

# FUENTES PARA EL ESTUDIO DE LA GEOGRAFIA URBANA

(A propósito del tema de la renovación urbana)

por María del Pilar DURANY CASTRILLO

La recogida de datos quizá sea una de las tareas más ingratas de todo investigador. Sin embargo, la lucha contra la parte negativa y áspera que tiene esta tarea, es la que lleva a los mayores logros en la obtención de fuentes para la investigación científica.

Con relación a los estudios de Geografía Urbana, ofrecemos unas breves notas acerca de las posibles fuentes a utilizar en los mismos, aunque no pretenden en modo alguno, ser un compartimento estanco.

Don Francisco Quirós Linares, a propósito del tema, publicó, en cierta ocasión, las fuentes que contienen los Catastros de la Riqueza Urbana<sup>1</sup>. Sin embargo, amén de esta importantísima y decisiva fuente, pueden utilizarse algunas más, no por ello menos significativas.

El proceso de recogida de datos puede iniciarse por la búsqueda de información cartográfica, para así tener una visión global del conjunto y analizar los procesos espaciales que han tenido lugar en una determinada estructura urbana<sup>2</sup> a lo largo de la Historia.

La información cartográfica puede obtenerse en la Sección de Arquitectura de los Ayuntamientos, en los Colegios de Arquitectos y, sobre todo, en el Instituto Geográfico Nacional, en Madrid. La fotografía aérea también puede completar esta información.

Otro paso a dar será decidirse por una unidad o escala espacial, objeto de nuestra investigación. Para ello pueden escogerse escalas tales como la ciudad, el casco antiguo, el ensanche, algún barrio significativo o el estudio de calles concretas con plena significación geográfica y sociológica<sup>3</sup>.

Una vez delimitada la escala espacial se pasa a recabar<sup>4</sup> aquellos datos que nos ofrezcan un interés para la demostración de las hipótesis de trabajo.

Para centrarse en el tema se debe analizar la normativa legal al uso y aquí se

(1) QUIROS LINARES, F.: «El Catastro de la Riqueza Urbana». *Estudios Geográficos*. C.S.I.C. Instituto Juan Sebastián El Cano. Madrid, mayo 1968, t. III, pp. 332-335.

(2) «Los procesos de cambio tienen lugar en el interior de una estructura urbana en consonancia con un sistema capitalista de producción», en ALVAREZ MORA, A.: «Aportaciones al análisis de los programas de renovación urbana», *Ciudad y Territorio*. 4/76, p. 54.

(3) Con este fin estamos elaborando la Memoria de Licenciatura, que lleva por título «Construcción y Renovación de la Calle de Ordoño II».

(4) Recabar, como muy bien indica el diccionario, significa «alcanzar con instancias», muy necesarias para la investigación científica.

citan, entre otras fuentes, las *Ordenanzas Municipales*, las *Ordenanzas de las Exacciones Municipales*, los *Planes de Ordenación Urbana*, los *Planes de Ensanches* e, incluso, *Planes de Alineaciones de Calles*. De esta manera se perfilan datos de sumo interés, como pueden ser la calificación de suelo urbanizable o no, la altura de los edificios, la anchura de las calles, así como su categoría, expropiaciones, etc. Este material se puede encontrar en los Archivos de los Ayuntamientos. La normativa legal será la que nos indique la actuación de los poderes públicos sobre la estructura urbana<sup>5</sup>. El análisis histórico-espacial nos proporcionará la existencia de la estructura urbana o espacio producido, sobre el que se desarrollarán los procesos de cambio urbano.

Los *Expedientes de Construcción de Obras* nos conducen a las actuaciones privadas. El vaciado de los mismos es tarea cansada, pues no existe una recopilación de expedientes por calles, sino por años, con lo cual, para saber los edificios que se han construido en una determinada calle o barrio debemos mirar año por año, hasta dar con los expedientes pertinentes al caso. Esto ocurre hasta el año 1936, pero a partir del mismo aparece el «*Libro de Construcción de Nueva Planta*», en el que se registran las licencias de construcción con su correspondiente número de expediente. De esta manera se simplifica un poco la labor, pues es a partir del citado año cuando la construcción va tomando proporciones gigantescas y gracias a este libro-índice, se pueden obtener referencias del año en que se concedió la licencia, el número de plantas de que consta el edificio, así como el número de viviendas, la superficie cubierta, el destino de las plantas por locales y viviendas, la residencia del propietario, etc. En los expedientes de construcción se introducen planos de las edificaciones que incluyen desde las fachadas hasta la distribución por cámaras. Los más recientes de estos expedientes incluyen también memorias del proyecto de construcción, detallando si van a ser pisos de alquiler o de venta y precio estipulado para la renta, en su caso. Además de estos datos sobre las edificaciones, se halla en ellos cualquier tipo de reforma solicitada para las mismas por sus propietarios, así como obras de saneamiento y alcantarillado y, en fin, cualquier tipo de información referente a las obras locales.

Las *Actas de los Plenos de los Ayuntamientos* reflejan el vínculo que existe entre poder público y privado y son otra fuente de información para obtener antecedentes, ya que hasta el año 1900 no empiezan a registrarse los expedientes de construcción.

Siguiendo con el proceso de recogida de datos, el *Catastro de 1918*, facilita documentación detallada con respecto al nombre del propietario, linderos de la casa, dimensión del solar, superficie cubierta y descubierta, longitud de la fachada, número de huecos de luz al exterior, plantas de que consta y locales, así como su destino, descripción de la finca, morfología, materiales y sistemas de renta, según recibos presentados por los inquilinos. Esta información se complementa con una «*Hoja de Valoración*» hecha por el arquitecto que inspeccionó la finca, en la que se determina el precio por metro cuadrado del solar y su valor total, el precio por metro cuadrado de la construcción y el valor total de la finca. También se ofrece el líquido imponible que viene dado por la renta asignable a cada local y el total de la casa, del que se deduce un tanto por ciento de baja por huecos existentes y reparaciones. En algunos de ellos se añaden hojas del año 1904.

(5) «... la intervención de los poderes públicos queda relegada a cuestiones formales», en REGUERA, A.: «Economía de mercado y procesos urbanos. Sobre la construcción de la calle de Burgo Nuevo», Cuadernos de Investigación Urbana, n.º 1, León, agosto de 1985, p. 25.

Además de este Catastro, se han efectuado *Padrones de Edificios y Solares* para varios años, en los que simplemente aparece el nombre del propietario, el número de la finca y el líquido imponible, y se realizan con el fin de recaudar fondos para la contribución urbana. Por este motivo, también se les conoce con el nombre de *Listas Cobratorias* para la contribución territorial.

En el estudio de la renovación urbana hay que destacar las posibilidades de documentación que nos ofrece el *Registro de la Propiedad Urbana*. Este Organismo, en contra de la opinión que sostiene el señor Quirós Linares, en su artículo de «El Catastro de la Riqueza Urbana», no depende del citado Catastro, sino que es independiente. Por tanto, en los libros-registro de la citada entidad se pueden encontrar los datos necesarios para elaborar la historia de cada finca<sup>6</sup>, es decir, los cambios de propiedad y usos del suelo que se han efectuado en la estructura urbana, desde los orígenes hasta la actualidad. A través de estos libros se puede comprobar también cómo el proceso desamortizador de los bienes del clero ha contribuido en la conformación de la estructura urbana. El registro de la propiedad se crea en 1861, fecha en la que empieza de lleno la recopilación de datos. Anteriormente a la desamortización de los bienes eclesiásticos (la llamada desamortización de Mendizábal), sólo se encuentran escasos datos sobre la propiedad de las fincas, por haberse inutilizado o liquidado los antiguos registros. Por tanto, es a partir del referido año de 1860 cuando la burguesía configura sus grandes propiedades privadas. Estas se registran con una descripción detallada de la finca, sus linderos y situación, metros lineales de fachadas, superficie total de la finca y de la construcción si la hubiere, descripción de las edificaciones, plantas y destino de las mismas, servicios accesorios y valoración de cada finca. Es esta fuente, sin lugar a dudas, la única forma posible de obtener los traspasos de propiedad que ha habido a lo largo de los años. Los títulos de propiedad se registran voluntariamente y aunque antes no se solían efectuar con gran rigor, nada de eso ocurre ahora, que se hacen estos registros casi totalmente. Después de un análisis pormenorizado de estos datos se pueden obtener resultados tan concluyentes como el grado de concentración de la propiedad para la unidad espacial escogida. Dicho grado de concentración es el que va a marcar las directrices del fenómeno renovador<sup>7</sup>.

Además de esta importantísima variable se puede citar otra no menos importante, a saber, la categoría socioprofesional encargada de consolidar la estructura urbana. Así, una burguesía o una clase trabajadora, responderán de manera distinta ante los procesos de cambio urbano. Para obtener este dato debemos recurrir a los *Padrones de Población*, en los que además del dato socioprofesional citado, se extraen otros de sumo interés, como el tipo de población que habita en ese espacio, si es joven o senil, su composición por sexo, de qué lugar procede y cuál es el tiempo de permanencia en el municipio.

Cuando están analizadas las variables que influyen en el proceso de renovación urbana y que, teniendo en cuenta a Alvarez Mora, autor de numerosos trabajos sobre el tema, son:

— propiedad del suelo,

(6) Se entiende por finca el espacio urbano perteneciente a un propietario, esté edificado o no.

(7) «... la necesidad de partir de unas condiciones determinadas en cuanto a la propiedad del suelo para hacer más rápida y con mayor eficacia una operación de renovación urbana. Dicha eficacia y rapidez serán un hecho cuando se parta de propiedades únicas o poco divididas que puedan facilitar de esta forma las citadas operaciones», en ALVAREZ MORA, A.: *op. cit.*, p. 59.

- categoría socioprofesional,
- situación de la estructura urbana:
  - accesibilidad de la unidad espacial,
  - análisis histórico-espacial,
- características físicas de la zona:
  - renovación

se debe pasar a investigar la ideología y consolidación del proceso renovador. Este tiende a efectuarse sobre las zonas «centro» de la ciudad y ello es debido a esa ideología subyacente. Los grandes propietarios persiguen como único fin la obtención máxima de beneficios y para ello actúan en consecuencia. De esta manera se observa un descenso de población en las zonas renovadas y la que queda es una burguesía especializada en profesiones liberales, las cuales reportan elevadas rentas, con las que se pagan altos alquileres o se invierten en propiedades particulares.

Además de esta posible disminución de la población, se observa que negocios y comercios tienden cada vez más hacia una especialización. Es un comercio de lujo y apenas si se encuentran establecimientos abastecedores de productos básicos como, por ejemplo, tiendas de alimentación. Las entidades bancarias, máximas representantes del capital, se adueñan de calles y plazas centrales para obtener de esta forma los máximos rendimientos. Todos estos cambios están inmersos dentro del sistema capitalista de producción.

Los documentos que hacen referencia a la actividad terciaria son, entre otros, las *Licencias Fiscales, el Padrón de Radicación, el Padrón de Edificios y Solares de 1980*. El primero de ellos se realiza todos los años y en él se matiza entre trabajo personal e impuesto fiscal; el trabajo personal recoge las profesiones, y el impuesto fiscal el tipo de industria. Entre otra información se detalla el nombre del particular, el domicilio de éste y el emplazamiento del negocio o trabajo, así como la fecha en que se ha dado de alta.

*El Padrón de Radicación*, también se hace por años y exclusivamente para las industrias, y con motivo de cobrar un impuesto especial que lleva ese nombre.

En cuanto al *Censo de Edificios y Solares* realizado por el I.N.E. (Instituto Nacional de Estadística), en 1980 nos proporciona documentación de si la vivienda está habitada, vacía o alojada; si es un local o un colectivo, y para ambos casos, si está vacío, inactivo o pertenece a una empresa con sede única, con sede central o si es dependiente. Si la escala espacial utilizada para el estudio es menor que la ciudad, como un barrio o una calle, debemos consultar los Cuadernos del Agente Censal, en los que aparece la información desglosada, ya que el Censo recoge el cómputo total para el municipio.

Otra posible fuente es la *Guía Telefónica*, que recopila en sus páginas a todos aquellos comercios y profesiones, así como particulares que existen en la ciudad y que disponen de este medio de comunicación interurbana. Para la zona centro las estadísticas ofrecerían un margen de error mínimo, pues se supone que la mayoría de sus habitantes poseen o son usuarios de teléfono. Sin embargo, la utilización de esta fuente resulta un tanto pesada, pues los abonados a la Compañía Telefónica, quedan registrados por orden alfabético, motivo por el cual habría que ir buscando todas las direcciones pertinentes al espacio estudiado.

*La Contribución Territorial Urbana* determinada por Ley 41/1964, puede ayudar con sus antecedentes a completar el proceso de recogida de datos, ya que en la misma se detalla el año de la construcción del edificio, el nombre del propietario o

inquilino, la superficie cubierta y descubierta, número de plantas de que consta y su destino en viviendas y locales, así como el tipo de negocio establecido en estos últimos y si pertenecen a uso propio o en arriendo; a todo ello se acompaña un croquis de la planta del edificio. Los datos de la Contribución Territorial fueron realizados en el año 1972, pero posteriormente han sido objeto de actualización en el pasado año (1985).

Los *Planos Parcelarios*, también realizados por el Catastro en base a las contribuciones territoriales, nos ofrecen una visión clara sobre las parcelas y edificios que existen en la ciudad.

Las *Cédulas de Habitabilidad* que se realizan en la actualidad por la Conserjería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio<sup>8</sup>, nos ofrecen un tipo de información más resumido, ya que consta tan sólo el nombre del propietario, su domicilio y la ubicación de su propiedad, el nombre del usuario que tiene arrendada la casa, la renta que paga y el número de piezas de que se compone la vivienda, así como la superficie total y parcial y la altura entre plantas. Este tipo de fuente de información se elabora mediante las declaraciones de altas y bajas, que al no estar ordenadas por calles entorpece mucho el trabajo. Puede considerarse que estos documentos son como complementarios del Registro de la Propiedad, ya que los títulos de la propiedad no registran a los posibles arrendatarios. En épocas pasadas el margen de error que ofrecían las declaraciones de propiedad y alquileres, era muy considerable debido a que se trataba de reducir el pago de ciertos tributos. Sin embargo, en la actualidad y con motivo de la presión que ejerce el Ministerio de Hacienda con los impuestos de las personas físicas y propiedades, suelen ser más reales.

Estas son, pues, algunas de las fuentes que se utilizan en los estudios de temas relativos a la Geografía Urbana, aunque faltan muchas por enumerar, como son, por ejemplo, la Prensa, los Boletines Provinciales, los Protocolos Notariales, las Fichas Catastrales, etc.

Esquematisando toda la información propuesta quedaría plasmada de la siguiente manera:

#### *Ministerio de Hacienda:*

- Licencias Fiscales.

#### *Catastro de la Riqueza Urbana:*

- Catastro Ley 41/1964.
- Padrones de Contribución Territorial (varios).
- Planos Parcelarios.

#### *Archivo Histórico Provincial*

- Catastro de 1918.
- Listas Cobratorias.
- Expedientes de Desamortización.

#### *Archivo Municipal*

- Normativa Legal: Ordenanzas, Planes de Ordenación, etc.
- Cartografía.

(8) Anteriormente se realizaban por el extinguido Ministerio de la Vivienda.

- Expedientes de Construcción de Obras.
- Padrones de Radicación.
- Padrones de Población.
- Libros de Construcción de Nueva Planta.
- Actas de los Plenos Municipales.

*Registro de la Propiedad*

*I.N.E. (Instituto Nacional de Estadística)*

- Censo de Edificios y Solares del año 1980.

*Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio: (Junta de Castilla y León)*

- Cédulas de Habitabilidad.

*Nota:* En algunos casos pueden existir antecedentes del mismo documento en distintos Organismos o Entidades oficiales como, por ejemplo, los Padrones.