

# Urbanización del Extrarradio

Necesidad, conveniencia, forma de llevar á cabo esta mejora urbana y beneficios que se obtendrán con su ejecución.

P. NÚÑEZ GRANÉS



MADRID

IMPRENTA MUNICIPAL

1912

# Urbanización del Extrarradio

---

Necesidad, conveniencia, forma de llevar á cabo esta mejora urbana y beneficios que se obtendrán con su ejecución.

---

P. NÚÑEZ GRANÉS



MADRID  
IMPRENTA MUNICIPAL

—  
1912

Urbanización del Extranjero

# ÍNDICE

	Páginas.
CAPÍTULO I.—Necesidad y conveniencia de llevar á cabo esta mejora urbana.....	5
CAPÍTULO II.—Principios que pueden adoptarse para realizar ensanches urbanos en buenas condiciones económicas.....	11
1.º—El de la municipalización de todo el suelo que da lugar á que cuantos incrementos de riqueza se obtengan en éste, sean exclusivamente para el Municipio y el Estado.....	11
2.º—El de la equitativa y simultánea expropiación (que resulta á veces gratuita) de todos los inmuebles precisos para la buena ejecución de los proyectos, de modo que al Estado, á los Municipios y á los propietarios, lleguen los incrementos del valor del suelo en justa proporción á los sacrificios con que cada una de dichas entidades haya contribuido para la ejecución de la mejora.....	11
CAPÍTULO III.—Procedimientos á que dan lugar dichos principios.	12
I.—Procedimientos que pueden seguirse dentro del primer principio.....	12
II.—Procedimientos que pueden seguirse dentro del segundo principio.....	13
CAPÍTULO IV.—Análisis de los procedimientos expuestos en el capítulo III para realizar urbanizaciones periféricas en buenas condiciones económicas, y elección del más conveniente para llevar á cabo la urbanización del extrarradio de esta Corte.....	15
Sección 1.ª—Ventajas que ofrecen los procedimientos basados en el primer principio y elección del más conveniente.....	15
Sección 2.ª—Inconvenientes que presentan los procedimientos basados en el primer principio.	18

	Sección 3. <sup>a</sup> —Ventajas que ofrecen los procedimientos basados en el segundo principio, y elección del más conveniente.....	19
	Sección 4. <sup>a</sup> —Inconvenientes que presentan los procedimientos basados en el segundo principio.....	21
CAPÍTULO V.—	Comparación del procedimiento de <i>la municipalización del suelo</i> y del de <i>los grandes polígonos</i> que propuso el que suscribe en el proyecto para la urbanización del extrarradio.....	21
CAPÍTULO VI.—	Gastos que habrá de efectuar el Ayuntamiento de Madrid para llevar á cabo la urbanización del extrarradio; ingresos con que debe contar y forma en que el Estado debe coadyuvar á realizar esta mejora urbana.....	24
	I.—Gastos que ocasionará su realización.....	24
	II.—Ingresos con que es necesario dotar al Municipio para llevarla á cabo.....	25
	III.—Recursos que el Estado debe proporcionar al Municipio para realizar la referida urbanización.....	30
CAPÍTULO VII.—	Conclusiones que se deducen de esta Memoria...	31

# URBANIZACIÓN DEL EXTRARRADIO DE MADRID

---

## CAPITULO PRIMERO

---

Necesidad y conveniencia de llevar á cabo esta mejora urbana.

### I

La absoluta é imprescindible *necesidad de realizarla* se hace patente, considerando:

#### PRIMERO

El estado verdaderamente misérrimo que ofrecen las vías existentes en el referido extrarradio, determinadas por un conjunto de edificios situados, sin estudio previo alguno, allí donde cada propietario juzgó conveniente para sus intereses particulares, y sin atender para nada á los principios de la higiene y de la estética.

En estas vías, que carecen de alineaciones y rasantes racionales, las aguas residuarias discurren libremente yendo á estancarse en los puntos más bajos, formando verdaderos focos de infección que, envenenando el aire, rodean á la antigua urbe de un verdadero cordón infeccioso, que la aprisiona y ahoga.

#### SEGUNDO

La mayor dificultad que habrá para llevarla á cabo cuanto más se dilate su realización; pues edificándose en los terrenos del extrarradio, de más en más cada día, y donde á cada cual le place, claro está que los edificios que se levanten habrán de impedir más tarde

todo trazado regular de vías, so pena de destruirlos, con grandes pérdidas para la riqueza pública y gastos enormes para la municipalidad (1).

Estos gastos no sólo se aumentarán por dicho concepto, sino también por el del mayor valor de los terrenos que habrá de comprar más tarde el Municipio para realizar las obras, á causa de que, edificándose más cada día, se convertirán en solares lo que hoy son tierras de pan llevar.

### TERCERO

La paralización que en los desenvolvimientos de las riquezas pública y privada acarrea realizar ensanches urbanos sin un plan previamente estudiado y discutido.

En efecto, la riqueza nace y se desarrolla, como la vida, allí donde las condiciones le son favorables.

Construid en las ciudades en que los incrementos de población lo demanden, vías amplias, hermosas, higiénicas, con rasantes favorables para el tráfico, y veréis surgir inmediatamente, sobre todo si los precios de los terrenos no son excesivos, suntuosas moradas, que serán origen de inmensos desarrollos de riqueza, productores de trabajo, cultura y bienestar.

Por el contrario, dejad los ensanches urbanos abandonados á sí mismos, y se convertirán en miserables suburbios que, infeccionando á las ciudades que rodean, son, en todo momento, patente prueba de su incultura, pobreza y atraso.

Poco más de media centuria há que, habiéndose hecho y aproba-

---

(1) A fin de evitar en su día estos gastos, el Ayuntamiento de Madrid incluye en las licencias para las edificaciones del extrarradio cláusulas encaminadas á que no quepa reclamar indemnización, si fuera preciso derribar por causa de urbanización las construcciones autorizadas en estas zonas; habiendo obtenido una Real orden del Ministerio de Gracia y Justicia, fecha 4 de Septiembre de 1902, en que se ordena se inscriban en los Registros de la Propiedad de Madrid, las certificaciones en que constan las expresadas cláusulas. No obstante esto, sospecho que toda cuestión que de esta índole se suscite, será resuelta contra los intereses del pueblo de Madrid; pues entiendo que no es dable limitar los derechos dominicales, teniendo en cuenta que el art. 348 del Código civil define la propiedad, diciendo que «es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes», y que el 350 manifiesta que el propietario de un terreno «puede hacer en él las obras que le convengan», añadiendo el 398 que todo propietario «podrá cercar ó cerrar sus propiedades por medio de paredes.....»

Tal opinión ha sido expuesta ya en el salón de sesiones por varios Sres. Concejales, que abogaron por la supresión de dichas cláusulas limitativas, por ser, á su juicio, injustas é inútiles.

do un plan de urbanización para el ensanche de nuestra Corte y construido en él amplias y hermosas vías, los terrenos enclavados en dicho ensanche se han poblado de grandiosos edificios, que, saneando y embelleciendo la población, atestiguan progreso y buen gusto, después de haber proporcionado su ejecución trabajo y bienestar á la clase obrera, á la industria y al comercio.

Si, por el contrario, esta ampliación urbana se hubiera llevado á cabo sin plan alguno, obedeciendo sólo á la voluntad y conveniencia de los propietarios—como hoy se está haciendo la que afecta al extrarradio—el ensanche de nuestra Corte, sería lo que en la actualidad es aquél, un hediondo foco de infección, acusador de nuestro abandono, incuria y apatía.

Son tan generales de tal importancia los aumentos de riqueza producidos por la ejecución del plan de urbanización del ensanche, que, á pesar de haberse realizado, á mi juicio, con arreglo á defectuosos procedimientos administrativos, llegan sus beneficios, no sólo al Estado y al Municipio, sino también á las industrias, al comercio, al obrero, á todo Madrid.

Esta consideración de los inmensos incrementos de riqueza pública, que son consecuencia obligada de todo ensanche urbano bien ejecutado, debería por sí sola hacer que los gobiernos se mostrasen deseosos de coadyuvar á la ejecución de esta clase de obras; obras que, si de momento exigen sacrificios, son más tarde productoras de vida, riqueza y bienestar, sirviendo al propio tiempo para dar ante propios y extraños idea de la cultura, actividad, adelanto y riqueza de los pueblos.

#### CUARTO

La facilidad que la realización de esta clase de mejoras ofrece para resolver problemas tan importantes y de solución tan urgente como el de la vivienda barata é higiénica y el de poseer extensas superficies donde poder verificar exposiciones, instalar grandes mercados, escuelas, juegos al aire libre, etc., etc.; pues haciendo accesibles la ejecución de las referidas mejoras, extensas superficies casi incommunicadas con las urbes antes de llevarse á cabo, se obtienen como resultado de ellas multitud de solares utilizables para los expresados fines, que pueden ser adquiridos previamente por los Municipios en buenas condiciones económicas; simplificándose de esta suerte la resolución de los antedichos problemas.



## II

Y la *grandísima conveniencia* de realizar sin la menor demora la urbanización del extrarradio se hace patente, á su vez, considerando:

### PRIMERO

Los inmensos beneficios que la satisfacción de la necesidad expuesta en la parte I de este capítulo, habrá de reportar á la salud, no sólo de los habitantes de los lugares á que afecta la mejora, sino también á los del interior de la urbe y á la cultura de la misma.

### SEGUNDO

Lo que manifesté en la nota de la página 33 de la segunda edición de la Memoria relativa al proyecto de urbanización del extrarradio de esta Corte, respecto á los incrementos de riqueza obtenidos con la ejecución del plan de urbanización del Ensanche.

Dice así la referida nota:

«Cuanto se imagine sobre los aumentos de riqueza pública, que produce la realización de planes de urbanización bien meditados, será siempre mezquino.»

«La oficina de Investigación del Ensanche de esta Corte acaba de publicar una estadística justificada, en la que aparece que *la renta íntegra* que producían las edificaciones de dicho Ensanche, que ascendía en 1868 á 443.771 pesetas, alcanza hoy la cifra de 21.476.327 pesetas.»

«Dedúcese de aquí que, por lo menos, el incremento habido en la riqueza pública por concepto de lo edificado en el referido Ensanche en cuarenta y dos años, excede de 500 millones de pesetas.» «Y si á esta suma se agrega la que representa el aumento de valor que han tenido los solares enclavados en él, puede asegurarse que el total incremento de riqueza obtenido en el mencionado período por los expresados conceptos, excede de 600 millones.»

«Y si se tiene en cuenta que, además de este aumento de riqueza, se han producido con la ejecución de dicho plan de urbanización inmensos desarrollos en el comercio y en las industrias, se echará de ver la razón con que dije al principio de esta nota, que será siempre

mezquino cuanto se imagine sobre los incrementos de riqueza que llevan aparejados los planes de urbanización realizados en las condiciones debidas».

«Es de hacer notar que los desarrollos indicados se han obtenido en un período de tiempo en que nuestra Nación ha experimentado terribles sacudidas, variando tres veces de instituciones, sosteniendo varias guerras, una civil y dos coloniales, que han ocasionado á España terribles perjuicios, sobre todo la última de éstas, que determinó las inmensas pérdidas territoriales que todo el mundo conoce.»

«Tales hechos han contribuído indudablemente, de manera poderosa, á detener el movimiento de avance de la riqueza pública en España, y, por consiguiente, en Madrid.»

«Por otra parte, la superficie en que la riqueza mencionada ha tenido su desarrollo, ha sido de 1.517 hectáreas, mientras que aquella á que hace referencia este plan es de 2.761.

»Teniendo en cuenta lo antedicho—si los destinos de nuestra patria siguen mejores derroteros que en la época citada, y los poderes públicos se preocupan de abaratar la vida en Madrid abriendo amplios campos al trabajo, fomentando las obras públicas y dando facilidades para que se ejecuten las privadas—, no es aventurado suponer que los aumentos de riqueza pública en el extrarradio, excederán con mucho á los obtenidos en el Ensanche.»

### TERCERO

El resultado admirable que la buena preparación de las obras por medio de un proyecto acertado y de planes financieros adecuados para su mejor ejecución, dió en las urbanizaciones de varias ciudades francesas; desde que al ejecutar el proyecto de apertura de la «Avenue de l'Opera», en París, quedó demostrado plenamente que las ampliaciones y grandes reformas urbanas bien estudiadas y honradamente ejecutadas, lejos de costar las cantidades fabulosas que suponen los que absolutamente desconocen estas materias, producen en definitiva enormes aumentos de riqueza y cantidades tales que solamente la experiencia puede convencernos de que son productos ó ganancias de las referidas obras.

Puede verse tal resultado detalladamente en la pág. 171 del libro «El Arte Industrial en España» del ex Alcalde de Bilbao y ex Director de Obras públicas, D. Pablo de Alzola.

## CUARTO

Y sobre todo, evidencia los portentosos resultados económicos de esta clase de obras cuando están bien estudiadas y ejecutadas, lo sucedido en Londres con la apertura de la gran avenida «Northumberland», cuyo eje parte del centro de la columna de Nelson, en «Trafalgar Square» y se dirige rectamente á uno de los principales puentes sobre el Támesis.

Hubo necesidad para realizar esta obra de ocupar terrenos de valor incalculable (como son todos los de la *City*), y hacer desaparecer, previas costosísimas indemnizaciones, edificios magníficos y de gran valor, entre ellos el histórico palacio del Ducado de Northumberland.

Es muy digno de notarse que estando por la secular organización de la propiedad en Inglaterra y el apego de los ingleses á la tradición, vinculados los inmuebles que era preciso expropiar para esta importantísima mejora urbana, y siendo, por consiguiente, inalienables; el Parlamento acordó que pasasen al dominio del Municipio con el mismo carácter de bienes vinculares.

Y, por consecuencia, el Ayuntamiento de Londres no podrá vender nunca el pleno dominio de las extensas fajas ó zonas laterales expropiadas para que fuera posible hacer magníficas construcciones con fachada sobre la nueva vía.

Y sólo si quedó facultado para formalizar los contratos allí llamados *buildings' locations* (arrendamientos para edificar), con noventa años de duración y reversión al dueño vincular al concluir dicho período, de los terrenos y edificaciones que sobre ellos existieran.

El citado Ayuntamiento subastó los mencionados *buildings' locations*, y lo que obtuvo por ellos *bastó para pagar el enorme costo de toda la inmensa reforma, quedando á beneficio del pueblo de Londres* 119.819 libras esterlinas.

El valor de las construcciones que inmediatamente se levantaron sobre aquellos solares, es verdaderamente incalculable. Y mucho más lo es el que tendrán las construcciones que existan cuando llegue el día de la reversión.

Tampoco es posible calcular hoy lo que en el día de la reversión valdrán los terrenos en que dichas construcciones fueron levantadas.

Así es que el citado Ayuntamiento de Londres—además de realizar, de presente, *no sólo SIN GASTAR DINERO, SINO GANANDO muy considerable cantidad*, una importantísima reforma urbana necesaria, convenientísima, digna de Londres y asombro del mundo—*ha planteado y asegurado* para el pueblo que administra, *uno de los negocios más grandes que han podido concebirse*.

Y ya que pueblo tan inteligente nos precedió haciendo de modo admirable esta clase de obras, tomemos y aprovechemos tan buen ejemplo.

\* \* \*

Con lo expuesto creemos haber dado una ligera idea de la absoluta necesidad y de la grandísima conveniencia de acometer la obra del ensanche urbano de esta Corte; necesidad que fué ya reconocida oficialmente por Real decreto de 19 de Julio de 1860, por la legislación de Ensanche de 1876, por Real orden de 31 de Agosto de 1888 y por el art. 8.º de la ley de 17 de Septiembre de 1896.

## CAPITULO II

---

Principios que pueden adoptarse para realizar ensanches urbanos en buenas condiciones económicas.

La resolución de los intrincados y complejos problemas que entraña la ejecución de todo ensanche urbano, puede fundarse en uno de los dos principios económicos siguientes:

1.º El de la municipalización de todo el suelo, que da lugar á que cuantos incrementos de riqueza se obtengan en éste, sean exclusivamente para el Municipio y el Estado.

2.º El de la equitativa expropiación (que resulta á veces gratuita), de los inmuebles precisos para la buena ejecución de los proyectos; de modo que al Estado, á los Municipios y á los propietarios lleguen los incrementos del valor del suelo en justa proporción á los sacrificios que cada una de dichas entidades haya verificado para ejecutar la mejora.

\* \* \*

Aceptando el primer principio el Ayuntamiento de la ciudad en que vayan á verificarse las obras, *adquiere previamente todos los terrenos afectados por la mejora en proyecto y ejecuta más tarde, á su exclusiva costa*, cuantos trabajos son necesarios para realizar ésta (1).

\* \* \*

Y si se acepta el segundo principio, los propietarios de los terrenos afectados por la mejora, *conservan la posesión de éstos*, con excepción de los que hayan de utilizarse en los servicios públicos, y *ejecutan por su cuenta ó á su costa* parte de los trabajos á que aquella da lugar, mientras el Ayuntamiento realiza á su vez, los que le incumben.

### CAPITULO III

---

Procedimientos á que dan lugar los principios expuestos en el capítulo anterior.

#### I

Dentro del primer principio, pueden seguirse dos procedimientos:

Ó *vender* el Municipio los terrenos por él adquiridos, á medida que por haberse urbanizado la zona en que estén situados, hayan alcanzado precio remunerador.

Ó *conservar indefinidamente su posesión*, cediéndoles en usufructo á cuantos quieran utilizarlos, mediante el pago de un canon anual, variable con el valor del suelo, que podrá determinarse de diez en diez ó de veinte en veinte años.

---

(1) Los terrenos sobre que hay edificaciones ó cultivos importantes, serán también adquiridos por el Municipio al mismo tiempo que los demás, abonándose á sus dueños el valor de los mismos.

Dichos dueños continuarán en posesión de sus inmuebles, ó sea con su usufructo ó dominio útil, quedando sólo el Ayuntamiento con la nuda propiedad de los mismos ó su dominio directo, hasta que, terminada la existencia de las fincas por la acción del tiempo ó la voluntad de sus poseedores, entre el Ayuntamiento en el pleno dominio de las parcelas que ocupaban.

Por la posesión y disfrute de éstas, los dueños de los inmuebles pagarán al Municipio un canon por el valor del dominio directo de los terrenos que corresponde á éste desde la fecha en que los hubiera adquirido hasta que desaparezcan las fincas existentes á que nos referimos al principio de esta nota.

## II

Dentro del segundo principio, pueden adoptarse varios procedimientos:

Uno es el propuesto por el que suscribe en las páginas 31 á 35 de la Memoria correspondiente al proyecto de urbanización del extrarradio de esta Corte, segunda edición.

Dicho procedimiento (que llamaremos en adelante, para mayor brevedad, *de los grandes polígonos*), consiste en dividir la zona á urbanizar en extensos polígonos de quinientos mil á un millón de metros cuadrados, por medio de grandes vías radiales y envolventes, que habrá de urbanizar á su costa el Municipio; mientras que á su vez los propietarios de los terrenos de los referidos polígonos *ejecutan por su cuenta* la urbanización de las vías secundarias comprendidas en éstos, aprobadas previamente por el Excmo. Ayuntamiento; á cuyo fin, los indicados propietarios habrán de presentar á éste para su examen y en el plazo de un año, á partir del día en que sea aprobado el plan de vías de carácter general propuesto en el mencionado proyecto, los correspondientes estudios parciales que comprendan el trazado de todas las vías que han de surcar dichos polígonos.

A medida que los propietarios vayan terminando los servicios urbanos de cada una de dichas vías secundarias, irán cediéndolas en forma legal al Ayuntamiento, que se encargará de su conservación á partir de dicha fecha.

\* \* \*

Otro procedimiento basado en este principio, es el propuesto por el Ayuntamiento de Barcelona, en instancia elevada al Ministro de la Gobernación en 31 de Diciembre de 1906.

En él se crea un *impuesto de mejoras*, que habrían de satisfacer los dueños de los terrenos á quienes afectarán, los que continuarían en la posesión de éstos; ejecutándose las obras con los ingresos que proporcionara el referido impuesto.

\* \* \*

Por último, dentro también de este segundo principio, puede seguirse el procedimiento inglés de los *betterment taxes*, por medio



del cual, conservando también sus inmuebles los propietarios de los terrenos afectados por la mejora, llegan al procomún, como compensación de los gastos que ésta ocasiona al Estado y Municipio, no sólo los aumentos contributivos debidos al mayor valor que adquieren los referidos inmuebles, sino también el 20 por 100 del aumento de su valor, pagadero, ya al hacer los dueños nuevos contratos de arrendamiento, ó ya con motivo de los cambios de dominio que se produzcan por defunción ó venta (1).

(1) No he detallado entre los procedimientos incluidos en este principio, el seguido para la urbanización de los ensanches de Madrid y Barcelona, porque estos se hicieron con sistemática infracción de la ley de Ensanche de 26 de Diciembre de 1876 y del reglamento de 17 de Febrero de 1877, que debieron ser aplicados; pues la ley de 1892 puede considerarse dictada principalmente para la convalidación ó subsanación de tales irregularidades.

Además, á mi ver, dicha legislación atendió más á los intereses particulares que á los generales, con perjuicio evidente para el pueblo.

En efecto, el trazado de calles se hizo en forma tal, que los polígonos por ellas determinados medían, por término medio, solamente 10.000 metros cuadrados. De esta suerte los propietarios de los terrenos enclavados en dichos ensanches, no tuvieron necesidad para edificar, de trazar ninguna de las numerosas calles que, con el procedimiento propuesto por el que suscribe, habrán de construir á su exclusiva costa y ceder luego en pleno dominio al Ayuntamiento.

Resulta del expresado hecho, que, todo el aumento de riqueza debido sólo al esfuerzo colectivo, redundó, casi exclusivamente, en beneficio de los propietarios, que, merced á dicho esfuerzo, y sin trabajo alguno por su parte, vieron convertidas sus *tierras de labor en solares edificables*.

Partiendo ya de ese error fundamental, se siguieron á mi juicio caminos verdaderamente funestos que agravaron los males por él producidos.

Entre estos malos caminos, figura el seguido en Madrid al no adquirir previamente todos los terrenos necesarios para construir las calles proyectadas para su ensanche; camino que, además de las mil dificultades á que ha dado lugar al realizar las obras, que expuse en las páginas 86 á 89 de la ya citada Memoria de la segunda edición del proyecto de urbanización del extrarradio de esta Corte, ha ocasionado al procomún gastos enormes; pues parcelas que al promulgarse la ley de Ensanche, hubieran podido ser adquiridas por el Ayuntamiento, quizás á razón de 0'50 ó 0'60 pesetas pie cuadrado, le cuestan hoy á 5 y 6 pesetas.

Tal aumento de valor es debido á trabajos realizados por dicha entidad, y á la posibilidad que dieron para que la edificación se desarrollara, convirtiendo en solares las *tierras de pan llevar* con el consiguiente aumento de valor de terrenos, que, más tarde, y con perjuicio suyo, ha tenido ó tiene que adquirir el referido Ayuntamiento.

Por otra parte, el hecho mencionado de no adquirir la colectividad previamente todos los solares necesarios para ejecutar las obras de urbanización, hizo imposible seguir un orden racional en la ejecución de éstas; pues siendo preciso para poder realizarlas adquirir de antemano los terrenos en que han de llevarse á cabo, sucede muchas veces, que, por dificultades de orden legal, no pueden comprarse los que hacen falta para ejecutar las más urgentes, y hay en cambio facilidades para disponer de los que afectan á otras no tan apremiantes, por cuyo motivo, ó no se sigue el orden debido, ó es forzoso paralizar los trabajos.

Conste que nada de lo expuesto envuelve censura para nadie. Lo sucedido es consecuencia natural de aquellos tiempos. Las ideas de mediados del siglo pasado respecto á la propiedad particular, eran completamente diferentes á las que hoy existen sobre este punto. Las prerrogativas de dicha propiedad han sido casi anuladas ante las del bien colectivo. Y fruto de aquellas ideas, que hoy no nos parecen justas, y de la falta de recursos, fueron los funestos procedimientos que, á mi ver, se siguieron para la referida urbanización del Ensanche.

## CAPITULO IV

---

Análisis de los procedimientos expuestos en el cap. III para realizar urbanizaciones periféricas en buenas condiciones económicas, y elección del más conveniente para llevar á cabo la del extrarradio de esta Corte.

---

### SECCIÓN PRIMERA

---

#### VENTAJAS QUE OFRECEN LOS PROCEDIMIENTOS BASADOS EN EL PRIMER PRINCIPIO Y ELECCIÓN DEL MÁS CONVENIENTE

El procedimiento basado en el primero de los principios expuestos en el cap. II, el de adquirir los Municipios todos los terrenos afectados por la mejora, ejecutando con posterioridad á dicha adquisición cuantas obras entrañe la misma, es, indudablemente, el que mayores ventajas ofrece para el procomún, por las razones que á continuación se expresan:

#### PRIMERA

La justicia, la razón y la moral demandan de consuno, que los beneficios obtenidos por obras realizadas exclusivamente merced á iniciativas y sacrificios de los poderes públicos, alcancen al mayor número posible de ciudadanos y se repartán entre éstos lo más equitativamente que sea dable.

Pues bien; es evidente que sólo con este procedimiento en que las mejoras se deben nada más que al esfuerzo colectivo, puede en justicia pretenderse que todos los aumentos de riqueza, por razón del suelo, pasen íntegros á la colectividad; haciendo partícipes de ellos de igual manera al industrial que al comerciante, al señor que al obrero, al rico que al pobre.

Todo otro procedimiento no basado en dicho principio, lleva apa-



rejado el grave inconveniente de que los incrementos de riqueza se distribuyan desigualmente, alcanzando los mayores los propietarios de los terrenos á que las mejoras afectan, con perjuicio de los intereses generales.

## SEGUNDA

La ejecución de las obras puede hacerse, en el caso de seguirse dicho procedimiento, de *la municipalización del suelo* en perfecto orden.

En efecto: los Municipios, dueños ya de todos los terrenos, pueden dividirlos en varias zonas y establecer un orden de prelación para llevar á cabo los trabajos en éstas, no debiendo empezar los de una hasta haber concluído los de aquella que hubieren dispuesto se hiciera con anterioridad, y, además, no cediendo terrenos más que en las que ya hubieran sido urbanizadas ó estuvieran urbanizándose.

De esta suerte, cuando pasaran los Municipios á ejecutar trabajos de urbanización en una zona, sería cuando, por haberse edificado ya en todos ó casi todos los terrenos de la anteriormente urbanizada, así lo exigieran las necesidades expansivas de la urbe, evitándose los Municipios, por otra parte, con dicha medida, la posibilidad de que, cedidos algunos solares en una de estas zonas, se edificara sobre ellos, viniendo más tarde las influencias, productoras siempre de impurezas, á determinar la apertura de extensas calles, casi desiertas, para poner los edificios construídos en comunicación con los núcleos habitados; con lo que se irrogarían al procomún los perjuicios que más adelante describiremos.

Además, de este modo, cuando se pasara á ejecutar obras en una nueva zona sería cuando ya el Municipio hubiera obtenido de la urbanizada previamente grandes beneficios, merced al canon que por los terrenos cedidos á los particulares debieran éstos abonar á la referida entidad.

No haciendo la urbanización con arreglo á este principio y quedando, por consiguiente, el suelo en poder de sus propietarios, tienen éstos, mientras no se modifique el Código civil, derecho á edificar donde les plazca, con tal de que se sujeten á las alineaciones y rasantes oficiales donde existieren.

Nace de tal hecho la posibilidad de que se edifiquen en toda la extensísima zona que abarca el término municipal diferentes edificios aislados, que, más tarde, merced á las causas que acabamos de indi-

car, habrá á veces que unir entre sí por medio de vías de comunicación, vías en que se invertirán sumas que resultarán casi improductivas, pues dado el aislamiento de los edificios, tendrán tales calles un tráfico casi nulo.

Además, es necesario hacer obras de conservación en dichas vías, obras que, dada la gran extensión de las mismas, costarán enormes sacrificios á los Municipios.

Por el contrario, siendo todos los terrenos de los Municipios pueden, éstos, como ya hemos dicho, dividirlos en varias zonas y no ceder los de una hasta después que la anterior esté casi por completo cubierta de edificios, con lo que se lograría que éstos se agruparan sin dejar grandes espacios vacíos entre unos y otros, evitándose así las inacabables vías casi despobladas, que traen aparejados para los intereses generales y particulares, los graves perjuicios que acabamos de indicar.

Prueba evidente de cuanto queda expuesto es lo ocurrido en el ensanche de nuestra Corte, en que, por las razones dichas, la edificación se ha desarrollado sin orden ni concierto y con irregularidad suma, dejando grandes espacios entre unas y otras construcciones, que han sido el origen de las extensas vías casi deshabitadas que en él existen, productoras de los perjuicios indicados.

### TERCERA

Porque haciéndose la urbanización con arreglo á él, el Ayuntamiento obtiene como beneficios, además de los inherentes al ensanche que experimenta la ciudad, que llegan á todos sus habitantes, los relativos á los incalculables aumentos de valor que se producen en los terrenos al convertirse de *tierras de labor en solares edificables*.

Asimismo, el Estado, como resultado de estas reformas urbanas, obtendrá los beneficios que para su Erario traen aparejados los incrementos de la riqueza pública, que se traducen en importantes ingresos para el Tesoro por concepto de aumentos contributivos.

\* \* \*

Examinadas ya las ventajas que presenta ejecutar las urbanizaciones con arreglo al principio de que venimos ocupándonos, debemos

manifestar que, dentro de él, según indicamos en el cap. III de esta Memoria, pueden seguirse dos procedimientos.

El de ir vendiendo los Municipios los solares á medida que, por haberse urbanizado, hubieran ido adquiriendo valor remunerador, ó el de conservarlos en su poder indefinidamente.

Desde luego, este último es el más conveniente, porque, siguiéndole, llegan al procomún absolutamente todos los aumentos de riqueza que produce la urbanización.

En efecto: es sabido que toda representación de la riqueza aumenta de día en día.

Y sabido es también que la tierra, fuente única de producción, es una constante.

Si, pues, los signos de riqueza de los pueblos aumentan de más en más y la tierra, base perenne y única de ésta, permanece invariable, claro y evidente es que el valor del suelo habrá de aumentar de día en día.

De ahí la conveniencia de que posean las colectividades, permanentemente, la mayor cantidad de terrenos que sea posible, no enajenando los que adquieran, pues haciéndose la tasación de éstos de diez en diez ó de veinte en veinte años, como indicamos en la página diez de este trabajo, el aumento de valor que dichos terrenos irán alcanzando por la razón que acabamos de exponer, determinarán ingresos crecientes para los Municipios, que serían para los poseedores de los terrenos, en el caso de que aquéllos se hubieran desprendido de los mismos.

## SECCIÓN SEGUNDA

---

### INCONVENIENTES QUE PRESENTAN LOS PROCEDIMIENTOS BASADOS EN EL PRIMER PRINCIPIO

Expuestas las ventajas, vamos á examinar los inconvenientes que presentan estos procedimientos.

Sólo uno se nos ocurre. Es éste, el que nace de los grandes desembolsos previos que es necesario hacer para efectuar el pago de todos los terrenos afectados por la mejora que va á realizarse, que, según hemos dicho, habrán de adquirir los Municipios antes de comenzar las obras.

### SECCIÓN TERCERA

#### VENTAJAS QUE OFRECEN LOS PROCEDIMIENTOS BASADOS EN EL SEGUNDO PRINCIPIO Y ELECCIÓN DEL MÁS CONVENIENTE

Examinemos ahora las ventajas que presentan los procedimientos basados en el segundo principio; el de la ejecución de las obras por la municipalidad y por los propietarios.

Dejando aparte el procedimiento inglés de los *betterment taxes* y el del impuesto de mejoras ideado por Barcelona, ya descritos, y muy útiles para ejecutar reformas parciales, pero (por las razones que expuse en las páginas 33, y 34 de la Memoria de la segunda edición del tan citado proyecto para la urbanización del extrarradio de esta Villa) inaplicables, á nuestro juicio, para las obras de carácter general que requieren los ensanches periféricos que afectan á toda una urbe; vamos á limitarnos á indicar las ventajas que ofrece el procedimiento por mí propuesto, *el de los grandes polígonos*, definido ya en el cap. III de este trabajo.

Tiene dicho procedimiento, en primer término, la ventaja de distribuir equitativamente, y en proporción á los esfuerzos y sacrificios realizados, los incrementos de riqueza que se obtienen mediante las obras, lo que no ocurre con el seguido al realizar los ensanches de Madrid y Barcelona; pues en éstos—teniendo las manzanas en que las calles oficiales dividen los terrenos enclavados en dichos ensanches, escasa extensión—sólo por el hecho de haberse urbanizado las vías públicas, quedan las tierras de labor convertidas en solares; obteniendo sus dueños, sin sacrificio alguno por su parte, merced exclusivamente al esfuerzo colectivo, los beneficios producidos por esta transformación.

Tal hecho no es justo, y menos aún si se tiene en cuenta que con este procedimiento, ni siquiera entre esos mismos propietarios se reparten equitativamente dichos beneficios, toda vez que aquel que posee más terrenos es el más beneficiado; siendo, en resumen, tal procedimiento un amparador de los grandes terratenientes en las zonas afectadas, con perjuicio de los intereses generales y de los pequeños propietarios.

En el procedimiento por mí expuesto, además de tener que dar los propietarios *casi de balde* los terrenos que ocupen las vías de

carácter general, que incumbe hacer á los Ayuntamientos, como dichas vías dividen aquéllos en polígonos de gran extensión, se obliga á sus poseedores, para convertir sus tierras de labor en solares edificables, á que tracen nuevas vías, las urbanicen á su costa y cedan luego su propiedad al Ayuntamiento.

De esta suerte, éste se adueña por precios ínfimos de los terrenos en que vayan á construirse las vías de carácter general, y á la vez, y sin hacer sacrificio alguno, de todos los que ocupen las calles particulares que los propietarios tienen obligación de urbanizar á su costa.

Siguiendo, pues, el procedimiento que llevo expuesto, los incrementos de riqueza se deben, no sólo al esfuerzo colectivo de la ciudad, sino también al de los propietarios, y lógicamente, como en él es propone, una y otros deben ser los que obtengan los beneficios, fruto de los esfuerzos de ambos.

Además, siguiendo el mencionado procedimiento, estos beneficios se distribuyen equitativamente entre los expresados propietarios, pues en él se establece como base para la ejecución de las obras que habrán de realizar éstos, y para la adquisición de los solares que dichas obras habrán de ocupar, que cada propietario contribuya á los gastos que se originen por ambos conceptos, *proporcionalmente al valor de lo que posea*, con lo que el beneficio que obtenga cada uno, estará en relación directa del sacrificio que se le haya impuesto.

Tampoco tiene este procedimiento el grave inconveniente de no poderse ejecutar las obras en orden perfecto, pues debiendo el Ayuntamiento adquirir previamente, según en él se prescribe, todos los terrenos en que habrán de emplazarse las vías oficiales, cabe hacer la demarcación de zonas que indicamos para el procedimiento de *la municipalización del suelo*, y no ejecutar obras en una de éstas sin haber terminado las de la anterior. Esto no es factible, siguiendo el procedimiento que se ha adoptado para realizar la urbanización del Ensanche de esta Corte, ó sea el de no adquirir con la debida anticipación todos los terrenos necesarios; pues no haciéndose así y no pudiéndose disponer en muchas ocasiones, por dificultades de orden legal, de las superficies precisas para realizar obras urgentes y sí de otras en que han de llevarse á cabo las que no lo son tanto, á fin de no paralizar los trabajos unas veces, y otras obedeciendo á exigencias imperiosas, se hacen estas últimas sin haber sido ejecutadas las primeras, con perjuicio, por lo menos, para la marcha racional de la urbanización.

Asimismo, ofrece para el Ayuntamiento los beneficios inherentes al ensanche de la ciudad, sin sacrificio alguno para el procomún, y

para el Estado, los indicados al examinar el procedimiento de *la municipalización del suelo*.

Tiene también este procedimiento, desde el punto de vista económico, la inmensa ventaja de no necesitar para llevarle á la práctica, más que la suma relativamente pequeña, indispensable para la adquisición previa de los terrenos sobre que habrán de construirse las vías oficiales, en vez de las considerables cantidades de que es preciso disponer para seguir el de *la municipalización del suelo* á fin de poder adquirir de antemano todos los terrenos afectados por la mejora.

\* \* \*

Descartados, pues, el procedimiento de los *betterment taxes* y el del impuesto de mejoras por las razones expuestas al principio de esta sección, y desechado también el seguido para realizar los ensanches de Madrid y Barcelona, queda, como el mejor procedimiento dentro del segundo principio, *el de los grandes polígonos* que propuso para ejecutar la urbanización del extrarradio de esta Corte.

## SECCIÓN CUARTA

---

### INCONVENIENTES QUE PRESENTAN LOS PROCEDIMIENTOS BASADOS EN EL SEGUNDO PRINCIPIO

Todos ellos presentan el inconveniente de hacer que, participando los propietarios de los beneficios obtenidos merced á la urbanización, no llegan éstos íntegros al procomún.

## CAPITULO V

---

Comparación entre el procedimiento de la municipalización del suelo y del de los grandes polígonos que propuso el que suscribe en el proyecto de urbanización del extrarradio.

Elegido como el mejor procedimiento entre los dos que comprenden el principio de *la municipalización del suelo*, el que se funda en la conservación indefinida de éste por el Municipio; y entre los basa-



dos en el segundo, *el de los grandes polígonos*, propuesto por el que suscribe, vamos á comparar estos dos procedimientos, á fin de poder elegir el más conveniente para llevar á cabo la mejora que motiva este trabajo.

\* \* \*

Ambos procedimientos ofrecen sobre los demás las ventajas de hacer participar exclusivamente de los beneficios obtenidos, como es justo, á las entidades, cuando éstas son, con arreglo al primero de los procedimientos mencionados, las únicas que idean y realizan la mejora, y, en igual forma, á dichas entidades y á los propietarios, cuando éstos, como prescribe el segundo, coadyuvan también con sus sacrificios y esfuerzos á la realización de los trabajos.

Tienen, asimismo, dichos dos procedimientos la inmensa ventaja de poder hacer que los trabajos de la urbanización y los relativos á edificación puedan llevarse de una manera más económica y racional que siguiendo los otros procedimientos.

Esta ventaja la tiene de manera más absoluta el procedimiento de *la municipalización del suelo*, pues *el de los grandes polígonos*, propuesto por el que suscribe, no puede impedir que los propietarios de los terrenos edifiquen donde gusten, y que, construídas una ó varias fincas fuera de la zona en que se estén ejecutando las obras, interponiendo los referidos propietarios sus influencias, den lugar á *impurezas de la realidad*, que produzcan como resultante el hecho de dotar de acceso á los referidos edificios con perjuicio de los intereses comunales; hecho que no puede ocurrir siendo todos los terrenos propiedad del Municipio, y no cediéndoles éste, en ningún caso, ínterin no se comience la urbanización de la zona en que se hallan enclavados.

\* \* \*

Como inconvenientes tienen: el de *la municipalización del suelo*, el que ofrece la obtención de las grandes sumas que para llevarle á cabo son necesarias en plazo brevísimo; y *el de los grandes polígonos*, el de dar participación en los beneficios (que, como hemos demostrado, conviene sean exclusivamente para el procomún) á los propietarios de la zona afectada por la mejora, y el de que, siguién-

dole, tal vez las impurezas de la realidad obligaran á no hacer la urbanización de las calles oficiales en el orden de preferencia que debe haberse fijado de antemano, con graves perjuicios para los intereses generales.

\* \* \*

Es, pues, evidente que el procedimiento más ventajoso es el de *la municipalización del suelo*, si se cuenta con recursos suficientes para llevarle á cabo y con las necesarias energías para oponerse á las *impurezas de la realidad*, á las avaricias y á las concupiscencias, que podrían llegar á imposibilitar la adquisición de los terrenos enclavados en el extrarradio (1).

En la creencia, pues, de que los poderes públicos cuenten con los antedichos elementos y prefieran el expresado procedimiento de *la municipalización del suelo* á todo otro, vamos á examinar en el capítulo que va á continuación la forma práctica de llevarle á cabo en la urbanización del extrarradio de esta Corte.

---

(1) No propuso el que suscribe, desde luego, este procedimiento para realizar la urbanización que nos ocupa, porque opina que, en general, *lo mejor es enemigo de lo bueno*, y que así como esta mejora indispensable y urgente podrá, desde luego, realizarse con el procedimiento detallado en la Memoria que acompaña al proyecto para su ejecución, toda vez que el referido procedimiento no exige del Estado más sacrificios que los corrientes análogos á los ya hechos por éste para ejecutar los ensanches de Madrid y Barcelona; por el contrario, sería muy difícil de llevar á cabo con el procedimiento de *la municipalización del suelo* por exigir sacrificios de mayor cuantía por parte del Estado, y, por consiguiente, una mayor dificultad de obtenerlos y de realizarla si éste no se hallaba dispuesto á hacerlos en la medida precisa.

Por lo demás, el criterio de *la municipalización del suelo*, ya lo expuse en la página 39 de la Memoria de la primera edición del proyecto de urbanización del extrarradio y en la 46 de la segunda edición de dicha Memoria.

Pero teniendo en cuenta la situación financiera de nuestro Ayuntamiento que no le permite, si no se le dota de recursos muy extraordinarios, acometer la empresa de realizar la urbanización del extrarradio por el procedimiento de *la municipalización del suelo*, por beneficioso que éste sea, me incliné entonces al que hemos llamado de *los grandes polígonos*, que no exigiendo para ser llevado á cabo más que la expropiación de las superficies exclusivamente necesarias para la apertura y regularización de las vías oficiales, envolventes y radiales no impone de momento gastos cuantiosos y puede ser ejecutado siempre que el Estado dote al Municipio de los recursos que da generalmente para realizar esta clase de obras.

Mas expuestas ahora ambas soluciones, y sólo circunstancialmente aceptada la segunda, no impide que se lleve á cabo la primera, ó sea, la de *la municipalización del suelo*, si hubiere medios hábiles y legales para ello, aun cuando fuese, si otra cosa no pudiese hacerse, cediendo en determinadas condiciones á tercera persona ó entidad, el derecho á la expropiación y ocupación total de los terrenos del extrarradio, siempre que revertisen al Ayuntamiento, dentro de un plazo fijado de antemano como otras concesiones análogas, los tranvías, por ejemplo.



## CAPITULO VI

Gastos que habrá de efectuar el Ayuntamiento de Madrid para llevar á cabo la urbanización de su extrarradio; ingresos con que debe contar y forma en que el Estado debe coadyuvar á su realización.

### I

#### GASTOS QUE AL MUNICIPIO OCASIONARÁ LA REALIZACIÓN DE ESTA MEJORA

La superficie del extrarradio en Madrid á que afectan las obras que figuran en el proyecto estudiado por el que suscribe, aprobado por el Ayuntamiento en 31 de Marzo de 1911, tiene una extensión, según se manifiesta y justifica en la Memoria del mismo, de 2.761 hectáreas.

De éstas están ya ocupadas unas mil por calles y caminos, existentes en la actualidad en el referido extrarradio, río Manzanares y sus orillas, arroyos, Necrópolis, cementerios, dehesa de la Villa, parte del monte de El Pardo que se toma para regularizar el término municipal, Fuente de la Teja, etc., etc.

Tendrá, pues, que adquirir el Ayuntamiento para aplicar el sistema de *la municipalización del suelo* á la urbanización de su extrarradio, unas 1.800 hectáreas en números redondos.

Suponiendo que cada una de estas hectáreas valga, por término medio, 50.000 pesetas (5 pesetas por metros cuadrado), necesita la municipalidad para adquirir dichas hectáreas *noventa millones de pesetas*.

Teniendo la referida Municipalidad que pagar dicha suma previamente, se verá obligada á hacer un empréstito, cuya cuantía se elevará á *cien millones de pesetas*, no sólo por las pérdidas que con relación al valor nominal sufrirán los títulos que se emitan y las comisiones que son de rigor en tales casos para su colocación, sino también por los gastos que se ocasionarán al hacer la emisión y las operaciones de carácter legal y técnico que habrá que ejecutar para llevar á cabo la adquisición de los terrenos.

El costo de las obras de urbanización se elevará á unos *veinte*

*millones de pesetas*, por concepto de explanaciones, afirmado, encintado, cunetas, aceras y alumbrado y de *diez millones* por razón de obras en el subsuelo.

En junto 30 millones, que sumados á los 100 anteriores, arrojan un *total de 130 millones de pesetas*.

Suponiendo que la amortización de la 100 millones del empréstito y las obras se efectúan en un período de cincuenta años, el Ayuntamiento necesitará para atender á estas obligaciones consignar en sus presupuestos, durante cada uno de dichos cincuenta años, 5.060.200 pesetas en conceptos de intereses y amortización de la deuda contraída, cuyo interés suponemos del 4 y  $\frac{1}{2}$  por 100, y 600.000 pesetas por la ejecución de las obras correspondientes. En total, 5.660.200 pesetas, que para que no se nos tache de optimistas y teniendo en cuenta cuantos gastos imprevistos pudieran surgir, supondremos que se eleven á *seis millones de pesetas*.

A los gastos que acabamos de indicar, habrá que añadir los relativos á la conservación de las obras que vayan ejecutándose y los que de orden administrativo se originen.

Mas como tanto los que se motiven con las obras como los de carácter administrativo, dependerán directamente de los incrementos que en población y riqueza experimente la ciudad; incrementos que son los que, en unión de las reformas que se hagan en su interior cuando éstas tiendan á crear espacios libres ó á hacerlos más extensos, habrán de determinar los desarrollos de la urbanización, de que son función directa los ingresos que habrá de obtener la Municipalidad, no hemos tenido en cuenta dichos gastos en los razonamientos anteriores, y sí los tendremos al tratar de los referidos ingresos de quien dependen.

## II

### INGRESOS CON QUE DEBE CONTAR EL MUNICIPIO PARA LLEVAR Á CABO LA MEJORA QUE NOS OCUPA

Puntualizados los gastos que habrá de producir la ejecución de la mejora urbana de que venimos ocupándonos, siguiendo el procedimiento de *la municipalización del suelo*, vamos á examinar ahora los ingresos con que para su realización deberá de contar el Ayuntamiento.

Dos fuentes de ingresos son indispensables al Ayuntamiento de

Madrid para poder realizar en buenas condiciones la urbanización periférica de esta ciudad.

La primera deberá estar constituida por todos los aumentos contributivos que se obtengan en el extrarradio durante cincuenta años, á partir del día en que se dé comienzo á las obras.

Esta fuente de ingresos es análoga á las concedidas por el Estado á los Ayuntamientos de Madrid y Barcelona, para llevar á cabo los ensanches de estas ciudades.

La segunda la formarán los ingresos procedentes del canon anual que, cuantos utilicen terrenos del extrarradio, habrán de pagar al Municipio, que será el único propietario de ellos.

La producción de las dos referidas fuentes de ingresos depende como ya hemos dicho, de los desarrollos que en población y riqueza experimente la urbe, y de las reformas interiores que en ella se realicen.

Dichos desarrollos estarán seguramente, en relación directa con los términos de una progresión geométrica por las razones expuestas en las páginas 25, 26, 27 y 28 de la Memoria de la segunda edición del proyecto para la urbanización del extrarradio de esta Corte; y también por que las reformas en el interior de Madrid durante el medio siglo venidero, es lógico suponer que habrán de ser más importantes que las llevadas á cabo durante la última media centuria, no sólo por que no es probable que, durante el próximo medio siglo, se produzcan tantos hechos desgraciados como acaecieron en aquélla; hechos que fueron, como con más extensión se ha indicado en el cap. I de este escrito, las causas que paralizaron el desarrollo de la riqueza pública, sino también porque las exigencias modernas, demandando imperiosamente abundancia de aire, luz é higiene, habrán de exigir ensanches en el interior de la urbe.

Sin embargo para que no se nos tache de ilusos ú optimistas, vamos á tomar como base para nuestros cálculos de ingresos, los producidos en Madrid por la realización de las obras de urbanización del Ensanche, que no sólo afectan á menor superficie que la del extrarradio, sino que además se llevaron á cabo en la calamitosa época indicada, y siguiendo los procedimientos perjudiciales que hemos detallado en este trabajo.

Pues bien; los ingresos anuales del Ensanche, cedidos por el Estado al Municipio de Madrid, se elevaron de pesetas 104.764 que sumaban en 1868, á pesetas 4.142.259 que produjeron en 1910 (1).

---

(1) «Resumen de las edificaciones del Ensanche, sus rentas íntegra y líquida.....», publicado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid.—Imprenta municipal, año de 1910.

Dedúcese de aquí, que el ingreso medio anual del ensanche por dicho concepto, durante esos cuarenta y dos años, fué de 2.123.516 pesetas, que seguramente se hubiera elevado á 2.500.000, si en lugar de tomar como término de comparación un período de cuarenta y dos años, hubiéramos tomado uno de cincuenta, como suponemos para el extrarradio.

Tomando, pues, este ingreso anual, como término medio para la producción que habrá de conseguirse con las obras de urbanización del extrarradio, resulta que en los cincuenta años que suponemos habrán de durar éstas, el ingreso total que se obtendrá por este concepto, será de 125 millones de pesetas, del que deducido el 20 por 100 (límite máximo que demandarían la conservación de las obras y los trabajos administrativos), que se eleva á 25 millones de pesetas, restan como ingreso neto *cien millones*.

Dijimos, que la superficie de los terrenos que tendría necesidad de adquirir el Ayuntamiento es de 1.800 hectáreas. Suponiendo que de éstas necesite 600 la Municipalidad para los servicios que quiere establecer, para las calles de carácter general que aparecen en el expresado proyecto de urbanización del extrarradio y para las que, según él, habrán de construir los propietarios, resulta que quedan al Ayuntamiento para poder ceder á quienes lo solicitaran, mediante el pago de un canon anual, unas 1.200 hectáreas.

En la hipótesis de que una vez transcurridos los expresados cincuenta años y realizada la total urbanización del extrarradio, valiera cada una de dichas hectáreas 250.000 pesetas (25 pesetas metro cuadrado, ó sea cinco veces más que el precio asignado para la adquisición de esta unidad de medida), resulta, como valor de dichas 1.200 hectáreas, un total de *300 millones de pesetas* (1).

Si suponemos ahora que al terminar los expresados cincuenta años el Ayuntamiento haya cedido á los particulares, mediante el pago de un canon anual que ascendiera á 4 por 100 del valor de los terrenos, las tres cuartas partes de éstos, ó sean 800 hectáreas, el

---

(1) No creemos hacernos ilusiones al suponer que los terrenos del extrarradio dentro de cincuenta años, y hecha ya la urbanización de sus vías, tendrán un valor cinco veces mayor que el que en la actualidad les hemos asignado como precio para su compra.

Para que se vea lo pocos que somos en este cálculo, copiamos á continuación los datos que ha poco tiempo, en 20 de Abril de 1912, publicó *El Correo Español* en un artículo firmado por Nuño-Sánchez, relativos al incremento habido en el valor de los terrenos en varias ciudades europeas y americanas en un período de veinte años.

Dice el referido artículo:

•Respecto al aumento de valor que tienen los terrenos, podríamos citar muchos ejem-

valor de dichas 800 hectáreas sería de 200 millones de pesetas, y, por consiguiente, la cantidad que percibiría el Ayuntamiento por este concepto en el referido año, de ocho millones de pesetas.

En la hipótesis racional de que en los veinticinco primeros años hubiera percibido por cada año menos de la mitad de dicha cantidad, y que durante los otros veinticinco la producción hubiera sido mayor que la expresada mitad, puede, lógicamente, tomarse esta mitad como producción media por año durante los cincuenta que dure el período á que venimos refiriéndonos.

Resulta, pues, con las, á mi juicio lógicas hipótesis establecidas, que en los cincuenta años de referencia el Municipio habrá obtenido por este concepto 200 millones de pesetas, que, adicionados á los 100 que obtuvo por el anteriormente descrito, suman *en junto los 300 millones* que en cincuenta años, á razón de seis por cada uno, habria tenido que desembolsar para la adquisición de los terrenos mencionados y demás gastos anejos á las obras.

Resumiendo todo lo expuesto en este capítulo, resulta:

1.º Que el Ayuntamiento de Madrid, haciendo la urbanización de su extrarradio por el procedimiento de *la municipalización del sue-*

plos, sin salir de Madrid y su ensanche, donde en veinte años se aumentó el valor diez, quince y hasta veinte veces. Pero esto lo saben todos los que en Madrid se ocupan de la vida urbana, por lo cual preferimos exponer datos de otras naciones.

POBLACIONES	TÉRMINOS MEDIOS del valor de la unidad.	
	En 1880.	En 1900.
Florenia.....	20	100
Bruselas.....	150	1.000
Berlín.....	80	750
Chicago.....	90	1.250
Milán.....	6	150
Turín.....	40	76
Washington.....	180	1.200
París.....	100	900
Londres.....	76	1.500
	762	6.926

Es decir, que en veinte años los terrenos de las poblaciones, lo mismo europeas que americanas, han aumentado su valor nueve veces.»

¡Sí, pues, en veinte años se ha hecho *nueve veces mayor* el valor de los terrenos, tanto en ciudades europeas como americanas, no se nos tachará de no ser cautos, cuando aquí, *en cincuenta años!*, sólo suponemos que su valor se *quintuplicará!*

lo, no sólo conseguiría sanear y embellecer la Villa, sino que obtendrá también la ventaja de poder resolver problemas tan importantes como el de la vivienda barata y el de poseer grandes superficies utilizables para exposiciones, ferias, juegos al aire libre, etc., etc.

2.º Que el citado Ayuntamiento podrá realizar dicha mejora urbana en un período de cincuenta años *sin sacrificio pecuniario alguno*.

3.º Que á la terminación del expresado período poseerá parcelas con una extensión de 600 hectáreas ocupadas por edificios públicos, calles y plazas; de 1.000 por parques, jardines, dehesas, necrópolis, etc.; de 1.200 (con un valor de 300 millones de pesetas) en lotes cedidos y á ceder, que le darán una renta de *ocho millones de pesetas* al acabar dicho período de cincuenta años, que se elevará á 12, una vez cedidos todos los lotes; renta que crecerá á partir de ese momento indefinidamente, por las razones que alegamos al exponer la conveniencia de que la Municipalidad conservara siempre para sí la propiedad de todos los terrenos enclavados en el extrarradio.

4.º Que el Estado, al terminar dicho período de cincuenta años, sin casi sacrificio alguno, percibirá, en vez de las exiguas cantidades que hoy recauda por la riqueza rústica y urbana del extrarradio, los cinco millones de pesetas á que hemos dicho ascenderán en la expresada fecha los ingresos que proporcionara dicho extrarradio por el mencionado concepto; cantidad que irá creciendo á medida que por ir cediendo al Ayuntamiento más lotes vaya aumentando la edificación, y por el mayor valor que ésta y los terrenos adquieran de día en día por las razones ya expuestas.

5.º Que además de los expresados ingresos, el Estado obtendrá los que le produjeran la creación de las múltiples industrias y aumentos comerciales, que son consecuencia obligada de todo desarrollo urbano realizado en buenas condiciones.

6.º Que á los anteriores beneficios agregarán el Estado y Municipio la satisfacción de haber proporcionado á la clase acomodada la posibilidad de construir en condiciones económicas, amplias y hermosas viviendas que la hubiera sido imposible adquirir y edificar en el interior de la urbe; á la clase media, la de mejorar sus condiciones de vida, viviendo más al aire libre y en habitaciones más baratas é higiénicas; y al obrero y artesano, además estas últimas ventajas, la de encontrar ancho campo para el desarrollo de sus trabajos.

Ventajas todas que, sumadas á los aumentos de ingresos del Municipio, del Estado y de los particulares, concurrirán de consuno al bienestar general y al fomento de las riquezas pública y privada.



### III

#### RECURSOS QUE DEBE EL ESTADO PROPORCIONAR AL MUNICIPIO PARA REALIZAR LA URBANIZACIÓN DE SU EXTRARRADIO

Mas, ¿cómo podrá realizar el Ayuntamiento de Madrid esta obra de interés general, que, además de reportar los beneficios descritos, es obra de cultura, de adelanto y de decoro patrio, toda vez que, como es sabido, la Metrópoli de un pueblo es y ha sido siempre la representación más acabada de su poder y el módulo más gráfico para juzgar su actividad, adelanto y buen gusto?

En primer término, el Estado deberá dotarle de los recursos antedichos, análogos á los que le concedió para llevar á cabo las obras del Ensanche.

Pero esto no basta; pues á pesar de dichos recursos, no podría pagar el expresado Municipio en los primeros años del indicado período de cincuenta, en que apenas habrá ingresos, los *seis millones de pesetas* que hemos manifestado deberá consignar anualmente en sus presupuestos para realizar esta indispensable mejora.

Es preciso, para que el Ayuntamiento pueda llevarla á cabo, que si bien el pago de la deuda que contraiga quede garantizado con los terrenos adquiridos y los recursos de que, según hemos dicho, deberá dotarle el Estado; éste, ó una Sociedad bancaria, garanticen el pago de la parte de las anualidades que no cubran los ingresos, hasta que, por superar éstos á la cuantía de aquéllas, como hemos demostrado habrá de suceder, comiencen el Estado ó Sociedad bancaria á resarcirse de las cantidades adelantadas. Claro es, que si no fuera el Estado el que hiciera dichos adelantos, habría que pagar á la Sociedad que los verificara un interés determinado; pero tal hecho, aun suponiendo que los intereses de los adelantos se elevaran á la terminación del referido período de cincuenta años, á la imposible y enorme cifra de 100 millones, en nada se desvirtuarían nuestros razonamientos, pues contando el Ayuntamiento en dicha fecha para su pago con *ocho millones de pesetas* anuales, producto del canon sobre los terrenos, que habrá de aumentar constantemente, según hemos demostrado, podría efectuar la amortización de la referida suma, en un lapso de tiempo determinado, quedando la Municipalidad, una vez transcurrido éste, poseedora de cuantos productos hicimos mención.

No habría, pues, por tal hecho, otro perjuicio para ésta, que el

que la originaría retrasar el momento de entrar en posesión de los expresados productos, un período de quince ó veinte años, totalmente despreciable, con relación al tiempo ilimitado de una propiedad permanente de los mismos, tan duradera como la vida misma de la ciudad.

## CAPITULO VII

---

### Conclusiones que se deducen de esta Memoria.

De cuanto llevamos expuesto, se deducen las siguientes conclusiones:

#### PRIMERA

Que es absolutamente necesario llevar á cabo la urbanización del extrarradio de Madrid.

#### SEGUNDA

Que el mejor procedimiento para realizar dicha mejora urbana, es el que hemos designado en el presente trabajo, con el título de *La Municipalización del suelo*.

#### TERCERA

Que siguiendo el expresado procedimiento, al terminar un período de cincuenta años, á partir de la fecha en que se hubiera dado principio á las obras (70 ó 75 en el caso de que el Estado no pudiera anticipar las cantidades necesarias para el pago de las anualidades correspondientes al empréstito que habrá efectuado la Municipalidad para la adquisición de todos los terrenos enclavados en el extrarradio); el Municipio habrá saneado y hermoñado á Madrid y se encontrará, sin sacrificio alguno, en posesión de 600 hectáreas convertidas en vía pública, de otras 1.000 ocupadas por parques, jardines, dehesas, etc., etc., y de 1.200, cuyo valor no será menor de *trescientos millones*, que podrá ceder á los que quieran utilizarlas, mediante el pago de un canon que, cuando estén todas ocupadas, producirá un ingreso en las arcas municipales que en total no bajará de *doce millones de pesetas*.



## CUARTA

Que el estado, á su vez, recaudará al finalizar el expresado período de cincuenta años, por concepto de contribución sobre las fincas urbanas del extrarradio, más de *cinco millones de pesetas* en vez de las exiguas sumas que actualmente percibe por la de las hoy existentes en él, al par que obtendrá los importantísimos ingresos que los inmensos desarrollos de las industrias y el comercio habrán de proporcionarle.

## QUINTA

Que tanto la clase obrera como la media y acomodada podrán obtener los beneficios que proporciona la vivienda barata é higiénica, á causa de las facilidades que se las dan para su construcción, adquisición y disfrute.

Madrid 9 de Septiembre de 1911.— *P. Núñez Granés* (1).

---

(1) Esta Memoria, redactada defiriendo á indicaciones del Concejal D. Antonio García Quejido, fué remitida al Excmo. Sr. Alcalde Presidente en 29 de Febrero del corriente año, acordando dicha autoridad en 26 de Abril del mismo, que fuera impresa.