

EL PROBLEMA DE LAS ZONAS VERDES

Exactamente el día 15 de diciembre del año anterior recibimos una carta que pareció oportuno no comentar. Ahora que el Ministerio de la Vivienda ha dictado órdenes—que nos parecen muy acertadas—en el sentido de considerar que la Comisaría del Gran Madrid no está facultada para cambiar las Ordenanzas que para las distintas zonas de nuestra capital se establecieron por ley, creemos que aquella carta debe ser leída públicamente para satisfacción del que la remitiera y de cuantos consideraron peligrosas las facultades que se atribuía la indicada Comisaría. Iba la carta dirigida a la atención de los Gobiernos locales sobre el problema de las zonas verdes.

“El problema, dice, es pariente cercano del de la construcción clandestina. Don X fué favorecido por esa lotería—muchas veces hay que recordar la lotería—de que sus terrenos quedasen declarados por la ley del Gran Madrid “zona verde”. Toda construcción en ellos quedaba prohibida. Por una ley.

Por si alguien no sabía que una ley no puede ser revocada o modificada más que por otra ley, la del Gran Madrid establecía al final de su articulado la necesidad de que los cambios o modificaciones en lo por ella afectado precisaban para su puesta en vigencia de los mismos trámites que le dieron el ser. Pues bien, imagínense ustedes la siguiente historia. El señor X, en vista de que no podía proyectar nada en sus terrenos, piensa en venderlos, como es natural, a bajo precio. Hizo antes las consabidas pertinentes gestiones y le indicaron que pudieran obtenerse determinadas tolerancias si se trataba de establecer allí pabellones para deportes, explotaciones granjeras o algo semejante. Alguien le afirmó que no se le consentiría ni un simple vallado. Agentes propicios y prontos trataron de encontrarle quien cargase con el “momio”. Y si en muchísimos casos se encontró, en éste no fué posible. Hasta que un día surgió el comprador espontáneo. La oferta, dentro del complejo de inferioridad, el señor X parecía razonable. La vendió y una mañana al leer el periódico el señor X se enteraba que en sus antiguos terrenos, plena zona verde, iban a construirse unos bloques “rasca-cielos”. Milagrosamente se había levantado el veto, sin cumplirse ninguno de los trámites, los superiores por lo menos, que estipulaban la ley. El señor X corrió a las oficinas, simplemente para comprobar el hecho.”

La carta señala que es éste uno de los problemas urbanos de más urgente realización, pues además de daños materiales representa un escándalo y un daño moral.

Nuestro comunicante entiende que las “zonas verdes” pudieran subdividirse en tres clases. Una que llama a), parques infantiles o “escuares” necesarios en todos los núcleos urbanos de población densa e innecesarios en las urbanizaciones con amplio porcentaje ineditado. Para esta clase no hay que ir con dilaciones ni crearse donde no sea necesario. Pero donde sean precisas el Municipio tiene que hacer el esfuerzo de realizar rápidamente las expropiaciones indispensables. Estacionamientos, quioscos, mercadillos de tiendas, etcétera, pueden amortizar el coste de las expropiaciones en un plazo prudencial. La clase b) está constituida por proyectos de parques, de barrio, de distrito o de ciudad. Para estos terrenos podría considerarse como acertada una solución que permitiese todo género de construcciones provisionales siempre que no rebasen el 10 por 100 de cada propiedad y no exigiesen servicios urbanísticos ni modificasen el terreno. Cada propiedad debería contribuir a la preparación del futuro parque compensando la inferioridad rentable con alguna exención tributaria a las explotaciones. Y clase c), que es la que incluye todos aquellos amplios espacios del entorno urbano, previstos para el futuro crecimiento de la

ciudad o que hayan de quedar sin urbanizar a efectos de impedir un perjudicial desarrollo de la población. Este es el problema más complejo. En todo caso los propietarios no pueden considerarse seriamente lesionados por el hecho de no beneficiarse de una especulación demasiado gratuitamente supuesta. Pueden continuar la explotación de origen, la agrícola. Algunos de estos terrenos admiten su explotación como vertederos, areneros, etcétera, y aún pudiera permitirse en ellos, como en pleno campo, la construcción en un dos por ciento de la superficie.

Y la carta termina diciendo: “Es posible que existan casos de situaciones no exactamente congruentes con las que se señalan, pero se trataría siempre de situaciones intermedias y, como tales, pudieran encajarse en cuanto a su consideración y efectos.”