

La Nueva Ley del Suelo y la Urbanización del Polígono de la Vega de Iztietta

Una ley es una cosa muy seria. No obstante, puede a veces ser interesante. Tal sucede con la Ley del Suelo. Innovadora, impetuosa, tiene el vigor y el afán de reforma de lo joven. Por la materia que norma, concierne a todos o a casi todos y, contra lo que suele suceder con otros textos sólo conocidos por los especialistas, la Ley del Suelo es materia de conversaciones y polémicas casi con frecuencia de asunto deportivo.

Esta singular circunstancia convierte en oportunísima la glosa que a continuación insertamos. La lección es de muchos quilates, pues procede de un hombre — don Miguel Peña, Secretario del Ayuntamiento — para quien el Derecho es profesión, vocación y pasión a un tiempo.

La síntesis de los principios de la nueva Ley del Suelo, que fué publicada en el Boletín Oficial del Estado del 14 de mayo de 1956, lo condensa admirablemente el Profesor de la Universidad Central, señor Garro Martínez, en la siguiente expresión: «Es una norma de urbanismo que a través del plancamiento urbano de grandes ciudades, urbaniza a costa de los propietarios del suelo, que se halla afectado a tal fin por una serie de limitaciones y deberes, continuamente amenazado de expropiación por un sistema de valoración contraespeculativo.»

El Ayuntamiento de Rentería tiene aprobado y en vigencia el plan general de ordenación urbana, obra del Ingeniero de Caminos, Sr. Bireben, del año 1925, con pequeñas modificaciones aprobadas con posterioridad, pero la falta de aprobación del programa de actuación con la división en polígonos donde se ha de prever el desarrollo de la construcción en los próximos cinco años, debiendo el Ayuntamiento redactar los planes parciales de estos polígonos con los proyectos de urbanización, efectuando de oficio las parcelaciones o reparcelaciones y financiar las obras de urbanización por el sistema de expropiación, por el de cesión o por la cooperación o compensación, ha dado lugar a que el Ayuntamiento Pleno, en su sesión del 6 de junio del año en curso, haya aprobado inicialmente el Plan Parcial del polígono de la Vega de Iztietta.

Toda situación urbanística trae su causa normal del plan correspondiente, de manera que el plan legitima siempre a la actuación urbanística que se ajusta al mismo. El propietario no puede edificar arbitrariamente, en donde quiere, cuando quiere y como quiere. Cualquiera que sea el sistema de urbanización, es principio esencial de la Ley que, los propietarios de fincas emplazadas en polígonos que fueran objeto de urbanización deberán subvenir a la misma, en justa compensación de los beneficios que su ejecución habrá de reportarles mediante la cesión de terrenos libres de gravámenes y costeamiento de las obras, del modo y la proporción establecidos al regular cada sistema de ejecución de los planes. Esto significa que todo propietario debe ceder los terrenos viales y costear las obras de urbanización. Lo que se pretende, como dice muy bien el Profesor señor Garro, es que no haya enriquecimiento injusto para los propietarios que no deben

beneficiarse del incremento de valor que sus terrenos experimenten por las obras de urbanización, pero tampoco debe existir un enriquecimiento injusto por parte de la Administración: de ahí que los propietarios sólo deben costear las obras de urbanización dentro del límite del beneficio que dichas obras les represente.

Hasta ahora, las obras de urbanización eran costeadas por los Ayuntamientos, lo que constituye una limitación de las posibilidades de urbanización, por razón de insuficiencia de los recursos económicos de los mismos. Claro está que podrían, una vez ejecutadas las obras, rescatar todo o parte del importe de las mismas mediante la imposición de contribuciones especiales: pero aparte del fracaso en la práctica de dichas contribuciones y aun suponiendo que haya podido recaudarse, una vez hechas las inversiones y terminadas las obras, lo que es secundario para las Corporaciones, puesto que lo primordial es disponer de fondos necesarios en el momento de emprender las obras para así poder satisfacer su importe.

La nueva Ley del Suelo concede a los Ayuntamientos el instrumento de poder urbanizar sin necesidad de invertir ni una sola peseta del erario municipal. En efecto, cualquiera que sea el sistema de urbanización que se elija se opera dicho milagro.

Si se urbaniza por el sistema de compensación, como conforme a este sistema los propietarios de los terrenos se unen con fines de urbanización y en su caso de edificación en solidaridad de beneficios y cargas bajo una gestión común, el Ayuntamiento se limita a ser testigo de las obras realizadas por los propietarios, naturalmente conforme al plan aprobado. Si por el sistema de cooperación, que es el sistema elegido por la Corporación para la urbanización del polígono de la Vega de Iztietta, urbaniza el Ayuntamiento, pero previamente los propietarios han tenido que ceder gratuitamente la superficie vial y la destinada a parques y jardines y además deben pagar las obras de urbanización en proporción al valor de los solares resultantes de la parcelación. Así, el art. 115 de la Ley dispone que «los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o manzana deberán, dentro de los límites señalados en esta sección: a) ceder gratuitamente la superficie vial; b) ceder gratuitamente la superficie destinada a parques y jardines públicos; c) contribuir eco-

nómicamente a las obras de plaza y grandes avenidas proyectadas en proporción al valor de los solares resultantes de la parcelación y por último, en el sistema de cesión de terrenos viales, con aplicación de contribuciones especiales (sistema hasta ahora seguido), se introducen dos novedades tendentes a evitar que las obras no signifiquen ningún desembolso a los Ayuntamientos. La primera consiste en la obligación de los propietarios de ceder los terrenos viales y de parques y jardines (art. 115). La segunda novedad estriba en que las contribuciones especiales pueden ser exaccionadas no tan sólo una vez realizada la obra urbanizadora, sino también con anticipación de seis meses a la misma (art. 130). Con esta modificación se evita el inconveniente que tenían las Corporaciones de falta de un capital inicial, que ahora le es suministrado por los propietarios anticipadamente. El profesor aludido dice que este sistema levantará ampollas a los propietarios, que hasta ahora estaban mal acostumbrados a que los Ayuntamientos les regalasen las urbanizaciones, y a juicio del mismo, este sistema era a todas luces injusto y desigualatorio para los vecinos no propietarios que suelen ser, además, los económicamente débiles.

Con todo esto, la nueva Ley del Suelo no hace más que desarrollar el sentido o función social de la propiedad desconocida o no valorada debidamente por la política liberal individualista. Frente al sistema clásico romano de la propiedad como un derecho subjetivo sagrado del cual podían hacer uso sus titulares con plena soberanía, la nueva Ley del Suelo configura la propiedad como una función social que el propietario debe cumplir y en atención a esto impone a la propiedad urbana, mejor dicho, a su propietario, entre otras las siguientes obligaciones:

1.ª La obligación de aceptar la reparcelación de la nueva división del terreno parcelado que conforme al art. 77 de la Ley se podrá imponer obligatoriamente con alguno de estos fines: a) regularizar la configuración de las parcelas; y b) distribuir justamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación. La reparcelación que se le impone viene a constituir una especie de bolsa de compensación para evitar las indudables desigualdades que en la propiedad introduce el planeamiento, en la que se hace un fondo común de los beneficios y cargas de la ordenación, para su justa distribución entre todos los propietarios afectados (art. 72 a 75 de la Ley).

2.ª Obligación de costear las obras de urbanización en los términos que se ha dicho.

3.ª Una vez realizada la urbanización, el de edificar los terrenos urbanizados a fin de que la inversión inicial realizada resulte verdaderamente provechosa, ya que no tendría razón de ser si los terrenos urbanizados no se habitan. Por eso, la Ley establece unos plazos máximos para que se edifique (art. 142 de la Ley) y si transcurren éstos sin que la edificación se haya llevado a efecto, se somete el solar en cuestión a expropiación, a petición de cualquier solicitante que quiera ser beneficiario de la expropiación que se compromete a construir, y en su defecto en oferta pública, a través de subasta.

Hemos dicho que uno de los sistemas de actuación es el de expropiación forzosa, pero este sistema actúa en dos aspectos: en cuanto a la expropiación puede elegirse como tal sistema desde un principio y subsidiariamente en cuanto el sistema elegido fracase porque los propietarios no están dispuestos a aceptarlo y por eso se ha dicho que la propiedad urbana está continuamente amenazada de expropiación en que el Ayuntamiento adquiere el valor de los terrenos, pero descontando del valor de los mis-

mos los gastos de urbanización, con lo que las inversiones hechas por las Corporaciones son siempre recuperables o revertibles.

Como se ha dicho, en el Pleno Municipal del 6 de junio del año en curso se aprobó el Plan Parcial del polígono de la Vega de Iztieta, que según dicho Plan constará de nueve manzanas en las que se levantarán 48 casas con un total de 1.000 viviendas y en su consecuencia albergará el polígono unos 5.000 habitantes. Las casas proyectadas se sujetan a una Ordenanza especial de edificación con una altura o perfil de 20 metros con plantas bajas de 4,50 metros de altura. Serán edificaciones en bloque o manzanas de 7 plantas, comprendido el bajo, sin permitirse retranqueado alguno en la fachada. Al polígono le atraviesa una arteria principal de tráfico para la circulación rodada de 16 metros de ancho que unirá la carretera general de Lezo con el barrio de Ondarcho, cruzando todo el polígono. Se dibuja también otra calle de 14 metros de ancho paralela a la anterior y dos calles transversales de 12 metros de ancho. Frente a las fachadas de las casas que dan a la carretera general de Madrid-Irún, se proyectan platabandas alargadas de jardincillos que con las aceras tendrán una anchura de 15 metros.

En el polígono de Iztieta se levantarán dos edificios públicos: uno para la instalación de un Dispensario Ambulatorio que servirá a las poblaciones de Rentería, Pasajes, Lezo y Oyarzun para atender a numerosos enfermos afiliados a la Obra del 18 de julio y que será un edificio de modernas líneas arquitectónicas y cuyo proyecto ha sido encomendado a los Arquitectos señores Llanos y Alústiza, emplazándose dicho edificio en la confluencia de la carretera general con la de Lezo y el otro a Templo Parroquial, a fin de atender a las necesidades espirituales de la población de Rentería que no cuenta más que con un edificio parroquial, hoy notoriamente insuficiente, por el rápido crecimiento de la población. A lo largo de la orilla del río se traza un paseo con una acera de 2,50 metros de ancho con una hilera de árboles y platabandas alargadas cultivadas de flores, de siete metros de ancho, que linda con la calle de 9 metros que servirá de acceso a las casas de las manzanas números 8 y 9 y cuyo paseo, en la forma proyectada, será ameno, agradable y recreativo, particularmente durante el período estival.

A lo proyectado habrá muchos que pongan sus reparos y observaciones. Habrá partidarios de que el polígono de Iztieta debe destinarse en su totalidad a parque que sea como un gran pulmón de la población excesivamente densa de Rentería, en el que sólo se levanten los dos edificios públicos mencionados y se instalen en él un campo de deportes y parque de atracciones. Solución muy cara, ya que el Ayuntamiento tendría que expropiar todo el polígono y quedaría sin resolver el problema angustioso de la escasez de viviendas. Habrá partidarios de que en dicho polígono deben levantarse edificios de poco volumen, de tipo de Ciudad Jardín, de forma de que el polígono sea una zona de edificación extensiva con edificios aislados, para que el elemento natural domine plenamente a lo artificial y el principio de *rus in urbe* sea una realidad para que de este modo sea higiénicamente perfecto, pues el sol y el aire pueden penetrar hasta la más recóndita dependencia. Sólo tiene el inconveniente de ser cara su construcción y conservación, ya que la superficie total de calles a pavimentar es muy grande, los tendidos de red de alumbrado, de abastecimiento de agua, de saneamiento, son extensísimos y el servicio de vigilancia es también muy costoso. Teniendo en cuenta estas circunstancias y la solución de la escasez de viviendas, el volumen de la edificación en el polígono de Iztieta debe de calificarse de

edificación intensiva, ya que se edifica, como se ha dicho, en bloques o manzanas cubriendo más del 40 por ciento del área edificable en altura de 7 plantas. Frente a esto habrá también partidarios de la superconcentración o sea la edificación de rascacielos que, a juicio del Sr. Alomar (Arquitecto), no tiene siquiera justificación económica sin que el origen del mismo fuera la relativa pequeñez de la isla de Manhattan, que como es sabido es el núcleo y el corazón de la ciudad más grande del mundo (Nueva York), ya que el rascacielo en realidad no nació en Nueva York sino en Chicago y no es más que un alarde plenamente de acuerdo con la psicología del opulento americano del principio del siglo, y no tiene justificación urbanística económica ni social, a juicio de dicho señor Alomar, en su obra titulada «Teoría de la Ciudad»

No han faltado urbanistas contemporáneos que deslumbrados

por el gesto creador de llevar la vivienda del hombre a la altura de las nubes haciendo la competencia a los nidos de los cóndores, inconscientes al mismo tiempo de sus inconvenientes, han hecho esfuerzos para concebir nuevos tipos de ciudades de rascacielos separados a una distancia tal que la densidad vuelva a los límites de las zonas de edificación extensiva, pero para el señor Alomar el rascacielos será siempre una concesión artificiosa e inhumana.

De todos modos, como el proyecto del Plan Parcial aprobado por el Pleno Municipal está expuesto al público en la Secretaría Municipal, todos podrán informar por escrito exponiendo sus sugerencias.

Rentería, 11 de junio de 1958.

M. PEÑA

PLANO PARCIAL DE LA VEGA DE IZTIETA

Plano parcial de la vega de Iztieta en la Villa de Rentería.

Escala 1:500

de Antonio López de 1952

Plano actualizado.

