

Abordar el problema del ensanche es cada día que pasa de la más apremiante necesidad

Cómo - a juicio de un ilustre colaborador de nuestra Revista, competentísimo en problemas de esta índole - podría realizarse con garantías y ventajas para los fondos municipales.

Una población puede considerarse, en cierto modo, como un organismo que vive y crece; y así como algunos se desarrollan normalmente, hay otros que crecen rápidamente; y de igual manera que a un niño que crece súbitamente, se le quedan cortos sus vestidos, a Rentería le ocurre lo mismo con sus viviendas o casas, que son como vestidos de piedra de sus habitantes.

En 1905, Rentería tenía 4.503 habitantes; en 1924 llegó a 7.532; de modo, que el incremento de su población en los 22 años fué de 66,90 por ciento con relación a la de 1905. Hoy llega a 10.643; y si su casco pudiera albergar más, llegaría a 12.750, que calculaba, como aumento probable para 1945 el ingeniero señor Bireben, autor del proyecto del Ensanche y Reforma interior de Rentería. Para albergar esta población, hace falta construir casas, y para ello hacen falta terrenos, solares, espacio vital, y de aquí la necesidad del Ensanche.

Ya hemos dicho que hay un proyecto, hecho por acuerdo del Ayuntamiento, en 1925, por el ingeniero de Caminos don Gumersindo Bireben, donde se traza el plan de Urbanización para evitar que se construya, caprichosamente, que la población se vaya formando al azar con irregularidad de trazados y estrechez de calles.

Como, naturalmente, este proyecto no se haría para que estuviera archivado, ¿no habrá llegado el momento de que el Ayuntamiento se ocupe de darle vida, comenzando su ejecución?

Para ello hay que empezar por la apertura o urbanización de alguna de sus calles, plazas o trayectos de alguna de las zonas en que se divide el Ensanche. ¿Por cuál de las zonas hemos de empezar? A mi juicio, por la zona Norte que, según el proyecto, son terrenos destinados a edificios mixtos de habitación y negocios.

Comprende la magnífica vega de "Iztietia", limitada al N. con el término de Lezo y la carretera de la estación; por el S., con la calle de Viteri y casco antiguo; por el E., con el casco antiguo; y por O. con la carretera de San Sebastián a Irún. En esta Zona están proyectadas, según el plano del Ensanche: en el lado derecho del río, seis calles, y en el izquierdo, nueve, una plaza de 3.896 metros cuadrados y dos Avenidas: una de 282 m. de longitud y 14 de ancho, y otra de 446 de largo y 20 de anchura, que será un magnífico paseo que rodeará la Zona lindante con la ría, objeto actualmente de nuevo encauzamiento, y cuyas obras, al evitar que se produzcan inundaciones, produce una plusvalía notable en los terrenos de esta Zona. Además, no debemos olvidar que sólo el anuncio de la Urbanización de esta Zona puede dar lugar a la especulación de sus terrenos, y esto habría que evitarlo a toda costa, si se quiere que la población pueda construirse de manera satisfactoria a los intereses comunales. Debe evitarse que se obtengan por el especulador o terrateniente beneficios exorbitantes a costa de la Colectividad. No es mucho recabar para ésta lo que ésta, exclusivamente, produce.

El terrateniente hace un negocio evidente al vender por parcelas terrenos dedicados al cultivo. El que parcela hace otro negocio vendiendo como solares los terrenos de labor cambiados de nombre; y el que compre el solar mucho más caro que el terreno de labor, pero mucho más barato que los solares corrientes de la población, hace también un negocio, porque en breve tiempo sus terrenos se cotizarán como los de otros lugares edificados. Todo es cuestión de que se construyan las calles con sus pavimentos y aceras; de que se lleve el agua y se establezca el alcantarillado; de que se ponga el alumbrado público; de que se urbanice, en definitiva, el barrio.

Y. ¿quién costea la urbanización? La Comunidad. ¿Puede aceptarse que la especulación del terreno, montada de esta manera, sea un negocio honesto?

Si el Ayuntamiento urbaniza una zona de su propiedad, la fijación del valor de sus solares habrá de hacerse de la manera siguiente: calcular el valor de los terrenos dedicados a calles, plazas y jardines, y sumarlo al coste de todas las obras de urbanización, como son, el alcantarillado, la distribución de agua, la construcción de calzadas, la colocación de los bordillos de las aceras y el pavimento de las mismas; la red de alumbrado público, el arbolado, los bancos, fuentes, jardines y todo lo que constituye la ornamentación de las vías públicas.

La suma de estas partidas constituye el gasto necesario para que se transformen en solares los terrenos agrícolas. Para saber el precio de los solares resultantes habrá que sumar al coste de los terrenos, el de la urbanización total, y dividir esta suma por el número de unidades superficiales del solar. El precio de un solar queda, por tanto, integrado por estos dos sumandos: primero, precio del terreno; segundo, precio de la urbanización, incluida la expropiación de espacios libres. Si los particulares prescinden de gastar el segundo sumando, que es el más importante, y lo cobran por los dos, obligando, de añadidura, al Ayuntamiento a cargar con la urbanización y a veces con las expropiaciones, cometen actos contra la Colectividad, que en un régimen social bien organizado deben evitarse.

Hay que evitar el enriquecimiento del terrateniente y del especulador, que no han hecho más que contemplar cómo, con las obras de urbanización, se transformaban sus tierras agrícolas en solares, sin hacer por, su parte, el más pequeño trabajo ni desembolso.

En la Ley de Ensanche de 26 de julio de 1892 y su Reglamento de 31 de Mayo de 1893, hay algunos artículos que, a mi juicio, no resuelven del todo este problema. Así, se dispone que los Ayuntamientos podrán eximir del recargo extraordinario del 4 por ciento a los propietarios de terrenos que entreguen a cambio de tal exención las superficies necesarias para el trazado de la mitad de las vías o plazas proyectadas, abonando, al propio tiempo, los precios corrientes en plaza de los movimientos de tierra que exijan las Alineaciones y Rasantes acordadas para el trazo de vía, comprendido en las referidas fincas; y que a los pro-

pietarios que no se presten a tal cesión, se les abonará la parte de su terreno para vía pública al 75 por ciento de su tasación, hecha a base del Registro Fiscal, Amillaramiento o valor aceptado por la Hacienda para efectos tributarios.

Como se ve, esto da lugar a una complicación en los expedientes de apertura de vías públicas por las convocatorias y reuniones de propietarios, para saber a qué están dispuestos a ceder, en atención a las obras de urbanización que convertirán sus terrenos de labor en solares edificables.

A mi juicio, hay una manera de evitar esto; y es la de que el Municipio adquiera la totalidad del terreno comprendido en la Zona que se proyecta urbanizar. ¿Hace falta, para esto, una Ley de Urbanización?

Con el Estatuto Municipal y el Reglamento de Obras Municipales de Calvo Sotelo, con vigor de Ley desde 1924, puede darse perfecta solución al problema de la Zona Norte del Ensanche.

Para ello, no hay sino aplicar el artículo 184 del Estatuto, desarrollado en el 27 del Reglamento de Obras Municipales, con vigor legal en virtud de lo dispuesto en la Disposición transitoria —décima de la vigente Ley Municipal de 31 de Octubre de 1935— que dice: que la aprobación definitiva de un proyecto por la Comisión Sanitaria Provincial, como el del Ensanche, lleva aneja la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos que estén enclavados en el trazado de las vías, plazas, parques, etcétera, presupuestos en los planos y de una faja paralela y adyacente a dichas vías, en anchura comprendida entre 25 y 50 metros por ambos lados de la calle o según el perímetro de las plazas.

De modo, que el Ayuntamiento, aplicando este precepto, puede expropiar, antes de llevar a efecto la urbanización de la Zona, no sólo los terrenos enclavados en el trazado de las vías y plazas que figuran en el plano del Ensanche, sino también las fajas paralelas y adyacentes a dichas vías en anchura comprendida entre 25 metros por ambos lados de las calles y plazas; con lo que, en vista del trazado de las vías en nuestro plano de Ensanche, se evita la especulación del suelo y el que el propietario se quede con la plusvalía o aumento del valor correspondiente a la colectividad representada por el Municipio; o sea, con el segundo sumando o precio de urbanización que, con el del terreno, integra, como hemos dicho, el precio del solar.

Cuando queden terminadas las Obras de Defensa y se aleje para siempre el riesgo de las trágicas inundaciones; cuando la industria tenga seguridad para establecerse sin inquietudes por su porvenir ante la garantía de que las aguas del Oyarzun han de correr mansas sin que se rebelen pidiendo furiosamente el dominio de un cauce suficiente por donde discurrir, confiamos en que el desenvolvimiento industrial de Rentería, por su magnífica situación geográfica, su proximidad a San Sebastián, al puerto de Pasajes y a la Frontera y a la laboriosidad de sus habitantes,

tendrá un ritmo acelerado; por ello, entendemos que debe extenderse por la Zona N., hacia la bahía de Pasajes; de este modo, habremos convertido a Rentería, que tuvo en la antigüedad ramosos astilleros donde se construían bajeles para la Armada Real, casi en un puerto de mar, ya que la nueva industria que se establezca en esta Zona, podrá utilizar, para sus transportes, el Oyarzun, navegable en este trozo en que sus aguas están muy proximas a contundirse con las de la bahía de Pasajes.

En dicha Zona se extenderá, pues, una nueva población, con casas bien alineadas, alegres, cómodas, higiénicas y confortables. Quizá en nuestro afán de servir y engrandecer a Rentería, la imaginación haya volado como mariposa sobre un mar de fantasías; por que, inmediatamente, viene la pregunta: ¿Con que medios económico-financieros cuenta el Ayuntamiento para acometer la obra?

Contorme al artículo 53 del Reglamento de Obras Municipales, para atender estas obras pueden utilizarse los recursos siguientes: los concedidos por la Ley de Ensanche de 26 de Julio de 1892 en su artículo 13 y que son:

1.º El importe de la Contribución Urbana que durante 30 años deben satisfacer cada una de las fincas comprendidas en el Ensanche, deduciendo en cada año, para el Estado, una suma igual a la que percibía por aquel concepto en el año económico anterior al en que comenzó a disfrutar del expresado recurso.

2.º Los recargos ordinarios municipales durante igual período.

3.º Un recargo extraordinario del 4 por ciento durante 25 años sobre el líquido imponible que corresponde a las fincas comprendidas en el Ensanche, y

4.º El importe de la venta de solares, como resultado de la urbanización en la forma que se ha dicho.

Verdad es que el ensanche, en los primeros años, no supone más que gastos de gran envergadura, ya que los recursos del ensanche se producen más tarde cuando, una vez terminadas las obras de urbanización, se levanten los nuevos edificios e industrias, por lo que, en los primeros años, hay que evitar el peligro de un colapso de la Hacienda Municipal, que podría evitarse contratando un empréstito, con la garantía de los recursos del Ensanche, con el Banco de Crédito Local, en forma de que en los primeros años solamente se pagasen los intereses, aplazando la amortización escalonadamente para los años en que habían de producir los recursos del Ensanche.

Y para no fatigar más al lector, hacemos punto final en vista de la extensión de este artículo, sin agotar el tema que no hemos hecho más que esbozar: afirmando que el problema del Ensanche es uno de tantos problemas de Rentería, que, por el rápido crecimiento de su población, debido, principalmente, a su desarrollo industrial, tiene, como es natural, una Hacienda Municipal de una Villa importante, pero insuficiente para resolver los problemas de una gran ciudad.

Taller de modelos para Fundiciones

Joaquín Olascoaga

Calle Juan de Olazábal RENTERIA

COMERCIO DE VINOS

Aguardientes.—Vinos de marca

Viuda de L. Los Santos

Especialidad: CLARETE Y BLANCO

Santa María. - RENTERIA. - Tel. 60-75