SOBRE LOS DERRIBOS Y LA RENOVACION DE LAS CIUDADES. PREVISIONES Y NORMAS

Luis Jesús Arizmendi.
Arquitecto municipal de San Sebastián.

1 PREAMBULO

Quien construyó dentro del casco urbano en cualquier momento de la historia, lo hizo siempre aceptando la normativa que a la sazón regulaba el volumen edificable (alturas y vuelos).

Y alojó en él un contenido respondiendo a las necesidades de su época. Con el gesto primero, si ya en dicho acto agotó los márgenes autorizables, determinaba la separación entre el volumen del cuerpo así nacido (dominio privado), y su espacio circundante (dominio público).

El segundo gesto, definiendo la vitalidad específica del contenido humano albergado por la edificación, establecía las bases de una coexistencia razonable.

Ambos gestos urbanísticos fundaron el equilibrio de las ciudades admiradas siempre.

¡Cuánto hemos gozado todos contemplando su estética general exterior (Patrimonio de la Nación), circulando libremente y con desahogo por las arterias que regulaban el tránsito plácido de los vecinos (derecho social de cada ciudadano)!

Pero esta deliciosa armonía original se quiebra en cuanto irrumpe en el núcleo urbano ya planificado un *nuevo ser de otro tiempo*.

Ese "ente", que atrapando el ámbito superior por el simple hecho de hallárselo encima (el paisaje es de todos) sin respeto alguno al dominio público y olvidando es la vida *pura coexistencia*, acaba por erguirse "hoy" sobre la ciudad de "ayer", desdeñoso y petulante.

Admitido ese acto con sensible olvido de los fundados derechos comunitarios inicialmente aludidos, se da pie a la creación de "volúmenes privilegiados adscritos a particulares". Y a que surjan por ello las

víctimas de los hechos consumados: los *siniestrados del urbanismo.*

Dicho así, escuetamente, lo fundamental de nuestra exposición, vale la pena ilustrar más estas circunstancias de ideas para hacer más fuertes en vigor y pensamiento los conceptos enumerados.

Pero veamos también el panorama donde vivimos sin olvidar que si las ideas urbanísticas actuales no han modificado las costumbres de los hombres que viven en la ciudad es mejor *cambiar las ideas.*

2 EL RENACIMIENTO DE NUESTRAS CIUDADES

Admirable signo de nuestra época es el querer alojar dignamente el mayor número de seres humanos. Hecho sin precedentes en la historia.

Estamos por ello en el renacimiento de nuestras ciudades y somos nosotros los hombres de este renacimiento.

El albergue de la familia, como preocupación que llega a todos, es "idea nueva" y del momento actual.

Y frente a una sociedad que *triplicará* su nivel de vida los próximos treinta y cinco años, nada mejor que *no agotar las posibilidades de nuestros cascos urbanos resolviendo problemas actuales.*

Hagámoslo en las zonas periféricas nuevas, en las áreas que antes se llamaban, de manera tan precisa y acertada, *ensanches.*

En esta táctica operacional de construir lo nuevo en territorios libres y, por consiguiente, a la escala de hoy, se halla la mejor previsión de un año dos mil, cuyas necesidades futuras sería necio y pedante descubrir ahora.

El dinero no puede ser el rey de los centros de las ciudades.

Construir para el año 2000 *es una responsabilidad que nos obliga,* porque lo que hoy hacemos existirá el año 2000.

3 LA GENTE QUIERE CONOCER LOS HECHOS, Y LA PROPIEDAD DEBE INTERVENIR SIEMPRE

Hay que divulgar toda inquietud urbanística y consultarla cuando se *sepa lo que se va a hacer.*

El interés renovador necesita de la adhesión popular. Hay que oírla previamente, y a este objeto darle amplia entrada al constituir los análisis de los problemas urbanos que le afectan de modo tan directo.

También al propietario del suelo hay que incorporarlo al movimiento urbanístico-social como "animador excepcional del mismo".

Los fracasos en esa línea intencional se deben a desconfianza, desconocimiento concreto de las ofertas, lentitud y falta de agilidad en una administración vetusta.

Por ineficaz ha de abandonarse la expropiación forzosa. Las nuevas corrientes tampoco abrigan esperanzas sobre una hipoteca "municipalización del suelo", dada la pobreza económica de los Ayuntamientos y su carencia de tesorería.

Hoy a la propiedad privada sustituye la copropiedad, y en esta nueva vía Francia va a ensayar el "arriendo del suelo a la construcción". Es una experiencia audaz que aportará curiosas enseñanzas y brinda a la propiedad del suelo la coyuntura de aceptar entre la indemnización inmediata y la asociación a la empresa que va a desarrollarse. No habrá que perderla de vista.

Sin fomentar la iniciativa del suelo privado y de las gentes que en él se hallen establecidas, no es posible acometer los problemas suscitados por la renovación de las ciudades.

4 ARTE E HISTORIA, FIBRAS EMOCIONALES A SALVAGUARDAR EN LA ESTETICA DE UNA COMUNIDAD

En la ciudad, la subsistencia de su pequeña historia humilde y afectiva, y la de su ambiente artesano puro, son tan necesarios como el pan vital. La tradición requiere mantener cosas que no sirven para nada y dicen mucho... espiritualmente.

Por ello una comisión de "expertos" dictaminará siempre cualquier previa demolición o reforma.

Sin embargo, llegado el caso de hacer la obra nueva, no somos partidarios de la llamada "arquitectura de acompañamiento"; de una arquitectura de compromiso (el estilo de ayer creado por el hombre de hoy no es posible "sentirlo").

La arquitectura independiente cuaja bien en todos los sitios, respetando, claro está, volúmenes tradicionales. Pero a "una escala" y un "ritmo" que la hagan compatibles.

Al arquitecto hay que darle lugar a "exprimirse" más; su sensibilidad de artista razonará el comedido desarrollo de la nueva obra que ha proyectado, evitando las estridencias.

5 DOMINIOS PUBLICOS Y PRIVADOS EN EL AMBITO URBANO. EL VECINDARIO NO DEBE TOLERAR LAS SITUACIONES DE PRIVILEGIO

Los egoísmos localistas y el afán especulador de gentes desaprensivas que buscan el lucro a toda costa van destruyendo la historia y el ambiente que caracteriza a las ciudades. Y así también los "conjuntos estéticos". Y los deliciosos parajes que la Naturaleza ha creado en nuestra patria a lo largo de sus costas.

Especialmente graves son las saturaciones a que dan lugar en las áreas planificadas de la ciudad (casco urbano) el crecimiento fabuloso del tránsito (vehículos y peatones).

Contribuyendo a este proceso acelerado que nos lleva inexorablemente a la "asfixia urbana", actúan simultáneamente dos presencias circulatorias igualmente poderosas.

La *turística* (internacional y nacional), de acción masiva, que lanza torrentes de vehículos sobre las calles más comerciales y lugares de interés artístico, vertiendo miles de peatones además, provocando así los atascos de circulación harto conocidos.

Y la que promueven las *existencias de nuevos edificios* erigidos sobre parcelas de carácter rigurosamente urbanos e indiscutible comercialidad, para la más fácil y rápida especulación de un suelo "teóricamente apto". La no regulación de ambos hechos ha fundado el alza desorbitada de los solares urbanos, originando la puesta en marcha de tantas demoliciones en las calles más céntricas.

Es obvio recalcar la trascendencia de las "asfixias y congestiones" en aquellos lugares del territorio en que además "chocan" esas fuerzas interiores y exteriores, generadoras del agobiante tránsito. "Desintegran" la vida social y pública donde se produce este fatídico encuentro.

Para evitarlo deben aplicarse nuevas doctrinas y *definir los volúmenes colectivos y privados*, limitando el crecimiento en las zonas construídas según antiguas planificaciones.

He aquí el apotegma básico:

Todo edificio enclavado en un área urbana limita por su techo con el espacio aéreo perteneciente a la colectividad si en el día en que fué erigido alcanzó ya el límite determinado para su caso en los reglamentos en vigor a la sazón.

Porque en la ciudad, al "consumarse" el aprovechamiento de un terreno (por haber agotado su altura al margen de otras posibilidades que ofrezca la planta), nace "automáticamente" la teórica distribución que definen los dominios públicos y privados. El dueño del terreno ha cerrado su ámbito autorizable y pertenece a la colectividad el volumen superior restante.

No es en justicia válido, por tanto, que años después, ultimada la operación financiera que en origen estableció aquella definición entre los volúmenes colectivos y privados, un particular, en otra oportunidad de la vida, se apropie de ellos.

Pues el acto de edificar, en su día promovido y alentado según espectativas financieras concretas, *liquida para siempre* la medida del espacio aéreo radicante en la comunidad, del que se adueña el propietario de la obra creada.

6 NECESIDAD DE ORDENAR LAS COEXISTENCIAS

Es urgente llevar al ánimo de quienes promueven sus iniciativas en el perímetro urbano de la ciudad, que deben *aumentar a su costa el suelo público* en las zonas de congestión. Hacerles comprender que razones de interés social les obligan a ir cediendo áreas privadas que acojan los movimientos y afluencias suscitados por toda reedificación.

En el origen de las ciudades no hay, por lo general, calles estrechas ni edificios excesivamente vitales para el ámbito que les rodea. Por ello, si queremos evitar desequilibrios urbanísticos en las áreas circundantes de toda nueva obra, hay que ir a la *implantación de servidumbre negativas* sobre los proyectos que van a desarrollarse (lo exige el interés supremo de la ciudad).

El *juicio de coexistencias* como análisis previo al otorgamiento al permiso de edificar es el documento que ha de servir a la definición de estas obligadas servidumbres.

El juicio de coexistencias será un estudio comparativo (entre el programa existente y el nuevo de toda iniciativa inmobiliaria) que en adelante deberá formularse, al solicitar la licencia de obra, cuando radique ésta en el perímetro urbano ya planificado que *cada ciudad tendrá obligación de concretar en un plano.*

Dicho examen comparativo pondrá en tela de juicio las dotaciones urbanísticas existentes en los centros de las ciudades. Y servirá de base para *obligar* a los promotores de obras nuevas, tanto parciales (tiendas y reformas en general) como totales (demoliciones para reedificar), haciéndoles contribuir en la proporción necesaria en las obras de ampliación de las redes urbanísticas exiguas e instalaciones de servicios, que ubicados en lugares cercanos o inmediatos, resulten insuficientes (agua, alcantarillado, gas, teléfono, electricidad, accesos, estacionamiento, etcétera).

Como resultado de la información obtenida, se verán las *condiciones de aptitud reunidas por los solares urbanos.*

Así, pues, cada ciudad tendrá un número de edificaciones antiguas cristalizadas. Y en ellas sólo podrán ejecutarse las obras que permitan la tramitación favorable del "juicio de coexistencias".

Contemplada dicha investigación, los Ayuntamientos, visto el dictamen emitido por el equipo de expertos asesores, decidirán si el local, finca o solar donde radica la iniciativa es o no apto para desarrollarla.

Y la excepción sólo tendrá lugar en el caso de necesitarse la edificación de un "proyecto singular", llevando este calificativo, *la obra o construcción basada en necesidades orgánicas del municipio destinada a resolver problemas colectivos.*

7 CONCLUSIONES

Estamos construyendo nuestra fisonomía del año 2000, llena de privilegiadas singularidades. El hecho acrecienta nuestra responsabilidad. Reflexionemos.

Porque el "nativo" radicante en el lugar, morador y vecino, *sabe* que "aquello no está bien".

La televisión (mágico elemento divulgador), radio y prensa, le han orientado lo bastante. Se da cuenta de que a la personalidad de su tierra le han impuesto el uniforme de la mediocridad, sepultando en vida todos sus maravillosos incentivos.

Es *misión de los arquitectos* divulgar entre las gentes aquellos principios de vida colectiva intuídos por ellas. Ayudarlas en la justificación de los conceptos legales que han de amparar la defensa legítima de sus respetables derechos.

El ámbito histórico y tradicional de la ciudad pertenece a todos, y dado que al construirse desarrolló su cuerpo merced a una situación jurídica establecida, *todos* debemos evitar las iniciativas de *imposible coexistencia social*.

Rechazar de plano la elección de tanto volumen impertinente que si bien ofrece a ciertas gentes gozo, contemplando vistas de excepción y privilegio desde los huecos de sus ventanas, sustraen a la colectividad el disfrute de los panoramas naturales, obligándole a soportar su enfática presencia junto a las congestiones y desequilibrios originados por un inadmisible y antisocial privilegio.

Para evitarlo, sea cual fuere nuestra situación llegado el momento, propugnemos la radicación de estas iniciativas en zonas marginales y áreas nuevas.

Y, repetimos, si las ideas urbanísticas no han modificado las costumbres de los hombres que viven en las ciudades, es mejor *cambiar de ideas*.

Por ejemplo: si el automóvil es ya un miembro de la familia y al mismo tiempo útil común de trabajo, que viva junto a nosotros.

Debemos lograrlo para quienes habitan en el casco urbano.

Y será imperdonable que hoy, en áreas nuevas, edificando para el año 2000, olvidáramos "alojarlo en casa".

ANECDOTA FINAL

La ciudad de San Sebastián es un conjunto equilibrado al que presta singular atractivo la uniformidad de volúmenes y materiales, acertadamente distribuída por su recinto planificado.

Es obra tranquila, simple y en general modesta; pero radicada sobre terrenos gozando de dotaciones urbanísticas completas.

A caballo sobre tierras bellas por sí mismas, el mar y la montaña se han dado cita en un territorio excepcional.

Que sepamos, en ninguna otra ciudad se alojan tantas familias dispersas en su área urbana, todas convencidas de habitar en el mejor punto de la misma.

La frase muy popular se halla en boca de cualquier vecino. Dicen: ¿verdad que como esta vista no hay otra en San Sebastián? Y así lo creen. Ello es síntoma de natural y auténtica "felicidad comunitaria". A nuestro parecer, el secreto de aquella dicha lo proporcionan sus edificios construídos sin afanes publicitarios ni exhibicionistas. La contemplación simultánea por doquier de sus alzados regulares discretamente ordenados.

Y es que hasta el momento no han cuajado en su territorio las excepciones de mayor altura; lo que sí ha ocurrido en otras ciudades españolas. La sola excepción, "el edificio Orly", es un triste ejemplo de lo que no debe hacerse.

Y así consta en el expediente.

En su día nos tocó advertir que el solar no era apto para justificar el nacimiento de un bloque presidencial, desbordando la escala general de la ciudad. Y también con dicho motivo significar por vez primera nuestras opiniones contrarias a los volúmenes privilegiados (admitidos en otras partes), etc.

Mas grupos de presión, actuando sobre la buena fe de la Diputación y el Ayuntamiento, lograron sacar adelante el aumento del volumen superior, adjudicándoselo a la parcela que iba a subastarse (el técnico informa nada más).

Sólo en último extremo logramos que, cuando menos, las plantas elevadas se dedicaran a hotel de primera categoría (mediante inscripción registral), impidiendo la ubicación en esta zona privilegiada alta de viviendas-apartamentos.

El elevado montante de la cifra alcanzada en la subasta probó que el adjudicatario había detectado el rendimiento excepcional financiero del cuerpo alto.

El acto administrativo confirmando nuestros presagios nos daba la razón. Pero, ¡ay!, demasiado tarde. La operación se había consumado.

Y así nació un derecho que jamás debió existir, ollando el familiar paisaje de la "ciudad equilibrada".

Rompiendo la vestidura añeja de su silueta horizontal.

No obstante, como la *verdadera historia* rara vez se divulga, hubo quienes, juzgando erróneamente lo sucedido y carentes de información, nos atribuyeron complacencia a tal desafuero urbanístico (aquí aludo a la revista que publicó la carta abierta al alcalde de San Sebastián). Nada más lejos de la verdad.

Gajes del oficio, diremos, injustos y amargos en tan triste ocasión y circunstancia.

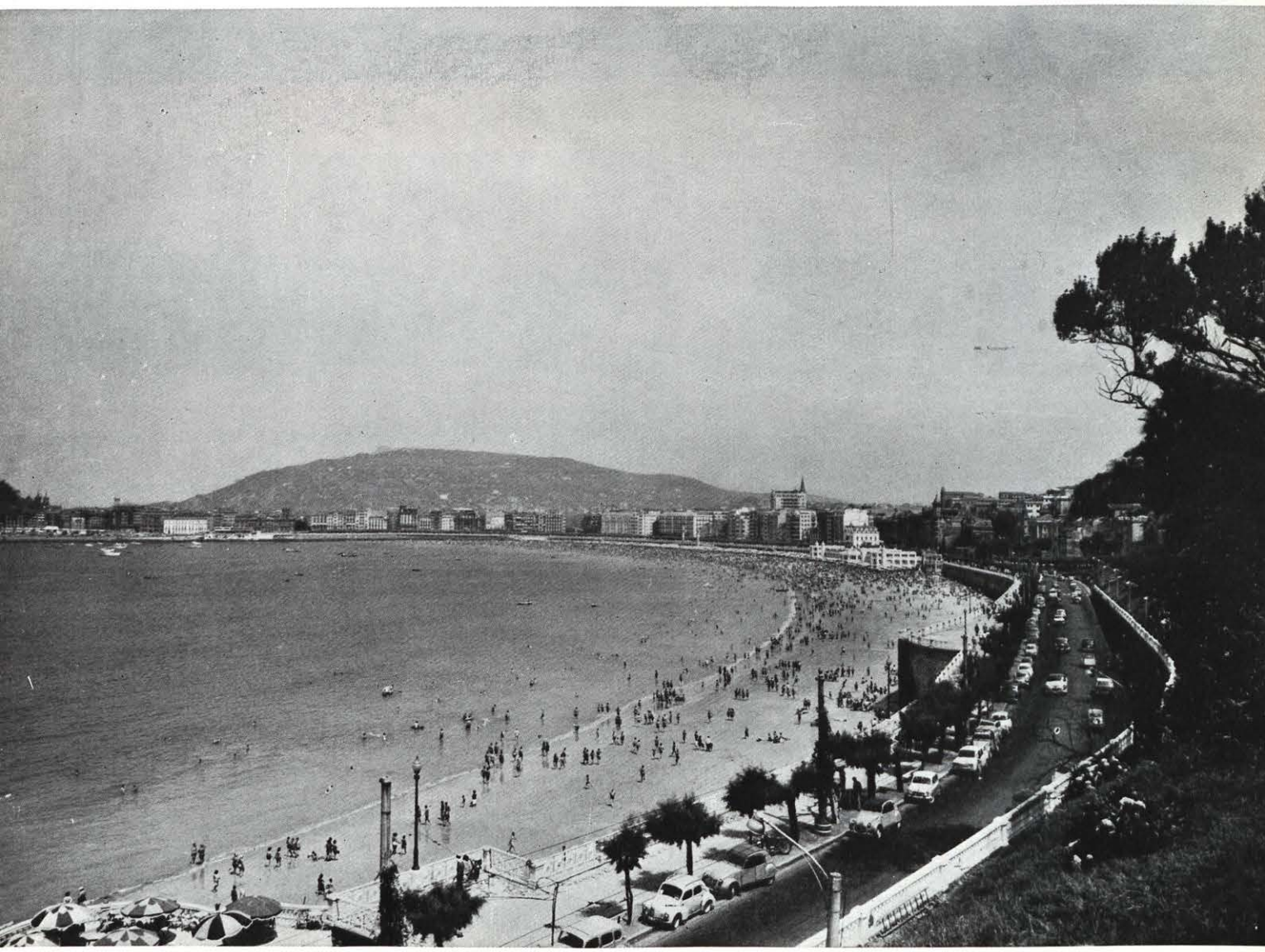
¿Oponiéndonos habíamos luchado en vano?

De ninguna manera. Gracias a ello es hoy para muchos inteligible cuanto vaticinábamos.

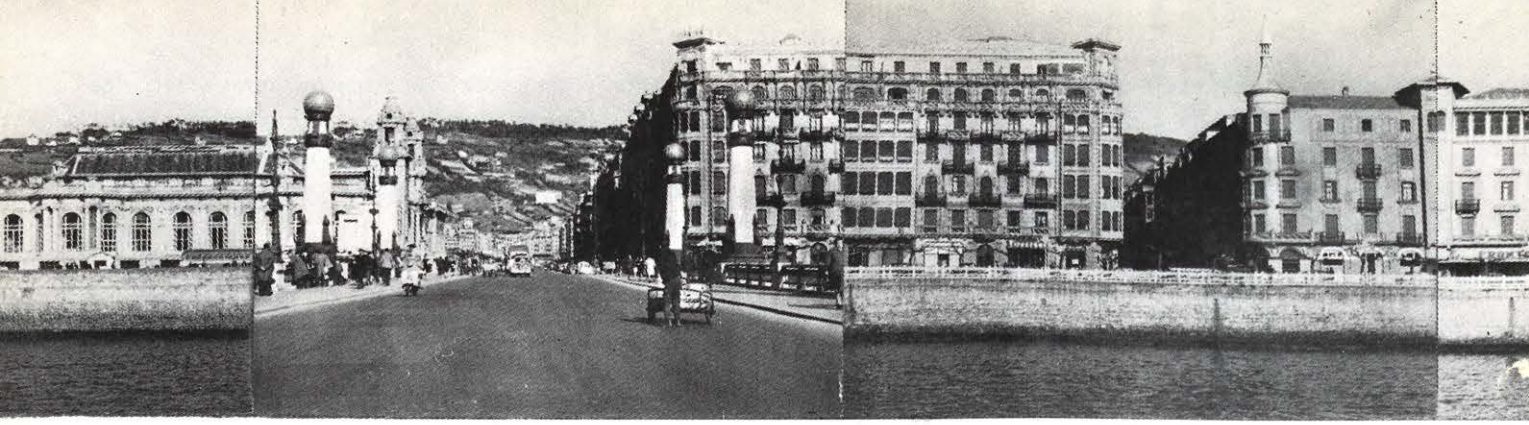
Precisamente la Corporación actual, deseando, como antaño, seguir ejerciendo sobre todo el país la influencia ejemplar de su brillante pasado urbanístico e inigualado conjunto arquitectónico, está en vísperas de dar un paso resuelto y decisivo en la resolución

de los problemas expuestos. Prueba fehaciente de todo ello será la ordenanza especial "para la salvaguardia del patrimonio estético e histórico de la ciudad en el recinto ya planificado y el mantenimiento de su equilibrio urbanístico-social, evitando la congestión orgánica de vías, espacios libres y servicios".

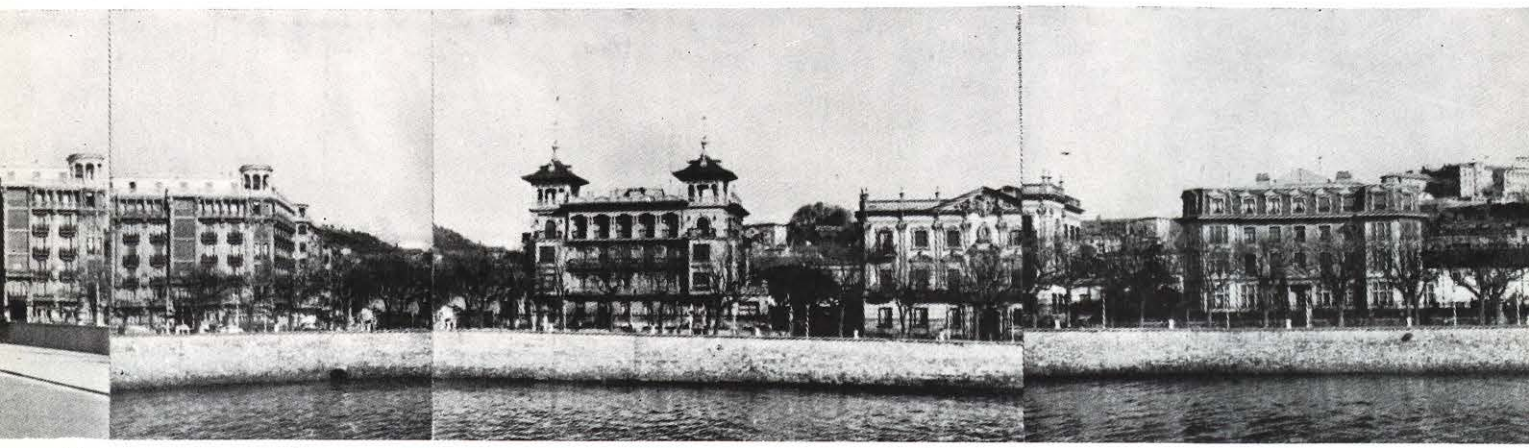
Esta normativa ambiciosa, laboriosamente gestada por la Corporación, expertos vecinos y el equipo técnico municipal, pretenderá ordenar en justicia la renovación de la ciudad.



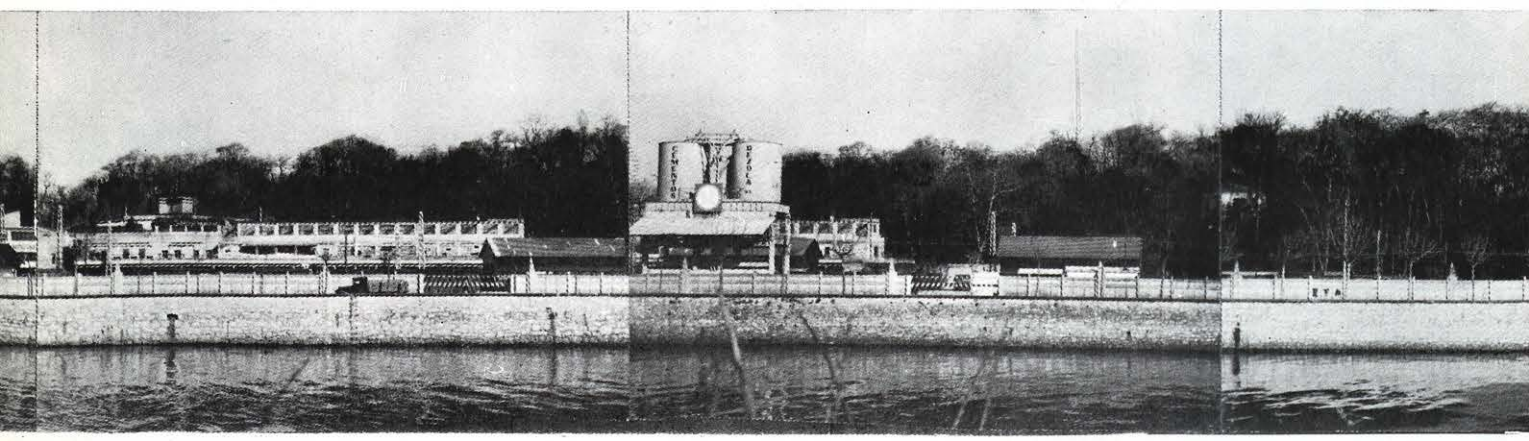
En la fotografía aparece el edificio de altura a que se hace mención en la "Anécdota final". Triste ejemplo de lo que no debe hacerse.



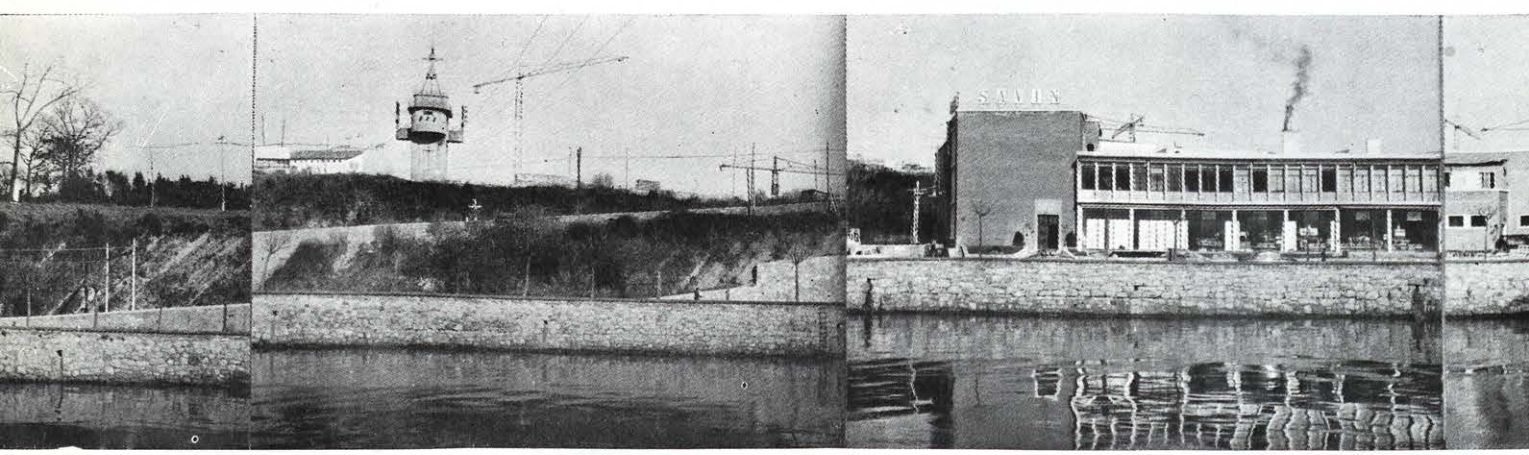
1



3

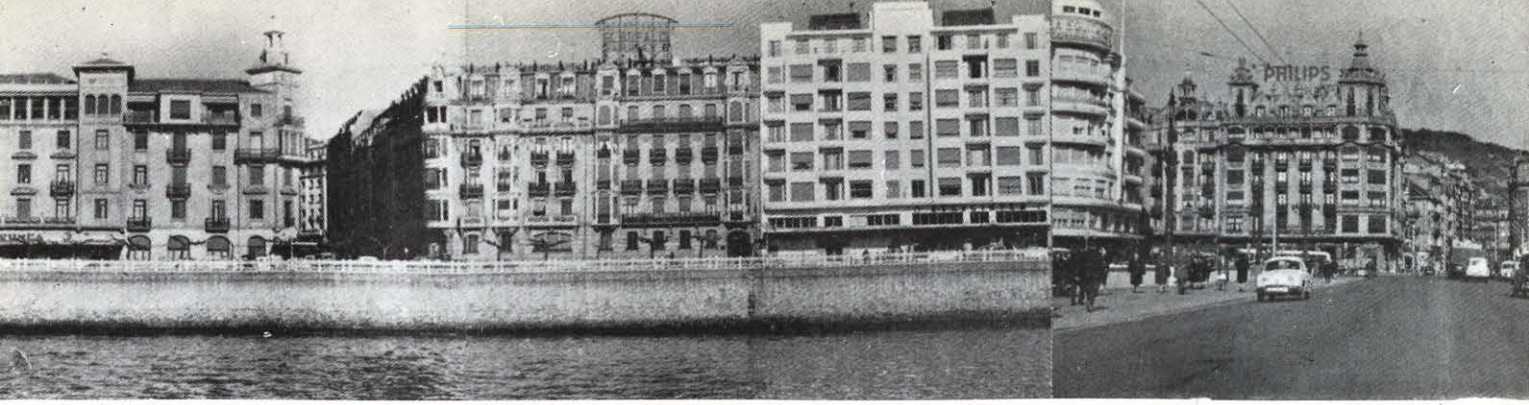


5

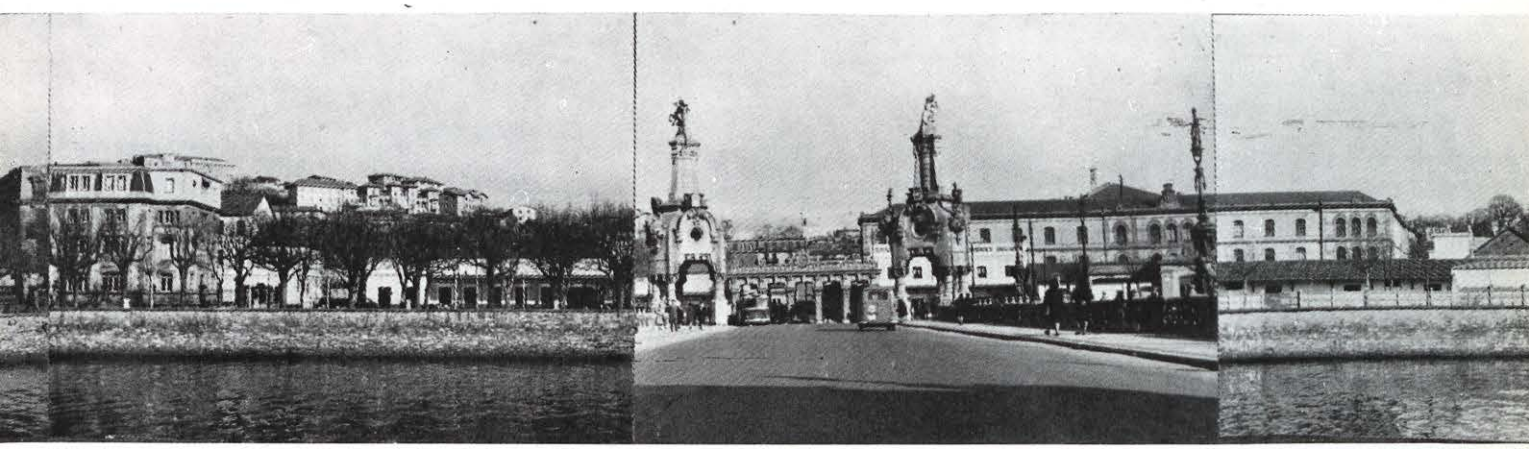


7

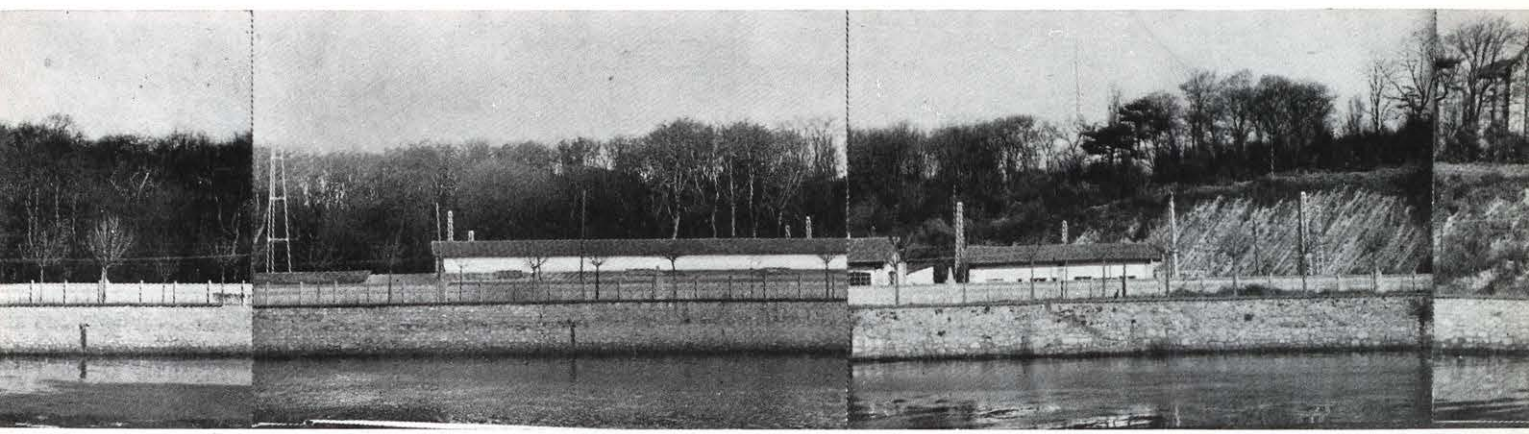
Vista panorámica de la edificación de San Sebastián en la margen derecha del río Urumea. Fotos Arizmendi.



2

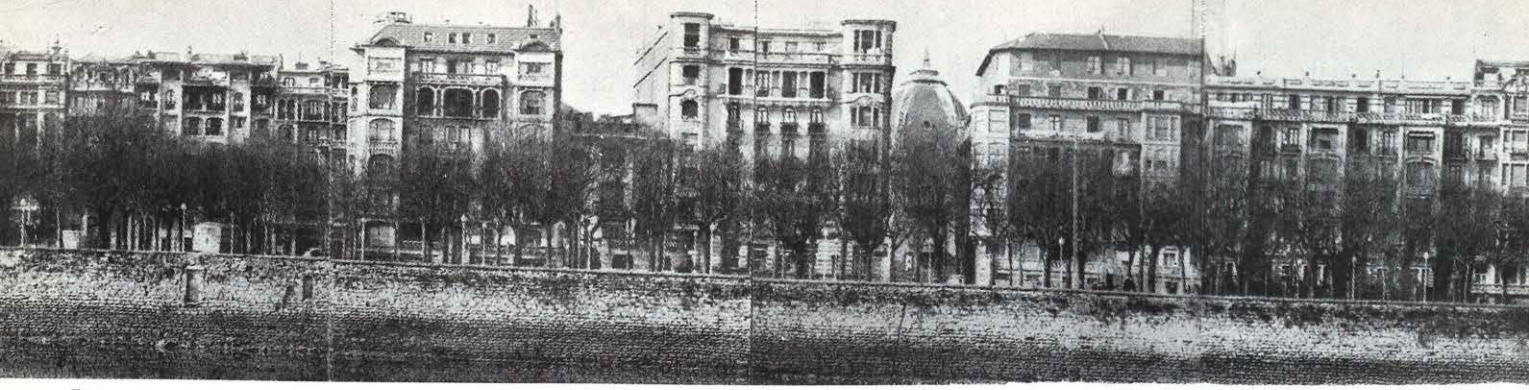


4

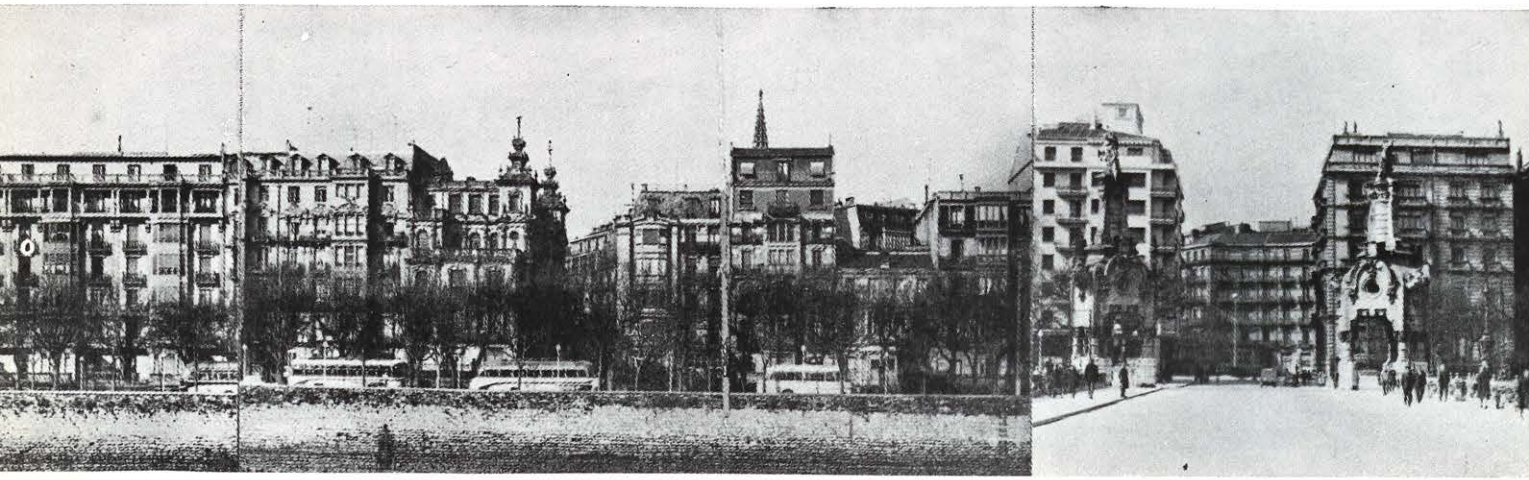


6

8

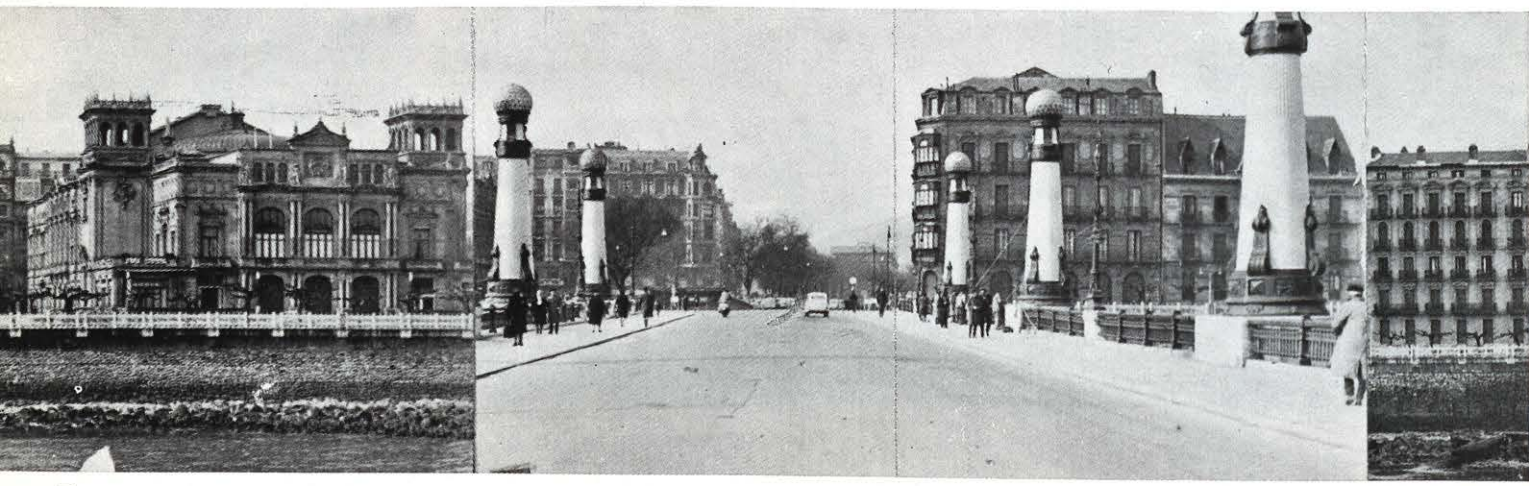


1



3

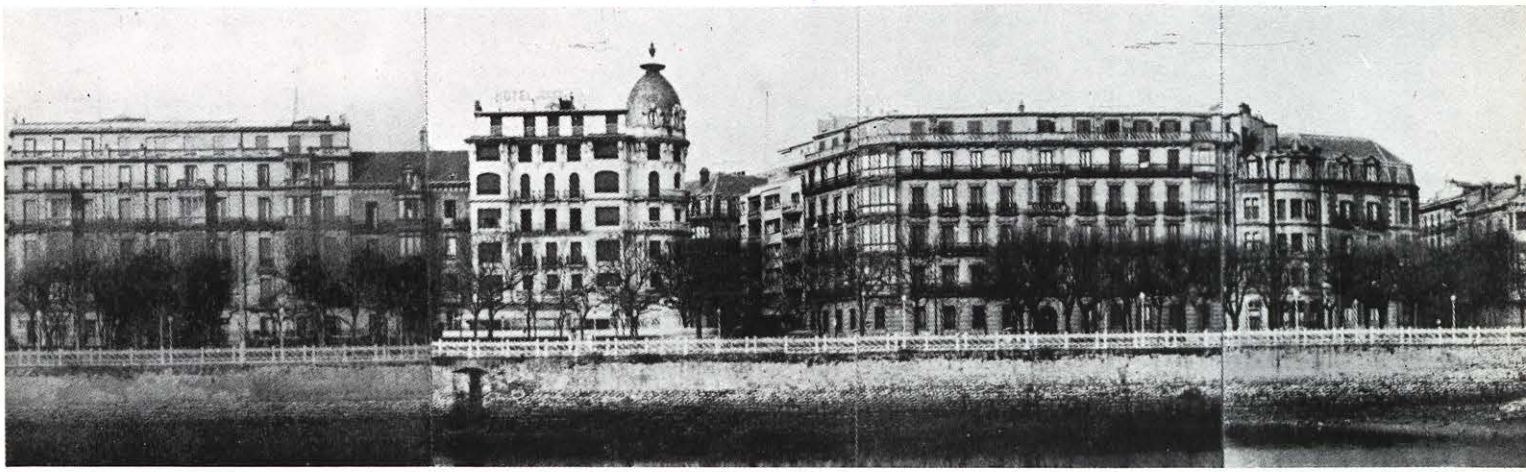
5



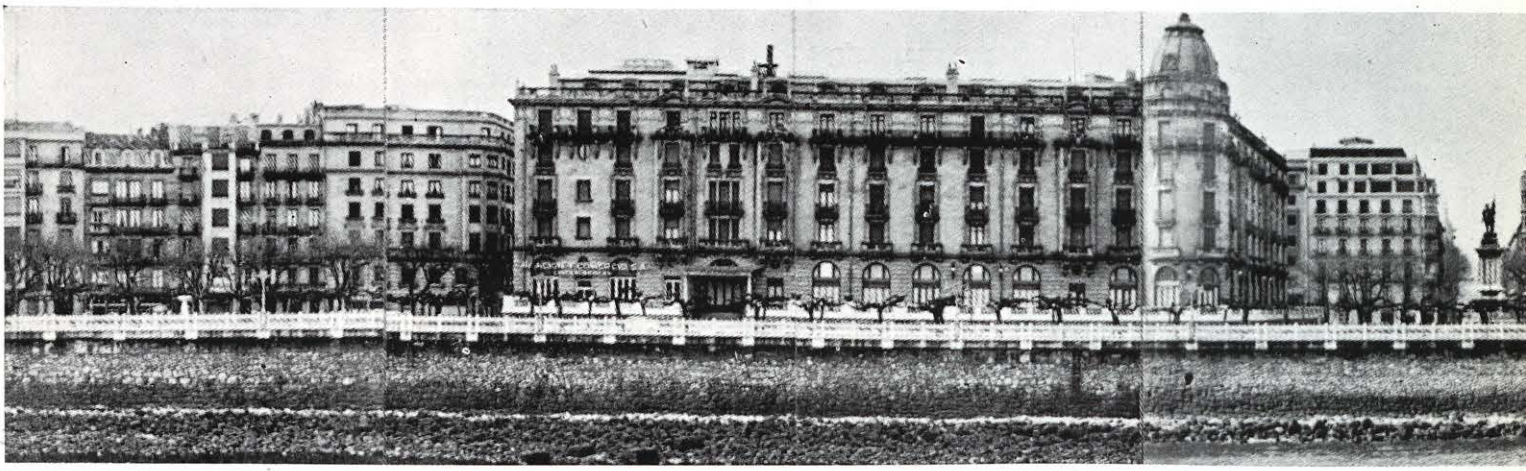
7

Vista panorámica de la edificación de San Sebastián en la margen izquierda del río Urumea. Fotos Arizmendi.

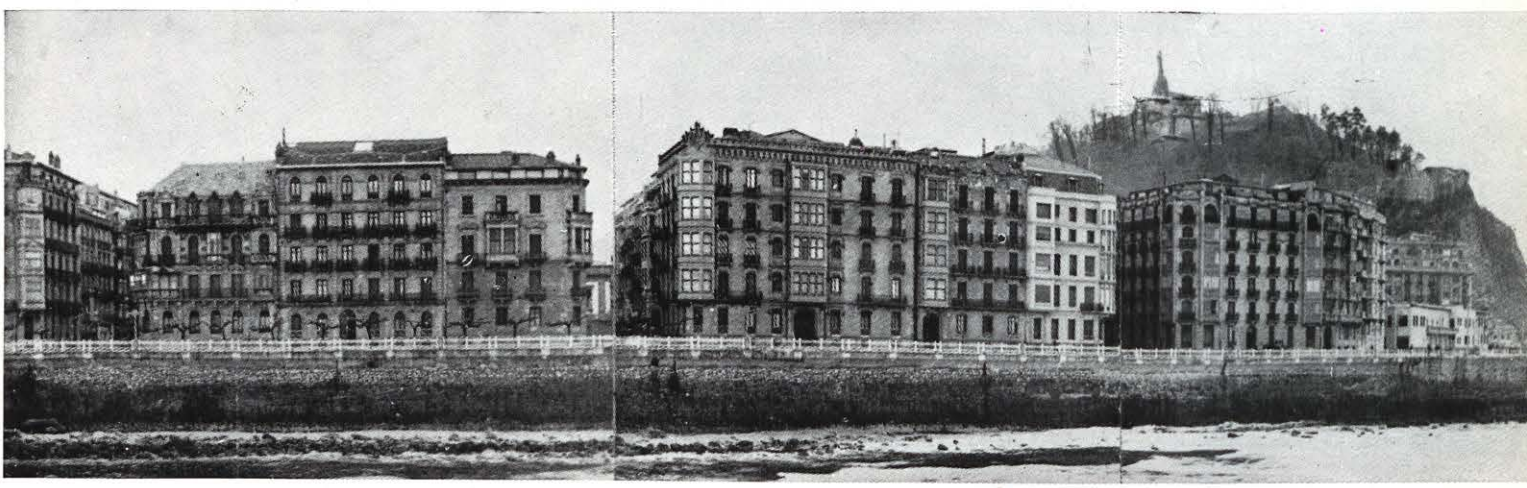
2



4



6



8