

apto para resolver una parte de este programa, y tras atribuirle el destino que le corresponde de forma que lo pueda cumplir y a la vez que al cumplirlo resuelva problemas, sin crear otros nuevos, se encuentra este TERRENO suelo orientado hacia su fin.

Sobre él hará falta dotarle de una infraestructura para que pueda ya cumplir su cometido. Cometido que tiene unas limitaciones a nivel de usuario y que por ello no admite rebasar unos márgenes del COSTE TERRENO URBANIZACION, que deben ser examinados siquiera sea someramente, incluso en el momento de determinar su destino. Porque a veces lo que en principio puede atribuirse a resultados de especulación, pudiera derivarse de una inadecuada calificación del suelo, que actúa sobre los costes de urbanización.

La trascendencia del PLAN DE ORDENACION se revela una vez más como base inicial de cualquier política de suelo, y dentro

del Plan la Zonificación supone la limitación para cada clase de suelo de un destino y una calificación que justifica un valor ante el cual las facultades del derecho de propiedad se supeditan, y aun en el supuesto de un régimen de economía de mercados, a los justos límites que demanda el interés de la colectividad.

Ante ello es indudable que la actuación en suelo y, en definitiva, la política que haga posibles los Planes de Ordenación habrá de considerar algún tipo de intervención sobre la propiedad privada que regule los límites de lo que siendo conveniente para la colectividad sea a la vez justo para ella y el individuo.

Para situar las posibilidades de esta intervención y sus grados cabe remitir al texto citado al iniciar esta exposición y debido a SERRANO GUIRADO.

Entre los dos polos de la nacionalización

del suelo y la abstención absoluta por parte del poder público que abandona a la libre dinámica de las fuerzas sociales, su distribución y utilización se sitúan, expone Serrano Guirado una serie ilimitada de formas posibles de actuación política sobre el suelo. Tras analizar las consecuencias de la ordenación física del suelo y las posibilidades que la legislación vigente y, de una forma singular, la Ley del Suelo facilita para la gestión urbanística, que debe ser consecuente con los Planes, termina por abogar por la función reguladora que en el mercado de solares puede y deben hacer los Patrimonios Municipales de Suelo.

En esta línea, que ya establecía a su vez la Ley del Suelo, es indudable que está la gama de medidas correctoras que lleven a conseguir, junto con el respeto a la propiedad privada, su necesaria ordenación dentro de la ejecución de los Planes de Ordenación.

SIEMPRE ACTUAL Y HOY CANDENTE

P. PEREA Y AGUIRRE, arquitecto

LA ESPECULACION Y LOS ESPECULADORES

Todo cuanto sigue es hartamente sabido por nuestros colegas. Pero no por los que con desconocimiento de conceptos sencillos, su simplista mentalidad les lleva a despotricar contra los especuladores, contra esos hombres que con un mínimo esfuerzo consiguen pingües ganancias y concluyen afirmando que la especulación es punible. Sencillamente porque cuando proliferan estos tales, encarecen ostensiblemente las cosas.

Aunque es más cierto que cuando las cosas se encarecen, cuando se caldea la coyuntura económica, brotan los especuladores como las malas hierbas con la primavera. Porque siempre ha habido y hay hombres dispuestos a conseguir con un esfuerzo no mí-

nimo una ganancia, aunque no sea pingüe. El especulador es sencillamente un jugador expuesto a perder o "cogerse los dedos", como se cogieron los muchos españoles que especularon con los marcos alemanes en la posguerra europea y como se cogen quienes no logran desprenderse de una lujosa vivienda que construyeron valorando en su ánimo en demasía el suelo sustentante.

Otros ejemplos: un antiguo maestro de obras construyó en su juventud y a sus expensas unas modestas viviendas que enajenó con provecho porque el dinero afluía a su pueblo, que exportaba vinos a Francia cuando la filoxera dañaba sus viñas. Pero pasó el tiempo y cambiaron las tornas. Repoblados los viñedos franceses la plaga invadió los nuestros y sus convecinos, arruinados, emi-

graron, abandonando sus casas por no encontrar comprador y obligando al maestro de obras a derribar en su vejez las que había construido antaño, para malvender los productos del derribo allá donde pudo. O sea, que si antes especuló a la alza, acabó especulando a la baja, con una actuación plausible y no reprochable, ni antes ni después, porque en ambos casos quien merecía si acaso el reproche, sería la filoxera. Y la especulación bursátil es doble y simultánea porque si quien compra espera vender más caro, al mismo tiempo quien vende lo hace porque cree poder comprar más barato.

El juego del especulador no es punible porque no es de azar (la lotería sí lo es, pero alguna sutil diferencia le separa de la ruleta, fomentada aquélla y prohibida ésta) ni tam-

poco de envite como el mus. Pero, como en todo juego cabe, claro está, el jugador fullero, que tal sería el que alegando espesas razones o acaso apelando al cohecho, consiguiere una mayor altura para su edificación que la resultante de la correcta aplicación de las normas vigentes a este respecto. Como sería fullería urbanística la concesión de una mayor elevación a cambio de una tasa o arbitrio.

DEL VALOR DE LAS COSAS

La sinonimia de valer y servir nos dice que una cosa vale o tiene un valor cuando sirve o produce una utilidad. El valor y la utilidad aparecen así estrechamente ligados, hasta el punto de que si no hay utilidad no existe el valor. Pero, por otra parte, el extraer la utilidad de una cosa valiosa exige un esfuerzo o trabajo, "lo que cuesta es lo que vale", que el hombre sólo realiza si el desagrado con que lo hace es menor que el desagrado de la carencia de la cosa útil. Si una cosa "no vale lo que cuesta", carece de valor y sólo artificiosamente puede fijarse el precio (medida de valor en unidades monetarias) de una cosa por debajo de su coste.

Se llega así a esta definición: valor es el grado de aprecio o estima del exceso de la utilidad sobre el trabajo de obtención de la

cosa útil. El valor aumenta con la escasez creciente de la cosa, que exige por eso un mayor esfuerzo, o si siendo constantes la escasez y el esfuerzo, produce mayor utilidad, y si la escasez es nula por la superabundancia de estas cosas, desaparece el valor.

DEL SUELO URBANO

Ciñéndonos ahora al suelo urbano, su obtención exigió el esfuerzo de una urbanización con sus instalaciones y servicios. Aunque los solares céntricos hubiesen exigido el mismo esfuerzo inicial, su escasez es manifiesta, como lo es su mayor utilidad, porque su situación privilegiada les hace objeto de una mayor demanda en aumento con el crecimiento de la urbe. Y ante la imposibilidad de aumentar la superficie de estas parcelas excepcionales, se aumenta el número de plantas sobre ellas, originándose un círculo vicioso: el suelo céntrico se encarece porque es susceptible de una mayor altura de edificación, o a la inversa, se permite ésta por la carestía de aquél, ni más ni menos que el mal pagado porque rinde poco o que no rinde más porque se le paga poco.

NI UTOPIA NI EUTRAPELIA

Ante este panorama de viviendas y locales cada vez más caros, en edificaciones cada vez más altas, en calles cada vez más congestionadas, se imponen drásticas soluciones.

En nuestras ciudades las edificaciones se alojan generalmente en el interior de un cono descansando sobre su base, produciéndose así el círculo vicioso antes indicado. Mientras que si la edificación urbana se alojara al exterior de otro cono descansando en su vértice, tenderían a igualarse los valores de los solares céntricos y excéntricos, compensándose la mejor situación de los primeros con la mayor altura de las edificaciones sobre los segundos, desapareciendo de este modo la para muchos odiosa renta del suelo urbano o sobreestima de los solares mejores por todo concepto. De esta forma, a medida que tienden a igualarse los valores de los solares, tenderían al mismo tiempo a bajar los de todos ellos, siempre por encima del coste de obtención de uno nuevo, o sea del valor, si no del suelo agrícola, de los aledaños de la urbe, más el importe de la urbanización.

En cuanto a la solución intermedia de un conjunto de edificaciones de la misma altura, a modo de rebanada, sólo reduciría en parte la renta del suelo porque los solares céntricos continuarían sobrevalorados por su privilegiada situación sin la contrapartida de su inferioridad respecto a los excéntricos en cuanto a altura de edificación.

Esto no es dar una vuelta a la tortilla autorizando en las afueras lo que se prohíbe en el centro, como se comprende fácilmente.

Si se coloca una caja de cerillas descansando sobre una de sus dos caras mayores en el centro de una tarjeta de visita, queda a su alrededor un espacio libre que aumenta si a la caja se hace descansar sobre una de las dos caras medianas, por ejemplo la del encendido, y más aún si descansa sobre una de sus dos caras menores.

Es decir, que con la edificación en altura se consiguen mayores vistas rectas, mayor iluminación y mayor insolación para una misma orientación. Cosa muy distinta de cuajar los solares resultantes del derribo de céntricas y viejas edificaciones con otras nuevas cada vez más altas que ensombrecen las circundantes mientras continúan ensombrecidas las plantas bajas y las que sobre ellas se destinan a la permanencia continuada de personas en estos pretenciosos rascacielos. Que no se justifican ni con la existencia de un espacio libre delantero ni con la que se dice generosa cesión de una estrecha faja de terreno propio.

En resumen, se trata de equilibrar la fuerza centrípeta, congestiva y encarecedora de la urbe con la centrífuga, expansiva y abarataadora de las fajas perimetrales, cuya superficie crece proporcionalmente a su alejamiento del centro.

Naturalmente, las normas apuntadas sólo servirán de freno o paliativo lento en las actuales ciudades incapaces de soportar el desmesurado incremento de la circulación rodada mientras su aplicación integral tendrá lugar al proyectarse las futuras.

Si por un lado la altura de las edificaciones crece con su alejamiento del centro y las vistas rectas de los huecos son iguales a su elevación sobre el suelo y, por otro, la amplitud de las vías de alturas así uniformadas es igual a por lo menos vez y media la altura de las edificaciones, el conjunto resultará integrado por una serie de ciudades lineales concéntricas, no rectas, sino curvas, dentro de las cuales los puntos más alejados distarán la mitad que los extremos de la ciudad lineal rectilínea para un mismo desarrollo que las curvilineas. Enlazadas por las vías radiales que partirán del centro de reducida densidad, y en la que se ubicarán los edificios representativos ante grandes espacios libres para los desfiles y manifestaciones ciudadanas.

Ello será posible a base de un suelo barato, o mejor no encarecido, tras la desaparición de la renta del suelo urbano. Todo esto, claro está, en pura teoría, porque en la realidad rara vez se construyen las ciudades sobre una planicie uniforme. Sin embargo de lo cual el espíritu de las normas parece de aplicación en todos los casos.

Finalmente, si a pesar de lo que antecede el lector sigue teniendo al especulador por reo de un delito y no hechura de las circunstancias, al menos será indulgente con un especulador, que al pergeñar estas líneas ha especulado sobre el candente problema de la carestía del suelo urbano.

