existen 543 viviendas, en el casco urbano y el estado de conservación es bueno en el 90 por ciento de ellas y regular en el 10. El número de viviendas en diseminado llega hasta el 40 por ciento. Desde el año 1.950 se han construido 90 viviendas pero no las hay protegidas, ni subvencionadas, ni de renta limitada. El número de viviendas que se estiman precisas para cubrir necesidades es de 100 y se dispone de solares para suelo urbano e industrial. Los pisos en régimen de alquiler suelen oscilar entre las 8 y las 12.000 pesetas.

MALPARTIDA DE CACERES.- A 11 kilómetros de la capital, cuenta con una superficie de 3.373 has. de las que 46 corresponden al casco urbano. La población de hecho es de 4.428 habitantes, pero en la época de mayor afluencia llega a alcanzar los 7.000. Según el Instituto Nacional de Estadística hubo un crecimiento

precio del solar incide en la carestía del inmueble construido. Dicho Plan de Ordenación Urbana se estaba llevando a cabo hace años por el arquitecto Sr. Longoria, y en él iría diferenciada la zona monumental del resto de la ciudad. Pero por dificultades (largo de contar), se ha rescindido el contrato con dicho arquitecto y habrá unas normas subsidiarias y un plan especial de protección al casco antiguo, aunque mucho nos tememos que todavía haya que esperar algún tiempo.

No obstante, según informa el aparejador, Sr. Peticisco, en los dos últimos años se han construido en Trujillo unas 200 viviendas entre oficiales y de iniciativa privada con protección oficial, si bien últimamente las licencias para nueva construcción están paralizadas.

Ni que decir tiene que en Trujillo existe un problema de escasez de viviendas dignas y asequibles para personas de bajo nivel eco-

nómico, con escasas posibilidades y pocas perspectivas de trabajo, pese a las 100 viviendas sociales del MOPU que en la actualidad esperan ser sorteadas y para las que se admitieron 259 solicitudes. Se han recogido unos informes de la comisión informativa creada para ello y una vez aplicados los baremos estipulados por el MOPU, las 100 de mayor puntuación conseguirán las viviendas, que podrán ser compradas, a pagar en 25 años y con una entrada del 5 por ciento, por un importe global superior a los dos millones y medio de pesetas. También podrán alquilarse, pagando según los m², con revisión cada dos años.

Pese a todo, las familias verdaderamente necesitadas no pueden recurrir a ninguno de los dos procedimientos, ya que sus salarios mínimos no les permiten desprenderse mensualmente de una cantidad que resulta elevada para ellos.

Sabemos de familias que se ven obligadas a compartir un mismo dormitorio pa-

que llegó al punto máximo en 1.940, y ahí comenzó la disminución, hasta nuestros días. La población vive agrupada en el casco urbano, aunque existe una urbanización de viviendas unifamiliares fuera de él y que en su mayor parte la forman segundas residencias de vecinos de Cáceres. En la actualidad no hay ninguna necesidad de viviendas y disponen de 15 ha. de solares. Las construcciones de 2 o 3 plantas, viviendas unifamiliares en su mayoría, con un precio en alquiler de 8 a 12.000 ptas. se encuentran en buenas condiciones. No existen viviendas protegidas, ni subvencionadas, ni de renta limitada. Tiene un buen servicio de comunicación respecto a la capital, con autobuses, además de estación de ferrocarril (Arroyo-Malpartida).

María Angeles Moreno.

dres e hijos mayores de edad, careciendo de los más indispensables elementos de higiene, sin agua corriente y sin el más mínimo cuarto de aseo.

El paro existente y la crisis económica general, proveniente de una cantidad que resulta elevada para ellos.

Sabemos de familias que se ven obligadas a compartir un mismo dormitorio pa-

dres e hijos mayores de edad, careciendo de los más indispensables elementos de higiene, sin agua corriente y sin el más mínimo cuarto de aseo.

El paro existente y la crisis económica general, proveniente de una cantidad que resulta elevada para ellos.

El paro existente y la crisis económica general, proveniente de una cantidad que resulta elevada para ellos.

Resultando que dicha ley, al beneficiar a los viejos arrendatarios, perjudica a los nuevos inquilinos, ya que si se pudiesen adecentar las viviendas antiguas y se pudiesen equilibrar las rentas con libertad de contratación, saldría mayor número de ellas al mercado y descenderían esas elevadas rentas de los pisos modernos, que resultan difícilmente alcanzables para los salarios.

En cuanto a estructura, está respetándose en la ciudad monumental, aunque a veces, sin consentirlo los trujillanos, se construyen edificaciones dentro del conjunto monumental que inevitablemente nos provoca un dolor en la vista.

M.ª del Carmen MORENO



ALCANTARA

Para
conocer
Cáceres

