

# ¿QUE HACEMOS CON ORCASITAS?

**E**l Poblado Dirigido de Orcasitas se hunde, en el sentido más literal del término, mientras los organismos competentes, en opinión de los vecinos, no parecen adoptar las medidas que un caso de tal gravedad exige. Las específicas características del suelo sobre el que está edificado el barrio —las denominadas arcillas expansivas—, así como los deficientes materiales con que se acometió la construcción por parte de las promotoras privadas tuteladas por la Administración, está provocando un proceso de agrietamiento progresivo en un 90 por 100 de los bloques. Los hechos más significativos vinieron a producirse en octubre de 1973, cuando los vecinos del bloque 14 se lanzaron a la calle debido al lamentable estado de sus viviendas. De igual forma, en mayo de 1974, los habitantes del bloque 80 telefonaron con urgencia a los bomberos debido a que el edificio había experimentado un fuerte movimiento al ceder el terreno sobre el que está asentado. Con este motivo surgió una manifestación espontánea de los vecinos, que fue disuelta por fuertes contingentes de policía tras estar cerca de cinco horas recorriendo el poblado.

El aspecto técnico del problema, por así decirlo, reside no en una mala concepción del proyecto —dirigido por los arquitectos Ruiz Hervás y Rafael Leoz—, sino por las características del terreno y la bajísima calidad de los materiales, adquiridos por las constructoras en función de los pingües beneficios obtenidos y procedentes normalmente de sobrantes (ladrillos mal cocidos, cementos de baja calidad, etcétera). De principio, las denominadas «arcillas expansivas» producen un fenómeno de dilatación y contracción producido por el grado de humedad reinante que afecta directamente a los edificios. Según los expertos, la forma más correcta de combatir esto —y casi la única— es preparar el terreno antes de construir. Por el contrario, en el actual estado de cosas, resulta como poco problemático proceder a tratamientos del terreno dado el deterioro progresivo de las viviendas. En opinión de algunos arquitectos, los proyectos barajados por el Ministerio —inyecciones de cal aplicadas debajo de los edificios, ionización del terreno, estabilización de las arcillas por agua mediante un procedimiento de goteo—, de procedencia americana en su mayoría, pecan precisamente por su tardía aplicación, aparte del mayor o menor margen de seguridad que ofrezcan. Una solución —aparte del derribo total del poblado y la construcción de otro nuevo en terrenos colindantes actualmente adjudicados a la construcción de un polideportivo— podría estar en la construcción de nuevos bloques que permitieran dejar vacíos algunos sobre los cuales efectuar las experimentaciones necesarias de cara a la posible solu-

ción. De cualquier forma, ante una situación de la gravedad que viviente ésta —acentuada por el problema de un alcantarillado totalmente defectuoso, roto por mil sitios que vierte sus aguas fecales en forma incontrolada—, tan sólo es posible adoptar soluciones globales que ataquen a fondo todo el problema: cimentación de los edificios, alcantarillado, pavimentación, vegetación, etcétera.

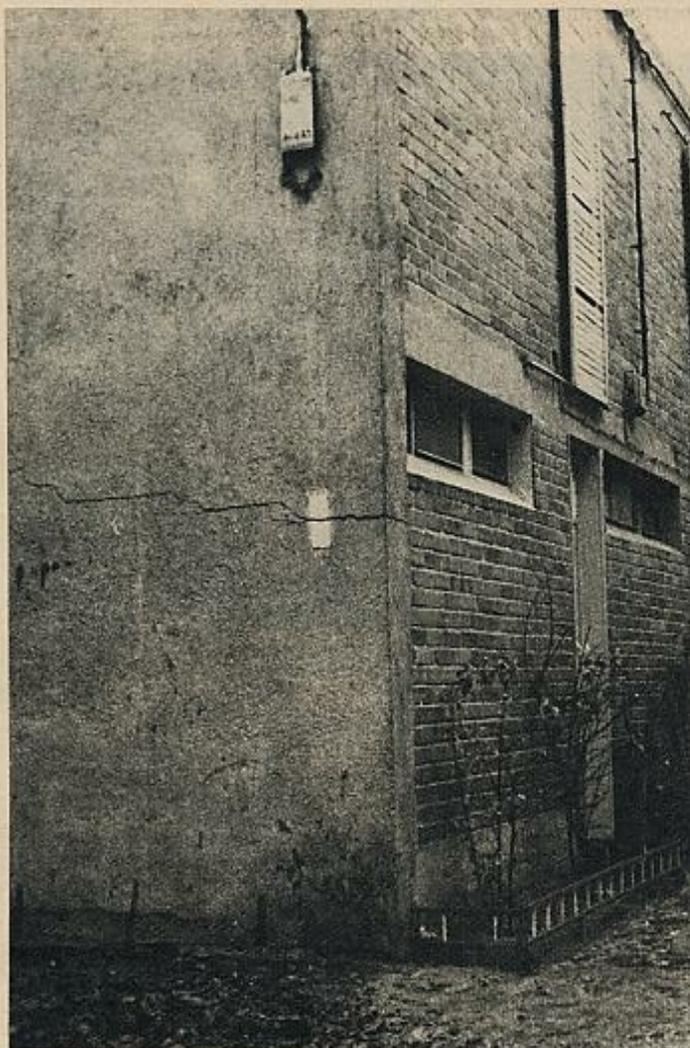
Junto con los aspectos generales del sistema actualmente utilizado para apuntalar el barrio —«recalzar» los edificios— se encuentra la forma concreta en que este sistema se viene aplicando. En efecto, la Gerencia de Poblados Dirigidos, entidad encargada de llevar a cabo las reparaciones bajo la dirección del arquitecto Ruiz Hervás, está efectuando los mencionados recalces a medida que los edificios se van agrietando, con la peculiaridad de que las reparaciones no afectan a edificaciones completas, sino exclusivamente a los bloques que muestran síntomas de agrietamiento. Dado que estos

bloques se encuentran separados entre sí exclusivamente por juntas de dilatación, la consecuencia de este sistema es que una vez reparado un bloque concreto, el contiguo, al estar situado sobre la misma cimentación, acelera su proceso de deterioración, arrastrando incluso al recién reparado, dándose el caso de que en bloques recién reparados han aparecido, por esta razón, nuevas grietas. Por otra parte, la cuestión de los costos económicos ofrece también peculiaridades curiosas. Mientras que el Ministerio de la Vivienda afirma no disponer de medios para ofrecer viviendas nuevas y dignas a los vecinos, habiéndose especulado incluso con la posibilidad de vender terrenos del poblado para contar con medios económicos con que acometer las necesarias reparaciones, los costos de los recalces superan los de construcción de nuevas viviendas. Con cifras en la mano, mientras que la construcción de cada bloque costó hace quince años alrededor de un millón de pesetas, recalzar ese

mismo bloque supone en la actualidad la nada despreciable cifra de seis millones de pesetas. Pero aún hay más: dividiendo estos seis millones entre las doce viviendas de que se compone cada bloque, da una cifra de 500.000 pesetas por cada una; mientras que viviendas totalmente nuevas que están siendo entregadas actualmente, incluso dentro del mismo Poblado, son vendidas a los propietarios en 400.000 pesetas: esto supone que el precio de reparación por vivienda es 100.000 pesetas superior que lo que se está pagando por pisos completamente nuevos.

De cara al eco que estos graves problemas reciben entre los vecinos del Poblado, un factor importante es la diferente situación en que se encuentran unos y otros. De las cerca de 3.000 familias que habitan el barrio, 2.245 poseen viviendas de «tercer tipo», situadas en bloques de 12 unidades cada uno. Junto a éstas existen otras 720 que ocupan viviendas de tipo unifamiliar y que se muestran reacias a plantear abiertamente sus reivindicaciones ante el temor de perder lo que consideran una situación de privilegio («casa y jardín»). Esta situación podría crear un ambiente de desunión, fomentado por el Centro Sindical y la Asociación Familiar (bajo los auspicios de la Secretaria General del Movimiento), que se niega a reconocer la evidencia de un barrio en peligro de venirse abajo. En realidad subyace a este problema el hecho de que quien más o quien menos en el barrio ha metido importantes cantidades de dinero proveniente de sus ahorros en el equipamiento y mejora de sus pisos, costándoles hacerse a la idea de un posible abandono de éstos mientras no se les caiga la casa encima. Sobre todo cuando no existe confianza en conseguir posteriormente una vivienda en iguales condiciones.

Como fondo del problema y a modo de resumen interesa destacar dos hechos fundamentales: el entorpecimiento y los oídos sordos hacia la labor de la Asociación de Vecinos del Poblado y la actitud pasiva de la Administración, en este caso a través del MOP, ante el hecho grave de que unas viviendas construidas hace escasos quince años se estén cayendo a trozos. Con respecto al primer aspecto, resulta significativo que, sin estar aprobada la Asociación como tal, se encuentra ya en la lista de Asociaciones supendidas, según la opinión de los vecinos. Sin contar con el interminable rosario de quejas y contactos con la Administración que se han llevado a cabo con resultado baldío. Con respecto a lo segundo, dos cosas: primera, que este es un caso más del despilfarro de medios económicos que se ha venido realizando para «solucionar», sin una verdadera planificación racional, el problema de los cinturones de Madrid. ■ JAVIER ECHENAGUSIA.



Un 90 por 100 de los bloques de viviendas presentan grietas.