

TAMARIU

JOAQUIN GILI. Me ha tocado la suerte, la mala suerte, de ser el primero; quizá porque de todos los proyectos que se han planteado o que se presentarán es el más neorrealista y quiero decir, con esto, que tiene todos aquellos inconvenientes de la vida que los neorrealistas tanto explotan en el cine. El proyecto, en sí, es muy humilde; es un encargo que me hicieron unos señores porque especialmente pretenden sacar dinero con él y eso, sin otras miras, tampoco está muy bien. Además, los otros propietarios afectados se oponen a los promotores porque, según dice, les perjudican; el Ayuntamiento, por otra parte, tiene sus ideas y también quiere aplicarlas, y entre todos arman una juerga fenomenal.

He tenido que hacer dos o tres proyectos y, afortunadamente, me parece que a fin de cuentas el

último ha sido el mejor. Pero, ya digo, es un proyecto absolutamente crudo, sin margen teórico, "el pan nuestro de cada día"; que te vienen con un encargo, te dicen primero que quieren hacer un complejo hotelero y, más tarde, cambian de opinión y quieren simplemente una parcelación con una red vial. Te encuentras, además, con un Plan General en el que hay bosque urbanizado donde te conviene que haya un suburbio y una serie de otros despropósitos de este tipo.

Intentaré explicar el proyecto lo mejor posible, pero cuando ha habido tantas fuerzas en oposición es muy difícil explicar la razón de todo y los factores que han influido en él. El promotor se desilusionó totalmente con riesgo de perder todo el trabajo hecho; luego volvió a ilusionarse y ayer me vino a casa tan eufórico que si me descuido me

fastidio otra vez el Plan, porque ya quiere más cosas, pero, afortunadamente, ahora el Plan ya está hecho y le cuesta dinero y tiempo, y esto, aunque no lo parezca, pesa.

Tamariu es una pequeña playa situada en el Municipio de Palafrugell, población que tiene aproximadamente unos 8.000 habitantes y un término municipal relativamente grande. En sí constituye un núcleo de circulación bastante interesante, puesto que nos pone en comunicación no sólo con sus playas de Calella, Llafranch y Tamariu, sino con Bagur, y Bagur, a su vez, con cuatro o cinco playas de mucha importancia turística. Además, de Palafrugell parte otra carretera hacia la frontera pasando por Pals y Torruella y de aquí otra se va al Estartit, en donde se encuentran las Islas Medas; finalmente, otra carretera va hacia Gerona y hacia Palamós, desde donde se sigue hasta Barcelona, costeando o bien por el interior. Es, pues, una población que, desde un punto de vista turístico futuro, en un plan general de ordenación, puede tener mucha importancia. Este Municipio tiene las tres playas ya citadas, cada una con sus características, siendo la más pequeña, la más íntima, la más delicada, Tamariu. Hace unos treinta o cuarenta años empezaron a ir veraneantes indígenas y luego empezaron los turistas; los turistas se fueron animando, los hoteleros también y armaron el caos que hoy se puede contemplar. Unas construcciones que eran inicialmente simples sótanos, almacenes para guardar embarcaciones y aperos de pesca, se han convertido hoy en casas de veraneo, apartamentos, hoteles y restaurantes. Coches y más coches, bikinis y más bikinis lo invaden todo; hoy no cabe en primera línea más de lo que hay, y en la playa una aguja lanzada al aire no llegaría a la arena. La cala, como puede verse, es muy reducida; plantea, por tanto, el problema de no poderse bañar en ella por exceso de público. Ante este espectáculo cualquier promotor o propietario con un cierto espíritu de empresa piensa que tiene delante un asunto estupendo. Puesto que esto casi todo es mío—dice luego—vamos a hacer una parcelación o un plan parcial de ordenación, y aquí empieza nuestro calvario.

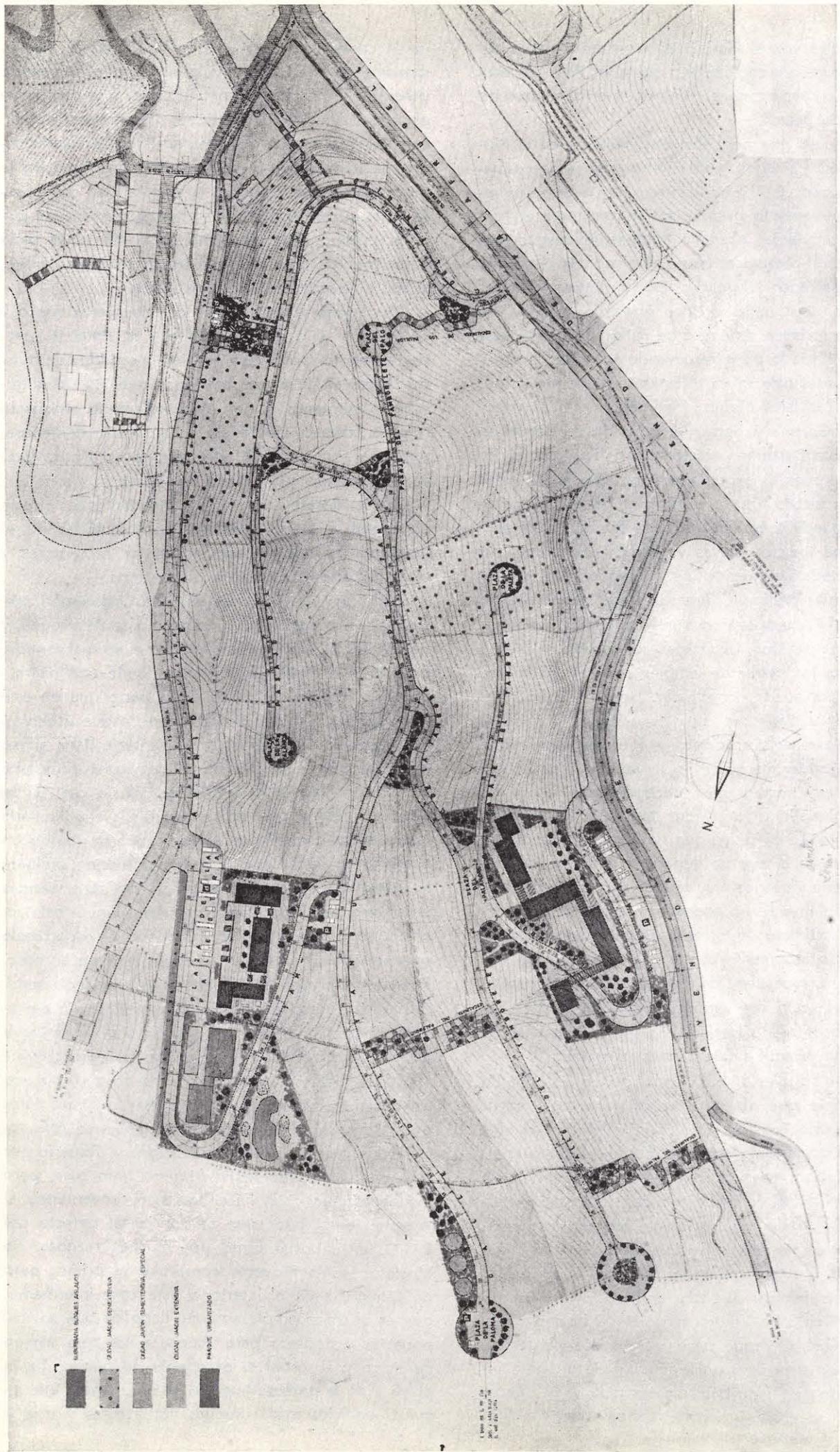
En este proyecto que expongo, prácticamente la superficie que abarca el plan parcial es mayor que el mismo Tamariu. Esto, a mi entender, es una dificultad importante, porque al tener que prever una población mayor y distinta que la que existe quedan infinidad de cabos sueltos. No se sabe exactamente si puede articularse lo viejo con lo nuevo, en un todo, ni qué derivaciones pueden tomar los problemas que tal acción origine o si se puede restar importancia nuclear al casco antiguo y provocar el desplazamiento del centro cívico hacia lo nuevo, etcétera. ¿Qué hay que hacer? De todos modos se presenta en este caso un fenómeno de un gran interés teórico en el urbanismo turístico y es que la expansión se produce tierra adentro y no a lo largo

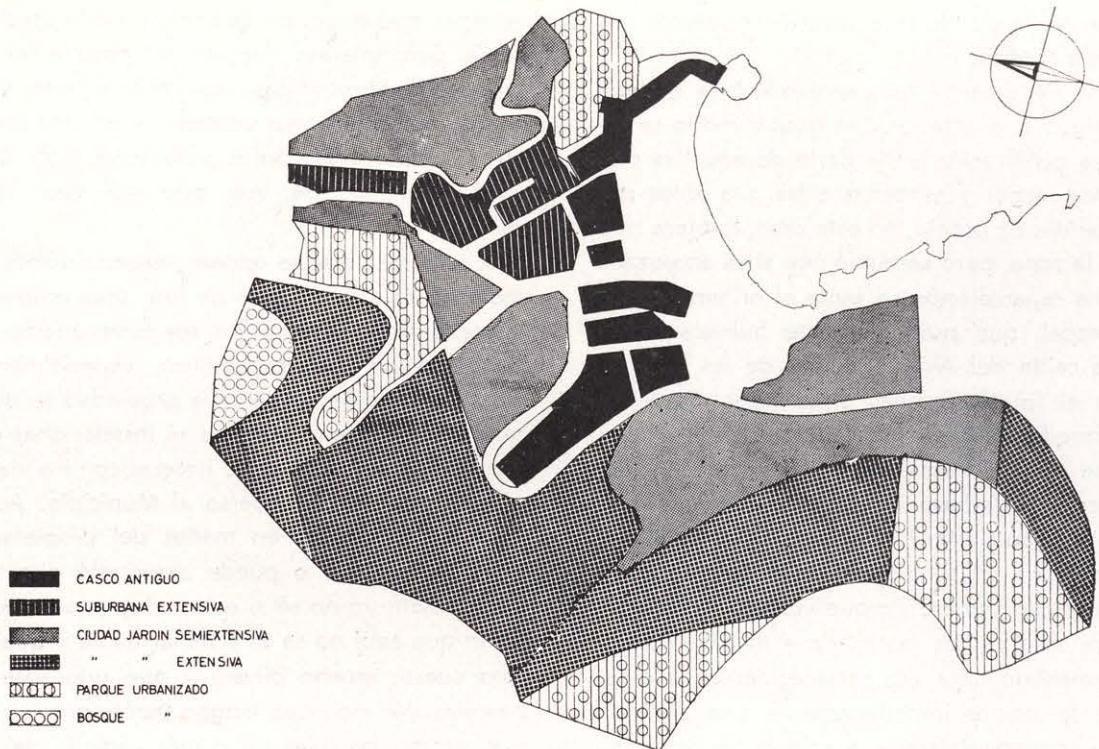
de la costa. Esto creo que es fundamental, puesto que nos permitirá, si la inteligencia y el buen sentido preside el futuro, mantener la costa, que constituye el paisaje de atracción turística, sin estropearla y, en cambio, disponer de una gran cantidad de solares hacia atrás, en donde la gente pueda instalarse sin la preocupación de mantener la singularidad del paisaje. Esto, quizás, requiera una enorme cantidad de piscinas, porque, como he dicho, en el mar no se baña nadie más; pero no creo que sea un problema grave; si son necesarias se harán de sobra.

El polígono viene limitado por dos rieras que discurren por su parte de Levante y de Poniente, respectivamente. Obsérvese también la cantidad de construcciones aisladas que existen y que, en un determinado momento, le han dado a Tamariu el aspecto de una boca sin dentadura o con media dentadura; una casa aquí, otra allí, etc., pero poco a poco todo se va llenando y vuelve a recuperar su fisonomía.

Quiero haceros ver la complejidad que ofrecía el respeto a las propiedades comprendidas en el polígono. Su mayor parte es de los promotores y el resto pertenece a varios propietarios.

Examinemos el Plan General de Ordenación previsto por el magnífico Ayuntamiento de Palafrugell, y no digo esto de magnífico en buen ni en mal sentido; es que es el título que le corresponde administrativamente. Habéis visto que en la parte que en este Plan General viene indicada como bosque urbanizado, había ya unas casas. La única parte llana anexa a la población se clasifica en el mismo plan como una zona de ciudad-jardín semiextensiva, lo cual, si se tiene en cuenta que esta superficie viene limitada por la actual carretera de acceso y que se domina en el momento en que se descubre la población, obligará al viajero a contemplar una amalgama de viviendas en solares de 500 metros o menores aún. Si esta zonificación progresara me imagino que el espectáculo que se verá al entrar en Tamariu será bochornoso. Ropa tendida por aquí, unos "tíos" bailando semi-desnudos o tomando el sol por allá; niños sin pantalones, cubos de basura, etc., serán elementos inevitables. Verdaderamente es horrorosa la imagen de todo ello, aparte del desorden urbano que, por experiencia, hemos podido comprobar originan estos tipos de ordenación. Debe, pues, aplicarse otra zonificación que dé una entrada digna a Tamariu por esta parte. No creo haber logrado gran cosa, pero me he esforzado en hacer ver esta conveniencia al Ayuntamiento, pues que se corrija tal defecto del P.G.O. es importantísimo por muchas razones. En efecto, nuestro Proyecto constituye el primer paso de Tamariu hacia el interior y esta zona intermedia, que es el único emplazamiento llano de que se dispone, es apropiada para acoger a los que vienen de tierra y absorber el excedente de público de la playa y de la primera línea, si se ordenan en ella algunos edificios más o menos importantes y más o





menos altos, destinados a hoteles, apartamentos o a lo que sea, y en cuyos bajos se instalen tiendas, bares, cafeterías, etc., dispuesto todo en conjunto de modo que se formaran plazas o recintos públicos en los que la gente pudiese reunirse, tomar café tranquilamente o bien bailar sardanas, organizar juegos de niños, etc. Es decir, debería aprovecharse este llano para crear el nuevo y verdadero corazón de la población; si se desperdicia esta posibilidad ya no habrá manera de hacer un centro urbano con vitalidad real que sea propiamente Tamariu.

Siguiendo con el P.G.O. tenemos que la parte de población, situada a Levante, es casco antiguo, a pesar de que esté en el repetido plan como ciudad-jardín extensiva, lo que representa otro absurdo del mismo, porque está ya lleno de edificios de tipo bien definido y determinado. Lo mismo sucede al final, hacia el Norte, junto a la población; se sitúa en el Plan General un bosque urbanizado que se extiende montaña arriba coincidiendo con nuestro polígono, lo que, en principio, constituye otro error, pues representa una dificultad a la posibilidad más importante, me parece a mí, de Tamariu y que, como he dicho, es esta extensión hacia atrás.

La montaña en la que hemos estudiado el plan parcial que nos ocupa forma una especie de lomo en la cumbre en dirección Norte-Sur. Sus laderas ofrecen fuertes pendientes; así, de la cota cuatro se pasa súbitamente a la cota cuarenta y cinco o más. La sección del terreno ofrece, pues, perfiles aproximadamente de 45 grados en muchos sitios.

Se terminó primero, como hemos dicho, un proyecto que fué desestimado por la municipalidad por-

que, a su entender, tenía un exceso de viales, de los cuales algunos, para mantener cierta regularidad un poco cadenciosa y urbana, requerían bastante obra de fábrica. Entonces se pasó a otro estudio que ahora vamos a analizar.

La importancia del emplazamiento, y no precisamente desde un punto de vista estético o urbano, sino considerando únicamente el futuro de Tamariu, estriba en el hecho de que las montañas circundantes forman como una gran cazuela que en invierno protege el lugar de los vientos fríos del Norte, de la tramontana y, asimismo, en verano, de los vientos cálidos del Sur, o sea que en esta parte de territorio se produce una temperatura bastante ideal durante todo el año. Naturalmente, esto le da un clima especialmente agradable en invierno y por ello, si de momento sólo se piensa en el verano, no deben olvidarse nunca las posibilidades de tener una población también habitable en invierno. Veremos hasta qué punto nos harán caso y considerarán esta circunstancia, y hasta dónde habremos acertado en la previsión.

Para la zonificación del polígono nos hemos tenido que mover siempre dentro de los tipos oficiales establecidos. Es decir, a las consabidas zona suburbana, ciudad-jardín semiextensiva, ciudad-jardín extensiva, etcétera, como es la costumbre y es además norma de la ley del suelo, ateniéndonos en lo posible a lo que la realidad nos ofrecía. Así, establecimos una zona suburbana de bloques aislados, es decir, con edificios de mayores proporciones, de mayor masividad que no una casa particular, en donde ya había edificios de tal tipo, extendiéndonos con la misma

zonificación hasta donde la edificación existente nos imponía este criterio.

Una zona de ciudad-jardín semiextensiva o semi-intensiva sigue a la anterior. Del mismo modo se establece esta zonificación en la parte de aquellas propiedades tan largas y estrechas a las que antes nos hemos referido. Lo propio, en este caso, hubiera sido reparcelar la zona, pero se temió que si se empezaba a hacer una reparcelación se tenía el origen de una batalla campal, que probablemente hubiera representado la caída del Ayuntamiento, de las altas jerarquías y el fin de muchas otras cosas. Como se hubiera armado un jaleo tan considerable el Ayuntamiento se puso al hablar con los propietarios y llegaron al acuerdo de hacer una zona de ciudad-jardín semiextensiva con ciertas limitaciones de ordenanzas. El problema para mí surgió, naturalmente, después. ¿Qué ordenanzas poner? Porque cuando haces obligatoria una cosa ya has fastidiado a media humanidad; es inmediato, una vez establecidas unas ordenanzas se te ocurre inmediatamente una solución buena que es contraria a ellas y esto es un problema que considero gravísimo y de difícil solución.

Desde luego, en conjunto se sigue bastante el ritmo del terreno con una lógica zonificación de densidad decreciente y de la que, en general, ahora puede decirse que están satisfechos. Pero con lo que no están tan contentos es con la introducción de dos zonas que deben tener cierto carácter público y representativo. Se trata, en realidad, de la creación de dos centros cívicos que podríamos llamar de barrio.

La necesidad de ellos es obvia. Este polígono podemos calcular que tendrá una densidad media de 200 habitantes por hectárea y comprende doce hectáreas. No es cuestión de que los habitantes de la parte más alejada vayan a comprar sus cerillas al actual núcleo o pueblo de Tamariu. Es necesario que ciertos elementos de primera necesidad se tengan cerca. Con este objeto compuse estos esquemas que he logrado que los aceptaran con la condición de que si a los tres años nadie se ha decidido a construir los terrenos reservados a este fin pasan automáticamente a ser solares de zona ciudad-jardín extensiva.

Mi propuesta para hacer esta idea viable dentro del concepto de propiedad privada consiste en mejorar el coeficiente de edificabilidad, con lo que, a su vez, se mejora el rendimiento del terreno y de la construcción, aunque se tenga que dejar para uso público una gran parte de aquél; es decir, suponiendo una superficie de ocupación de ciudad-jardín extensiva aplicar un coeficiente de suburbana extensiva. Si es el 20 por 100 la ocupación, se compensa la cesión del 80 por 100, que pasa a dominio público, llegando hasta un tres con dicho coeficiente de edificabilidad. Es importante hacer constar que el volumen resultante lo doy como volumen medio. Ya

veremos qué dirán, porque esto no está aprobado todavía, pero interesa que sea así, pues si no se tiene un poco de libertad para componer y poner dos pisos aquí, y por aquí poner una torre y en otro sitio poner uno, compensando unos volúmenes con otros, se corre el riesgo de que esto sea peor que una cárcel.

A otra cosa que se oponen, especialmente los promotores, es a la creación de una zona emplazada en la vertiente de Levante que sea como una zona verde deportiva de carácter público, especialmente ocupada por piscinas, pero cuya propiedad se mantuviera, es decir, que ni terrenos ni instalaciones pasen al Ayuntamiento, como debe hacerse con los viales y las plazas, que deben cederse al Municipio. Aquí quedaría la explotación en manos del propietario, que puede arrendarlo o puede explotarlo directamente. Ahora bien: yo no sé si estoy muy equivocado, pero dicen que aquí no se va a bañar nadie y que además esto cuesta mucho dinero y que más vale vender parcelas. No creo que tengan razón, pero ya se sabe que vender parcelas es lo más cómodo del mundo, sobre todo si son de tipo de ciudad-jardín; el propietario no tiene más que marcar con hitos unos solares y todo queda arreglado.

La red vial se ha reducido al mínimo, terminándose alguna calle en plaza de retroceso, ya sea para salvar aspectos administrativos o por superar la susceptibilidad de algunos propietarios. De todos modos esto no es un problema importante. Esta minimización de las calles, de la que no sé si estoy demasiado convencido, pretende ser una solución en la que tiende a equilibrarse el costo con el deseo de que el barrio no tenga una circulación abundante y sea tranquilo. Se logran ciertos atajos para los peatones mediante las escalinatas que figuran entre las calles.

Ya veis que éste es un proyecto absolutamente real, sin pena ni gloria, sin lugar a la aplicación de jugosas ideas teóricas ni de soluciones especiales. Es evidente que esto podría ser culpa en mi limitada capacidad, pero en él hemos luchado mucho y nos hemos fastidiado mucho, y al final ha salido esto y ya veremos cómo terminará. Si, como decía al principio, me he atrevido a traerlo aquí ha sido para que veamos esta realidad tan normal y tan pobre. Es un problema urbanizar terrenos pequeños, y si bien éste es de 12 hectáreas, hay casos peores, muy frecuentes en Cataluña. Hay quien tiene dos o tres hectáreas y quiere hacer una urbanización a su gusto, como si se tratara de hacer una casa de week-end. Esto es absurdo, pero se presenta el caso y no queda más remedio que tomarlo en consideración como realidad palpitante. Lo interesante sería, ahora, ver si con la crítica que podéis hacer de este proyecto vislumbramos el modo de llegar en casos parecidos un poco más adelante de lo que yo he sabido, y nada más.



Si nos eleváramos sobre el extremo sur del Polígono veríamos esta vista de Tamariu, que, con pocas variaciones, es la actual.

Una vista de Tamariu antes que se construyera un gran hotel a la izquierda de la población, sobre el bosque situado sobre la playa de la población y la pequeña playa separada de la anterior por unas rocas.



INTERVENCIONES

JAIME ALVEAR. Si el promotor en vez de tener estos terrenos donde los tiene los hubiera tenido a la orilla del mar, seguramente se habría hecho otro plan, más o menos parecido a éste. Digo esto porque creo que sucede mucho en toda la costa, que son los propietarios los que imponen el sitio donde hacer las cosas. Naturalmente, dado que es suyo el terreno, se hacen, pero a veces sin sentido. Otras veces salen planes en los que el terreno que tiene el propietario es una franja con cincuenta metros de playa, vamos a suponer, y un kilómetro de fondo. ¿Qué debe hacerse? Por otra parte, muchas veces

estos planes parciales se hacen más en beneficio del promotor que por la necesidad de atender las exigencias de la zona o lo que sea.

JULIO CANO. ¿Podrías darnos algunas cifras? Yo no sé si lo has dicho, pero al menos yo no lo he cogido: ¿cuál es el volumen edificable por metro cuadrado de solar disponible?

GILI. El coeficiente de edificabilidad varía según las zonas, según sean zonas suburbanas, de ciudad jardín intensiva, semiexten-

siva o extensiva, bosque urbanizado y demás. Naturalmente este coeficiente depende de la densidad de edificación, pues me parece que desde un coeficiente de edificabilidad, tres va hasta uno con dos, y, en la parte de los llamados centros cívicos aplicaba un aprovechamiento de superficie correspondiente a la ciudad jardín extensiva, mientras que el coeficiente de edificabilidad era el de la suburbana aislada; es decir, el cociente del volumen edificado respecto a la superficie total pasaba aquí a ser tres, con lo que pretendía poder levantar mayor número de pisos que en otras zonas y, como he dicho, esta

posibilidad no se ha establecido de un modo uniforme, sino que ha de poderse aplicar en beneficio de la diversidad de los edificios, de acuerdo con la topografía o las conveniencias de cada caso.

JULIO CANO. Lo que interesaría saber es la manera de resolver el problema de valorar estas parcelas. Es decir, probablemente la valoración no se puede hacer de otra manera que teniendo en cuenta el volumen edificable en cada zona y luego corregirlo también con el factor superficie de la parcela, es decir, han de entrar los dos componentes. ¿Tú tienes hecho algún tanteo del precio a que resultaría el metro cúbico de construcción, es decir, la proporción del valor del suelo urbanizado que repercutiría sobre metro cúbico edificable?

GILI. No; y te diré por qué. Hoy en la Costa Brava el precio es de especulación; por tanto, parece ser que ahora los terrenos del Polígono los venderían a ocho o diez pesetas el palmo. Lo que pueda representar el coste de la urbanización (ciento veinte pesetas, más o menos, por metro cuadrado) no tiene importancia ni a nadie preocupa. Hoy la cuestión está en pagar más o menos, pero no se puede decir vale tanto por tal y tal razón. No se sigue ni tan sólo el proceso que se sigue en las ciudades. Por otra parte, en el precio no se involucra ningún problema social; es una simple cuestión de oferta y demanda.

JULIO CANO. Te hacía esta pregunta porque he tropezado con este problema en lo de El Saler. Es decir, ¿cómo hacer un estudio económico del mismo? Lo que pasa es que, claro, hallar el valor del suelo urbanizado que vas a tener como contrapartida de los gastos a realizar en la urbanización ya te limita. Tú, en este caso, ya has partido de unos grados de edificabilidad que los establecía el plan general, pero, en fin, en mi caso había que encontrar unas relaciones entre el volumen que necesitabas edificar y el costo de la urbanización. Quería saber si tú habías estudiado estas relaciones.

GILI. No, no las he estudiado, porque, ya te digo, esto no implica problemas y el asunto está totalmente organizado comercialmente. En todo caso al precio de venta de este momento añadirán tan campantes el de la urbanización, pues saben que habrá comprador.

PEDRO PINTÓ. Cuando se hace un plan general, se hacen unas previsiones del crecimiento de población en función de las bases

del crecimiento de esa sociedad. Entonces, honradamente, se fijan unas superficies con una densidad que se estima adecuada al nivel económico, a las condiciones de habitabilidad, a la solución incluso estética o de adaptación al paisaje, etcétera. Esta acción es unilateral, pues el perímetro del polígono que se fija se determina sin considerar de quién es la propiedad. Es como si yo, desde aquí, ahora mismo, planeara una inversión con el dinero de todos vosotros, pues nadie me priva a mí de planear una inversión en alguna industria o en el tráfico de estupefacientes, y lo hiciera sin contar con vuestra conformidad ni contar con vuestra iniciativa. ¿Estaría esto bien?

Yo, como urbanista, planeo honradamente el futuro de una ciudad; ahora, los que realmente poseen el suelo y son capaces de actuar, ¿están de acuerdo conmigo? ¿Van a colaborar conmigo? Esa es la gran fisura que se presenta en el planeamiento actual, en la ordenación urbana.

El organismo que planea, en una sociedad de economía libre, pero que carece de capacidad directa de actuación, produce el efecto contrario al que se pretende. Ha dicho Oiza que el hacer un plan es lo mismo que poner una escudera en un sitio, todo cae alrededor y nada dentro. Es decir, precisamente el terreno que se había seleccionado por sus condiciones, se valoraba en exceso y entonces el propietario que quería actuar, compraba fuera. Este es el verdadero problema. ¿Tiene solución?

JULIO CANO. Lo que quería decir era, prácticamente, lo que acaba de plantear Pedro Pintó, o sea la dificultad de lograr buenos planes generales. Los planes generales se hacen, se proyectan y en la mayoría de los casos se ve que no corresponden con la realidad. Una de las razones más importantes de esto es el que no se tenga en cuenta el estado actual de la propiedad, el estado de la propiedad en el momento de redactar el plan, o sea se hace el plan de espaldas a la parcelación actual. Creo que éste es uno de los problemas importantes a la hora de planear.

Otra de las cosas que quería decirle a Gili es que él ha previsto en su plan unos centros comerciales que parece ser que con la densidad de población que él prevé van a ser necesarios. Sin embargo, el propietario parece ser que prefiere parcelar y vender esas parcelas para que se hagan hoteles, o sea que si realmente se llevaran a efecto los deseos del propietario, esa masa de población se queda sin unos servicios que va a necesitar realmente; ¿qué pasa con esto? ¿No debería haber realmente una entidad

superior, un organismo superior que obligara a que efectivamente se pudieran realizar, que fuera obligatorio eso? Parece que lo normal es que se edifique todo como viviendas y no se prevean estos servicios, pero luego, la realidad demuestra que son necesarios. Entonces los comercios inevitablemente se van instalando en locales improvisados, en diferentes sitios de esas urbanizaciones, pero no en una construcción prevista de antemano, lo que demuestra *a posteriori* que la razón está de la parte del que planifica; por lo menos en estos casos concretos.

ORIOL BOHIGAS. Después de estas intervenciones, y sobre todo después de la exposición de Gili, he notado tres cosas que creo que tienen un carácter general y que pueden atribuirse a los problemas de este plan y también a la mayor parte de planes que van a ejecutarse. Yo creo que las cosas de detalle en este momento no tienen importancia. Las cuestiones de orden general, coincidiendo con estas intervenciones vuestras, son: Primero. Un defecto, un problema inicial en el plan general de ordenación de Palafrugell.

A mí me parece que esto es muy grave; esto es una afirmación gravísima, lo que ocurre es que estamos ya tan metidos en afirmaciones gravísimas que no nos damos cuenta, precisamente, de esta gravedad. De esto resulta que el Municipio más turístico de la Costa Brava, que es precisamente Palafrugell, está mal planeado, es decir, tiene un plan de ordenación malo, no sólo malo, sino que, además, porque tú no lo hiciste con la premura de tiempo y con la improvisación que las autoridades políticas te exigían, te echaron del Ayuntamiento. A cambio de esto, vinieron otros que aceptaron la premura y las indicaciones y las sugerencias y las presiones e hicieron un plan de ordenación malo. Esto estamos acostumbrados a decirlo cada día, pero a mí me parece muy conveniente subrayarlo, porque me parece gravísimo desde el punto de vista político y desde el punto de vista profesional. ¿Por qué los planes de ordenación general están en esta situación? ¿Es un problema de responsabilidad profesional? ¿Es un problema de desorientación política? ¿Es un problema de desconexión administrativa? Existe un problema de fondo en este tema sobre el cual sería muy interesante insistir no sólo en el caso de Palafrugell, sino en los casos de todos los municipios turísticos del país.

Segundo problema. El problema de las limitaciones que impone la existencia de la propiedad en el desarrollo de un plan.

Es muy curioso que en este corto período de intervenciones ya se han mostrado dos criterios a mi modo de ver distintos respecto

a este problema. Por una parte, parece evidente lo que ha dicho Alvear de que es absurdo que se haga un planteo de una zona de expansión de una población de acuerdo no con condiciones de tipo geográfico, de tipo económico, de tipo social, sino pura y exclusivamente de acuerdo con los límites de la propiedad de un señor particular. Esto, a mi modo de ver, es una imposición absolutamente negativa que da la propiedad privada sobre el desarrollo urbanístico, pero, por otro lado, vosotros habéis indicado otro aspecto que tiene un sentido completamente distinto, es decir, que cuando no existe esta limitación y este partir del mismo hecho de la propiedad, entonces ocurre que estamos planeando en el vacío, estamos planeando como el caso de la escupidera, estamos haciéndolo todo con absoluta independencia de la realidad de la propiedad y con absoluta independencia de lo que realmente hay en el suelo y, por tanto, de las posibilidades reales que tiene aquel suelo. Entonces, yo me pregunto, en un caso y en otro: ¿la propiedad actúa en realidad como una limitación insoslayable? Por un lado porque al no tener en cuenta esta propiedad, el planeamiento no se produce, y no se produce porque esta propiedad se opone a él y además con arrestos. Por otro lado si hay que atender las necesidades de esta propiedad, el procedimiento se hace con ineeficacia, se hace mal. Consecuentemente el problema verdaderamente de fondo es el papel que tiene en nuestra situación, en nuestra situación de todo orden, positivo o negativo, la propiedad privada, es decir, ¿es posible realmente seguir planeando con la existencia de propiedades territoriales en el sentido amplio y absoluto como se producen en nuestro país?

Y, tercer tema, que he encontrado a faltar de una manera básica en el proyecto de Gili, es el planteo económico del problema. Ese planteo económico, que sería muy importante si se tratase de una planificación, digamos, estatal, colectiva, más abstracta, es todavía más importante y más necesario cuando esta planificación se plantea desde el punto de vista de propiedad particular. Esto nos aclararía un poco si realmente el plan ha sido hecho para servir a determinadas especulaciones particulares o si realmente el plan ha sido hecho con un criterio urbanístico interesante que, además, sirva o no sirva económicamente a las proposiciones, a las intenciones del promotor.

Resumiendo, yo creo encontrar en este proyecto que comentamos tres temas de orden general, que son: el hecho escandaloso de la no existencia o deficiencia de los planes generales; las limitaciones reales que impone

la existencia de la propiedad privada en cuanto a terrenos y el no existir o el no haber expuesto por lo menos el planteo económico del proyecto.

GILI. Creo que con la legislación vigente y los medios actuales es fundamental tener en cuenta el estado actual de la propiedad del terreno, como lo es cualquier accidente o circunstancia del polígono. Sin embargo, en el caso que nos ocupa no sé hasta dónde este punto es tan importante, porque en realidad es un caso especial que escapa un poco de la generalidad. Aquí quien priva es el turismo y la necesidad de atenderle o de querer ganar dinero con él. El terreno es propiedad antigua, generalmente, de una serie de personas que en muchos casos no tienen capacidad económica o dinero para realizar la más pequeña urbanización. Cuando es así, las transacciones con un particular, a pesar de ser avariciosas, tienen un carácter elemental. Lo que es peligroso es que compre un promotor turístico. Este nuevo elemento de la fauna humana en un momento dado compra terreno barato incluyendo varias fincas y allí promueve una organización de tipo turístico sin tener en cuenta nada más. Ese individuo para mí es mucho más importante y peligroso que el actual propietario tradicional e individual, que realmente lo que termina haciendo es casi siempre por vender bajo la presión del hombre de empresa. Yo creo que la solución ante esto sería establecer unos planes generales amplios, con bastante flexibilidad y en cambio un control fuerte y profundo de los planes parciales de modo que llenaran el tejido urbanístico que formarían aquellos planes, es decir, debería organizar una trama fundamental sobre la que se pudieran hacer los planes parciales a medida que fueran necesarios o promovidos.

FERNANDO RAMON. Hay un problema que ha salido ya, pero se podría considerar otra disyuntiva importante del mismo. El proyecto considerado llega hasta cierto límite, se definen unos coeficientes de aprovechamiento de terreno que son el máximo, por lo visto, tres metros cúbicos por metro cuadrado y ahí queda la cuestión. Parece como si el hecho de proyectar nos limitase mucho por miedo a lo que pudiera resultar, siendo que en el pueblo viejo, por la foto que se ha visto, las casas son de dos plantas; por tanto, con aprovechamiento sobre solar de ocho o diez metros cúbicos por metro cuadrado; sin embargo, en la zona nueva se va a establecer una zona de ciudad jardín, con una repartición determinada, y se van a construir unas casitas exentas, con

lo cual se va a perder toda la fisonomía de una arquitectura un poco más rica de posibilidades, como era la que aparece precisamente en ese sitio pintoresco y con atractivo turístico. Y lo tenía por esos diez metros cúbicos por metro cuadrado o más incluso; yo no sé cuánto, jugando con el campanario de la iglesia, las calles estrechas, etcétera. Entonces resulta que en vez de planear una cosa más rica que la anterior, la hemos empobrecido ante el problema de la propiedad privada, la venta de parcelas y todo esto; hemos reducido la posibilidad de hacer una cosa que esté a la altura de ese fenómeno que era el pueblo concreto éste.

PEDRO PINTO. Sólo quería hacer una aclaración a lo que ha dicho Alvear antes, y es que al hacer un planeamiento sobre las circunstancias y las tensiones del medio oficial y del medio físico, se introduce un factor nuevo. Este factor nuevo produce una reacción en esos elementos preexistentes que es imprevista y de aquí esa dificultad precisamente de poder garantizar un resultado en el planeamiento urbanístico. Así, si nosotros, al hacer una planificación, establecemos una edificabilidad, por ejemplo, de tres metros cúbicos, inmediatamente los terrenos adquieren un determinado valor. Pero como la especulación es un proceso que no para, esos terrenos se van encareciendo, y el que ha comprado por el precio que le pidieron de tres, ya le conviene edificar como cuatro o cinco. Entonces si reconocemos este hecho existente, que se presenta muchas veces, se tiene un proceso sin fin. Esto ha pasado, por ejemplo, en el plan de Leganés. Se había previsto una zona industrial; al lado, lindante con esto, había un antiguo polígono de viviendas medio abandonado con un ritmo apagadísimo de construcción. Se creyó, razonando lógicamente, que al hacer esta zona industrial que afectaba en parte a este mismo polígono, que había, ya digo, pasado de edificar viviendas colectivas a construir viviendas individuales, porque las colectivas no las vendían, la propiedad aceptaría el paso a zona industrial, puesto que la representaría una buena inversión, pues el que compra un terreno industrial paga más que el que compra solares para viviendas. Pues bien; se ha producido una rara reacción y dicho propietario, al ver que tiene un polígono aprobado de una forma así, con viviendas al lado de una zona industrial importante, defiende ahora su propiedad para la construcción de viviendas. Es decir, habría que ser adivino para prever la infinitud de reacciones que se producen en cadena y que al no dominar el precio de suelo, conduce a resultados insospechados.



Foto Gómez.