

jesús marino pascual vicente

EL HALL Y CRONICAS MARCIANAS

Me resultó interesante el pasado Hall 79. He de confesar que me los leo todos y enteritos.

Este último, lo leí de un tirón una de esas noches de insomnio debido al cambio horario, al regreso del último viaje del Colegio a California.

Me gustó el artículo de Javier Dulín que, en su habitual epístola, le describía a Carlota un nuevo género arquitectónico ("los robados y secuestrados") poniendo el acento en esa desconsideración por parte de promotores, en la mayoría de los casos públicos, que lucen su buena gestión presentando proyectos e inaugurando obras olvidando a su autor. Se trata de algo lamentable y demasiado habitual.

Sería equivocado pensar que, en una realización cuyo interés es suficiente como para hablar de ella en un medio público, el reconocimiento sea exclusivo de su autor (arquitecto, escultor, etc.) Evidentemente, tras ella existe una valiosa voluntad que promueve tal realización y una gestión de recursos en nada desdeñables. Incluso, en ocasiones, esa voluntad promotora se impulsa por la inteligencia y gran lucidez de su promotor, haciendo de la obra un servicio fecundo a la ciudad y a sus moradores.

Dicho esto, también hay que decir que, efectivamente, es poco respetuoso, poco elegante, torpe y de mal gusto no compartir con su autor la presentación de un proyecto o una obra que públicamente se aprecia. Actitudes como estas ponen de manifiesto personalidades poco seguras y egocéntricas (¡no vaya a ser que el protagonista de la noticia sea otro y no yo!) y que rebajan, no solo la categoría del acto de presentación, sino al propio promotor, político o cargo público.

De cualquier manera, además de criticar estos comportamientos que, entre otros, sufrimos los arquitectos, no estaría mal mirarnos a nosotros mismos, mirar hacia dentro. No hace falta ir muy lejos y sí ser un poco más autocríticos.

Yo me conformaría con que esto no se produjera en el ámbito interno de nuestra relaciones profesionales, ni se utilizara el Colegio para "secuestrados y robados", en el sentido al que se refería Javier Dulín". No vaya a ser que sea aquí donde tengamos que decir: ¡Señor, Señor, cuídame de mis amigos que de mis enemigos ya me cuidaré yo!

Otra de las cuestiones que atrajeron mi interés fué cómo el director de nuestro boletín (Juandelhall), describía con amplitud de espacio (4 páginas enteras) las visitas a los castillos del Reino Unido y la admirable atención que a ellos prestan, lo amable y verde que es todo aquello, la labor y eficacia de sus asociaciones y la cultura de aquellos pueblos y sus gentes. Envidiable, sin duda, y por tanto, como para aprender.

Pero el que no aprende es nuestro tramposo director, puesto que su fácil pluma y su comodona incontinencia le conducen con frecuencia a redondear literariamente su "magnífico" escrito, aunque sus recursos literarios le lleven a desvirtuar la realidad o la falseen. De esta manera, su opinión queda impresa como la válida y autorizada, aunque no se ajuste a la verdad.

A veces, sus críticas y juicios de valor son gruesos y sorprenden por su atrevimiento y también por excesivos e injustos, a mi juicio. En otras ocasiones, la crítica es más sutil y se desliza entre líneas sin demasiada apariencia y por tanto, para quien no está en ello, inapreciable en su perversa y devaluadora intención.

Y claro, como quien calla otorga, y nadie rechista, y algunos jalean, cada vez Castilla es más ancha.

Es cierto que todos, o casi todos los que leemos el Hall, estamos bastante ocupados en dar respuesta diaria a nuestro quehacer profesional, y día a día dejamos de lado aquello que consideramos anecdótico como el

Hall.

Bueno, puesto que a mi me parece menos anecdótico y, en definitiva, no deja de ser parte de nuestra historia colectiva que allí queda escrita, me desagradan profundamente las críticas gruesas cuando las considero injustas. Menos, importancia le doy a las sutiles, pero no por ello quiero pasarlas por alto.

Voy primero con un ejemplo de las menos importantes, esas deslizadas con sutileza y, cuya perversa intención, solo la aprecian los que están en ello.

En el citado artículo del nº 79 sobre los Castillos, Juan hacía una reflexión sobre la trascendencia que tenía la naturaleza de la propiedad de los Castillos (privada, pública) para su conservación o protección. Maravillado de su superior lucidez al descubrir semejante obviedad, pone como ejemplo que al propio "animador" y coordinador, es decir, a quien suscribe, se le ha pasado por alto el dato significativo de quien es el propietario del Castillo de Davalillo y que otros muchos de los que han trabajado en la Base Documental de Castillos de La Rioja, no han reparado tampoco en las respectivas propiedades del Castillo que han levantado.

Pues bien; mi amigo, el apasionado escritor y director del Hall, conoce perfectamente que existe un inventario con todas las propiedades, y que yo conocía quien era el "señor de mi castillo" porque, a su pregunta, yo se lo hice saber. Incluso conoce que se han llevado a cabo gestiones, y que se están llevando, para intentar que este pase a propiedad pública puesto que yo se lo he comentado a él personalmente, al igual que otro tanto sobre el de Quel, etc.

Bueno, pues a pesar de todo y con el desparpajo que le caracteriza, pretende dejarnos, a quienes tanto empeño hemos puesto en ese valiosísimo documento, como unos tontorrones incapaces de llegar a darnos cuenta de la clave de todo el asunto sobre la protección de los 40 Castillos de La Rioja.

¡Y tan pancho!, ¡como lo necesitaba para poner de manifiesto la brillantez literaria que le adorna!...

No, Juan, no. Este tipo de actuaciones no solo carecen del mínimo rigor exigible, sino que a eso se llama "hacer trampas". No solo a aquellos que leen el Hall, no solo a aquellos a los que minimizas su trabajo, sino que es hacerte trampas a ti mismo. Lo cual a nuestra edad...

Espero que, a pesar de todo, en la segunda fase de la Base Documental asumas otro castillo, mejoremos un poco y demos muestras de nuestra eficiencia.

Voy con actuaciones de crítica gruesa.

Cuando leí la crítica que hiciste al Cementerio de San Cataldo en Módena (Aldo Rosi) la disfruté y me dije. ¡Vale Juan, por una vez te has remangado y has entrado en el análisis serio de una obra, la has estudiado, la has visitado, trabajándotela sin recurrir a comentarios fáciles y vacíos virtuosismos literarios!. Quiero decirte que aprecio tus capacidades y que, en un boletín del Colegio de Arquitectos, es una pena que las críticas no fructifiquen en el debate arquitectónico o sobre la vida y actividad colegial.

Los juicios de valor hacia determinados compañeros, en algunos casos próximos y respetadísimos, y a los que el colectivo, o al menos aquellos que ejercemos la profesión, tenemos mucho que agradecer por su seriedad, talante, capacidades y dignificación de la Profesión, me han resultado penosos y más cuando nadie ha dicho nada. Y aunque tarde quizás, quiero dejar constancia de que, yo al menos, no otorgo.

El último episodio aparece en este interesante Hall 79 con la autoritaria y dura respuesta que das a un escrito de Giovanni Muzio.

Quienes hemos tenido responsabilidades en la gestión de la actividad del Colegio sabemos muy bien de la necesidad de comprender que la Junta de Gobierno trabaja con gran derroche de tiempo y energía al servicio del resto de los arquitectos. El resto disfrutamos de ese trabajo y, todos, deberíamos ser capaces de hacer esta reflexión y arrojar a nuestra Junta. Eso, no ha de ser obstáculo para que cada uno pueda pronunciarse y criticar lo que crea oportuno con toda la libertad, siempre y cuando sea con el respeto y la educación exigible.

Tu respuesta nuevamente fué mucho más lejos y traspasó esos límites con tintes demasiado ásperos y una cierta prepotencia inaceptable.

A ver si ahora vamos a tener en ti dos por uno, no vaya a ser que además de un director del Hall, tengamos también un dictador del Hall.

Había llegado hasta aquí y me pensé si merecía la pena enviarte este artículo, y mostrarte mi desagrado por todas estas cosas y hacer una crítica rotunda a nuestro Juandelhall que, seguramente, a pocos podía interesar. Y me llega el último Hall, el nº 82, el que nos relata la Asamblea de Junio.

Ya lo siento, pero no puedo tolerar más esta especie de "Crónicas Marcianas" que nos cuentas Juandelhall.

Como si de un Coto Matamoros se tratase, con el mismo desparpajo y con tu fluidez literaria, nos cuentas, no solo una asamblea, también la historia reciente de nuestro Colegio. Y claro, como en "Crónicas Marcianas", divertida por lo esperpéntica y, como en Crónicas Marcianas, con una muy particular, subjetiva y falta de rigor descripción de la historia.

Amigo Juandelhall es hora de que modernices esa visión un tanto casposa que tienes del "Honor" y la actualices incorporando algo tan elemental como es el concepto de respeto y consideración al trabajo y esfuerzos generosos de personas que han puesto y ponen su inteligencia, sus medios y capacidades al servicio de lo común. Eso si es Honorable.

El que todos los colegios, todos, contaran con departamentos técnico al servicio de los colegiados (CAT) para su permanente asesoramiento y formación, no fue una tarea menor, ni una "empresa" con directivos y funcionarios para vivir a su sombra. Eso fue un paso de gigante y un esfuerzo colectivo, no solo de los Colegios de Arquitectos sino de la Profesión, para su fortalecimiento y, a su vez, dar un sentido más profundo y sólido a la "Asociación Profesional de los Arquitectos". Eso fue fortalecer el Colegio de Arquitectos.

Por cierto, y como anécdota, quiero recordarte que siendo yo Decano, y ya involucrado en la creación de la red nacional de C.A.T. y como responsable del Consejo Superior en la Coordinación de la actividad de todos ellos, hubo una convocatoria en nuestro colegio en la que el salón de actos estaba a rebosar, incluso con gente de pie. No tenía que ver con ninguna de las motivaciones de los que tú hablas en tu "crónica marciana" del último Hall, era porque en aquella multitudinaria reunión se presentó un trabajo verdaderamente valioso que se entregó a todos los arquitectos asistentes: "El Compendio de Instrucciones para la Redacción del Proyecto Arquitectónico".

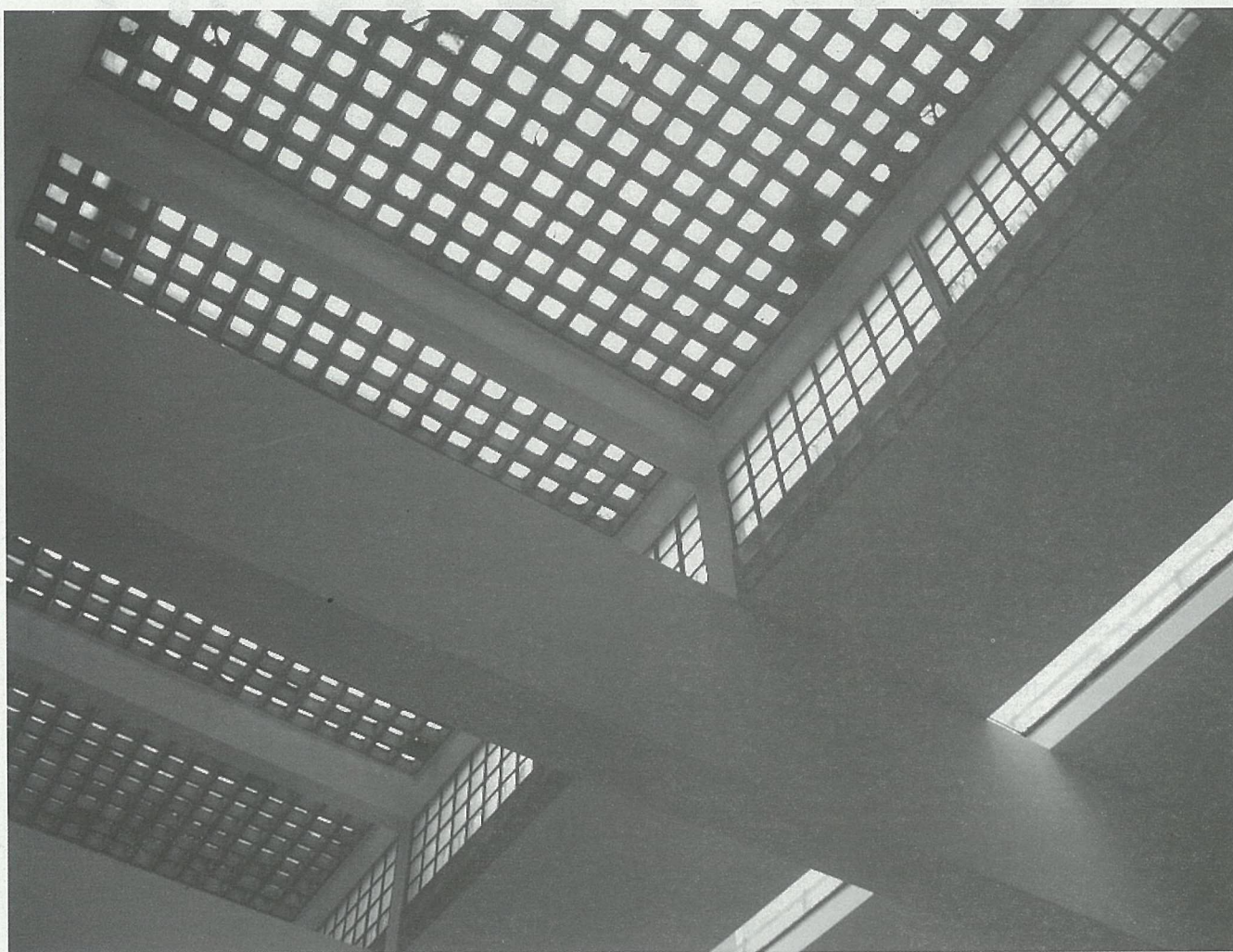
A que resulta honorable semejante trabajo.

A que este tipo de cosas merece un respeto

A que resulta miserable minimizar o ningunear a las personas que hacen semejante esfuerzo para el beneficio de todos.

A que esto no son discursos de "Crónicas Marcianas".

CÓMO ES COMO



Suena "Fratelli d'Italia" mientras un ciclista toscano acaba de conseguir el Oro Olímpico, está en lo alto del podio, emocionado, por lo que acaba de conseguir y, seguramente, por la escucha del himno de su país. Es un himno hermoso, alegre, dinámico y casi vivaracho. Muy propio para sonar en las competiciones donde gana el que primero llega, no para las que un jurado de ¿expertos? decide el vencedor.

Personalmente lo recuerdo sonando en las celebraciones victoriosas de coches, cómo no italianos, de color rojo, tras las competiciones que la película "Grand Prix" reflejaba, a medio camino entre el documental y el guión imaginado y adobado con historias paralelas a las de las carreras.

También me recuerda la reciente y veraniega travesía del Norte de aquel país, desde el Tirreno al Adriático, por autopistas de tres carriles, atestadas de émulos veloces de los mejores pilotos actuales y de la tradición.

La travesía tiene un punto intermedio y fundamental, la "tangenziale" de Milán, en la que habremos de tener la suficiente atención como para no perder la salida hacia Como, más al Norte aún y camino de Suiza.

La ruta discurre lentamente, ya que la densidad del tráfico y la proximidad de la frontera se alían para que el tráfico sea lento y nervioso simultáneamente. Finalmente abandonamos la autopista y seguimos por carretera, atravesando casi en su totalidad el centro de la ciudad de destino, entre el casco histórico y la orilla del lago, en busca de alojamiento.

Estamos en día de suerte, ya que el viaje está motivado por el centenario que Como celebra de uno de sus hijos adoptivos más ilustres y hemos ido a encontrar hotel al lado de una de sus primeras obras construidas, conocida allí como "el trasatlántico".

Ya alojados, buscando casa de comidas y con la premura del horario europeo, elegimos por azar la terraza del Albergo Metropole Suisse, cuya fachada había reestructurado en uno de sus primeros encargos profesionales, apenas laureado. Estamos en Piazza Cavour y disfrutamos de la comida, del lago y del gran cartel acristalado que anuncia la conmemoración del centenario.

No lejos, llegando, hemos pasado junto a su Casa del Fascio, que da frente a la travesía que busca la salida hacia la frontera, al ferrocarril que termina justo en el borde del lago y a la gran plaza del Pueblo, en su día del Imperio, donde se reunían las manifestaciones populares cuando el fascismo.

En la sobremesa surge la interrogante sobre cuáles serían las causas del éxito de la arquitectura racionalista en la Italia autárquica, mientras aquí la oficialidad bebía en el estilo escurialense, y en la Alemania nazi la pauta era marcada por el clasicismo de Speer; lo que obligó, en uno y otro país, a los arquitectos racionalistas, las vanguardias, a marchar al exilio.

La ciudad de Como, de tamaño equivalente a la mi-

tad de Logroño, está volcada en la celebración del centenario, tres exposiciones simultáneas lo conmemoran: en la Iglesia de San Francesco se expone su obra mediante planos, maquetas, pinturas, dibujos y escritos. En la propia Casa del Fascio, hoy sede de la Guardia de Finanza, un audiovisual nos ilustra su vida y las etapas de proyectación y construcción del edificio que la acoge; y en una logia anexa al Duomo se muestra una recopilación de publicaciones, camisetas, fotos y otros recuerdos ya habituales en las tiendas de todos los museos actuales.

La ciudad de Como fue un laboratorio para este arquitecto europeo y racionalista. Para mejor apreciar su obra, sus edificios, todos ellos han sido adecentados y la mayoría son visitables con el consentimiento tácito de sus usuarios o propietarios.

Fue muy didáctico comprobar la evolución desde el Novocomun (1929), edificio de lenguaje racionalista que no acababa de soltar el lastre compositivo de la tradición, y donde seguramente sus ímpetus de juventud le llevaron a utilizar algo tan contradictorio en sí mismo como la expresividad racionalista, hasta sus o-

bras posteriores.

En su obra más reconocida, la Casa del Fascio (1936), un estilizado lenguaje racional se alía con el homenaje a las reglas compositivas de la academia, el recuerdo del templo dórico como representación sublime del poder, la fuerte carga simbólica en los diferentes pormenores que intervienen y la voluntad de incorporar las últimas tecnologías y materiales como emblema de la vanguardia. Volumétricamente investiga de modo magistral la utilización de la "caja" como paradigma de la sencillez, en la que oportunamente excava los vacíos precisos para ordenar las funciones que alberga y conseguir unos espacios interiores riquísimos y sorprendentes. Es la materialización de su autodefinición: "Soy un arqueólogo, pero del futuro".

Casi contemporáneo es el Asilo Sant'Elia (1936-37), sin apenas concesiones en la consideración a la trama urbana en que se inserta, su geometría es rotunda y radical, y sus volúmenes limpios y luminosos. Un amplio patio central, dispuesto como prolongación al exterior de todas las piezas interiores, permite que los cuerpos de edificio que lo abrazan adopten en cada muro, y en función de la orientación, el tamaño y geometría de hueco más conveniente. Edificio definitivamente pensado para el disfrute de los niños.

Como la ciudad es muy pequeña, todo queda próximo, y así también nos sorprendemos con la proximidad de la Casa Giuliani Frigerio (1939-40), pequeña palazzina de apartamentos de alquiler, en la que su lenguaje formal ha adquirido una desenvoltura y descaro que casi asemeja a una embriaguez formal el resultado construido. Cada detalle queda resuelto de modo particularizado y el esfuerzo del diseñador evidente. La ordenación de tres apartamentos por planta se quiebra por los medios niveles en que se ubican y ese reflejo al exterior contribuye a la orgía formal del conjunto.

Y esto no es todo, quedan por comentar sus monumentos funerarios, tanto en el Cementerio Municipal, como al borde del lago, la casa Pedraglio, las casas populares, el albergo Posta, el negocio Vitrum, y otras más en el territorio que desde Como se extiende a la vecina Milán, pero que se salen de los límites autoimpuestos.

La ciudad de Como no sólo fue el laboratorio de Terragni, sino que es la muestra de la espléndida convivencia entre el recinto del casco histórico local y los edificios por él proyectados en la Europa convulsa de entreguerras, que aún hoy resultan ser revolucionarios.

Terragni nació en 1904 y murió en 1943, fue fascista desengañado, arquitecto racionalista y combatiente en la 2ª guerra mundial. Los horrores vividos en el frente de batalla le llevaron al desengaño ideológico y a la muerte prematura.

En la ilustración Terragni (con un rollo de planos y 25 años de edad) sufre el juicio de la "Comisión" sobre si el "Novocomun" perturba el entorno urbano.

Siempre nos quedarán las "Comisiones".



CUESTIONES URBANÍSTICAS PRÁCTICAS

nieves mendoza

CUESTIONES URBANÍSTICAS PRÁCTICAS
EN APLICACIÓN DE LA LEY 10/1998, DE 2 DE JULIO
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

Extracto del artículo que, con el mismo título, se publicó en el mes de abril de 2004 en la Revista Francis LeFebvre "Inmobiliario & Urbanismo".

SUMARIO

- I. Introducción.
- II. De la nulidad del artículo 11.2.b) LOTUR y la deficiente configuración del concepto de solar.
- A. El deber de urbanizar los terrenos para que adquieran la condición de solar ¿incluye la cesión de los terrenos objeto de urbanización?.
- B. Sobre el contenido del deber de urbanizar de los propietarios de suelo urbano consolidado, con relación al concepto de solar.
- III. Del concepto de suelo urbano no consolidado "remitido a un proceso integral de edificación" (artículo 9.2 LOTUR): un intento de caracterización de un Suelo urbano consolidado como Suelo urbano No consolidado.
- IV. ¿Es posible delimitar unidades de ejecución en suelo urbano carentes de aprovechamiento urbanístico?.
- V. De la contradicción entre los artículos 63.1 y 119.1 de la LOTUR: cálculo del aprovechamiento medio.
- A. Superficie afecta al cálculo del aprovechamiento medio.
- B. ¿Qué aprovechamiento corresponde a la Administración titular de bienes de dominio público existentes, no obtenidos por cesión gratuita?.
- VI. Los sistemas generales adscritos en suelo urbanizable no se obtienen por ocupación directa.
- A. Clasificación de suelo y sistemas generales.
- B. ¿Qué significa la expresión "sistemas generales incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo" del art. 24.2.a) LOTUR?.
- C. Los sistemas generales adscritos en suelo urbanizable, no se obtienen por ocupación directa.

I. Introducción.

"Todos los productos culturales humanos, desde un estilo artístico a una religión, desde un tipo de Estado o sociedad a una moda de vestir, constituyen un sistema. Y constituyen sistema de ideas, instituciones y modos imperantes en una determinada época y una determinada cultura. Unas sostienen a las otras y las hacen comprensibles; poner a unas en riesgo es poner en riesgo a las otras" (pág. 25).

"Sin conocimiento del sistema no hay interpretación del texto, aunque a partir de un conocimiento sólo intuitivo del primero, puede lograrse, mediante métodos rigurosos, uno más exacto del segundo -y luego, en una segunda fase, uno más exacto del primero" (pág. 49-50).

"El sistema no es algo terminado y perfecto conocido racionalmente; es algo enterrado en una semiinconsciencia y no totalizado, sino descubierto en la práctica, unidad a unidad y función a función" (pág. 51).

Estas palabras de Rodríguez Adrados, F. Lingüística estructural, 2ª edición, Madrid 1974, son la introducción al capítulo "Método de investigación" del Manual Derecho Administrativo Español, Tomo I, de D. Francisco González Navarro.

Sirvan las reflexiones que siguen, para inducir nuevos conocimientos y nuevas dudas, fuentes ambas de "descubrimiento" del Sistema urbanístico español.

II. De la nulidad del artículo 11.2.b) LOTUR y la deficiente configuración del concepto de solar.

A. El deber de urbanizar los terrenos para que adquieran la condición de solar ¿incluye la cesión de los terrenos objeto de urbanización?.

Los deberes urbanísticos establecidos por la LRSV en los arts. 14 y 18, integran las condiciones básicas del contenido del derecho de propiedad, su estatuto jurídico, de acuerdo con la función social del mismo (SSTC 37/1987 y 61/1997) y para todo el territorio nacional (art. 149.1.1ª CE (1) y D.F. única LRSV).

Los deberes definidos en el art. 14.1 LRSV (2) para el **suelo urbano consolidado**, consisten en completar la urbanización necesaria -tanto la externa como la interna de la parcela, STS de 26 de mayo de 1997 (RJ 1997, 5920) y de 28 de abril de 1997 (RJ 1997, 3175) - para la adquisición por los terrenos de la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento. Los gastos necesarios para completar la urbanización se sufragarán íntegramente por el propietario (3).

El problema parece plantearse, con relación a si el deber de urbanizar, incluye o no, la **cesión gratuita de los terrenos** objeto de urbanización para que la finca adquiera la condición de solar.

En sentido afirmativo se pronuncian Santos Diez y Castela Rodríguez (4): "*Parece claro que en este caso, si el terreno que fuere necesario para implantar el fragmento de acera o de elemento que impide la condición de solar es todavía de titularidad privada, el deber de completar la urbanización debe conllevar, necesariamente y aunque el art. 14.1 LRSV no lo explicita, el de cesión gratuita del correspondiente terreno por parte de la propiedad única. Lo que demuestra que la interpretación de lo dispuesto en el art. 14.1 LRSV no puede hacerse en un sentido literal y riguroso.*"

La misma opinión mantienen los miembros del Grupo de Trabajo I del II Congreso Español de Derecho Urbanístico, celebrado en Santiago de Compostela, durante el mes de abril de 2001; entre sus conclusiones, figura la de que las cesiones de terrenos, en suelo urbano consolidado no sujeto a equidistribución, habrían de limitarse a las estrictamente necesarias, para que la parcela alcance la condición de solar, y en consecuencia, la cesión de todo el terreno que quede fuera de alineaciones exteriores, es decir, del límite divisorio entre los espacios públicos y privados, carecería de cobertura legal.

Sin embargo, el Tribunal Constitucional es rotundo al apreciar la **inexistencia del deber de ceder suelo** para dotaciones locales a cargo de los propietarios de suelo urbano consolidado, y así, en el Fundamento Jurídico 20, párrafo segundo de la STC 164/2001, puede leerse lo siguiente: "*En segundo lugar, la inexistencia de deberes de cesión de suelo (en suelo urbano consolidado) no supone, como afirman los recurrentes, una opción estatal por la expropiación forzosa como instrumento de obtención de suelo dotacional. El artículo 14.1 LRSV se limita a definir el contenido de la propiedad urbana (en suelo consolidado). Y es el artículo 33.3 CE el que prohíbe la apropiación pública del derecho de propiedad urbana sin indemnización. En consecuencia, no sería el art. 14.1 LRSV sino a lo sumo el 33.3 CE quien impondría a los Municipios la obtención de suelo dotacional mediante expropiación.*"

Merelo Abela (5), en la línea argumental seguida por el TC, dice: "*Resulta más que discutible que dentro del deber genérico de completar la urbanización se incluya el de ceder gratuitamente los terrenos exteriores a las alineaciones (...). Es difícil encontrar apoyo en la normativa estatal básica para la imposición de este deber de cesión en desconexión del principio del reparto equitativo de los beneficios y cargas que ha de garantizarse en todo caso (art. 5 LRSV).*"

El artículo 14.1 LRSV, no prevé cesión gratuita alguna de suelo para calles, ni equipamientos, ni zonas verdes, ni otras dotaciones de carácter general o local; si el legislador hubiese querido que en el suelo urbano consolidado hubiera cesiones, lo habría establecido así, igual que lo hace en el artículo 14.2, para el suelo urbano no consolidado (6).

La LOTUR [art. 11.2.b)] se suma al primer grupo doctrinal, pero el deber de cesión de terrenos en suelo urbano consolidado, no se limita a aquéllos que deban servir de soporte a la urbanización, sino que se amplía, a un porcentaje del terreno que quede fuera de alineaciones exteriores, es decir, del límite divisorio entre los espacios públicos y privados, estén o no vinculados a ese deber básico estatal; todo ello, a pesar de la deficiente caracteriza-

ción que del concepto de solar, hace el artículo 10 de la propia Ley riojana.

En **conclusión**, de la comparación del contenido de los deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado establecidos por la normativa básica estatal, y el artículo 11.2.b) LOTUR, teniendo en cuenta la doctrina establecida por el Tribunal Constitucional al respecto, hemos de concluir que el artículo citado de la LOTUR no se adecua a las disposiciones básicas incorporadas a la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones (en concreto a su artículo 14.1), siendo nulo por lesión del principio de competencia y trasgresión del principio de jerarquía normativa respecto a la Constitución Española (7).

B-. Sobre el contenido del deber de urbanizar de los propietarios de suelo urbano consolidado, con relación al concepto de solar.

La STC 61/1997 declaró nulo el art. 14 del TRLS/92, que definía el **concepto de solar**, por su carácter de precepto supletorio. La LRSV define las distintas clases y categorías de suelo, configurando los distintos regímenes jurídicos de la propiedad urbana, pero remitiendo la definición del concepto de solar a la legislación autonómica.

Teniendo en cuenta, que el art. 14 LRSV pone en relación los deberes urbanísticos con el concepto de solar, la definición que corresponde hacer a las CC.AA., por tratarse de una cuestión urbanística, implica que deberes urbanísticos básicos pueden completar su definición con conceptos emanados de quien no es competente para establecerlos: la Comunidad Autónoma (8).

Pero el problema, más que por la ausencia de definición del concepto de solar por Ley autonómica, se agrava por una deficiente configuración del mismo, pues donde no haya ningún pronunciamiento expreso, será de aplicación el supletorio art. 82 TRLS/76, que salvo la adición de la exigencia de alineaciones y rasantes, está tomado de la Ley de 1.956 y tiene, por tanto, una vigencia de casi cincuenta años.

Establecido por el art. 11.2.a) LOTUR (9) que la obligación de urbanizar, tiene como contenido aquéllas obras que resulten necesarias para convertir la parcela en SOLAR, pasamos a analizar, cuáles son las **características** que deben concurrir en un terreno, para que merezca tal calificación legal en La Rioja.

Conforme al artículo 10 (10), con relación al 8.1.a) (11), ambos de la LOTUR, bastaría con que un terreno tuviese señaladas alineaciones y rasantes, contara con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de **características adecuadas a la edificación que exista** o prevea el plan, para que el mismo mereciera la calificación de solar. Es decir, a salvo el establecimiento de alineaciones y rasantes, las mismas condiciones que para poder clasificarlo como suelo urbano, por contar con los servicios mínimos enumerados por el art. 8.1.a).

No es, por tanto, requisito contar con encintado de aceras, ni pavimentación de calzadas, como preveían los artículos 82 del TRLS/76 y 14 TRLS/92; el primero porque no se cita y el segundo por ser distinto, evidentemente, que el concepto "acceso rodado".

Si el art. 57.f) LOTUR obliga a los Planes Generales Municipales a incluir en su contenido, el establecimiento de **alineaciones y rasantes** en suelo urbano consolidado no sujeto a Plan Especial, en municipios con tal figura de planeamiento municipal, y siempre que no se hayan establecido por el mismo, condiciones adicionales de urbanización con tal fin, los terrenos clasificados como suelo urbano por contar con tales servicios, no sujetos a planeamiento especial, merecerán la condición de solar y por tanto, ningún deber de urbanizar añadido deberá serles exigido, en virtud del contenido del art. 11.2.a) LOTUR.

El art. 11.2.b) LOTUR (12), viene a establecer el deber de efectuar **cesiones para viario y espacios libres** (las alineaciones separan el dominio privado de dicho dominio público), con el expresado límite del 10% de la superficie de la finca. A pesar de esta limitación, en la medida en que este deber no se relaciona con el de conversión de la parcela en solar, no encontraría apoyo en la normativa estatal básica ni siquiera, en la interpretación de aquéllos que entienden que el deber de urbanizar incluye la cesión gratuita de los terrenos objeto de urbanización, pues como hemos visto, en la Comunidad Autó-

noma de La Rioja, no existe obligación de urbanizar terrenos exteriores a las alineaciones, más allá de la pura implantación de los servicios urbanísticos requeridos, siempre que el planeamiento general no añada otros requisitos de urbanización, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 LOTUR.

La necesidad de enmendar la "incorrecta" definición del concepto de solar operada por el art. 10 LOTUR, ha provocado que el **Borrador del Reglamento General** (13) en desarrollo de la misma, haya tenido que recurrir a la vía indirecta de completar las características de los servicios mínimos requeridos para la clasificación de un suelo como urbano, conforme al art. 8.1.a) LOTUR, de tal forma, que ha llegado a modificar éste último, además de asimilar, peligrosamente, los conceptos de suelo urbano y solar.

El citado art. 8.1.a) establece que serán suficientes los servicios citados cuyas características sean adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir; pero también serán suficientes, los servicios de características adecuadas a la edificación que sobre ellos exista.

El art. 12.1 apartados b.2 y c.2, con relación al art. 14.a), ambos del Borrador del Reglamento, exigen que las características de los servicios sean adecuadas, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse; por tanto, ya no son adecuadas las infraestructuras de las que estén dotadas las construcciones existentes, siempre que no sirvan a las edificaciones derivadas de la nueva ordenación, prevista por el planeamiento general.

En cualquier caso, repetimos que el artículo 11.2.b) LOTUR, con relación al 14.1 LRSV y 10 LOTUR, no es conforme a las disposiciones básicas contenidas en la LRSV, por lo que ha de considerarse NULO, por lesión del principio de competencia y por infracción del principio de jerarquía normativa respecto a la CE.

Y concluimos, que a la vista de la definición legal del concepto de solar, resulta necesario establecer, en la **normativa de los Planes Generales**, de forma concreta y pormenorizada, cuales han de ser las características de la urbanización que deben concurrir en un terreno para que merezca la condición de solar.

III. Del concepto de suelo urbano no consolidado "remitido a un proceso integral de edificación" (artículo 9.2 LOTUR): un intento de caracterización de un Suelo urbano consolidado como Suelo urbano No consolidado.

El art. 8 LRSV define el **suelo urbano** en función del criterio material de que cuente, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o esté consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística, fiel a los criterios tradicionales de definición del suelo urbano: su urbanización de hecho o su consolidación por la edificación (14).

Con la legislación vigente, puede hablarse de las dos siguientes categorías de suelo urbano, a efectos de su **clasificación** como tales: a) suelo urbano consolidado por la urbanización con unos servicios mínimos, y b) suelo urbano consolidado por la edificación, en un determinado porcentaje.

El artículo 14 LRSV (15) impone a los propietarios de suelo urbano, un **régimen jurídico** muy distinto, dependiendo de si sus terrenos tienen la consideración de consolidados o no consolidados por la urbanización, aunque no precisa los límites del concepto suelo urbano sin urbanización consolidada, o al menos no se deduce con la claridad debida. En todo caso, la exigencia a los propietarios de estos suelos de un régimen de deberes que, con pequeños matices, se confunde con el propio del suelo urbanizable, sugiere que nos hallamos ante unos suelos radicalmente distintos de los urbanos típicos o consolidados, en la nueva terminología legal.

Esta apreciación se ve confirmada por el otro rasgo característico que se deduce de la LRSV, en torno a esta categoría de suelo urbano: la necesidad de la actuación conjunta, sistemática o integral, a la que se refieren tanto el art. 14.2, como el art. 28.1 en relación con las valoraciones. Estos suelos, han de ser incluidos en ámbitos de desarrollo para su correspondiente gestión (16).

Díaz Lema, J.M., redactor del Anteproyecto de la LOTUR, escribe al respecto: *"Sin embargo, en el art. 14 la Ley introduce una nueva distinción entre dos categorías dentro del suelo urbano, el consolidado y el no consolidado por la urbanización, conceptos que deben separarse del anteriormente mencionado "consolidado por la edificación" "(...) Se trata en realidad de suelos clasificados como urbanos pero que carecen de los servicios urbanísticos básicos y en los que no se ha producido el cumplimiento de los deberes urbanísticos; por esta razón, la Ley impone su cumplimiento, como si se tratara de suelo urbanizable, aunque sea después de su clasificación como urbanos"* (17).

Por tanto, el **legislador estatal** al delimitar las categorías dentro del suelo urbano, establece como principal

criterio diferenciador, el de la consolidación o no por la urbanización, sin referencia alguna a la consolidación por la edificación y sin vinculación entre las dos vías de clasificación de suelo urbano y las categorías dentro del mismo.

Establecidos los límites del concepto estatal de **suelo urbano sin urbanización consolidada**, analizamos los ponderados por el artículo 9.2 LOTUR: tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado, los terrenos clasificados como urbanos *"remitidos a un proceso integral de urbanización y/o edificación"*, y así los que tengan pendiente:

- un proceso integral de urbanización,
- un proceso integral de urbanización y edificación, o
- un proceso integral de edificación.

El problema surge al intentar definir qué tipo de suelo será aquél que estando remitido, únicamente, a un **proceso integral de edificación**, y no requerido de un proceso integral de urbanización, merezca la categoría de suelo urbano no consolidado y pueda integrarse en la definición que del mismo da la LRSV: suelo urbano que carezca de urbanización consolidada y al que aplicar el régimen de deberes de los artículos 18 LRSV y 24 LOTUR.

Entre los **supuestos** que pueden incluirse en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado creada por la LOTUR, podemos enumerar, sin carácter exhaustivo, las siguientes:

a) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo [art. 8.1.c) LOTUR].

b) Los terrenos ya transformados por contar con los servicios enumerados en el art. 8.1.a) LOTUR, cuyo PGM establezca alineaciones y rasantes.

En ambos casos, los terrenos estarían sujetos a procesos globales de edificación, pero también podrían merecer la calificación de solar, conforme al art. 10 LOTUR. Se trata de terrenos con **urbanización consolidada** a los que, por no estar edificados, se les aplica el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado.

En referencia al artículo 9.2 de la LOTUR, Merelo Abela pone de manifiesto su perplejidad por la redacción dada al mismo: *"La compatibilidad con la LRSV resulta clara si se atiende sólo a la urbanización como definidor del proceso de ejecución integral. La referencia a la edificación resulta algo extraña, pues un proceso integral de edificación sin urbanización, posibilidad que se prevé en la Ley, y que, aparte de carecer de sentido preciso (¿edificación simultánea de todas las parcelas del ámbito seleccionado al efecto?), no constituye presupuesto, ni justifica una actuación sistemática o mediante ámbito de gestión, ni siquiera en el contexto de la Ley autonómica"* (18).

Concluimos, que el artículo 9.2 LOTUR no es conforme a las disposiciones básicas contenidas en la LRSV, además de adolecer, cuando menos, de incongruencia con el resto del articulado de la propia Ley urbanística riojana.

IV. ¿Es posible delimitar unidades de ejecución, en suelo urbano, carentes de aprovechamiento urbanístico?

El art. 110.4 LOTUR dispone que las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el principio de **reparto equitativo de beneficios y cargas**.

Esta definición legal de los requisitos que debe cumplir la delimitación de unidades de ejecución designa, asimismo, las funciones que éstas están llamadas a cumplir, de manera que deben conseguir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Basta que no sea posible llevar a cabo el cumplimiento conjunto de alguno de estos fines, para que sea improcedente delimitar una unidad de ejecución (19).

No existiendo beneficios que repartir, pues los terrenos incluidos están afectos a un uso dotacional público sin atribución de aprovechamiento alguno, existiendo sólo cargas de urbanización y cesiones del 100% del suelo incluido, no es viable delimitar un ámbito con el único objeto de equidistribuir cargas urbanísticas, en ausencia de uno de los principales fines y requisitos de la delimitación de estos ámbitos: el reparto equitativo de beneficios.

En un artículo publicado en Revista Práctica Urbanística titulado "Delimitación del ámbito territorial. Delimitación del ámbito de actuación", al enumerar los **requisitos mínimos** a los que debe ajustarse la delimitación en todo caso, incluye los siguientes: equilibrio entre cesiones y aprovechamientos, viabilidad del principio de equidistribución, adjudicación a los propietarios de parcelas aptas en las que materializar su derecho, y autonomía técnica y económica (20).

La STSJ nº 494 de la Sala de lo Contencioso Administrativo de La Rioja de 21 de octubre de 1.997 (ponente D. Valentín de la Iglesia Duarte) (21) es un buen ejemplo del verdadero significado de la delimitación de unidades de ejecución.

Esta Sentencia (LA LEY JURIS 1071409/97) tiene por objeto resolver el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Ministerio de Economía y Hacienda contra el acuerdo adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja por el que se aprobaba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ezcaray, y por el que se incluía en la Unidad de Ejecución nº 4, el solar ubicado en la calle Héroes del Alcázar nº 11, bien patrimonial propiedad del Estado Español.

La decisión del Tribunal defiende la legalidad y oportunidad de la delimitación de la Unidad de Ejecución, amparándose fundamentalmente, en el informe pericial evacuado en el proceso. Este informe, cuyas conclusiones hace suyas el TSJ, resulta contundente cuando afirma que *"dada la superficie de la Unidad de Ejecución y una vez restada la correspondiente a cesiones obligatorias, la superficie restante es bastante para que la distribución de beneficios y cargas sea proporcional a las superficies afectadas aportadas por cada propietario"*.

Interpretado a contrario, podemos afirmar que si toda la superficie de una unidad de ejecución está afecta a usos dotacionales públicos, con aprovechamiento nulo, no existe proporcionalidad en la distribución de beneficios y cargas para los propietarios.

Como consecuencia de una consulta realizada a la Revista Práctica Urbanística, sobre la posibilidad de delimitar unidades de ejecución carentes de aprovechamiento urbanístico, Castro Abela, contesta de forma rotunda, que no es posible delimitar una unidad de ejecución carente de aprovechamiento, no es posible hacerlo sin fijar el concreto aprovechamiento unitario, ni incluyendo sólo, terrenos dotacionales públicos" (22).

Interpretando a contrario, el art. 118 LOTUR (23) relativo a la reducción de cargas para los propietarios en los supuestos en que no resulte rentable la actuación por ser excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento, la viabilidad de una actuación sistemática viene dada por el equilibrio entre cargas y aprovechamientos, por la rentabilidad de la actuación; por tanto, en el supuesto de inexistencia absoluta de aprovechamientos, hemos de concluir que la actuación, simplemente no sería factible, por carecer absolutamente de rentabilidad.

El **montante de las cargas urbanísticas** viene impuesto por la Ley en relación con los planes de ordenación, pero en ningún caso puede quebrantar el principio de afección de plusvalías de la urbanización, lo que, a sensu contrario, supone que los gastos de urbanización no pueden ser superiores a aquéllas plusvalías, a no ser que se pretenda una verdadera confiscación de la propiedad privada.

Y por si algún hábil lector, estuviera pensando en la expropiación como sistema de gestión que resuelva la imposibilidad de llevar a cabo un justo reparto de beneficios y cargas, resulta esclarecedor que la LRSV no contemple, entre sus **normas de valoración**, el supuesto de un suelo urbano incluido en un ámbito de gestión sin aprovechamiento. Analizando los artículos 28 y 29 de la citada Ley, constatamos lo siguiente:

a) No es posible aplicar a este supuesto el artículo 28.1 LRSV (24) pues se refiere a suelo urbano no consolidado con atribución de aprovechamiento.

b) No es posible aplicar el artículo 28.2 LRSV (25) pues el artículo regula supuestos de Planes Especiales de Reforma Interior y presupone la existencia de aprovechamiento urbanístico derivado del P.G.M.

c) No es posible aplicar el artículo 28.3 LRSV (26), pues el Plan General, en este caso, no establecería aprovechamiento alguno.

d) No es posible aplicar el artículo 29 (27) de la misma Ley, pues uno de los requisitos para su aplicación es, **que no esté incluido en un ámbito de gestión.**

En cualquier caso, planteado este problema en fase de valoraciones, *"puede sostenerse razonablemente, la aplicabilidad del art. 29 LRSV, a pesar de estar previsto para actuaciones asistemáticas, con el fin de evitar consecuencias absurdas"* (28).

V. De la contradicción entre los artículos 63.1 y 119.1 de la LOTUR.

A. La superficie afecta al cálculo del aprovechamiento medio (29).

Aunque el aprovechamiento medio (30) refleje el "promedio" del aprovechamiento del Sector, Suelo Urbanizable Delimitado, Unidad de Ejecución o Plan Especial de Reforma Interior (art. 58.2 LOTUR), no suelen coincidir ámbito del reparto y superficie afectada a su cálculo.

En el que denominaremos "**ámbito de reparto**" (art. 63.1 LOTUR), y dependiendo de la clase y categoría de suelo y número de habitantes del municipio afectado, quedan incluidos todos los suelos comprendidos en su delimitación perimetral exceptuados los afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes. Opcionalmente, se podrán incluir "los afectos a dotaciones y equipamientos que, en ejecución de instrumentos

de planeamiento, se hubieran obtenido por expropiación forzosa". Las **superficies excluidas** del "ámbito de reparto" no pueden, desde luego, entrar en la distribución de aprovechamientos.

Si se computan, sin embargo, los terrenos dotacionales públicos ya existentes, cuya **desafectación** se produzca en el Plan General Municipal, desde cuyo momento se convierten en patrimoniales [art. 8.4.a) RBEL]. Cualquiera otra dotación cuyos titulares sean particulares queda incluida dentro del "ámbito de reparto".

En consecuencia, los únicos terrenos que quedan afectos al cálculo del aprovechamiento medio son los suelos de propiedad privada (también, por tanto, los patrimoniales de la Administración), los demaniales que el PGM desafecte, y opcionalmente, los demaniales obtenidos por expropiación forzosa, en ejecución de instrumentos de planeamiento.

La superficie así obtenida, constituye la referencia básica y necesaria para el cálculo del aprovechamiento medio, en forma tal, que la posibilidad de adquirir cada propietario el 90% del aprovechamiento urbanístico (u otros porcentajes superiores, según art. 24.2 LOTUR) está en función de que en la superficie se incluyan todas y sólo las superficies citadas. De este modo, será correcta aquella fórmula de reparto clásica ($0.90 \times sp/ST$). Obviamente, cuando la relación entre la superficie privada y la superficie total es distinta de la unidad, el porcentaje del 90% variará en la misma proporción, desplazando aprovechamiento hacia la Administración si es inferior a la unidad o hacia los particulares, si es superior.

La posibilidad de incluir en la superficie afectada al cálculo, los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos obtenidos por expropiación forzosa en ejecución de instrumentos de planeamiento, fue introducida por la D. T. 6ª. 3 TRLS/92, como medida de fomento para estimular la pronta adaptación de los Planes a la citada ley, con la posibilidad así, de incrementar el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos (31).

B. ¿Qué aprovechamiento corresponde a la Administración titular de los bienes de dominio público existentes no obtenidos por cesión gratuita?

Como es sabido, los bienes de dominio público se clasifican en bienes de uso público y bienes de servicio público. Por lo que respecta al dominio público municipal, los bienes de uso público de carácter urbanístico pueden reconducirse a viales, espacios libres y zonas verdes, mientras que los de servicio público son los equipamientos (art. 2 y ss. RBEL).

La pregunta formulada puede plantearse, en principio, respecto de cualquier tipo de bien de dominio público. Sin embargo, la jurisprudencia consultada tiene por objeto un solo tipo de bienes, los viales, es decir, bienes de dominio y uso público.

De este modo, constituirán objeto preferente de nuestra atención los bienes "clásicos" afectados por esta problemática, sin perjuicio de que podamos entender también englobados, los bienes de servicio público, en las conclusiones a las que podamos llegar en esta materia.

Conforme establece el art. 119.1 de la LOTUR, "Cuando en una unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico corresponderá a la Administración titular de los mismos".

Si el bien demanial existente en la unidad de ejecución, no ha sido obtenido por cesión gratuita, el artículo citado atribuye a la Administración titular, el aprovechamiento correspondiente al mismo.

La pregunta es: ¿queda aprovechamiento que atribuir a la Administración titular de tales bienes? Para averiguarlo hemos de comprobar cómo se ha calculado el aprovechamiento medio, más en concreto, si estos terrenos se han tenido en cuenta en el denominador de la ecuación para su cálculo (32).

Como hemos visto en el apartado anterior, referido a la superficie computable a efectos del cálculo del aprovechamiento medio (superficie entre la que repartir el aprovechamiento), el legislador excluye del denominador los terrenos afectos a **dotaciones y equipamientos públicos existentes**, dejando la opción a los Ayuntamientos de incluir o no, los obtenidos por expropiación urbanística en actuaciones urbanísticas.

En el supuesto de una dotación existente (una calle o un parque, por ejemplo) **obtenida por expropiación forzosa** pero no incluida en la superficie a computar para el cálculo del aprovechamiento medio, no resta aprovechamiento que atribuirle, pues se ha repartido la totalidad del mismo entre los titulares de superficies incluidas para su cálculo.

Lo mismo ocurre con terrenos afectos a dotaciones o equipamientos existentes **obtenidos por compra** y excluidos por el art. 63 LOTUR, del cómputo de superficie afecta al cálculo del aprovechamiento medio.

En la situación descrita, los propietarios de la Unidad no cederán gratuitamente estas dotaciones liberándose de la carga, cuando en realidad el Ayuntamiento los tuvo que adquirir onerosamente, generalmente por expropiación.

Un ejemplo de **rigor legislativo**, lo encontramos en el art. 39.2.c) de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León cuando dice: "De la superficie total del sector se deducirá la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local, salvo las que hayan sido adquiridas por las Administraciones Públicas por expropiación y otras formas onerosas". Es desde la regulación de la superficie considerada para el cálculo del aprovechamiento promediado, donde se coordinan, aprovechamiento unitario y aprovechamiento correspondiente a los titulares de bienes afectos al dominio público obtenidos onerosamente.

Esta redacción daría sentido y coordinaría la aplicación de los artículos 63 y 119 LOTUR; en su redacción vigente, son contradictorios.

VI. Los sistemas generales adscritos en suelo urbanizable no se obtienen por ocupación directa.

A. Clasificación de suelo y sistemas generales.

Conforme establecía el artículo 9.2 del TRLS/92, los sistemas generales podían no ser objeto de clasificación específica de suelo, no era preceptiva su inclusión en ninguna de las categorías de clasificación de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento, se adscribieran a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Es decir, si los sistemas generales no se clasificaban en ninguna categoría de suelo, podían adscribirse a alguna de ellas, a efectos de su gestión y obtención.

En el régimen jurídico urbanístico instaurado por la LRSV, todo el suelo municipal debe estar clasificado como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, incluidos los sistemas generales (Art. 7 LRSV y 6 LOTUR).

B. ¿Qué significa la expresión "sistemas generales incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo" del art. 24.2.a) LOTUR?

El art. 18.2 LRSV establece el deber de los propietarios en suelo urbanizable de ceder, obligatoria y gratuitamente, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, **incluya o adscriba** al ámbito correspondiente.

Esta referencia "al ámbito correspondiente" debemos entenderla hecha a los ámbitos de gestión o a los ámbitos de planeamiento u ordenación.

Aclaremos que un sistema está "incluido" cuando ocupa parte del ámbito del propio sector (ámbito de planeamiento) o de la unidad de ejecución (ámbito de gestión), y está "adscrito" cuando se encuentra ubicado fuera de los referidos sectores o de las unidades de ejecución, pero debe estar clasificado, en este caso, como suelo urbanizable delimitado.

El "ámbito correspondiente" al que se remite el artículo 151.a) LOTUR, es la unidad de ejecución: "*Los terrenos destinados por el planeamiento, al establecimiento de Sistemas Generales en suelo urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a una unidad de ejecución*".

Sin embargo, el art. 24.2.a) LOTUR se refiere a las clases de suelo, cuando dice: "*Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán: a) Ceder los terrenos destinados por el Plan General a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo*".

La LOTUR, como hacía el TRLS/92, apunta de este modo, a sistemas generales incluidos o adscritos a una clase de suelo, a suelo urbanizable delimitado, no a ámbitos de gestión u ordenación; y así distingue entre: sistemas generales incluidos en suelo urbanizable delimitado, y sistemas generales no incluidos en suelo urbanizable pero adscritos al mismo, a efectos de su gestión y obtención.

¿Qué significado jurídico puede dar la LOTUR a un **suelo no incluido o clasificado** como suelo urbanizable pero adscrito a esta clase de suelo? Ya hemos señalado en el apartado anterior que los artículos 6 LOTUR y 7 LRSV, obligan a clasificar, incluir, los sistemas generales en alguna de las clases de suelo previstas.

¿Qué régimen jurídico urbanístico corresponde a los titulares de terrenos afectos a **sistemas generales adscritos** a suelo urbanizable, pero no incluidos en esta clase de suelo, es decir, clasificados como suelo urbano o no urbanizable?

La LOTUR no prevé vinculaciones entre distintas clases de suelo a efectos de la gestión urbanística, salvo en el caso de sistemas generales o dotaciones locales en suelo urbano consolidado a obtener por ocupación directa (art. 153) (33), asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias situadas en suelo urbanizable delimitado y otras compensaciones de aprovechamientos previstas en el art. 117.2.

La dicción "conflictiva" del artículo 24.2. LOTUR nos recuerda textualmente, conceptos referidos al TRLS/92 y así:

El artículo 94.2 del TRLS/92 decía: "*Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a*

sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto, cuya delimitación se hará conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable".

El artículo 201 del mismo texto legal establecía: "*La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado se producirá por ocupación directa o mediante expropiación*".

A salvo la expresión analizada del artículo 24.2.a) LOTUR, el resto de determinaciones relativas a la clasificación y modos de obtención de sistemas generales en suelo urbanizable, son, desde nuestro punto de vista, plenamente fieles al régimen jurídico configurado por la LRSV. Pensamos que, tal vez, la inclusión de tal párrafo, se ha podido deber a la inercia del conocimiento sobre instituciones clásicas del derecho urbanístico español. El nominal es el mismo: sistema general adscrito; pero el significado es muy distinto en el TRLS 92 y la LOTUR.

C. Los sistemas generales adscritos en suelo urbanizable no se obtienen por ocupación directa.

El art. 151 LOTUR regula los diferentes modos de obtención de sistemas generales en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, enumerando con carácter de "numerus clausus", (a salvo los convenios urbanísticos), los siguientes:

a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión en una unidad de ejecución.

b) Mediante cesión obligatoria derivada de su adscripción a una unidad de ejecución.

c) Mediante ocupación directa, asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias en suelo urbanizable de todos los municipios.

d) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

Evidentemente, estos sistemas de obtención son **alternativos** y no pueden ser aplicados dos o más conjuntamente, sería como aplicar los de compensación y cooperación, a la vez.

Por tanto, si un sistema general está adscrito a una unidad de ejecución, no puede ser obtenido por ocupación directa, sino por cesión gratuita derivada de la propia gestión del ámbito de ejecución.

Con el artículo 201 del TRLS/92, dentro del Capítulo IV relativo a los modos de obtención de terrenos dotacionales, sí se podían obtener sistemas generales adscritos por ocupación directa (también por expropiación). Esta regulación está directamente relacionada con lo establecido por sus artículos 9.2 (relativo a la clasificación de sistemas generales), y 144.3 (sobre la no-inclusión de sistemas generales en unidades de ejecución).

Con la LOTUR, el ámbito de adscripción de los sistemas generales es la unidad de ejecución, por lo que su obtención se realizará por cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión de la propia unidad. Si se incluyen, la misma solución. Los otros dos modos de obtención son la ocupación directa y la expropiación, para sistemas generales ni adscritos ni incluidos a ámbitos de gestión. Estos cuatro métodos, repetimos, son alternativos.

Notas:

1. Art. 149.1.1ª CE: "El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: 1ª. La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales."

2. Art. 14.1 LRSV: "Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, (...)"

3. Beltrán Aguirre, J.L.: Comentarios a la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, pág. 347.

4. Santos Díez, R. y Castela Rodríguez, J.: Derecho Urbanístico. Manual para Juristas y Técnicos, pág. 440.

5. Merelo Abela, J.M.: Derecho Urbanístico de Castilla y León, pág. 210.

6. Porto Rey, E.: "¿Reparto de aprovechamientos y cargas en el suelo urbano consolidado?" pág 99 y ss.

7. Memento Práctico Francis Lefebvre, Urbanismo 2003-2004. nº marginal 1441.

8. Ortega García, A., Derecho Urbanístico Estatal, pág. 33.

9. Art. 11.2. a) LOTUR: "Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán: a) Completar, a su costa, la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar".

10. Art. 10 LOTUR: "Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

0. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si éste no existiere o no las concretase, las establecidas en el artículo 8.1.a).

0. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiese planeamiento.

0. Que cuando fuese preciso, se haya realizado el reparto de cargas y beneficios.

11. Art. 8.1.a) LOTUR: "1. Tendrán la condición de suelo urbano: a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir."

12. Art. 11.2. LOTUR: "Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán: a) Completar, a su costa, la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. b) Ceder los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento siempre que no superen el 10% de la superficie total de la finca".

13. Artículo 14 del Borrador del Reglamento General LOTUR.

1. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su edificación inmediata que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si éste no las concretase, las establecidas en el artículo 8.1.a) de la Ley y el artículo 12 de este Reglamento.

a) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

a) Que, cuando fuese preciso, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

Los terrenos incluidos en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o refuerzo de éstos, en su caso.

Artículo 12 del Borrador del Reglamento General LOTUR.

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8.2 de la Ley se entenderá que los servicios urbanísticos reúnen los requisitos mínimos en las siguientes circunstancias:

a) Acceso rodado: Se entenderá que existe acceso rodado cuando un terreno sea accesible para vehículos automóviles de turismo a través de vías de titularidad pública y con un firme en condiciones suficientes para el tráfico de tales vehículos. No justifican por sí sola la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación entre los núcleos.

b) Abastecimiento de agua: Se entenderá que un terreno tiene el servicio de abastecimiento de agua de la red general con características suficientes, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

b.1) Exista conducción por el borde de dicho terreno o vial al que da frente.

b.2) Tenga la garantía de suministro suficiente en todo su recorrido, tanto para la edificación existente como la que pudiera llegar a construirse.

c) Evacuación de aguas: Se entenderá que un terreno tiene el servicio de evacuación de aguas con característica suficientes cuando cumpla las siguientes condiciones:

c.1) Exista colector de aguas residuales, perteneciente a la red general o a red autorizada por la Administración competente por el borde de dicho terreno.

c.2) La canalización tenga capacidad de transporte suficiente en todo su recorrido, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

d) Suministro de energía eléctrica: Se entenderá que un terreno tiene suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes cuando cumpla las siguientes condiciones:

d.1) Exista red de suministro de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.

d.2) La red tenga potencia suficiente para los usos existentes y aquellos que puedan llegar a construirse.

14. Otazu Amatrain, B.: Comentarios a la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, pág. 332.

15. Art. 14.1 LRSV: "Los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen si aún no la tuvieran la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo".

16. Díaz Lema, J.M.: Derecho Urbanístico de Castilla y León, pág. 226.

17. Díaz Lema, J.M.: "El régimen transitorio del suelo en la Ley 6/1998, de 13 de abril", pág. 89.

18. Merelo Abela, J.M.: Régimen Jurídico y Gestión del suelo urbano y urbanizable, pág. 193.

19. Iglesias González, F.: Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente nº 164, 1998, pág. 12.

20. Revista Práctica Urbanística nº 18, 2003, pág. 9 y ss.

21. Iglesias González, F.: Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente nº 164, 1998, pág. 14.

22. La referida consulta fue publicada en el nº 7 de la Revista Práctica Urbanística.

23. Art. 118 LOTUR: "Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución en suelo urbano no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento, el ayuntamiento, sin modificar las determinaciones del Plan, podrá autorizar una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas, o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables".

24. Art. 28.1. LRSV: "El valor del suelo urbano sin ur-

banización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

25. Art. 28.2 LRSV: "En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior".

26. Art. 28.3 LRSV: "En suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral".

27. Art. 29 LRSV: "En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo".

28. Memento Práctico Francis Lefebvre Urbanismo 2003 - 2004, nº marginal 6584.

29. La redacción de este apartado está basada en el capítulo IV del libro El aprovechamiento urbanístico: cálculo y gestión, obra de Jose Luis Cueto y Antón Agirreogitia.

30. Art. 63.1, 2º párrafo LOTUR: "En la superficie a computar a que se refiere el párrafo anterior podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que, en ejecución de instrumentos de planeamiento, se hubieran obtenido mediante expropiación forzosa".

Art. 119 LOTUR: "1. Cuando en una unidad de ejecución existieren bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico corresponderá a la Administración titular de los mismos. 2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables".

31. Cueto, J.L. y Agirreogitia, A.

32. Am = A / S.

33. También, en municipios mayores de 25.000 habitantes, y con cargo a los excesos de aprovechamiento de un sector en relación con el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, además de las posibilidades dadas por los artículos 148 y ss., al regular los convenios urbanísticos.

BIBLIOGRAFÍA.

- AA.VV.: Comentarios a la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ed. Aranzadi, 2002.
- AA.VV.: Derecho urbanístico de Andalucía, Ed. Tirant lo Blanc Reformas, 2.003.
- AA.VV.: Derecho Urbanístico de Cantabria. Ed. El Consultor, 2.002.
- AA.VV.: Derecho Urbanístico de Castilla y León. Ed. El Consultor, 2.000.
- AA.VV.: Derecho Urbanístico de la Comunidad de Madrid. Ed. El Consultor, 2.002.
- AA.VV.: Memento Práctico Francis Lefebvre, Urbanismo 2003-2004. Ed. Francis Lefebvre 2003.
- AA.VV.: Régimen del Suelo y Valoraciones, Ed. El Consultor, 1.998.
- CONSEJO ASESOR de la Revista Práctica Urbanística: "¿Es posible delimitar una unidad de ejecución en suelo urbano sin atribución de aprovechamiento?", Revista Práctica Urbanística nº 7, 2.002.
- CONSEJO ASESOR de la Revista Práctica Urbanística: "Delimitación del ámbito territorial. Delimitación del ámbito de actuación", Revista Práctica Urbanística nº 18, 2.003.
- CONSEJO ASESOR de la Revista Práctica Urbanística: "Los Caminos rurales se entienden de propiedad municipal y deben ser respetados por el planeamiento municipal. Generan aprovechamiento a favor del Ayuntamiento si no fueran obtenidos gratuitamente", Revista Práctica Urbanística nº 8, 2.002.
- CUETO BULNES, Jose Luis y AGIRREOGITIA A-RETXABALETA, Antón: "El aprovechamiento urbanístico: cálculo y gestión". Ed. IVAP, 1995.
- DÍAZ LEMA, Jose Manuel: "El régimen transitorio del suelo en la Ley 6/1998, de 13 de abril", Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente nº 161, 1998.
- ESTEVEZ GOYTRE, Ricardo: Manual de derecho urbanístico, Ed. Comares, 1.999.
- FERNÁNDEZ CARBALLAL, Almudena: Derecho Urbanístico de Galicia, Ed. Thomson Civitas, 2.003.
- FUENTES MARTÍN, Pedro Miguel: "La quiebra del principio de igualdad básica constitucional en la regulación

del suelo urbano", Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente nº 206, 2003.

GARCÍA ERVITI, Federico: "Las valoraciones en la Ley 10/2003, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector inmobiliario y Transportes". Revista de Derecho Urbanístico nº 206, 2003.

GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO, Francisco: "Clasificación y valoración del suelo tras las Leyes 53/2002 y 10/2003". Revista de Derecho Urbanístico nº 205, 2003.

GONZÁLEZ i BALLESTEROS, Josep: "¿Cesión sin equidistribución?", Revista Práctica Urbanística nº 14, 2.003.

GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús: Comentarios a la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ed. Civitas, 1.998.

GRAU ÁVILA, Sebastián: "El suelo urbano en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones", Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente nº 163, 1998.

IGLESIAS GONZÁLEZ, Felipe: "El principio de equidistribución y la delimitación de unidades de ejecución". Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente nº 164, 1998.

LLUCH CORELL, Antonio: "Bienes de dominio público y reparcelación". Revista de Derecho Urbanístico nº 205, 2003.

LÓPEZ FERNÁNDEZ, Luis Miguel: "Los últimos acontecimientos relacionados con la gestión del suelo urbano", Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente nº 191, 2002.

LÓPEZ PELLICER, Jose Antonio: "Sobre el nuevo régimen de valoraciones de suelo". Revista de Derecho Urbanístico nº 177, 2000.

MERELLO ABELA, Jose Manuel: II Congreso Español de Derecho Urbanístico. Conclusiones del Grupo de Trabajo I: Suelo Urbano. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente nº 185, 2001.

MERELLO ABELA, José Manuel: Régimen Jurídico y Gestión del suelo urbano y urbanizable, Ed. Ciss Praxis, 2000.

MORENO LÓPEZ, Juan Luis: Dotaciones, equipamientos urbanísticos, Ed. Montecorvo, 1.999.

OJEDA GARCÍA, Jose Manuel, y CABRAL GONZÁLEZ-SICILIA, Angel: "La pormenorización en la adscripción de los sistemas generales", Página WEB de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas. 2004. (www.aetu.es).

ORTEGA GARCÍA, Ángel: Derecho Urbanístico Estatal (Después de la Ley 6, de 13 de abril de 1.998), Ed. Montecorvo, 1998.

PARADA, Ramón: Derecho Urbanístico, Ed. Marcial Pons, 1999.

PAREJO ALFONSO, Luciano: Derecho urbanístico de la Comunidad de Madrid. Ed. Marcial Pons, 2002.

PORTO REY, Enrique: Las valoraciones en la Ley del Suelo. Cuadernos de urbanismo nº 5, Ed. Montecorvo, 2001.

SANTOS DÍEZ, Ricardo y CASTELAO RODRÍGUEZ, Julio: Derecho Urbanístico. Manual para Juristas y Técnicos. Ed. El Consultor, 1.999.

TORRES MARTÍNEZ, Jesús: "Los ámbitos de gestión (polígonos, unidades de actuación/ejecución)", Revista Práctica Urbanística nº 9, 2002.

ABREVIATURAS.

- Art. = Artículo.
- AA.VV.= Varios autores.
- B.O.C.G.= Boletín Oficial de las Cortes Generales.
- B.O.E.= Boletín Oficial del Estado.
- B.O.R.= Boletín Oficial de La Rioja.
- CE.= Constitución Española.
- CC AA.= Comunidades Autónomas.
- D.A.= Disposición Adicional.
- D.F.= Disposición Final.
- D.T.= Disposición Transitoria.
- Ed.= Editorial.
- F.J.= Fundamento Jurídico.
- LOTUR = Ley 10/1998, de 2 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- LRSV= Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones.
- Pág. = página.
- PGM = Plan General Municipal.
- PGOU= Plan General de Ordenación Urbana.
- RBEL= Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- ss.= siguientes.
- STC = Sentencia del Tribunal Constitucional.
- STS = Sentencia del Tribunal Supremo.
- STJS= Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
- SUC = Suelo urbano consolidado.
- SUD = Suelo urbanizable delimitado
- SUNC = Suelo urbano no consolidado.
- TC = Tribunal Constitucional.
- TS = Tribunal Supremo.
- TSJ = Tribunal Superior de Justicia.
- TRLS/76 = Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril).
- TRLS/92 = Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril).

miguel ángel prieto echegaray

ECOS DE SO(U)CIEDAD

*El sentido del humor
es la daga que utiliza la inteligencia
para combatir los excesos del poder*

Esto de los Concursos es un continuo culebrón. No hay manera. Siempre que parece que algo comienza a enderezarse llega la realidad, y oculta tras una esquina, nos despierta del sueño.

Días pasados, en aquella Asamblea General que tenía como tema estrella el debate de un espinoso asunto que enfrentaba a un colegiado con un empleado del Colegio, nuestro Decano nos anunciaba -con una media sonrisa que delataba satisfacción- el acuerdo al que habíamos llegado con la Comunidad Autónoma de La Rioja. Dicho acuerdo tenía por objeto la normalización de las Bases para la realización de Concursos.

Aunque a mi me parecía que no era gran cosa, y dado el interés que dicho acuerdo despertaba en algunos compañeros, preferí optar por el silencio escéptico -o quizás debiera decir por la crítica suave- ya que el consenso alcanzado parecía indicar que yo era el equivocado.

La Administración -es norma tradicional en todos los convenios que firma- se reserva la potestad de interpretarlos. Esta es una práctica habitual, y yo diría que hasta razonable (¿Quién mejor que la Administración, defensora del bien general, para interpretar cualquier tipo de conflicto con los intereses particulares?). No ha hecho falta esperar mucho tiempo para saber cual era el espíritu con el que nuestra Administración Autonómica iba a interpretar ese acuerdo, que con tanta esperanza e ilusión nos expuso nuestro Decano.

Veamos; Concurso del Centro de Investigación Desarrollo e Innovación de La Rioja (C.I.D.I.R.). Mientras se gestaba el acuerdo, o lo que es peor quizás con posterioridad al mismo, la Fundación Rioja Salud procedió a convocar el Concurso para realizar un edificio destinado a la investigación aplicada en Ciencias de la Salud. La lectura de la cuantía de la inversión y los honorarios consiguientes casi llegaban a marear. La verdad es que se trataba de un trabajo que, por su volumen, ni siquiera resultaba frecuente en los despachos riojanos con mayor nivel de facturación. Obviamente se trataba de un gran encargo.

La trayectoria reciente de nuestras administraciones -véanse Concursos de Valbuena o del soterramiento del Ferrocarril- haría pensar que para un proyecto de esta envergadura se volvería a recurrir al Concurso restringido, o en todo caso a la selección previa que viene a ser lo mismo. De esta forma podríamos tener un Foster, un Nouvel, un Zaha Hadid o ¿por qué no cruzar el charco? un Peter Eisseman o un Steven Holl. ¡Que menos para la ahora cosmopolita Logroño!. Pues no, nuestro gozo en un pozo. Por esas cosas raras que pasan en la vida esta vez la Administración Autonómica mudaba de opinión, y decidía celebrar un Concurso abierto. ¡Anda que bien!. Así los arquitectos riojanos nos podríamos medir a las grandes firmas que, sin duda, se presentarían ante tan suculenta oportunidad. De esto último no me cabía ninguna duda, ya que, si por alguna casualidad Rem Koolhaas o Adrian Geuze no habían leído esa mañana el Boletín Oficial de La Rioja, algún arquitecto, por supuesto bienintencionado y en nombre de nuestra Comunidad Autónoma, les llamaría para explicarles lo importante que sería para nuestra ciudad -que poco a poco se va convirtiendo en la vanguardia de la Arquitectura mundial- contar con una obra suya.

Pues no, ni así. Confundido me tienen. Resulta que para un Concurso de estas características, en el que por cierto se pedía hasta maqueta, se daba un plazo de 13 días.¿Cómo?.¿De 13 días?.No era posible. Lo tenía que haber leído mal. A ver, limpieza de gafas, frotado de ojos y nuevamente al papel. Pues no, había leído bien, eran 13 los días que la Administración estimaba como adecuados para presentar una propuesta en un Concurso de estas características.

Los malintencionados enseguida empezaron a pensar que se trataba de un Concurso-Trampa, es decir de un Concurso cuyo resultado era previo a la convocatoria. Yo no. A mi nunca se me ocurriría dudar de la rectitud de nuestra Administración Autonómica a la hora de resolver un Concurso, y mucho menos en uno de esta envergadura. Seguro que nuestra poquedad como arquitectos provincianos no nos dejaba ver la realidad. Claro, acostumbrados a hacer cositas de mucha menor envergadura -entiéndase económica- no éramos capaces de atisbar que un gran despacho es capaz de resolver estos retos en mucho menos tiempo. Me viene a la memoria la rápida transformación de un proyecto de vivienda unifamiliar en propuesta para un Auditorio, realizada no hace mucho por un arquitecto estrella.

Pero ¡Mecachis en la mar! Esta vez parece que el correo no funcionó, o lo que es peor se perdió -los servicios públicos cada día peor-. Ni Koolhaas, ni Hadid, ni Eisseman, ninada de nada. Parece que esta vez nos íbamos a quedar sin esa pieza maestra de la Arquitectura que, sin ninguna duda, cualquiera de estas figuras hubiera diseñado para

nuestra ciudad.

Bueno, no perdamos la esperanza. Aquí, como en los toros, a veces se encuentran diestros que se ven obligados a torear de continuo auténticas alimañas. Más sin embargo, cuando les sale un toro de carril destapan el tarro de las esencias y nos dejan a todos perplejos. Yo, al menos, apuesto por ello y estoy seguro que cualquiera de los tres concursantes ¿qué digo cualquiera? sin duda los tres presentados, nos sorprenderán con unas propuestas deslumbrantes de las que, con toda seguridad, se harán lenguas las revistas especializadas del papel cuché, colocando definitivamente a nuestra ciudad ¡Que caramba! en el lugar que por derecho propio ya le corresponde.

Andaba yo ya con mis dudas resueltas y con mi espíritu reconfortado por la esperanza, cuando a la semana siguiente aparece otro Concurso. ¡Cielos, que casualidad, también tenía algo que ver con la Salud!. Se trataba de la ampliación de la residencia conocida como "Los Manitos" en Calahorra. ¿A ver si va a resultar que a partir de ahora todos los encargos vinculados a la acción sanitaria van a salir a concurso abierto?. Porque este Concurso, igual que el anterior, era abierto. Bueno en realidad habría que decir que entreabier-to. Si, porque tenía una curiosa clausulilla. Dejando al margen el plazo de presentación -18 días para un Concurso cuyos honorarios ascendían a más de 45 millones de pesetas (no me acabo de centrar con los Euros)- se pedía como condición sinequanon haber realizado en los últimos tres años una residencia para enfermos de Alzheimer. Y yo me preguntaba ¿pero cuantas residencias para el tratamiento del Alzheimer se habrán realizado en España en los últimos tres años?.

Un compañero -tan retorcido como los que dudaban de la rectitud en la resolución del anterior Concurso- me decía; pero hombre no seas ingenuo ¿no ves que esto es para fulanito, el marido de manganita?. La verdad es que yo no habría caído, pero al oírlo no pude evitar acordarme de un tercer compañero (¿Te acuerdas Enrique?) que al ir a preguntar por el fallo en la adjudicación de un Concurso ¡Que casualidad, también era para la realización de una residencia para enfermos de Alzheimer! recibió como respuesta de la Administración que,....claro, como en su equipo multidisciplinar no contaba con un médico....;Mira que es mala suerte!. Ya ves, ese compañero -por una imperdonable falta de previsión fruto de su mala cabeza- no solo había perdido el Concurso para aquella residencia, sino que ahora, y como consecuencia de aquello, no tenía ni siquiera la posibilidad de presentarse a este nuevo Concurso. Y es que no aprendemos. La Arquitectura, como nos enseñó Mies, también reside en los pequeños detalles, y a ese despistado compañero se le olvidó incluir en su equipo a un médico. ¡Que caray que hubiera sido más previsor!. Sin embargo, el otro compañero -el que si supo interpretar el espíritu de aquel Pliego- vio recompensado con creces su esfuerzo, y ahora además recogerá el fruto que con tanto mimo supo sembrar; será uno de los poquitos que se habrá podido presentar a este Concurso.

Cuando escribo estas cuartillas no conozco los arquitectos que habrán concursado, pero ya veréis como entre ellos se encuentran Herzog y De Meuron -de muy buena tinta sé que lo primero que hacen todas las mañanas es leer el B.O.R. y el Diario La Rioja-. Aunque bien pensado igual no pueden, porque que yo sepa tienen la Clínica REHAB, para el tratamiento de enfermos parapléjicos, y la central farmacéutica, ambas en Basilea, pero para enfermos de Alzheimer, lo que se dice para enfermos de Alzheimernada de nada. Bueno pero como son premio Pritzker.....¿o no?. Es que con esto de los premios también ando hecho un lío. El otro día, sin ir más lejos, me puse a repasar el listado de los premios Mies Van der Rohe, más que nada para saber cual era la obra por la que se les había concedido dicho premio a Adrian Geuze o a Winy Maas. Yo -siempre atento a la palabra de nuestras primeras autoridades- había leído en un diario de difusión regional (me pareció entender que a modo de justificación de la selección previa realizada para el Concurso del soterramiento del Ferrocarril) que nuestro Alcalde y el Consejero de Obras Públicas decían que ambos -Adrian y Winy- eran premios Mies Van der Rohe.¿Anda pues no!.... ¡Que va!¡Ninguno de los dos!. Un ligero lapsus al que no conviene darle la menor importancia, ¿o sí?. No,creo que no, porque -tal y como atinadamente nos recordaba en días pasados un Concejal logroñés- para ser cargo público no es necesario tener conocimientos sobre Arquitectura, y mucho menos sobre los premios que la profesión concede.

No se, pero con todo este trajín me están empezando a asaltar unas dudas..... ¿A ver si van a ser ciertas las sospechas de esos compañeros tan malintencionados?. Esas vibrillas que, presas del rencor y descontentas de su propia suerte -o mala suerte- de la que por cierto ellos son los únicos responsables, no hacen más que ver manos truculentas detrás de todas las decisiones del Poder. ¡Mira que si tuvieran razón! ¡Que desengaño!. Si fuese así solo cabría hacer nuestra la exclamación que hizo famosa a una antigua estrella de los muñegotes;.....¡Manda huevos, Blanquita!

noemí grijalba

SOSTENIBLE



A veces llegan al estudio revistas que una no ha pedido, me imagino que como reclamo: el marketing es lo que tiene. En el mes de julio pasado recibí una sobre arquitectura y construcción "**sostenibles**". Ya sólo el nombre me dejó un poco perpleja, nunca he entendido esa palabra aplicada a todo lo ecológico; igual que lo llamado "**biodiverso**" utilizado lo mismo al hablar de arquitectura o de yogures. Al final me suena a reclamo publicitario en busca de subvención europea, y me pongo en guardia. El lenguaje está degenerando a marchas forzadas, y busca palabras nuevas para sustituir a otras que en realidad siempre han existido.

Y no sé si por mi embarazo de 8 meses largo o por mi condición femenina, pero me llamó mucho la atención esta frasecita: "La ejecución de Ecociudad de Sarriguren se llevará a cabo mediante la utilización de un concepto pionero en España como es la **Matriz Bioclimática**". Esto ya me preocupó un poco. El caso es que me animé a leer el artículo que trataba sobre esa **ecociudad** que han proyectado en Navarra.

Mezclar algo tan naturalmente importante y tan relacionado con la vida y el ser humano como la matriz -donde va creciendo una criatura plácidamente hasta que nace-, con lo bioclimático, no me encaja, y más aún cuando se describe como ahorro energético, construcción sana, optimización en la gestión de recursos, límite en la emisión de residuos y uso racional de la energía.

Todo esto está muy bien como concepto, pero al final es una excusa para construir junto a un pueblito precioso (foto1) toda una urbanización (foto 2) que en nombre de la sostenibilidad ocupa el territorio sin respeto ninguno, o sea, avasallando, y encajar ahí 4.646 viviendas, entre las de protección oficial, precio tasado y libres; eso sí rodeadas de jardines peatonales, para usar menos el coche ¡ja, ja!, con bordillos y aceras rebajados, con lámparas de bajo consumo que ahorran electricidad, y reutilización de aguas pluviales y grises, y con premio de la ONU incluido. O sea, todo muy sostenible.

No obstante, no nos preocupemos, el pueblito de la foto, según comenta el mismo artículo, formará el espacio denominado en el proyecto "Pueblo" y será "un lugar de encuentro en el que es posible establecer relaciones sociales, puesto que acogerá una estructura urbana compuesta por una mezcla de usos residenciales, comerciales y dotaciones". Mi conclusión es que será todo muy bio y muy eco, pero sostenerse, no se sostiene.





El chiste de Jesús en este número es de "diez", así que me he permitido ponerlo como cabecera de esta página y apropiarme del subtítulo. Mi más sincera felicitación.

Pero como los críticos somos siempre muy pesados y encontramos peros donde el "diez" no deja hueco para nada, cuando me lo entregó le dije que se había olvidado de esos otros arquitectos ridículos que nos pasamos las vacaciones en resignado trabajo de peregrinación por las consagradas obras de la arquitectura... (ja ja ja).

Bueno, me dijo, ya habrá otro dibujillo para esos. Medio en broma, medio en serio, de eso quería escribir yo algún comentario en este hAll de Agosto, porque no sé si es por la edad, por deformación profesional o por algún tipo de obsesión enfermiza, el caso es que haciendo repaso de mis vacaciones de los últimos años, me he visto siempre en la empresa de andar buscando por los rincones más variados del mundo esas casas que los libros de arquitectura nos venden como las más interesantes o las mejores de toda la historia. Bueno, no sólo casas, también hospitales, bancos, edificios de oficinas, escuelas de arte, museos, etc.etc.; pero si traigo a comentario las casas es porque ha sido en ellas donde se ha dado casi siempre la experiencia más deseada y las más frustrantes, o sea, la más próxima a la irracionalidad o al chiste.

Y es que una casa, cuando está viva (habitada) es mucho más que una obra de arquitectura (y de arquitecto), y no se puede ver, a menos que el dueño te invite a entrar en ella, lo que es altamente improbable por no decir imposible. Casos se han dado, lo reconozco, pero muy extraños. Por ejemplo cuando un el viaje de estudios con la escuela de arquitectura, allá por octubre del año 1975, un pequeño grupo de estudiantes entramos por invitación de su amable dueña en la casa Steiner de Adolf Loos en Viena, ...acaso como premio por haberla encontrado a pesar de estar, en aquel entonces, transfigurada por una sustan-

cial variación en la cubierta curva que da a la calle. Otra excepción notable a la norma la tuvimos cuando en el viaje COAR 2001 a Dinamarca, un amable inquilino del barrio de Soholm II nos invitó ¡a todo el grupo! a entrar en su pequeña vivienda perteneciente a uno de los conjuntos que proyectó allí Arne Jacobsen (justo al lado del que comentaba Josemi en el hC 15 pag 3).

Lo normal en estos tiempos, cuando vas a ver una de esas casas que la Santa Historia de la Arquitectura ha consagrado, es encontrarte con un frío objeto en sí mismo, o sea, no con una casa viva, sino con un Monumento del Arte, ante el que has de rendir culto y pleitesía, pasando por pagar una entrada que cada vez es más escandalosa (entre las dos y tres mil pesetas de las de antes), cuando no por hacer una cita previa telefónica, con el trastorno que eso te ocasiona en un viaje por los horarios y los idiomas. Luego has de esperar a la formación de un grupito, has de atender atentamente a una guía que habitualmente te cuenta un montón de cosas que no te interesan, y que, sobre todo, te vigila atentamente para que no transgredas la norma fundamental de este tipo de visitas, a saber, que no puedes hacer fotografías del interior. Con dos o más de esos ingredientes he peregrinado ya por un largo rosario de "cáscaras de casas", desde la Hill House de Mackintosh en Hellensburg, hasta la villa Tunghenhardt de Mies en Brno, la Muller de Loos en Praga o la Robie de Wright en Chicago, la Fallingwater en Mill Run (Pennsylvania) también de Wright o la Savoya de Le Corbusier en Poissy, la Schroeder de Rietveld en Utrech, la Schindler en Los Angeles, o la de Barragán en Tacubaya, etc., saliendo casi siempre con una sensación agri dulce: de euforia por el objetivo alcanzado, y de desencanto por la falsedad del objeto; ...cuando no cabreado e irritado porque algunas de ellas son usadas como pequeños museos de otras exposiciones de "arte" como si la casa por

sí misma no fuera suficiente contenido para el turista.

Pero como los desencantos todavía no pueden con mis ganas de aprender, y además ¡el arquitecto nunca descansa! el 2 de agosto de este verano me llegué hasta la casa Venturi en Chesnut Hill, Philadelphia, y ¡oh maravilla! aún es una casa habitada, y por un señor encantador. Como estaba un poco escondida entre la vegetación, una vecina salió rápidamente de su vivienda para mostrarnos la entrada que buscábamos (amabilidad típicamente americana) mientras nos anunciaba que el dueño era un vecino muy tranquilo que no se molestaba por las visitas.

Según entramos, la fachada me causó una impresión mucho más grata de lo que esperaba: realmente tiene un aire de templo clásico. Saludamos al propietario, que estaba junto al coche, y le pedimos permiso para dar una vuelta a la casa y hacer fotos. No sólo accedió a ello sino que nos invitó a pasar al salón y nos contó varias cosas de interés: que él vivía allí desde 1973 tras la muerte de la madre de Venturi, para quien fue hecha, pero que Venturi solía venir por la casa de vez en cuando porque le tenía mucho cariño (fruto de una visita con Rem Koolhaas, nos enseñó una pintura del holandés que había en la pared). La casa es muy agradable, nos dijo, porque a lo largo del día la luz la baña de muy diversas maneras. Preocupado yo por si éramos legión los admiradores de la casa y estaríamos molestando, me pasó un libro de firmas y me tranquilicé al ver que los anteriores visitantes habían estado el 19 de julio. A modo de despedida nos señaló que a cuatro casas de la suya estaba la casa Esherick de Kahn, y para nuestra sorpresa se despidió yéndose a trabajar a la habitación del fondo (antiguo dormitorio) dejándonos sólo en el salón para que contempláramos la casa todo lo quisieramos. ¡Santo cielo! pensé, ¡a veces las ridículas peregrinaciones también dan milagros!

jdc

