

SOCIEDAD Y POLITICA TERRITORIAL EN GETXO (1855-1935). LA FAMILIA AGUIRRE-COSTE

José María Beascochea Gangoiti

Cuadernos de Sección. Historia-Geografía 21. (1993) p. 301-328
ISBN: 84-87471-49-9
Donostia: Eusko Ikaskuntza

INTRODUCCION: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL COMO FUENTE PARA LA HISTORIA URBANA

La ciudad de los siglos XIX y XX experimenta sustanciales transformaciones, expresión de las nuevas relaciones económicas y sociales derivadas de la industrialización y la formación de la sociedad capitalista. De entre ellas destacan la progresiva complejización de sus funciones y estructuras, y la aparición de nuevos agentes urbanos -principalmente la burguesía- con una renovada visión del medio y la pretensión de adecuarlo a sus intereses.

La Historia Urbana, en cuanto que estudio de esta realidad, resulta un campo de difícil definición y límites difusos, en el que la tantas veces repetida "interdisciplinaridad" de las Ciencias Sociales se ejerce efectivamente¹. No se trata aquí de entrar en ese debate, sino únicamente para señalar que el análisis de la configuración territorial del espacio, la propiedad y el mercado inmobiliario debe ser, sin lugar a dudas, uno de los ejes centrales de la disciplina

En este trabajo mi intención se limita a plantear los problemas metodológicos, en cuanto a la utilización de fuentes, presentando las posibilidades de una serie documental -el Registro de la Propiedad Territorial- hasta ahora poco trabajada, y mostrar un ejemplo concreto de su utilización.

Desde luego, un recurso fundamental para conocer la evolución de la propiedad urbana contemporánea son los Protocolos Notariales, que aportan la información más completa y prolija sobre la propiedad, recogiendo todo tipo de transmisiones (compraventas, herencias, permutas...), y cargas (hipotecas, servidumbres...). Su estudio combinado con fuentes más o menos seriadas, como las fiscales (catastro, contribuciones, amillaramientos) da acceso a una información de altísima calidad. Sin embargo, plantea un buen número de problemas. Entre ellos destacan, el enorme volumen de información, precariedad o total inexistencia de índices, incrementados ambos por la mezcolanza física de la variedad de documentos propios de la actividad de los notarios, y la desconexión de un medio físico concreto. Además, para el estudio de épocas más recientes se mantiene el largo e injustificado periodo de reserva legal de 100 años, que imposibilita su consulta sistemática.

En el caso del País Vasco, estas dificultades se incrementan por la pobreza y escasa fiabilidad de las fuentes fiscales, y la inexistencia de un catastro hasta después de la Guerra Civil, situación consecuente con las particularidades hacendísticas del Régimen Foral primero, y del de Concierto Económico después².

En este contexto, las Fuentes Registrales -Contaduría de Hipotecas y Registro de la Propiedad- pueden ser un sustituto perfecto de los protocolos notariales.

La Contaduría de Hipotecas fue creada por Carlos III en la Real Pragmática de 31 de enero de 1768 con la finalidad de inscribir las cargas sobre la propiedad inmueble. Adquirió un carácter fiscal en 1829, y fue reformado en 1845, acercándolo a la concepción del Registro de la Propiedad Territorial, que finalmente le sustituye desde 1863³.

En el caso de Bizkaia sus fondos se encuentran depositados en Archivo Histórico Provincial. El registro del partido de Bilbao consta de 14 libros de gran formato de diversa paginación, 5 libros de índices generales y uno alfabético. Al periodo que comienza en la década central del siglo XIX corresponden 5 de esos libros -del 10 (1849-1852), al 14 (1861-1862). y los dos últimos de índices.

En la Contaduría de Hipotecas se inscribían cronológicamente las escrituras en que se imponían, se vendían o redimían cargas sobre la propiedad (censos, mayorazgos, obra pías, hipotecas...), los contratos con cláusula hipotecaria y las ventas y bienes hipotecados.

Se puede considerar a la Contaduría como la institución antecesora del Registro de la Propiedad. Este se crea por la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, entrando en vigor el año 1863. Se establecen dos tipos de volúmenes : Libros Diarios de Operaciones, organizados cronológicamente, y los Libros de Anotaciones, donde cada finca tiene un espacio reservado para sus incidencias a lo largo del tiempo. Esta estructura y su encasillado se han venido manteniendo con muy ligeras modificaciones desde su origen hasta la actualidad. Además, se establecieron Libros índices, pero en el caso del Registro de Bilbao sólo se encuentran rudimentarios libros de propietarios con anterioridad al actual fichero, que comienza en la década de 1960.

Su objeto son los bienes inmuebles (edificios, solares, tierras, vías férreas...) y se organiza en fincas, a las que se asigna un número, e inscripciones, que son cada una de las incidencias (cambio de propiedad, segregación, hipotecas, nuevas construcciones...) por las que la finca pasa a lo largo del tiempo. Sobre la base de la finca se estructura según criterios cronológicos : una finca nueva recibe el primer número correlativo vacante y cada inscripción se numera de la misma forma.

Los datos que incluyen son amplísimos. Por una parte, todas las vicisitudes por las que pasa casa finca : formación (superficie, linderos, carácter) conversión de rústica e urbana, edificaciones (con expresión de superficie edificada, anexos, plantas, distribución y usos), divisiones, agregaciones y segregaciones. En estos casos las nuevas fincas mantienen la referencia de la original u originales de procedencia. En cuanto a la propiedad se señala el dueño o comprador (generalmente con expresión de su profesión, vecindad, estado y edad), el tipo de transmisión (compra, herencia, donación, permuta...), las cargas sobre la propiedad (censos, servidumbres e hipotecas), su liberación, y un punto fundamental, la referencia notarial correspondiente. Esto último permite utilizarlo perfectamente como índice de los Protocolos Notariales.

Los principales problemas que entraña su consulta son la propia riqueza de la información contenida y los criterios que la estructuran⁴. Se trata de una información "flujo", muy dinámica y de laboriosa utilización. Por otro lado, la inscripción en el Registro es voluntaria, y aunque casi siempre se realiza puede hacerse con retrasos importantes sobre la fecha real de la operación. De la misma forma, la valoración que se hace en las operaciones, exactamente igual que sucede en la actualidad, presenta normalmente ocultaciones de las cantidades reales⁵. La mayoría de éstas se pueden corregir con relativa facilidad mediante el

contraste con otras fuentes. Sin embargo, el principal defecto es la falta de correlación con una representación cartográfica, facilitando los errores en medidas y formas, y complicando sustancialmente la correcta identificación de los espacios. Esto es especialmente grave para ámbitos rurales o suburbanos y obliga a una permanente y meticulosa corrección de los datos.

Las ventajas, en cambio, son amplias y manifiestas, y su recurso ha permitido, normalmente en conexión con datos de otros orígenes, abordar multitud de temas relacionados con el mundo urbano, y desde perspectivas variadas⁵.

En el caso del País Vasco y, concretamente, de los estudios sobre el siglo XIX y primer tercio del siglo XX, su excelencia se acentúa por las comentadas particularidades hacendísticas, que limitan extraordinariamente otro tipo de fuentes para el análisis de la propiedad territorial y las estrategias urbanas con una cierta fiabilidad y homogeneidad.

LA URBANIZACION EN GETXO⁷

La posición histórica y urbanística del municipio de Getxo experimentó una profunda transformación a partir de mediados del siglo XIX. El emplazamiento geográfico de la Anteiglesia, circundado de amplias playas y cercano a la villa de Bilbao, facilitó la aparición de una población flotante, los primeros turistas, que buscan en ella tranquilidad, esparcimiento y la posibilidad de los baños de mar. Junto al turismo, la expansión económica, y el consiguiente enriquecimiento de una parte del tejido social, atraerá hacia Getxo a un importante grupo de la burguesía bilbaína, deseosa de alejarse de los problemas que la Villa presentaba, y de diferenciarse del resto de la población.

La promulgación de la Ley Desamortizadora de 1º de Mayo de 1855 supone un paso esencial en el camino hacia la modernización. La Ley facultaba al Estado para apropiarse de los bienes raíces comunales bajo el control de las entidades locales y proceder a su definitiva liquidación⁸. Ahora bien, la propia dinámica desamortizadora, al dividir los distintos espacios en lotes de mayor o menor extensión según la calidad y situación de las propiedades influyó en la concreción de modelos de urbanización muy diversos. La desamortización constituye, por tanto, un hecho trascendental para el devenir histórico de Getxo. No sólo facilita a la iniciativa privada los terrenos donde construir, también condiciona los modos y características iniciales de la propia urbanización. Desde luego, en el mismo sentido inciden los cambios sociales, los usos de las construcciones, los agentes urbanizadores y las características orográficas del terreno.

El otro factor fundamental en la configuración urbana del área de Getxo es la propia realidad social y económica de la época. La Revolución Industrial impulsa la consolidación y triunfo de la burguesía, que construye un medio político y económico adecuado a sus intereses. Simultáneamente, se asiste a la proletarización de un número creciente de población. Ambos con trascendentales consecuencias en el campo urbanístico. La masificación y progresiva estratificación (vertical y horizontal) del espacio urbano abrió el horizonte a la concreción de un urbanismo acorde con la mentalidad e interés de la burguesía. La manifestación más directa es el fenómeno de los ensanches residenciales. Inmediatamente, y con directrices básicamente británicas, se va desarrollando el esquema de los suburbios residenciales. La "nueva ciudad" y su arquitectura cumplía el papel de reflejar el ascenso del nuevo grupo dominante, adaptándose a sus gustos y prejuicios.

En el caso de la urbanización de Getxo el impulso social y económico no proviene, desde luego, de la propia Antegulesia, sino de Bilbao. Ante la estrechez de la vieja urbe, la burguesía no tardó en impulsar su engrandecimiento -proyectos de Ensanche de 1864 y 1876- mientras eligían Getxo (concretamente Las Arenas, Santa Ana y la zona de Ereaga) para asentar sus segundas residencias estivales, bajo el impulso de los modos de vida que triunfan en el resto de Europa Occidental. La afirmación y expansión de estas tendencias se da en rigurosa correlación con el desarrollo de la sociedad industrial, y la contaminación estética e higiénica del paisaje urbano. El resultado es la proliferación de una serie de núcleos urbanos especializados en los servicios de tiempo libre, específicos para la nueva élite burguesa que disponía de ocio.

De entre todas las zonas de Getxo afectadas por el impulso urbanizador decimonómico, Las Arenas es donde las transformaciones resultaron más profundas. A mediados del ochocientos se trataba de un espacio prácticamente vacío de población, terrenos de marismas o arenales a lo largo del cordón litoral de la desaparecida playa de Las Arenas. Todos estos terrenos comunales fueron vendidos por el Estado como "arenales incultos" entre 1856 y 1868. La mayoría formando lotes de gran extensión. La primera venta de la desamortización, y la de mayor trascendencia, se materializó en el mismo 1856. Se trataba de la denominada "Vega de Lamiaco", adquirida por el comerciante bilbaíno D. Máximo Aguirre, a la que siguió desde 1866 todo el área de Las Arenas, y que analizaré más adelante.

Paralelamente al proceso de constitución de la zona de Las Arenas, se presenta otro movimiento urbanizador en el área de Algorta, y más concretamente, en la zona denominada *Alangoetas*. Las características de este segundo polo difirieron, sin embargo, del caso de Lamiaco y los arenales.

Por una parte, el terreno, con fuertes desniveles y un brusco corte frente al mar, imponía una serie de servidumbres que dificultaban la estructuración ortogonal. Así mismo, la zona no contaba con una total libertad de planificación como en Santa Ana o Las Arenas, donde se partía de cero, sino que debían tener muy presente su enlace con Algorta -de la que se convertía en prolongación- y el paso del camino real. Igualmente, el barrio del puerto de Algorta había venido desarrollando un dinamismo económico y social propio, en parte gracias a los aportes del naciente turismo, que se manifiesta en la expansión "natural" del espacio urbano. Por último, frente a la iniciativa privada, dominante en el modelo desarrollado en los arenales, en Alangoetas la dirección del proceso fue eminentemente público. Este espacio se vende en forma de "*solares destinados a la edificación*", de unos 1.000 m² en torno a un modelo organizado de calles y avenidas. El proceso de enajenación se concentró aquí durante el año de 1863. Con una superficie edificable aproximada de 66.450 m², su venta supuso unos ingresos finales de 547.865,75 ptas⁹.

El elemento esencial del trazado ensayado en Alangoetas fue, sin lugar a dudas, el antiguo Camino Real o la Avenida Basagoiti. Gracias a la apertura de una nueva carretera de acceso paralela (la actual Avenida de Algorta), y a la conversión de éste en vía peatonal, pudo actuar como línea rectora consiguiendo, por un lado, el difícil tránsito entre la vieja zona urbana y el ensanche proyectado, y por otro, constituirse en origen de la cuadrícula del espacio.

Durante la década de 1890 el espacio urbano de Getxo sufre una profunda transformación que modifica paulatinamente las principales características de su articulación. Se trata de la sustitución del turismo en sus distintas variantes como fundamento y clave de la vida

económica y social por actividades de nuevo cuño. Desde luego, los baños de mar y los distintos servicios turísticos que ofrecía no desaparecen. Únicamente pierden su condición hegemónica y van pasando a un segundo plano, englobados en la dinámica de un suburbio residencial, especializado en acoger la vivienda de los grupos burgueses dentro del naciente espacio metropolitano de Bilbao.

Durante esos años, en Vizcaya se consolida un modelo de desarrollo económico basado en la expansión -aparentemente incesante- de la gran industria, muy concentrada sectorial y espacialmente¹⁰. Consecuentemente se produce una cadena de hechos que ya habían tenido lugar en los países de industrialización temprana : emigración masiva, hacinamiento de la población trabajadora en infraviviendas, recrudescimiento de la tensión social... Si a esto unimos un evidente estrangulamiento en la promoción inmobiliaria en el Ensanche, dominado por intereses especulativos, se explica que la burguesía bilbaína, muy abierta a las influencias de sus equivalentes europeas (principalmente a la británica), opte por impulsar un proceso similar al de otras ciudades industriales : el abandono parcial del centro y la creación de suburbios privilegiados¹¹.

El desarrollo de los medios de comunicación, públicos y particulares, permite mantener la residencia alejada del centro de trabajo de Bilbao, en un espacio nuevo, que se carga de valores estético-morales y se manifiesta como signo económico y social donde se pueda concretar un paisaje "ideal". Esta tendencia se dirige inicialmente hacia zonas más centrales (Campo Volantín, Indauchu) para dirigirse definitivamente al área de Getxo a partir del periodo 1895-1905.

Mientras tanto, dentro de la Anteglesia se han producido también transformaciones relevantes. En 1894, la construcción del puerto exterior supuso un cambio en las corrientes del Abra, que provocó la práctica desaparición de la playa de Las Arenas, amenazando también a las construcciones más cercanas a la línea de la marea. El hecho de tener en Getxo unas condiciones urbanas perfectas, una estructura definida gracias al impulso del turismo estacional anterior (infraestructuras de comunicaciones, servicios públicos, recreativos, deportivos..) y grandes espacios aún sin urbanizar, permitió una rápida y exitosa adaptación a la nueva coyuntura.

Todos esos factores tendrán una inmediata repercusión en el plano urbanístico. La transformación más radical se da en Las Arenas, ya que, prácticamente desaparecida su playa, el turismo de temporada y sus servicios quedan cada vez más costreñidos a la zona en torno a Ereaga. Van desapareciendo los balnearios (el de los Aguirre se convierte significativamente en Club Marítimo del Abra en 1903) y los servicios de temporada, y surgen nuevos espacios urbanos : Achecolandeta, Neguri y la zona de Zugazarte-El Pinar.

Achecolandeta es un caso único en el espacio urbano de Getxo, ya que su configuración proviene de la reunión de parcelas dispersas por parte de un pequeño grupo de propietarios que durante la década de 1900, terminaron formando grandes fincas separadas por diminutas calles privadas entre el borde de la antigua promoción pública de Alangoetas y la nueva urbanización de Neguri.

En Neguri se repite una formulación similar a la practicada por los Aguirre 40 años antes. Su base territorial es el comunal de Aiboa -440.700 m²- que unido a otras adquisiciones forman una gran propiedad¹². Fue también la iniciativa privada quien guió el impulso urbanizador. Sin embargo, los primitivos compradores traspasaron pronto la propiedad a

D. José I. Amann, D. Enrique Aresti y D. Valentín Gorbeña, que constituyeron en 1904 la "Sociedad de Terrenos de Neguri", entidad gestora de la promoción y venta de los solares deslindados. Ese mismo año, la Sociedad poseía un total de 540.000 m².

La "Sociedad de Terrenos" planteó desde el principio la urbanización según el modelo formal de la "*Ciudad Jardín*"; inspirada en los planteamientos formulados por E. Howard, pero adaptándolos y extrapolándolos del contexto del problema social de la vivienda, para servir de marco a la residencia elitista. Neguri se estructura como un barrio de construcciones unifamiliares con jardín, situadas sobre grandes manzanas a lo largo de calles arboladas. Los lotes tipo que inicialmente se pretendían vender eran de unos 1.000 pies² -aunque en la práctica se superó ese límite- ofreciéndose listos para la edificación, con los saneamientos, servicio eléctrico, agua y calles ya trazadas. El resultado es un bello suburbio residencial, pariente cercano de sus coetáneos británicos y norteamericanos.

A partir de ahora, urbanización y progresiva "residencialización" se convertirán en las indiscutibles protagonistas de la realidad de Getxo. La puesta en práctica de un número tan elevado de esquemas urbanísticos entre 1855 y 1930 dio lugar a un plano singular, con representación de gran parte de las corrientes del momento. Esta diversidad supuso un alto grado de heterogeneidad que, sin embargo, logra mantener su unidad gracias a la repetición del esquema de viviendas unifamiliares de baja altura rodeadas de espacios ajardinados en amplias zonas del municipio. También se ha logrado conservar un evidente aire común, derivado de la mentalidad genérica a la que responden las obras y la arquitectura de esa época.

LA FAMILIA AGUIRRE-COSTE Y EL TERRITORIO EN GETXO

La actuación de la familia Aguirre fue trascendental en la configuración urbana y el devenir histórico de la zona. No sólo se hicieron dueños de la mayor parte del suelo en Lamiaco, Santa Ana, Las Arenas y Zugazarte, sino que se dedicaron a su promoción, actuando como los agentes dinamizadores del territorio y promotores de actividades que terminaron por establecer el carácter particular de toda el área. Además, su opción por una determinada definición social del espacio tuvo significativos efectos de arrastre, influyendo poderosamente en los modelos de promoción inmobiliaria en áreas del municipio en las que no poseían propiedades.

La familia, comenzando por Máximo Aguirre Ugarte, sus hijos Aguirre Labroche, nietos Coste Aguirre, y biznietos Coste Acha y Jaúregui Coste, mantuvo durante más de 80 años una importantísima propiedad en Getxo, con una excepcional continuidad temporal. La fórmula de tenencia de la propiedad paso por dos etapas diferenciadas. Durante los primeros años tras la muerte de Máximo Aguirre (1863) predomina el recurso a la formación de sociedades mercantiles de carácter familiar (Sociedad Viuda e Hijos de Máximo Aguirre y Sociedad Hijos de Máximo Aguirre) que se mantiene hasta la disolución de ésta última en 1877. Desde este momento, salvo casos muy concretos ¹³, se recurre al proindiviso familiar, que va permitiendo la entrada "natural" de las sucesivas generaciones y que sólo se rompe parcialmente en 1880 (compra por Eduardo y Ezequiel Aguirre Labroche a su hermano Enrique de su 25% en los terreno por 160.000 ptas) y en 1929 y 1944 (divisiones parciales de las propiedades entre Carmen Coste Aguirre y los hermanos Coste Acha, hijos de su hermano Ramón). El que este modelo permitiera el mantenimiento de una homogeneidad en la gestión del patrimonio se debe al prematuro fallecimiento de distintos miembros del clan y la extinción de varias de sus ramas sin sucesión. (Ver Anexo).

El origen de los capitales familiares está ligado al comercio de intermediación, típicamente bilbaíno, y a la industria harinera, con implicaciones cerealísticas en Castilla¹⁴. A lo largo del siglo XIX se van concentrando en las actividades inmobiliarias, pero nunca con exclusividad ni una dedicación profesional completa. Así, varios de los miembros de la familia pudieron seguir sus propias carreras, con una trayectoria muy ligada a lo habitual entre las élites sociales de la Restauración¹⁵.

En este estudio sólo pretendo plantear los mecanismos de producción del espacio urbano, referidos al caso concreto de las distintas promociones directas de la Familia Aguirre entre 1856 y 1936. La idea consiste en presentar cómo los Aguirre fueron colocando sus solares en el mercado inmobiliario, sus fechas, superficies y compradores. Para ello, y con la intención de que se pueda apreciar la cantidad y calidad de los datos susceptibles de extraer desde el Registro de la Propiedad Territorial, presentaré cuadros de datos nominales estructurados cronológicamente. Quizás resulten excesivamente detallados, pero creo que permitirán calibrar las posibilidades que ofrece el Registro para la investigación histórica¹⁶. El análisis de los datos, en cambio, deberá ser superficial, ya que únicamente intenta aclarar y justificar las grandes líneas de los datos presentados. De la misma forma, tampoco comentaré su relación con el resto del área del Bilbao metropolitano, ni con la realidad de otras ciudades y espacios. Formalmente, y salvo casos excepcionales que se comentan en su lugar, sólo considero los terrenos y solares, olvidando viviendas o cualquier tipo de edificación.

En cuanto a la concreta actuación territorial de la Familia Aguirre en Getxo, lo primero que llama la atención es lo puntual y excepcional de sus adquisiciones. En 1856 Máximo Aguirre compró la "*Vega de Lamiaco*", que agrupaba tanto la playa y marisma de Lamiaco, en jurisdicción de Getxo (actual barrio de Santa Ana), como las vegas bajas de la anteiglesia de Leioa hasta su límite con el río Udondo, ya en Erandio. Dividida en tres lotes, abarcaba un conjunto de 938.840 m². A Getxo (lote 1) correspondían según la medición inicial 152.280 m², tasados en 2.501,75 ptas, y adquiridos por 35.250 ptas (a 0,23 ptas/m²)¹⁷. En 1867-1868 sus hijos se hacen con la propiedad de 345.422 m², desamortizados en los arenales que van de la Avanzada hasta Lamiaco, por el irrisorio precio de 4.288 ptas (a 0,012 ptas/m²)¹⁸. La paulatina salida al mercado de los terrenos conseguidos en estas condiciones excepcionales se ha ido prolongando sin interrupción desde este momento hasta prácticamente la actualidad, configurando una dilatadísima y compleja política sobre el espacio de Getxo y Leioa, que se fue adaptando a las distintas coyunturas históricas.

En Lamiaco, Máximo Aguirre comenzó emprendiendo rápidamente las tareas de consolidación y fijación de los terrenos, mediante un ambicioso proyecto inspirado en las experiencias de las Landas francesas. En un plano de 1859, levantado por el arquitecto Pedro de Belaunzarán, quedan establecidas las principales modificaciones¹⁹. La fundamental es la apertura de un nuevo cauce al Gobelas, abriendo un canal recto que lo comunicaba con el río Udondo. Se alineaba también el tramo final de este río, disponiendo una esclusa y muelles cercanos a la desembocadura. Ante todo, se pretende proteger la propiedad, saneando los terrenos y actuando el nuevo cauce como barrera y desagüe natural. Simultáneamente, se lleva a efecto una plantación masiva de pinos en los espacios más cercanos a la Ría y Las Arenas. En un primer momento, la zona fue explotada como espacio agropecuario, pero hacia 1860 ya están preparados los primeros planes de urbanización de "la nueva población de baños de Lamiaco", correspondiente al actual barrio de Santa Ana.

Además, los propietarios delimitan perfectamente la futura segregación del espacio. Mientras que el territorio correspondiente a jurisdicción de Getxo se concibe como lugar idó-

neo para la edificación, el de Leioa y Erandio quedaba adscrito a una función agrícola. Con posterioridad, los Aguirre habilitaron en esta zona un gran área deportiva y recreativa para las poblaciones estivales de Santa Ana y Las Arenas. Finalmente, desde los años finales del siglo XIX fue adquiriendo la dimensión eminentemente fabril que aún hoy conserva. El área residencial de Santa Ana fue concebida, ante todo, como una ciudad de veraneo. El plano diseñado, al que sigue fielmente el actual, presenta un trazado perfectamente ortogonal, centrado sobre una plaza circular, con calles de 10 y 20 metros de ancho cortándose en ángulo recto que crean amplias manzanas ocupadas por fincas ajardinadas.

CUADRO I: VENTAS EN LAMIACO-SANTA ANA (1863-64)

| Situación | Fecha | Comprador | Profesión | Vecindad | Superf. (m2) | Precio (Ptas) | Prec/m2 (ptas/m2) |
|---------------------|------------|--|----------------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------------|
| LAMIACO 1 | 20-3-1863 | BASTERRA ISASI, PEDRO | COMERCIANTE | BILBAO | 2.326 | 3.469 | 1,50 |
| LAMIACO 2 | 20-3-1863 | OLALDE MAGUNA, MARTIN DE | PROPIETARIO | BILBAO | 1.927 | 2.891 | 1,50 |
| LAMIACO 4 | 19-12-1863 | ZARAUZ MADARIAGA, PEDRO | COMERCIANTE | BILBAO | 2.325 | 5.616 | 2,42 |
| LAMIACO 6 | 19-12-1863 | GOROSTIAGA LARRINAGA, JOSE IBAÑEZ MERLADET, PEDRO | SOMBRERERO PROFESOR | BILBAO BEGOÑA | 2675 | 8.613 | 3,22 |
| LAMIACO 7 | 19-12-1863 | JACQUET SAINT-MARS, CARLOS NEIRA Y DE LA PUENTE,MIGUEL | BANQUERO N. E * | BILBAO | 2.622 | 8.445 | 3,22 |
| LAMIACO 8 | 19-12-1863 | MAZAS Y TORRE, DIEGO | COMERCIANTE | ABANDO | 2.566 | 8.326 | 3,22 |
| LAMIACO 9 | 19-12-1863 | BARANDICA MENDIETA, MANUEL | ABOGADO | BILBAO | 2.592 | 8.346 | 3,22 |
| LAMIACO 79-80 | 19-12-1863 | ZUBIRIA ECHEANDIA, SALUSTIANO | CORR. BUQUES | BILBAO | 3.600 | 11.592 | 3,22 |
| LAMIACO 92 | 19-12-1863 | DUÑAVEITIA EUBA, COSME LEZAMA-LEGUIZAMON ALDAMA, M | PROFESOR ABOGADO | BILBAO | 1.800 | 5.796 | 3,22 |
| LAMIACO 10 | 8-1-1864 | TORRE Y ALDECOA, BALVINADE | N. E * | | 2.355 | 7.520 | 3,19 |
| LAMIACO 3 | 8-1-1864 | URIBARRI EGUSQUIZA, DIEGO | COMERCIANTE | GETXO | 2.138 | 5.301 | 2,48 |
| LAMIACO 5 | 8-1-1864 | GOROSTIAGA LARRINAGA, MARTIN IBAÑEZ MERLADET, PEDRO | BARBERO PROFESOR | BILBAO BEGOÑA | 2.509 | 6.080 | 3,22 |
| LAMIACO 52-53 | 21-9-1864 | UHAGON ARECHAGA, JUAN | BANQUERO | MADRID | 3.600 | 11.592 | 3,22 |
| LAMIACO 67-68 | 21-9-1864 | AGUIRRE LABROCHE, EZEQUIEL | COMERCIANTE | BILBAO | 3.600 | 2.698 | 0,80 |
| LAMIACO 55-56 | 23-9-1864 | COSTE VILDOSOLA, EDUARDO | COMERCIANTE | BILBAO | 4.200 | 4.771 | 1,14 |
| LAMIACO 105 | 23-9-1864 | COSTE VILDOSOLA, EDUARDO | COMERCIANTE | BILBAO | 1.242 | 1.411 | 1,14 |
| LAMIACO 48-49-50 | 23-9-1864 | AGUIRRE LABROCHE, EDUARDO | COMERCIANTE | BILBAO | 4.200 | 3.361 | 0,80 |
| LAMIACO 51 | 23-9-1864 | ZABALA ANDIRENGOECHEA, MARTIN | ABOGADO | BILBAO | 1.800 | 5.796 | 3,22 |
| LAMIACO 47 | 10-10-1864 | ALDECOA GIMENO, FERNANDO | PROPIETARIO | BILBAO | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 54 | 10-10-1864 | RUIZ DE IBARRA, JUAQUIN MARIA | COMERCIANTE | MADRID | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 44-45 | 10-10-1864 | SOCIEDAD ABAITUA E ISASI | | | 3.600 | 8.750 | 2,43 |
| LAMIACO 63-64-65-66 | 10-10-1864 | SOCIEDAD ABAITUA E ISASI | | | 7.200 | 17.500 | 2,43 |
| LAMIACO 76 | 29-10-1864 | NAVARRO SANTIESTEBAN, FRANCISCO | PROPIETARIO | PAMPLON. | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 57 | 29-10-1864 | ARANGO Y CASTILLO, ANDRES | PROPIETARIO | MADRID | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 46 | 31-10-1864 | UHAGON ALDECOA, GUILLERMO | OFIC MARINA | FERROL | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 103 | 31-10-1864 | DOT MICHANS, ROSA | PROPIETARIA | MADRID | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 104 | 3-11-1864 | O'DALY PEREZ, JAIME | OFIC MARINA | MADRID | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 91 | 3-11-1864 | LOPEZ DEL ONGORIA CERECEDA, JOSE | ABOGADO | MADRID | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 90 | 3-11-1864 | ULIBARRI MARTINEZ, FERNANDO | MEDICO | MADRID | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 58 | 4-11-1864 | PEDRO Y NASCH, LEOPOLDO DE | PROPIETARIO | MADRID | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 59-60-61-62 | 4-11-1864 | PEDRO Y NASCH, LEOPOLDO DE | PROPIETARIO | MADRID | 7.200 | 34.776 | 4,83 |
| LAMIACO 78 | 10-12-1864 | ORTEGA MARTINEZ, JOSE MARIA LACORT REVILLA, MARIANO | FUNCIONARIO COMERCIANTE | HARO | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 88 | 19-12-1864 | MORONATI LAUCIRICA, JUAN JOSE | SASTRE | BILBAO | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 89 | 19-12-1864 | MORONATI LAUCIRICA, JUAN JOSE CARBONELL DESCRINES, JUAN | SASTRE PELUQUERO | BILBAO | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| LAMIACO 77 | 23-12-1864 | BISAIRES AMATRIAIN, VEREMUNDO | ALBAÑIL | PAMPLON. | 1.800 | 8.694 | 4,83 |
| TOTAL | 1863-64 | | | | 91.297 | 296.608 | 3,25 |

* Profesión no especificada

FUENTE Elaboración propia a partir de los Libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao

En la lotificación inicialmente planteada se conforman 105 parcelas. Las primeras ventas de parcelas se iniciaron en 1863, año del fallecimiento de D. Máximo Aguirre. Su viuda, Dña. Francisca de Labroche, y sus hijos Ezequiel y Eduardo fueron quienes llevaron a cabo la promoción, a través de la sociedad "Viuda de Máximo Aguirre e Hijos". La casa del primero, la de su cuñado Eduardo Coste Vildósola y la ermita de Santa Ana fueron las primeras construcciones. levantadas durante el año de 1864.

Como puede apreciarse, la inversión resultó un éxito extraordinario. En 1863 y 1864 se venden 48 fincas completas en 35 operaciones, único periodo en las promoción del barrio de Santa Ana que la media de superficie vendida está por encima de las parcelas tipo planeadas de 1.800m², arrojando una media de 2.608 m². Así, las 35.250 ptas invertidas en las compras de terrenos se habían multiplicado ya nominalmente por 8 en dos años de promoción, y a siete en el momento de adquisición²⁰.

Sin embargo, deben establecerse matizaciones. Además de los gastos suplementarios de urbanización, los contratos más comunes establecían el pago aplazado a 10 años, tiempo que tardaba en hacerse líquido el desembolso, y ocho de las parcelas las adquieren miembros de la propia familia.

Incluso, la crisis de 1866 retrajo algunas de las inversiones, que se anulan dando por perdido el primer pago ya efectuado²¹. Si se descuentan estas devoluciones se vendieron realmente 34 parcelas que ocupaban 63.964 m² a cambio de 179.678 ptas. En cuanto al precio de venta, arroja una media de 3,25 ptas el metro cuadrado. Con las excepciones de las primerísimas operaciones y las ventas dentro de la familia, se aprecia dos claros niveles de precios : hasta septiembre de 1864 se registran escrituras que declaran sistemáticamente valores en torno a 3,20 ptas/m², desde esta fecha el precio se eleva al nivel de 4,83 ptas/m². El valor del metro cuadrado en Lamiaco se había multiplicando por más de 14, y la Sociedad Viuda e Hijos de Máximo Aguirre había colocado 91.297 metros cuadrados, el 45% de las parcelas (el 24% restando el porcentaje adquirido por la propia familia y las devueltas en 1866). La homogeneidad en el precio de venta está condicionada por la situación de los solares adquiridos. Todos ellos se sitúan en el área mejor situada respecto a la playa y la carretera a Bilbao, los dos elementos que justificaban la urbanización en este momento.

En cuanto a los compradores, destaca la presencia de numerosos foráneos -un 35% de los presentes que se hacen con el mismo porcentaje de superficie- sobre todo de Madrid. Resulta curiosa la tendencia a adquirir terrenos colindantes entre los que no residen en Bizkaia. Sólo aparece un vecino del propio Getxo, lo que resulta lógico por la escasa entidad demográfica y económica en esta época, y ante todo por la inicial desconexión entre las iniciativas en esta área respecto a la realidad de la Anteiglesia. Por lo demás, dominan los capitales de Bilbao y localidades circundantes, con casi el 60% de los individuos y el 50% de los solares (que se convierte en el 62.5% si le sumamos los adquiridos por la bilbaína Sociedad Abaitua e Isasi). Encontramos únicamente tres grandes compradores individuales: la familia Aguirre-Coste (8 solares), la Sociedad Abaitua e Isasi (6) y Leopoldo de Pedro (5).

Las definición social de los compradores no presenta una clara definición. Desde luego, dominan las declaraciones en el ambiguo término de "comerciantes", que con el de "propietarios" y "profesiones liberales" (abogado, médico) constituyen el grupo mayoritario. En su interior aparecen destacados miembros de las élites bilbaína (Carlos Jacquet, Pedro Mazas, Manuel Lezama Leguizamón, Manuel Barandica o Martín Zabala) y madrileña (Juan Uhagón,

Andrés Arango, Leopoldo de Pedro, José López de Longoria). Junto a ellos, diversos particulares de recursos más limitados, que se desprendieron pronto de los solares sin llegar a levantar edificaciones.

En general, el proceso de edificación del barrio fue lento, debido a las dificultades económicas de la época. Tras la desaparición de su madre Ezequiel y Eduardo Aguirre dan un giro sustancial a sus actividades. Sin abandonar Santa Ana, desde 1865 centran su interés prioritario en el espacio contiguo de Las Arenas.

CUADRO 2. LA FAMILIA AGUIRRE EN LAS ARENAS (PLAN LAZARO) (1866-1894)

| Situación | Fecha | Vendedor | Profesión | Vecindad | Superf. (m 2) | Precio (ptas) | Prec/m2 (ptas/m2) |
|----------------------------------|----------------|--|-------------|----------|--------------------|------------------|----------------------|
| COMPRAS (EDUARDO AGUIRRE) | | | | | | | |
| LAS ARENAS 5* | 9-7-1866 | ESTADO | | | 987 | 1.000 | 1,01 |
| LAS ARENAS 6* | 9-7-1866 | ESTADO | | | 987 | 1.025 | 1,04 |
| LAS ARENAS 33 | 1-10-1866 | CAREAGA LUNA, JOSE** | EMPLEADO | BILBAO | 435 | 875 | 2,01 |
| LAS ARENAS 35 | 1-10-1866 | CAREAGA LUNA, JOSE** | EMPLEADO | BILBAO | 952 | 3.875 | 4,07 |
| LAS ARENAS 21 | 9-10-1866 | CAREAGA LUNA, JOSE** | EMPLEADO | BILBAO | 987 | 3.775 | 3,82 |
| LAS ARENAS 23 | 9-10-1866 | CAREAGA LUNA, JOSE** | EMPLEADO | BILBAO | 1.000 | 875 | 0,88 |
| LAS ARENAS 24 | 9-10-1866 | CAREAGA LUNA, JOSE** | EMPLEADO | BILBAO | 987 | 1.250 | 1,27 |
| LAS ARENAS 34 | 9-10-1866 | CAREAGA LUNA, JOSE** | EMPLEADO | BILBAO | 612 | 3.000 | 4,90 |
| LAS ARENAS 36 | 9-10-1866 | CAREAGA LUNA, JOSE** | EMPLEADO | BILBAO | 987 | 10.025 | 10,16 |
| LAS ARENAS 22 | 13-10-1866 | CAREAGA LUNA, JOSE** | EMPLEADO | BILBAO | 1000 | 1.250 | 1,25 |
| TOTAL | 1866 | | | | 8.934 | 26.950 | 3,02 |
| VENTAS | | | | | | | |
| LAS ARENAS 21 | 9-10-1866 | SOLAEGUI MUJICA, FEDERICO | PROPIETARIO | BILBAO | 987 | 11.013 | 11,16 |
| LAS ARENAS 33 | 25-4-1871 | URQUIJO GOICOECHEA, ADOLFO AYARRAGARAY GARBUNO, MANUEL ARTARAIN FERNANDEZ, FRANCISCO | ABOGADO | DEUSTO | 435 | 841 | 1,93 |
| LAS ARENAS 34 | 25-4-1871 | URQUIJO GOICOECHEA, ADOLFO AYARRAGARAY GARBUNO, MANUEL ARTARAIN FERNANDEZ, FRANCISCO | ABOGADO | DEUSTO | 612 | 2.850 | 4,66 |
| LAS ARENAS 35 | 25-4-1871 | URQUIJO GOICOECHEA, ADOLFO AYARRAGARAY GARBUNO, MANUEL ARTARAIN FERNANDEZ, FRANCISCO | ABOGADO | DEUSTO | 952 | 3.691 | 3,88 |
| LAS ARENAS 36 | 26-10-1872 | SOLAEGUI MUJICA, FEDERICO | COMERCIANTE | BILBAO | 987 | 10.025 | 10,16 |
| LAS ARENAS 5 | 18-7-1894 | ZABALA ANDIVENGOCHEA, MARTIN | PROPIETARIO | BILBAO | 987 | 15.890 | 16,10 |
| LAS ARENAS 6 | 19-7-1894 | ARELLANO ARROSPIDE, RICARDO | PROPIETARIO | BILBAO | 987 | 15.890 | 16,10 |
| LAS ARENAS 22-S | 19-7-1894 | ARELLANO ARROSPIDE, RICARDO | PROPIETARIO | BILBAO | 500 | 11.620 | 23,24 |
| LAS ARENAS 23-S | 19-7-1894 | ARELLANO ARROSPIDE, RICARDO | PROPIETARIO | BILBAO | 500 | 11.620 | 23,24 |
| LAS ARENAS 24-S | 19-7-1894 | ARELLANO ARROSPIDE, RICARDO | PROPIETARIO | BILBAO | 493 | 11.123 | 22,56 |
| LAS ARENAS 22-N | 18-7-1894 | ZABALA ANDIVENGOCHEA, MARTIN | PROPIETARIO | BILBAO | 500 | 11.620 | 23,24 |
| LAS ARENAS 23-N | 18-7-1894 | ZABALA ANDIVENGOCHEA, MARTIN | PROPIETARIO | BILBAO | 500 | 11.620 | 23,24 |
| LAS ARENAS 24-N | 18-7-1894 | ZABALA ANDIVENGOCHEA, MARTIN | PROPIETARIO | BILBAO | 493 | 11.123 | 22,56 |
| TOTAL | 1866-94 | | | | 8.934 | 128.926 | 14,43 |

* Subastados el 27-7-1865 y tasados cada uno en 863 ptas

** Jose Careaga actúa como testafiero de Eduardo Aguirre, cediéndole los solares al precio del remate de la subasta desamortizadora FUENTE Elaboración propia a partir de los Libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao

Así, entre 1865 y 1868 asistimos a una nueva privatización de comunales en la que confluyen dos procesos bien distintos. Por una parte, sale a subasta un grupo de 40 parcelas, con unos 1.000 m2 de superficie media, acogidas a un plan de urbanización diseñado por el ingeniero catalán Amado de Lázaro, y fechado el 4 de julio de 1863. En lo fundamental, corresponde a la traza definitiva del núcleo principal de Las Arenas : el cuadrilátero que va

de la calle Mayor al muelle de Las Arenas, y del muelle de Evaristo Churruca a la calle Andrés Larrazabal. Lázaro diseña una población ortogonal, de manzanas con dos y cuatro solares (aproximadamente de 50 por 40 metros, y 100 por 40 metros), salvo en la zona más cercana a la playa. Las calles debían estar arboladas, destinando 15 metros de anchura a las calles. Casi en el centro de la nueva población, reserva ya un solar doble para iglesia y un espacio para plaza.

La actuación de los Aguirre en esta zona se limita a la personal de Eduardo Aguirre Labroche, y se caracteriza por un indisimulado interés especulativo, sin pretensión de estructurar una política territorial de mayor entidad. Así, directamente o a través de su testamento (José María Gondra), adquiere 10 solares que configuran 3 manzanas completas - Mayor-Amistad-Mendibil-Barria; Mercedes-Barria-Urquijo-Muelle de Churruca; y Urquijo-Barria-Muelle de Las Arenas-Muelle de Churruca- pagando precios muy dispares en las subastas, pero que resultaron una media razonable (3,02 ptas/m2).

Durante los años inmediatos se desprendió de la mitad de los solares, con beneficio (21), a precio de compra (36) o incluso perdiendo ligeramente (el conjunto de las 33-34-35 la adquiere a una media de 3,88 ptas/m2 y lo vende a 3,70 ptas/m2). El resto las retuvo hasta su fallecimiento en 1893. Al año siguiente, sus herederos las venden tras dividir varias a un precio sustancialmente mayor al de adquisición -de 1,09 ptas/m2 de media en 1866 a 20,26 ptas/m2 en 1894- a Martín Zabala y Ricardo Arellano, ambos cuñados de Eduardo Aguirre. El resultado final, aunque con la distorsión que supone el lapso de 28 años entre las compras y las ventas finales, arroja unos "beneficios" de más de 100.000 ptas, producto de vender a un precio casi 5 veces superior al de compra.

CUADRO 3. COMPRAS DE LA FAMILIA AGUIRRE FUERA DE LAMIACO

| Situación | Fecha | Vendedor | Profesión | Vecindad | Superf. (m2) | Precio (ptas) | Tasación (ptas) | Prec/m2 (ptas/m2) |
|---------------------------------|------------|---|------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|
| ARENOSO EN CREZALZU (1) | 27-6-1867 | ESTADO | | | 17.800 | 9 0 0 | 9 0 0 | 0,050 |
| TROZO 2º DE LOS ARENALES (2) | 4-7-1868 | ESTADO | | | 235.812/ 261.865 | 2.559 | 1.734 | 0,011 0,009* |
| TROZO 1º DE LOS ARENALES (2) | 4-7-1868 | ESTADO | | | 56.404 / 6.5757* | 8 2 9 | 8 2 9 | 0,015/ 0,013 |
| CASETA CABLE | 28-12-1898 | DIRECT SPANISH TELEGRAPH CO. LTD. | | | 625 | 5.692 | 9,11 | |
| TERR ENTRE FERROCAR. Y RIO | 8-8-1930 | SAGARUA ECHEVARRIA, CARMEN | Sin Profesión | BILBAO | 397 | 10.243 | 25,80 | |
| TERR ENTRE FERROCAR Y RIO | 8-8-1930 | UGALDE VIDAURRAGAZA, M. JESUSA OCHOA DE ALDA UGALDE, JUAN OCHOA DE ALDA UGALDE, MARIA OCHOA DE ALDA UGALDE, GERMAN | | BILBAO BILBAO BILBAO BILBAO | 377 | 9.711 | | 25,76 |
| TOTAL | | | | | 311.415/ 346.821* | 29.934 | | 0,096/ 0,095* |

(1). Desamortizado y subastado el 28-2-1867 (2). Desamortizados y subastados el 22-2-1868

* La medición original para la subasta resultó señalar menor medida que la real en estas dos fincas, se señala en primer término la cabida supuesta en la subasta y el precio/m2 resultante y debajo los reales

FUENTE Elaboración propia a partir de los Libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao

A estas enajenaciones de pequeños solares, perfectamente planificadas y estudiadas, se superponen acto seguido la desamortización de otros 18 lotes de muy diferente calidad y tamaño entre 1866 y 1869, sumando más de 600.000 m2. La mayor superficie se adjudicó en grandes lotes de reducido precio, adquiridas por Niceto Urquizu y los herederos de Máximo Aguirre. Las compras de los Aguirre están en directa relación con las adquisiciones y proyectos anteriores realizados por su padre. Sobre parte de este espacio se inicia un ambicioso proyecto de promoción. El elemento central fue la constitución de la "Sociedad de Baños de Mar Bilbainos", que en 1868 comienza los trabajos para la erección de un balneario sobre la playa.

Como se aprecia en el Cuadro 3, las compras reseñables de la familia Aguirre fuera del espacio de Lamiaco-Santa Ana son muy concretas y concentradas, ya que las tres parcelas adquiridas en 1898 y 1930 sólo pretenden redondeos de propiedades mayores con vistas a una inmediata venta. Entre 1867 y 1868 se hicieron con 345.422 metros cuadrados -esta es la superficie que resultó ser la real en mediciones posteriores- pagando con 4.288 ptas, a una media de 0,012 ptas/m2.

De esta auténtica apropiación del espacio se deriva una enorme reserva de suelo. Los dos lotes principales iban : uno desde La Avanzada a la calle Arieta y de el paseo Zugazarte a la línea de la marea (luego el Muelle de Las Arenas); y el otro de Zugazarte al río Gobelas y de La Avanzada a la actual urbanización de El Pinar. Las limitaciones impuestas por el Estado fueron muy escasas : una zona de servicio a lo largo del cordón litoral de 6 metros (actual Muelle), mantenimiento de la carretera de Algorta y ampliación dejando 3 metros hacia el Muelle y 30 metros hacia el río (actual paseo Zugazarte y su espacio ajardinado en la acera de los pares), zona de servicio a lo largo del río de 10 metros de ancho (parque de Errekagane), y 3 calles transversales de 8 metros. En realidad, beneficiaron claramente a los compradores, puesto la superficie necesaria para su trazado no se incluyó en la subasta, sino que permaneció en manos del Estado, y los nuevos propietarios sólo debieron acomodarse.

CUADRO 4. VENTAS FUERA DE LAMIACO (1669-1966)

| Situación | Fecha | Comprador | Profesión | Vecindad | Superf. (m2) | Precio (ptas) | Prec/m2 (ptas2) |
|-----------------------------|------------------|------------------------------------|--------------|----------|-----------------|------------------|--------------------|
| AREN DE TROZO 2 | 12-2-1869 | URQUIZU ARRIAGA, JOSE NICETO | PROPIETARIO | ELORRIO | 63.642 | 533 | 0,008 |
| AREN DE TROZO 1 | 12-2-1869 | URQUIZU ARRIAGA, JOSE NICETO | PROPIETARIO | ELORRIO | 14.864 | 250 | 0,017 |
| AREN DE TROZO 1 | 12-2-1869 | URQUIZU ARRIAGA, JOSE NICETO | PROPIETARIO | ELORRIO | 18.110 | 528 | 0,029 |
| TERR PARA BALNEARIO | 10-8-1869 | SDAD BAÑOS MARITIMOS AGUIRRE Y CIA | | | 923 | - | - |
| TOTAL | 1869 | | | | 96.616 | 1.311 | 0,013 |
| TERR ZUGAZARTE | 16-11-1883 | DIRECT SPANISH TELEGRAPH CO | | | 625 | 2.500 | 4,00 |
| TERR CERCA DEL BALNEARIO | 22-6-1894 | AGUIRRE AGUIRRE, MARIA | S. PROFESION | BILBAO | 1.379 | 10.000 | 7,25 |
| TOTAL | 1872-1966 | | | | 2.004 | 12.666 | 6,24 |

* Donación Graciosa de la Sociedad Hijos de Máximo Aguirre a la Sociedad de Baños Marítimos Aguirre y Cia, no computada en el total superficial

FUENTE : Elaboración propia a partir de los libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao.

El interés primordial en esta zona se centraba en la erección del Balneario, dejando el resto en reserva a largo plazo. Así se entiende la escasez de ventas anteriores a 1900 (ver cuadro 4). La excepción son los terrenos de la Sociedad Hijos de Máximo Aguirre adquiridos por José Niceto Urquizu, pero éstos más que una venta deberían considerarse un regalo.

En efecto, José Niceto Urquizu, vecino de Elorrio, fue Diputado General en 1852 y 1864, tomó partido por el bando carlista durante la Guerra Civil, y tras las paz se dedicó a las empresas textiles hasta su muerte en 1890. Entre 1866 y 1869 adquirió diversas participaciones en los terrenos de los arenales de Getxo (Cuadro 5).

Los terrenos de Urquizu se pueden clasificar en tres grupos. El primero lo constituyen los cinco solares del plano de Las Arenas (manzana Las Mercedes-A.Larrazabal-Urquijo-Amistad y un solar en Urquijo-A.Larrazabal-Barria). Es una operación de concepción muy similar a la de Eduardo Aguirre en esta zona -aunque Urquizu los consiguió más baratos- y siguen el mismo destino.

El segundo, y más importante, son los arenales que compra al Estado. Subastados en 3 lotes, los dos más pequeños terminaron uniéndose conformando la posterior finca "El Pinar" de Víctor Chávarri y los terrenos que van de Zugazarte a la calle Mayor y Negubide, y de A.Larrazabal a la calle Pinar. El mayor constituye una enorme finca que iba del río Gobelás al límite con Leioa, y del final de las posesiones de los Aguirre en Lamiaco (posterior calle Santa Eugenia) hasta la línea del actual campo de fútbol de Gobela y colegio P.Aristegui. Bastantes de los terrenos desamortizados en Getxo se subastan con errores en la medición, muchas veces muy relevantes, pero ninguno se acerca siquiera al de este terreno, que se vendió declarando casi la mitad de su tamaño real. El precio del remate, idéntico o muy ligeramente superior a la tasación oficial, mantiene el mismo nivel -bajísimo- del resto de los arenales adquiridos por los Aguirre.

CUADRO 5. ADQUISICIONES DE JOSE NICETO URQUIZU (1866-1869)

| Situación | Fecha | Vendedor | Superf. (m2) | Precio (Ptas) | Tasación (ptas) | Prec/m2 (ptas/m2) |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------|---------------------------|
| MONTE ARENOSO EN LAS ARENAS NUM 29 | 22-5-1866 | ESTADO | 36.960 | 1.087 | 1.087 | 0,029 |
| LAS ARENAS 25 | 29-9-1866 | GONDRA ZABALA, JOSE MARIA* | 987 | 1.075 | | 1,09 |
| LAS ARENAS 26 | 29-9-1866 | GONDRA ZABALA, JOSE MARIA* | 1.000 | 625 | | 0,63 |
| LAS ARENAS 27 | 29-9-1866 | GONDRA ZABALA, JOSE MARIA* | 1.000 | 613 | | 0,61 |
| LAS ARENAS 28 | 1-10-1866 | GONDRA ZABALA, JOSE MARIA* | 987 | 486 | | 0,49 |
| LAS ARENAS 29 | 1-10-1866 | GONDRA ZABALA, JOSE MARIA* | 979 | 1.075 | | 1,10 |
| JUNCAL DE CREZALZU (1) | 27-6-1867 | ESTADO | 146.958/ 268.485** | 9.907 | 9.658 | 0,067/ 0,037** |
| ARENALES INCULTOS (2) | 29-8-1868 | ESTADO | 27.528 | 810 | 810 | 0,029 |
| ARENAL DEL TROZO 2º | 12-2-1869 | SOCIEDAD HIJOS DE MAXIMO AGUIRRE | 63.642 | 533 | | 0,008 |
| ARENAL DEL TROZO 1º | 12-2-1869 | SOCIEDAD HIJOS DE MAXIMO AGUIRRE | 14.864 | 250 | | 0,016 |
| ARENAL DEL TROZO 1º | 12-2-1869 | SOCIEDAD HIJOS DE MAXIMO AGUIRRE | 18.110 | 528 | | 0,029 |
| TOTAL | 1866-69 | | 313.015/ 434.515** | 16.969 | | 0,654/ 0,039** |

* José María Gondra (carpintero vecino de Abando) actúa como testafiero al servicio de Urquizu, rematando las parcelas desamortizadas (29-7-1865) y registrando su cesión al precio del primer plazo pagado en esta fecha.

** Valor de la medición para la subasta y el que resultó poseer finalmente.

(1). Subastado el 28-2-1867; (2)-Subastado el 19-10-1867

FUENTE : Elaboración propia a partir de los Libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao.

CUADRO 6. VENTAS EN LAMIACO-SANTA ANA (1666-1672)

| Situación | Fecha | Comprador | Profesión | Vecindad | Superf. (m2) | Precio (Ptas) | Prec/m2 (ptas/m2) |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------|----------|-----------------|------------------|----------------------|
| LAMIACO 8 | 2-6-1868 | BARANDICA MENDIETA, MANUEL | DTOR. BANCO | BILBAO | 2.586 | 8.328 | 3,22 |
| LAMIACO 104 | 26-3-1870 | ZABALA ANDIVENGOECHEA, MARTIN | PROPIETARIO | BILBAO | 1.800 | 5.795 | 3,22 |
| CASA LAMIACO 67-68(a) | 22-4-1870 | LARRINAGA ARANSOLO, BERNABE DE | CAPITALISTA | BILBAO | 3.600 | | |
| LAMIACO 84 S | 13-4-1871 | URIBARRI CASTILLO, MIGUEL | COMERCIANTE | BILBAO | | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 81 N | 13-4-1871 | EGUIA GALLAGA, ESTEBAN | COMERCIANTE | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 9 P | 13-4-1871 | BARANDICA MENDIETA. MANUEL | DTOR. BANCO | BILBAO | 875 | 1.000 | 1,14* |
| LAMIACO 75 N | 14-4-1871 | MAR LABANO, RAMONDELA | MARINO | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| | | COSTE VILDOSOLA, MATILDE | SIN PROFESION | BILBAO | | | |
| LAMIACO 51 N | 14-4-1871 | AZNAR Y DE LA SOTA, EDUARDO | C. MARITIMO | BILBAO | 9 0 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 72 N | 14-4-1871 | GARCIA LEJARRAGA, EUSEBIO | COMERCIANTE | BILBAO | | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 82 | 15-4-1871 | TORRE ASUA, JULIAN | LATONERO | BILBAO | 1.800 | 2.000 | 1,11* |
| LAMIACO 83 S | 15-4-1871 | LARRINAGA ARANSOLO, BERNABE | PROPIETARIO | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 83 N | 17-4-1871 | EHEVARRIA URETA, LORENZO | COMERCIANTE | BILBAO | | 1.000 | 1,11* |
| | | DELMAS GARCIA, JUAN ERNESTO | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| LAMIACO 96 N | 17-4-1871 | JAUREGUI IBASETA, JUAN JOSE | INDUSTRIAL | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 100 S | 17-4-1871 | AGUIRRE GANA, VENANCIO | CAPITALISTA | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| | | QUINTANA ELORRIETA, LUIS | PINTOR | BILBAO | | | |
| LAMIACO 101 | 17-4-1871 | BARRERA AGUIRRE, BENIGNO | TRAFICANTE | BILBAO | 1.800 | 2.000 | 1,11* |
| LAMIACO 102 N | 17-4-1871 | GAMINDE LIZARDI, JOSE | EBANISTA | BILBAO | 9 0 0 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 103 | 18-4-1871 | ZABALA ANDIVENGOECHEA, MARTIN | PROPIETARIO | BILBAO | | | 1,11* |
| LAMIACO 102 S | 18-4-1871 | AMANN PALME, JOAN | COMERCIANTE | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| | | AMANN PALME, JOSE | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| | | MARURI PALME, VICTOR | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| | | MARTINEZ DE PINILLOS GARATE, T. | CORR. CAMBIOS | BILBAO | | | |
| LAMIACO 71 S | 18-4-1871 | ZABALA ANDIVENGOECHEA, MARTIN | PROPIETARIO | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 87 | 18-4-1871 | ZABALA ANDIVENGOECHEA, MARTIN | PROPIETARIO | BILBAO | 1.244 | 1.000 | 0,80* |
| LAMIACO 73 S | 22-5-1871 | NAVARRO SANTIESTEBAN, FRANCISCO | PROPIETARIO | PAMPLONA | 900 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 73 N | 22-5-1871 | SALABERRI SALABERRI, ANDRES | TABLAJERO | PORTUG. | 900 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 85 | 22-5-1871 | TORRE ASUA, JULIAN | LATONERO | BILBAO | 1.800 | 2.000 | 1,11* |
| LAMIACO 86 N | 22-5-1871 | TORRE ASUA, JULIAN | LATONERO | BILBAO | 344 | 554 | 1,61 |
| LAMIACO 72 S | 24-5-1871 | ARELLANO ARROSPIDE, RICARDO | INGENIERO | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 99 | 24-5-1871 | ARELLANO ARROSPIDE, RICARDO | INGENIERO | BILBAO | 1.800 | 2.000 | 1,11* |
| LAMIACO 86 S | 24-5-1871 | RODRIGUEZ UNZUETA, ALEJANDRO | INDUSTRIAL | DEUSTO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 51 S | 25-5-1871 | SDAD. VIUDA DE J. GALLASTEGUI Y CIA | BASTERRA ESTURO, RAMON | BILBAO | 9 0 0 | 1.000 | 1,11* |
| | | ALBIZUA LARRINAGA, JOSE | FONDISTA | BILBAO | | | |
| LAMIACO 93 | 25-5-1871 | IBARRA GUTIERREZ DE CABIEDES, J.M. | COMERCIANTE | DEUSTO | 1.800 | 2.000 | 1,11* |
| | | IBARRA GUTIERREZ DE CABIEDES, G.M. | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| | | ZUBIRIA ECHEANDIA, COSME | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| LAMIACO 94 | 25-5-1871 | BARASATEGUI ARRIETA, JUAN RAMON | REGISTR. PROPI | S.SEBAST | 1.803 | 2.000 | 1,11* |
| LAMIACO 81 S | 25-5-1871 | MAZAS TORRE, DIEGO | COMERCIANTE | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| | | BAYO LAPEIRA, JOSE F. DE | DEPENDIENTE | BILBAO | | | |
| | | ARBIDE UNZAGA, PEDRO ANTONIO | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| | | RODRIGUEZ UNCETA, ALEJANDRO | INDUSTRIAL | DEUSTO | | | |
| LAMIACO 69 | 25-5-1871 | SOCIEDAD J. ZABALA Y CIA | | | 1.800 | 2.000 | 1,11* |
| LAMIACO 97 N | 26-5-1871 | UHAGON ARECHAGA, JUAN | PROPIETARIO | MADRID | 900 | 1.000 | 1,11* |
| | | UHAGON ARECHAGA, VICENTE | PROPIETARIO | MADRID | | | |
| | | UHAGON ARECHAGA, CAYETANA | PROPIETARIO | MADRID | | | |
| LAMIACO 98 | 26-5-1871 | UHAGON ARECHAGA, VICENTE | PROPIETARIO | MADRID | 1.800 | 2.000 | 1,11* |
| | | UHAGON ARECHAGA, CAYETANO | PROPIETARIO | MADRID | | | |
| LAMIACO 100 N | 27-5-1871 | NAVARRO SANTIESTEBAN, FRANCISCO | PROPIETARIO | PAMPLONA | 900 | 1.000 | 1,11* |
| | | GARCIA LEJARRAGA, EUSEBIO | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| | | CAMIRUAGA LAPUENTE, JOSE | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| | | PIEDRA MOCINO, ISIDRO | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| LAMIACO 84 N | 30-5-1871 | BARENO MUNECA, MARCELINO DE | CONST. BUQUES | ABANDO | 9 0 0 | 1.003 | 1,11* |
| | | ARTARAIN FERNANDEZ, FRANCISCO | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| | | BLANCOU PENDERAIR, JUAN | CONST. COCHES | BILBAO | | | |
| | | OLABARRIA CHURRUCA, PASCANIO | COMERCIANTE | BILBAO | | | |
| LAMIACO 96 S | 30-5-1871 | POZZI POZZI, SANTIAGO | INDUSTRIAL | BILBAO | | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 71 N | 30-5-1871 | SOPELANA AGUIRRE, RAMON | COMERCIANTE | BILBAO | 900 | 1.000 | 1,11* |
| LAMIACO 74 | 30-5-1871 | SOPELANA AGUIRRE, RAMÓN | COMERCIANTE | BILBAO | 1.244 | 1.500 | 1,20* |
| LAMIACO 91 | 6-10-1871 | ZUBIAGA ZUBIAGA, MANUEL ANTONIO | PROPIETARIO | BILBAO | 1.800 | 5.925 | 3,29 |
| LAMIACO 75N 75R | 15-11-1871 | MAR LABANO, RAMON DE LA | MARINO | BILBAO | 344 | 376 | 1,09 |
| | | COSTE VILDOSOLA, MATILDE | SIN PROFESION | BILBAO | | | |
| LAMIACO 78 | 25-6-1872 | JORDAN LLORENS, MIGUEL | DIPLOMATICO | MADRID | 1.800 | 5.741 | 3,19 |
| TOTAL | 1868-72 | | | | 46.937 | 71.219 | 1,45 |

a- No computado en los totales. Se trata de un terreno adquirido por Ezequiel Aguirre a su madre en 1864, en el que edificó una casa de campo (Arquitecto Pedro Belaunzarán, 1864) y vende en estafecha por 33.750 ptas.

*-Operación de recompra de las acciones de la sociedad "Aguirre y cia", canjeadas por terrenos en Lamiaco.
FUENTE : Elaboración propia a partir de los Libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao.

Finalmente, quedan los arenales vendidos a Urquizu por los propios hermanos Aguirre, transacción a la que me refería como regalo, ya que de otra forma difícilmente se puede explicar que éstos se deshagan de terrenos recientemente adquiridos, prácticamente al precio de coste. Corresponde a compras efectuadas en las subastas de febrero de 1868 a una media de 0,010 ptas/m², que venden en 1869 por 0,013 ptas/m² de media. Además, uno de ellos (18.110 m²) es el espacio entre la carretera y la playa (Zugazarte y el Muelle de Las Arenas) colindante con el edificio del Balneario que construía la Sociedad de Baños de Marítimos Aguirre y Cia, desde luego, la zona que antes debía revalorizarse.

Por lo demás, José Niceto Urquizu, pese a trazar varios intentos fallidos de parcelación y lotificación, no llegó a desarrollar una política territorial coherente en Getxo. Se desprendió de la parte principal en 1880, y el resto fue dividido entre sus herederos en 1890. Son los dueños posteriores -Miguel A. Vitoria, Matías Romo y Eduardo K. Earle en la Vega de Santa Eugenia (Romo), Víctor Chávarri en El Pinar, y La Sociedad de Terrenos de Neguri en La Avanzada- quienes organizaron el territorio según su conveniencia.

Mientras se producía esta serie de tomas de posiciones sobre los arenales, la familia Aguirre continuaba colocando en el mercados sus terrenos en Lamiaco. El periodo 1868-72, enmarcado con el parón de la crisis de 1866 y el inicio de la Guerra Carlista, se caracteriza por la escasez de ventas y la nula revalorización de los solares.

Como puede apreciarse en el cuadro 6, prácticamente no se realizan nuevas ventas. En el plano de Lamiaco sólo se desprenden de cuatro parcelas completas y algunas porciones de parcela (8.674 m² vendidos a 3.08 ptas/m² de media, prácticamente el mismo precio que en 1863-64) y de una casa construida sobre dos parcelas.

El resto de las adjudicaciones corresponden a la operación de recompra de las participaciones de los pequeños accionistas en la Sociedad de Baños Marítimos Aguirre y Cia, remisos a acometer nuevas inversiones para ampliar el negocio. En 1871, llegaron a un acuerdo por el que se quedaban con la mitad de las acciones emitidas (el nominal total era 150.000 ptas, en 300 acciones de 500 ptas) capitalizado al 50%, compensándoles con terrenos en Lamiaco al cambio de 4 acciones (1.000 ptas) por 900 m² (a 1.11 ptas/m²)²².

La proliferación de poseedores de menos de 8 acciones, límite que daba derecho a un solar completo de 1.800 m², obligó a subdividir por primera vez las parcelas, dando lugar a solares de 900 m², e inaugurando una situación no prevista inicialmente, que se fue generalizando durante los años siguientes. Por otro lado, esta operación tan singular ofrece una perfecta radiografía del accionariado de la sociedad del Balneario, de gran interés, pero cuyo análisis se escapa de las intenciones actuales del trabajo.

Con el estallido de la 2ª Guerra Carlista tanto las iniciativas urbanizadoras como las ventas de transmisiones de solares se detuvieron. La llegada de visitantes quedó paralizada durante los años del conflicto y el propio Establecimiento de Baños sufrió daños de importancia por las acciones bélicas.

Sin embargo, las condiciones son inmejorables a partir de 1876, año en el que el Balneario vuelve a abrir sus puertas reformado y ampliado. La comunicación con Bilbao se encuentra asegurada por el tranvía Bilbao-Las Arenas, que comienza a funcionar con gran éxito en 1877. En 1881 se prolonga hasta Algorta electrificándose en 1897. El ferrocarril de Bilbao a Las Arenas, vieja idea de los Aguirre, toma un nuevo impulso desde 1882, consi-

guiendo Ezequiel Aguirre la concesión el 14 de mayo de 1883. Al año siguiente se constituye la compañía, siendo la propia familia Aguirre-Coste los principales accionistas²³. Este último cuarto del siglo XIX es la época clásica de Las Arenas y Algorta como estación balnearia. El municipio de Getxo duplica su población de 1877 a 1900, pasando de 2.651 a 5.442 habitantes, mientras se van abriendo nuevas casas de baños, servicios de temporada, comercios e instalaciones hoteleras.

CUADRO 7. VENTAS EN LAMIACO-SANTA ANA (1876-1960)

| Situación | Fecha | Comprador | Profesión | Vecindad | Superf. (m2) | Precio (ptas) | Prec./m2 (ptas/m2) |
|---------------|------------------|------------------------------------|-------------|----------|---------------|----------------|--------------------|
| LAMIACO 90 | 8-8-1876 | CARBONELL DESCRINES, JUAN EDMUNDO | PROPIETARIO | BILBAO | 1.800 | 6.000 | 3,33 |
| LAMIACO 10 | 11-1-1877 | CORTINA ALDECOA, ROGELIA | PROPIETARIO | BILBAO | 2.137 | 19.615 | 9,18 |
| LAMIACO | 8-11-1877 | ZABALA ANDIVENGOCHEA, MARTIN | PROPIETARIO | BILBAO | 2.087 | 11.751 | 5,63 |
| LAMIACO | 1-3-1878 | SAN JOSE DIEZ, DOMINGO | PELUQUERO | BILBAO | 311 | 4.000 | 12,86 |
| LAMIACO | 12-9-1878 | GUENECHEA JUARISTI, PEDRO MARIA | EBANISTA | ECHEVAR. | 449 | 5.608 | 12,49 |
| LAMIACO | 12-9-1878 | JUNTA DE OBRAS DEL PUERTO | | | 323 | 0* | 0* |
| C/M.CRISTINA | 27-9-1878 | FRIAS FRIAS, LUCIO | COCHERO | GETXO | 320 | 3.715 | 11,61 |
| C/M. CRISTINA | 24-10-1879 | LECUMBERRI CANTON, SANTIAGO | COMERCIANTE | BILBAO | 558 | 6.283 | 11,26 |
| LAMIACO 70 | 29-9-1880 | SEEBOLD BRUCKMAN, TEODORO | INGENIERO | BILBAO | 1.800 | 5.796 | 3,22 |
| LAMIACO 32 | 19-9-1881 | RIVERO ORTIGOSA, FERMIN MARIA | INGENIERO | BILBAO | 4.464 | 15.811 | 3,54 |
| LAMIACO 33 | 19-9-1881 | RIVERO ORTIGOSA, FERMIN MARIA | INGENIERO | BILBAO | 4.389 | 15.546 | 3,54 |
| C/GOBELA | 26-10-1886 | LANDECHO URRIES, LUIS | ARQUITECTO | MADRID | 805 | 10.368 | 12,88 |
| LAMIACO | 9-5-1888 | SOCIEDAD AGUIRRE, CHAVARRI Y CIA** | | | 1.375 | 13.185 | 9,59 |
| LAMIACO | 19-6-1888 | SOCIEDAD AGUIRRE, CHAVARRI Y CIA** | | | 2.047 | 19.777 | 9,66 |
| LAMIACO 59 | 6-9-1888 | ARELLANO ARROSPIDE, JUAQUIN | RENTISTA | BILBAO | 1.800 | 11.592 | 6,44 |
| LAMIACO 60 | 6-9-1888 | ARELLANO ARROSPIDE, JUAQUIN | RENTISTA | BILBAO | 1.800 | 11.592 | 6,44 |
| LAMIACO 61 | 6-9-1888 | ARELLANO ARROSPIDE, JUAQUIN | RENTISTA | BILBAO | 1.800 | 11.592 | 6,44 |
| LAMIACO | 13-10-1890 | CORTINA BAREÑO, AGUSTIN | COMERCIANTE | BILBAO | 450 | 7.235 | 16,08 |
| LAMIACO 11 | 5-11-1890 | SEVILLA LICONA, FRANCISCO DE | COMERCIANTE | BILBAO | 1.851 | 19.354 | 10,46 |
| LAMIACO | 8-10-1891 | SANTANDER INCHAUSPI, JOSE | COMERCIANTE | BILBAO | 390 | 5.658 | 14,51 |
| LAMIACO | 21-10-1891 | ANDUIZA GOICOECHEA, LUIS | RELOJERO | BILBAO | 1.350 | 15.000 | 11,11 |
| LAMIACO | 25-2-1892 | TORRE ASUA, JUAN | HOJALATERO | GETXO | 2.349 | 14.427 | 6,14 |
| LAMIACO | 25-2-1892 | TORRE CHORROALDE, JUAN | HOJALATERO | GETXO | | | |
| LAMIACO | 25-2-1892 | AMEZAGA IBARRONDO, FRANCISCO | EMPLEADO | LEIOA | 195 | 3.538 | 18,14 |
| LAMIACO | 15-9-1892 | ELCORO EIGUREN, RAFAEL | CARPINTERO | GETXO | 719 | 13.893 | 19,32 |
| LAMIACO | 3-1-1893 | MUGURUZA URBISTONDO, MANUEI | CARPINTERO | GETXO | 900 | 11.416 | 12,68 |
| LAMIACO | 12-10-1894 | BASAGOITI ECHEVARRIA, EMETERIO | LABRADOR | LEIOA | 900 | 7.245 | 8,05 |
| LAMIACO | 30-10-1894 | AMEZAGA IBARRONDO, FRANCISCO | ALMACENERO | PORTUG. | 255 | 3.057 | 11,99 |
| TOTAL | 1876-1966 | | | | 37.624 | 273.054 | 7,26 |

* Donación graciosa

**Ver Cuadro 8

FUENTE : Elaboración propia a partir de los libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao.

Se consolida así el modelo de ocupación del espacio diseñado antes de la guerra. Lo más característico de este periodo es la extensión de las iniciativas y el enlace entre los dos núcleos iniciales, concretado en el enlace entre las calles Andrés Larrazabal, y Santa Ana - que comunicaban directamente el balneario y la ermita- y la apertura de la calle Mayor, auténtica bisagra entre los barrios de Santa Ana y Las Arenas, que une el Puente Colgante (1893) y la estación del ferrocarril. La urbanización continuará inicialmente el sistema de villa ajardinada y el esquema reticular propuesto. Esto es válido para Santa Ana y los frentes que miran a la ría y la playa en Las Arenas. En cambio, por la zona central, cercana a la calle Mayor, comienzan ya a levantarse los primeros bloques de viviendas de vecindad.

Pese a toda la actividad desplegada, las ventas de los Aguirre en Lamiaco siguen un ritmo pausado. Prácticamente se ha roto ya el esquema de las parcelas originales, aunque siguen manteniéndose un cierto número de ventas que encajan en el módulo de 1.800 m² (1.800, 1.350, 900, 450) y la media superficial de las ventas es aún de 1.393 m². Es evidente la complejización interna del barrio, desapareciendo la uniformidad en el precio de los solares, que pasan a valorarse en función de su situación particular y expectativas de uso y revalorización. De esta forma, encontramos valores absolutamente contrapuestos (se paga a 6,14 y a 19,32 ptas/m² en el mismo año 1892) y tampoco se aprecia una clara tendencia a la revalorización con el paso del tiempo. No hay que olvidar que sólo consideramos las ventas directas de los Aguirre, y no las posteriores transacciones de esas fincas, y que éstos poco a poco fueron desprendiéndose de los espacios mejor situados.

CUADRO 6. PROMOCION EN C/MAYOR Y NOVIA DE SALCEDO (LAMIACO) (1888-1894)

| Situación | Fecha | Comprador | Profesión | Vecindad | Superf. (m ²) | Precio Edl. (ptas) | Comprador inmediato a L Chávarri (Fecha, Precio) |
|-----------|----------------|-------------------------------|---------------|----------|---------------------------|--------------------|---|
| TERREN. | 1-5 9-5-1888 | SDAD. AGUIRRE, CHAVARRI Y CIA | | | 1.375 a | | |
| TERREN. | 6-11 19-6-1888 | SDAD. AGUIRRE, CHAVARRI Y CIA | | | 2.047 b | | |
| CASA 1 | 17-11-1892 | CHAVARRI SALAZAR, LEONARDO | COMERCIANTE | PORTUG. | 345 | 21.500 | CHAVARRI SALAZAR, VICTOR (1894, 21500PTAS) |
| CASA 2 | 17-11-1892 | CHAVARRI SALAZAR, LEONARDO | COMERCIANTE | PORTUG. | 225 | 21.500 | CHAVARRI SALAZAR, VICTOR (1894, 21500PTAS) |
| CASA 3 | 17-11-1892 | CHAVARRI SALAZAR, LEONARDO | COMERCIANTE | PORTUG. | 225 | 20.000 | ARANA LUPARDO, FRANCISCO (1894, 20.000PTAS) |
| CASA 4 | 17-11-1892 | CHAVARRI SALAZAR, LEONARDO | COMERCIANTE | PORTUG. | 225 | 21.000 | RUIZ DE VELASCO LEIVA, ANTONIO (189, .21.000PTAS) |
| CASA 5 | 17-11-1892 | CHAVARRI SALAZAR, LEONARDO | COMERCIANTE | PORTUG. | 345 | 21.000 | RUIZ DE VELASCO LEIVA, ANTONIO (1894, 21.000PTAS) |
| CASA 6 | 17-11-1892 | CHAVARRI SALAZAR, LEONARDO | COMERCIANTE | PORTUG. | 302 | 26.000 | CHAVARRI SALAZAR, BENIGNO (1894, 26.000 PTAS) |
| CASA 7 | 17-11-1892 | CHAVARRI SALAZAR, LEONARDO | COMERCIANTE | PORTUG. | 344 | 26.000 | ALLENDE ALONSO, TOMAS (1894, 26000PTS) |
| CASA 8 | 17-11-1892 | CHAVARRI SALAZAR, LEONARDO | COMERCIANTE | PORTUG. | 395 | 22.000 | AGUIRRE ARELLANO, EDUARDO (1894, 22.000PTAS) |
| CASA 9 | 17-11-1892 | CHAVARRI SALAZAR, LEONARDO | COMERCIANTE | PORTUG. | 395 | 22.000 | AGUIRREA RELANO, EDUARDO (1894 22.00PTAS) |
| CASA 10 | 13-11-1888 | ARELLANO ARROSPIDE, JOSE | OFICIAL EJER. | GETXO | 283 | 22.500 | |
| CASA 11 | 13-11-1888 | ARELLANO ARROSPIDE, JOSE | OFICIAL EJER. | GETXO | 327 | 22.500 | |

a-La Sociedad Aguirre, Chávarri y Cia adquiere este terreno de los Hermanos Aguirre por 13.185 ptas(9,59 ptas/m²) Ver Cuadro5

b-La Sociedad Aguirre, Chávarri y Cia adquiere este terreno de los Hermanos Aguirre por 19777ptas(9,66 ptas/m²) Ver Cuadro5

FUENTE Elaboración propia a partir de los libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao

Entre los compradores, la mitad sigue proveniente de Bilbao, pero aparece ya un significativo número de vecinos de Getxo y Leioa. Socialmente, se aprecia que las parcelas mayores son adquiridas por individuos pertenecientes a la burguesía acomodada, en la línea de los periodos anteriores. Sin embargo, aparecen compradores de recursos más limitados para los pequeños solares. Este hecho está condicionado por la rebaja de los estándares de calidad urbanística que comienza a manifestarse en algunas zonas del barrio. Concretamente, en torno a las estaciones y vías del ferrocarril, y en los límites hacia Leioa (calles Amaya e Ibaibide). En este último caso, la degradación está directamente condicionada por la implantación industrial en la vega de Leioa. Curiosamente, este fenómeno fue tutelado por la propia familia Aguirre, al abandonar durante la década de 1890 la actividad

des agropecuarias y complementarias del veraneo (hipódromo, campos deportivos) que inicialmente asentaron sobre este espacio, vendiendo distintas parcelas a empresas industriales²⁴.

CUADRO 9. VENTAS EN LAMIACO-SANTA ANA (1901-1919)

| Situación | Fecha | Comprador | Profesión | Vecindad | Superf. (m 2) | Precio (ptas) | Prec/m2 (ptas/m2) |
|------------------|----------------|------------------------------------|---------------|----------|--------------------|------------------|----------------------|
| LAMIACO 48 49 50 | 31-8-1901 | FERRER MAIZARRAGA, RAFAEI | DEPENDIENTE | BILBAO | 420 | 5.409 | 12,88 |
| LAMIACO 48-49-50 | 31-8-1901 | FERRER MALZARRAGA, MIGUEL | DEPENDIENTE | BILBAO | 420 | 5.409 | 12,88 |
| LAMIACO | 15-10-1902 | GOICURIA SERTUCHA, NICETO | JORNALERO | GETXO | 209 | 2.701 | 12,92 |
| LAMIACO | 7-2-1903 | ZAMACONA ABANDO, MARCOS | COCHERO | GETXO | 482 | 7.771 | 16,17 |
| LAMIACO | 22-7-1903 | ALDAY LARRAGOITIA, JOSE MARIA | ESTUDIANTE | GETXO | 155 | 2.008 | 12,95 |
| LAMIACO 51 N | 25-11-1903 | CELIS ARGÜELLO, PEDRO DE | INGENIERO | BILBAO | 900 | 23.184 | 25,76 |
| FAJA LAMIACO | 25-11-1903 | GOGENOLA OLAVARRIETA, DAMASO | PROPIETARIO | BILBAO | 57 | 9.24 | 16,21 |
| LAMIACO | 27-11-1903 | GARCIA ECHAVE, BRUNO DOMINGO | ALBAÑIL | GETXO | 307 | 4.953 | 16,13 |
| LAMIACO | 27-11-1903 | AGUIRREZABAL OTADUY, JULIAN | ALBAÑIL | GETXO | 315 | 5.071 | 16,10 |
| LAMIACO | 27-11-1903 | AGUIRREZABAL OTADUY, EUSEBIO | TOCINERO | BILBAO | 534 | 12.050 | 22,56 |
| LAMIACO 51-S | 4-1-1904 | AGUIRRE-SARASUA LANDA, FRANCISCO | INDUSTRIAL | BILBAO | 900 | 23.184 | 25,76 |
| LAMIACO PAR.1 | 9-3-1904 | CIA. FERROC. SANTANDER A BILBAO | | | 9.689 | 26.518 | 9,50 |
| LAMIACO PAR 2 | 9-3-1904 | CIA. FERROC. SANTANDER A BILBAO | | | 5.924 | 28.141 | 4,75 |
| LAMIACO PAR 3 | 9-3-1904 | CIA. FERROC. SANTANDER A BILBAO | | | 3.056 | 1.528 | 0,50 |
| LAMIACO PAR. B | 9-3-1904 | CIA. FERROC. SANTANDER A BILBAO | | | 1.545 | 7.729 | 5,00 |
| LAMIACO | 30-7-1904 | SUAREZ ANTUNA, REMIGIO | JORNALERO | GETXO | 150 | 1.941 | 12,94 |
| LAMIACO | 26-11-1904 | CORTADI MAZO, JULIAN | HERRERO | DEUSTO | 153 | 1.970 | 12,88 |
| LAMIACO | 18-3-1905 | GONZALEZ HERNANDEZ, JOSE | AMBULANTE | BILBAO | 241 | 3.110 | 12,90 |
| LAMIACO | 20-3-1905 | ARENAZA SERRA, ADOLFO | ABOGADO | BILBAO | 283 | 3.650 | 12,90 |
| LAMIACO | 19-4-1906 | ROMAN ARNAIZ, NICASIO | JORNALERO | GETXO | 390 | 4.269 | 10,95 |
| LAMIACO 48-49-50 | 15-5-1906 | ZUBIAUR ESQUIBEL, JUAN ANTONIO | MARINO | GETXO | 519 | 8.355 | 16,10 |
| LAMIACO 48-49-50 | 15-5-1906 | AJURIA AJURIA, BRAULIO | ALBAÑIL | GETXO | 840 | 16.000 | 19,05 |
| LAMIACO | 7-1-1907 | OLABARRI AMADARIAGA, PEDRO | CARPINTERO | GETXO | 246 | 4.771 | 19,39 |
| LAMIACO | 26-3-1907 | ALLENDE MARURI, JOSE | JORNALERO | GETXO | 178 | 3.438 | 19,31 |
| LAMIACO | 19-7-1907 | MURO SASETA, EUSEBIO | EMPLEADO | GETXO | 365 | 7.059 | 19,34 |
| LAMIACO | 21-3-1908 | OLABARRIA MADARIAGA, PEDRO | COMERCIANTE | GETXO | 182 | 4.115 | 22,61 |
| LAMIACO | 6-5-1908 | LARRINAGA ABURTO, ISIDORO | COMERCIANTE | GETXO | 621 | 14.003 | 22,55 |
| LAMIACO | 17-11-1908 | MANCISIDOR CAMIRUAGA, EUGENIO | JORNALERO | GETXO | 145 | 2.806 | 19,35 |
| LAMIACO | 27-6-1909 | HERRERIAS ECHEGUREN, LEOCA. DE LAS | SIN PROFESION | BILBAO | 727 | 16.402 | 22,56 |
| LAMIACO | 21-3-1910 | ALLENDE MARURI, JOSE | JARDINERO | GETXO | 55 | 600 | 10,91 |
| LAMIACO | 12-10-1911 | CELAYA BILBAO, VALENTIN | LABRADOR | GETXO | 111 | 2.161 | 19,47 |
| LAMIACO | 12-1-1912 | ZABALA GUERRICA-ECHEVARRIA, M | TABLAJERO | GETXO | 450 | 3.000 | 6,67 |
| LAMIACO | 13-4-1912 | GUILLEN BARAZA, PABLO | JORNALERO | GETXO | 269 | 5.199 | 19,33 |
| C/V. ECHEVARRIA | 14-6-1915 | ANDECHAGA AMEZTUY, AGAPITO | PROPIETARIO | GETXO | 454 | 8.773 | 19,32 |
| LAMIACO | 15-6-1915 | AJURIA ELOSUA, BONIFACIO | MARINO | GETXO | 454 | 5.848 | 12,88 |
| C/GOBELAS | 15-6-1915 | ALLENDE MARURI, JOSE | JARDINERO | GETXO | 123 | 2.581 | 20,98 |
| LAMIACO | 6-11-1915 | ZAMACONA ABANDO, MARCOS | COMERCIANTE | GETXO | 894 | 5.757 | 6,44 |
| LAMIACO | 19-4-1916 | MUGICA CAREAGA, BERNARDINO | HOJALATERO | GETXO | 983 | 8.866 | 9,02 |
| LAMIACO | 26-4-1916 | ZABALA GUERRICA-ECHEVARRIA, M | TABLAJERO | GETXO | 450 | 3.767 | 8,37 |
| TOTAL | 1901-19 | | | | 34.196 | 295.021 | 8,63 |

FUENTE Elaboración propia a partir de los libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao

Durante esta etapa se da un caso que rompe la tradicional política de venta de solares libres de edificación. Asociados con el capitalista Víctor Chávarri forman una sociedad inmobiliaria que edifica, gestiona y finalmente vende dos filas de casas adosadas unifamiliares de calidad²⁵, situadas en terrenos de Lamiaco. Son 6 casas en la manzana completa entre Mayor, Artecalle, Gobela y Santa Ana; y otras 5 en Novia de Salcedo entre las calles Santa Ana y J.Arellano. Los edificios se levantan en 1888, la mayoría los adquiere Leonardo

Chávarri (hermano de Víctor) en 1892, quien los vende dos años después al mismo precio a antiguos miembros de la sociedad edificadora o conocidos hombres de negocios de Bilbao.

A partir del periodo 1895-1905, el proceso de transformación desde una estación balnearia a un suburbio residencial con población progresivamente estabilizada, propició el relanzamiento y rápida aceleración de la edificación en Las Arenas y Santa Ana. Santa Ana es la zona con menos modificaciones respecto al plan inicial. El sistema de pequeñas villas ajardinadas se mantuvo en su mayor parte. La construcción avanza a un ritmo sosegado, aunque las viviendas van dejando de ser estivales. En torno a la iglesia de Las Mercedes y la calle Mayor, la domina ya con claridad la construcción de casas de vecindad de varios pisos y, generalmente, de calidad. Es aquí donde acabarán localizándose los servicios (comercios, talleres, oficinas...) que exige una población creciente (11.399 habitantes en 1920).

Contemporáneamente, se desarrollan distintos grupos de viviendas de menor calidad, dirigidas a familias de reducida capacidad adquisitiva. Las podemos encontrar, principalmente, pasadas las vías de tren, en la "Vega de Santa Eugenia" (Romo), cuyo origen no son terrenos de los Aguirre, sino de José Niceto Urquizu ²⁶, y en los ya comentados rebordes de Santa Ana hacia las estaciones del ferrocarril y Leioa. En este sentido, las ventas que los Aguirre realizan en Lamiaco desde 1901 (cuadro 9), corresponden sólo en un escaso porcentaje a terrenos para la edificación de viviendas de calidad y ajardinadas destinadas a los miembros de la burguesía que se trasladan desde Bilbao (Ferrer, Aguirre-Sarasua, Arenaza, Larrinaga, De las Herrerías, Andéchaga...). La mayoría son pequeños terrenos en estas áreas (calles Ibaigane, Ibaibide, Amaya y Errebitarte).

Como se refleja en el cuadro, dominan los solares muy reducidos. Si eliminamos el efecto distorsionador de las grandes parcelas en torno a las estaciones del ferrocarril, vendidas a la compañía propietaria de las líneas de Bilbao a Las Arenas y Plencia (20.214 m² a un precio medio muy bajo de 3,16 ptas/m²), se descubre que la media superficial por venta es sólo de 399 m², y el precio medio de las ventas asciende a un valor más lógico : 16,53 ptas/m². Los compradores son mayoritariamente del propio Getxo, desplazando rotundamente a los provenientes de Bilbao, y sus profesiones se vinculan con oficios manuales más o menos cualificados.

Sin embargo, las ventas en la zona de Lamiaco quedaban ya para esta fecha marginadas a un segundo plano dentro de los negocios inmobiliarios de los Aguirre, consecuencia de que el suelo mejor situado ya había cambiado de manos, y de la importancia que adquiere la gran promoción que con el inicio del siglo XX acometen en la zona de los arenales. Por citar un ejemplo significativo, sólo de la venta en 1908 del edificio central del antiguo Balneario al Club Marítimo del Abra, obtuvieron 340.000 ptas, frente a las 295.000 ptas conseguidas con las parcelas de Lamiaco de 1901 a 1919²⁷.

La zona de los arenales, adquiridas como se recordará en las subasta de 1868 y mantenidos en retenidos hasta ahora, se revaloriza extraordinariamente. La desaparición de la playa, la construcción del rompeolas de Punta Begoña y de los muelles de Arriluze y Las Arenas, durante la década de 1890, posibilita la fijación de los terrenos circundantes y su urbanización. Es la última participación relevante de los Aguirre (ahora ya Coste Aguirre) en la configuración territorial de Getxo. Pero en este caso su papel es más bien pasivo. Su reserva de espacio posibilita la formación de grandes lotes, que permiten tanto la edificación de suntuosas mansiones ajardinadas para la nueva élite del capitalismo vizcaíno que trasla-

da a este lugar su residencia, como la lotificación y planificación de espacios urbanos renovados por los compradores. El único elemento ordenador es la propia avenida Zugazarte, que adquiere rápidamente las formas de un auténtico boulevard burgués.

CUADRO 10. VENTAS FUERA DE LAMIACO (1901-1919)

| Situación | Fecha | Comprador | Profesión | Vecindad | Superf. (m2) | Precio (Ptas) | Prec./m2 (ptas/m2) |
|------------------------------------|----------------|--|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| AREN. DE TROZO 1 | 14-6-1902 | GONZALEZ SALAZAR, JOSE MARIA | COMERCIANTE | BILBAO | 4.750 | 45.885 | 9,66 |
| AREN. ENTRE FERROCAR. Y RIO | 18-8-1905 | HURAUULT BESANCON, EMILIO IRAOLA GOITIA OLEA, MARCELINO FDO. ALDAY LARRAGOITIA, JOSE MARIA | PINTOR COMERCIANTE DEPENDIENTE | BILBAO AMOREB GETXO | 1.135 | 9.136 | 8,05 |
| AREN. DE TROZO 1 | 26-2-1907 | SOTALLANO, RAMON DE LA | COMERCIANTE | GETXO | 25.228 | 234.198 | 9,28 |
| CASETA CABLE | 26-2-1907 | SOTALLANO, RAMON DE LA | COMERCIANTE | GETXO | 625 | 5.802 | 9,28 |
| AREN. DE TROZO 2 | 23-7-1907 | VALDES MENENDEZ, CRISTOBAL | ABOGADO | DEUSTO | 35.430 | 456.000 | 12,87 |
| AREN. DE TROZO 2 | 26-2-1909 | GORBEÑA AYARRAGARAY, VALENTIN | INDUSTRIAL | BILBAO | 4.018 | 38.816 | 9,66 |
| AREN. DE TROZO 2 | 26-2-1909 | GORBEÑA AYARRAGARAY, VALENTIN | INDUSTRIAL | BILBAO | 738 | 7.128 | 9,66 |
| ARENAL DEL TROZO 1, LOTE 2 | 3-3-1909 | ARANA URIGUEN, LUIS | INGENIERO | GETXO | 1.183 | 53.363 | 45,11 |
| AREN. DE TROZO 2 | 3-3-1909 | GONZALEZ IBARRA, JOSE MARIA | ABOGADO | GETXO | 1.960 | 17.640 | 9,00 |
| ARENAL DEL TROZO 1º LOTE 2 | 12-6-1909 | GONZALEZ SALAZAR, JOSE MARIA | COMERCIANTE | GETXO | 824 | 36.000 | 43,69 |
| TERRENODEL TROZO 1º, LOTE 2 | 21-8-1909 | SOTALLANO, RAMON DE LA | COMERCIANTE | GETXO | 1.325 | 51.000 | 38,49 |
| AREN. DE TROZO 2 | 23-8-1909 | GONZALEZ IBARRA, JOSE MARIA | ABOGADO | GETXO | 1.512 | 18.491 | 12,23 |
| AREN. DE TROZO 2 | 23-8-1909 | AZNAR TUTOR, LUIS MIGUEL | COMERCIANTE | GETXO | 4.659 | 41.933 | 9,00 |
| AREN. DE TROZO 1, ENTRE FER. Y RIO | 15-4-1912 | DIAZ DE JUNGUITU BARBERO, BENITO | COMERCIANTE | GETXO | 397 | 4.609 | 11,60 |
| AREN. DE TROZO 1, ENTR FER. Y RIO | 15-4-1912 | OCHOA DE ALDA LOPEZ DE LA CALLE, S OCHOA DE ALDA LOPEZ DE LA CALLE, J | JORNALERO JORNALERO | BILBAO | 377 | 4.370 | 11,59 |
| PINAR DE TROZO 2º, LOTE 1 | 6-4-1914 | ORIOI URIGÜEN, JOSE LUIS | ARQUITECTO | MADRID | 20.299 | 231.000 | 11,38 |
| FAJA TROZO | 18-10-1915 | ORIOI URIGÜEN, JOSE LUIS | ARQUITECTO | MADRID | 2.551 | 29.031 | 11,38 |
| AREN. DE TROZO 2, LOTE 1 | 18-1-1916 | ORIOI URIGÜEN, JOSE LUIS | ARQUITECTO | MADRID | 458 | 5.000 | 10,92 |
| ARENAL TROZO 2, (ONDATEGI) | 29-9-1916 | SOTALLANO, RAMON DE LA | COMERCIANTE | GETXO | 49.241 | 665.941 | 13,52 |
| ARENAL DE TROZO 1º LOTE 2 | 30-12-1918 | ALONSO ALLENDE, JUAN | MINERO | BILBAO | 1.925 | 148.818 | 77,31 |
| ARENAL DEL TROZO 1º, LOTE 2 | 30-12-1918 | ALONSO ALLENDE, JUAN | MINERO | BILBAO | 1.925 | 148.818 | 77,31 |
| ARENAL DEL TROZO 1º LOTE 2 | 31-12-1918 | ALLENDE ALONSO, TOMAS | PROPIETARIO | BILBAO | 1.925 | 148.818 | 77,31 |
| TOTAL | 1901-19 | | | | 162.495 | 2.401.797 | 14,78 |

FUENTE : Elaboración propia a partir de los libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao.

Así, de 1901 a 1919 los Aguirre realizan una auténtica liquidación de sus propiedades en esta zona, transfiriendo 162.485 m2 por los que obtienen la respetable cantidad de 2.401.797 ptas en el plazo de menos de veinte años, lo que arroja un precio medio de 14,78 ptas/m2, similar al de Lamiaco en ese momento. La media superficial de las parcelas vendidas es de 7.385 m2. Sin embargo, si corregimos este datos descontando las tres fincas de la franja, entre el río Gobelas y el ferrocarril, que responden a otra realidad, y consideramos

los compradores en lugar de las fincas, los diez personas que invierten en este momento adquieren cada uno más de 16.000 m2 de media, con desembolsos también medios de unas 238.000 ptas. Los más destacados son Ramón de la Sota (76.419 m2 en su mansión "Lertegi", el terreno para la urbanización Ondategui, y un solar en el muelle, pagando 956.941 ptas entre 1907 y 1916), Cristobal Valdés (35.430 m2 adquiridos en 1907 por 456.000 ptas), y José Luis Oriol (23.308 m2 por 265.031 ptas para la finca "San Joserén" en 1914-16). Muy cerca de estas fincas, pero sobre antiguos terrenos de Urquizu, se formó otra gran propiedad, "El Pinar", agrupado por Victor Chávarri y su viuda Soledad Anduiza, que contenía 65.769 m2 alrededor de una mansión de 914 m2 de planta.

CUADRO 11. VENTAS EN LAMIACO-SANTA ANA (1920-1935)

| Situación | Fecha | Comprador | Profesión | Vecindad | Superf. (m2) | Precio (Ptas) | Prec/m2 (ptas/m2) |
|-----------------|----------------|------------------------------------|----------------|----------|-----------------|------------------|----------------------|
| LAMIACO 58-P | 29-5-1920 | OLABARRIA AMEZCARAY, JOSE ANTONIO | PROFESOR MTIL | GETXO | 901 | 23.221 | 25,77 |
| | | URRUTIA GORORDO, EDUARDO | ESCUULTOR | GETXO | | | |
| C/AMAYA | 13-7-1920 | MONLEON SAPIÑA, JUAN | ARQUITECTO | PORTUG | 1.137 | 43.955 | 38,66 |
| | | PÉREZ BARANDALLA, MOISES | MECANICO | GETXO. | | | |
| C/V. ECHEVARRIA | 8-4-1921 | RICA FERNANDEZ, JUAQUIN M. DE LA | COMERCIANTE | GETXO | 910 | 23.455 | 25,77 |
| C/GOBELAS | 9-4-1921 | EGUIDAZU AGUIRRE, DOMINGO | CARPINTERO | GETXO | 628 | 16.192 | 25,78 |
| C/IBAIGANE | 9-4-1921 | EGUIDAZU LARRAZABAL, SANTOS | CARPINTERO | GETXO | 659 | 10.000 | 15,17 |
| LAMIACO | 9-4-1921 | SAGREDO MATEO, JUAN | CARPINTERO | GETXO | 337 | 8.700 | 25,82 |
| LAMIACO | 11-4-1921 | GOICURIA SERTUCHA, ANICETO | LABRADOR | GETXO | 51 | 1.314 | 25,76 |
| C/IBAIGANE | 11-4-1921 | IBARRA TELLERIA, PABLO | CARPINTERO | GETXO | 413 | 7.978 | 19,32 |
| LAMIACO | 16-5-1921 | LARRAZABAL SILLER, FRANCISCO | EMPLEADO | GETXO | 776 | 12.500 | 16,11 |
| C/IBAIGANE 7-9 | 16-5-1921 | ALLENDE MARURI, JOSE | JARDINERO | GETXO | 1.242 | 20.000 | 16,10 |
| LAMIACO | 27-12-1923 | EGUSQUIZA ORTIZ, ALBERTO | OFICINISTA | PORTUG. | 395 | 11.423 | 28,92 |
| LAMIACO | 19-9-1925 | HORMAECHEA ENDEMAÑO, GUILLERMO | EMPLEADO | GETXO | 334 | 6.461 | 19,34 |
| LAMIACO | 21-9-1925 | CELAYA BETANZOS, FEDERICO | LABRADOR | GETXO | 334 | 6.461 | 19,34 |
| C/IBAIGANE | 22-9-1925 | URQUIJO SARACHAGA, SANTIAGO | JORNALERO | GETXO | 245 | 4.734 | 19,32 |
| LAMIACO | 24-9-1925 | URIASTE ECHAVE, HERMENEGILDO | CAMARERO | LEIOA | 245 | 4.734 | 19,32 |
| LAMIACO | 24-9-1925 | SARIBIARTE ELGUEZUA, DOMINGO | CARPINTERO | GETXO | 245 | 4.734 | 19,32 |
| | | EREÑO ARZUBIA, SABINA | SIN PROFESION | GETXO | | | |
| C/AMAYA 14 | 26-9-1925 | LIBANO SANGRONIZ, JUANJOSE | ALBAÑIL | LEIOA | 265 | 7.668 | 28,93 |
| LAMIACO | 26-9-1925 | AYO LEARRA, RAFAEL | LABRADOR | LEIOA | 264 | 7.668 | 29,04 |
| LAMIACO | 29-10-1926 | IRISARRI PIPAON, CECILIO | EMPLEADO | GETXO | 350 | 9.016 | 25,76 |
| C/NOVIA SALCEDO | 25-11-1930 | PEÑA AZAOLA, FRANCISCO DE LA | OFICIAL EJERC. | BILBAO | 909 | 35.124 | 38,64 |
| LAMIACO | 11-12-1930 | BASAÑEZ LIBANO, RAIMUNDO | CARPINTERO | GETXO | 1.276 | 32.871 | 25,76 |
| C/IBAIONDO | 15-4-1932 | MIGUEL VILIANUEVA, MANUEL DE | EMPLEADO | BILBAO | 180 | 8.114 | 45,08 |
| C/AMAYA | 22-7-1932 | MUTIOZABAL URIBARRI, RAMON | CARPINTERO | GETXO | 286 | 11.084 | 38,75 |
| CUARTEL | 31-1-1933 | INMOBLIARIA DE GUECHO S.A. | | | 2.000 | 50.000 | 25,00 |
| GUARDIACIVIL | | | | | | | |
| C/AMAYA | 6-11-1934 | MUTIOZABAL URIBARRI, RAMON | CARPINTERO | GETXO | 74 | 2.873 | 38,82 |
| LAMIACO | 12-12-1934 | MIGUEL VILLANUEVA, MANUEL DE | EMPLEADO | GETXO | 45 | 2.028 | 45,07 |
| C/BIDEBARRIETA | 5-10-1935 | BALPARDA DE LAS HERRERIAS, FELICIA | SIN PROFESION | BILBAO | 360 | 13.910 | 38,64 |
| C/BIDEBARRIETA | 5-10-1935 | BALPARDA DE LAS HERRERIAS, BENITA | SIN PROFESION | BILBAO | 360 | 13.910 | 38,64 |
| TOTAL | 1920-35 | | | | 15.221 | 400.128 | 26,29 |

FUENTE Elaboración propia a partir de los libros del Registro dela Propiedad Territorial de Bilbao

A partir de esta trasferencia masiva de propiedad junto a las mansiones, también asistimos a promociones urbanas secundarias. La más representativa es el Pinar de Ondategui. Nos encontramos ante otra operación enteramente privada, en este caso del naviero e industrial Ramón de la Sota. Sobre el terreno de 49.241 m2 por el que había pagado 665.941 ptas. en 1916 (a 13,52 ptas/m2), se planifican 45 parcelas de unos 1.000 m2, aprovechando al máximo el espacio mediante el trazado de dos calles unidas por un tramo curvo.

Urbanísticamente responde a un modelo de “ciudad jardín” similar al de Neguri. La promoción sufrió una prolongada paralización, desde 1916 hasta final de los años 20, tomando su definitivo impulso de la mano del arquitecto Ricardo Bastida, autor de la mayoría de las residencias. Entre 1927 y 1931 se levanta el grueso del barrio. El conjunto resulta de un gran equilibrio urbanístico y estilístico, posible en tanto que el promotor no se limita a vender parcelas una vez convertidas en solares, sino que se encarga también de la construcción, señalando unas claras directrices arquitectónicas (neovasco). Además, la iniciativa de Sota en Ondategui tuvo efectos de arrastre sobre los propietarios de las parcelas colindantes. El más relevante fue Cristobal Valdés, quién edifica varios chalés similares detrás de su residencia (finca de 35.430 m²) entre las calles C. Valdés y Lertegi.

CUADRO 12. VENTAS FUERA DE LAMIACO (1920-1935)

| Situación | Fecha | Comprador | Profesión | Vecindad | Superf. (m ²) | Precio (Ptas) | Prec/m ² (ptas/m ²) |
|----------------------------------|------------------|----------------------|------------|----------|------------------------------|------------------|---|
| AREN TROZO 2, JUNTO A NEGURI | 5-11-1921 | UGARTE GANA, DOMINGO | CARPINTERO | GETXO | 1.130 | 21.848 | 19,33 |
| AREN DE TROZO 2, ENTRE FER Y RIO | 17-1-1931 | INDUSTRIA S.A* | | | 397 | 5.121 | 12,90 |
| AREN DE TROZO 2, ENTRE FER Y RIO | 17-1-1931 | INDUSTRIA S.A* | | | 377 | 4.855 | 12,88 |
| AREN DE TROZO 2, ENTRE FER Y RIO | 17-1-1931 | INDUSTRIA S.A* | | | 9.550 | 123.005 | 12,88 |
| TOTAL | 1920-1935 | | | | 11.454 | 154.929 | 13,52 |

* Sociedad domiciliada en Amsterdam

FUENTE Elaboración propia a partir de los Libros del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao

Tras el final de la Gran Guerra se puede decir que la promoción encabezada por los y nietos y biznietos de Máximo Aguirre ha tocado fondo. Lo que reflejan los cuadros 11 y 12 es una actividad poco relevante, limitada a pequeños terrenos de situación marginal, sin capacidad para estructurar una actuación propia tras tantos años de ventas y promociones. Perdieron de esta forma la favorable coyuntura de la segunda mitad de los años 20, que se aprecia en la elevación de la media del periodo en Lamiaco hasta las 26,29 ptas/m². La excepción, aunque limitada, es la reagrupación y venta inmediata de la franja entre las vías del tren y el río Gobelás, frente a Negubide, para dedicarla a usos industriales.

La misma situación declinante continuó a lo largo de los años 40. Se van vendiendo pequeñas parcelas supervivientes y se reserva la propiedad de distintas casas, en la zona de la calle Mayor y Artecalle, y las redificadas sobre los pabellones laterales del antiguo Balneario durante los primeros años del siglo XX. Son éstas la únicas propiedades en Getxo en el momento de la división patrimonial de 1940-1944 entre Carmen Coste Aguirre y sus sobrinos Coste Acha.

No cabe duda de que el caso estudiado participa de unas condiciones de excepcionalidad, tanto en el volumen territorial involucrado, como en su duración temporal. Sin embargo, considero que el recurso planteado a la documentación del Registro de la Propiedad Territorial puede ser valioso en investigaciones de muy diversa índole. Esta no deja de ser un ejemplo limitado de sus posibles aplicaciones.

NOTAS

¹ El tema de la definición de la disciplina se puede encontrar en los planteamientos generales de TORRES CAPELL, Manuel, *La historia en la construcción de la teoría urbanística. Comentarios sobre la revista "Storia Urbana"*. Recerques, 9 (1979); MONCLUS, F.J. y OYON, J.L., "Espacio urbano y sociedad : algunas cuestiones de método en la actual historia urbana" en BONET CORREA, A. (COORD.), *Segundo Simposio de Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispano*, Madrid 1985, Tomo I, pp.425-443 ; y más recientemente en ALVAREZ MORA, A., *Problemas de investigación en "Historia Urbanística"*, Rev.Historia Urbana, 1, 1992, pp.83.102.

² ALONSO OLEA, E., *El Concierto Económico durante la Restauración y la II República negociaciones, evolución y consecuencias*, Leioa, 1993 (tesis doctoral inédita).

³ Los aspectos jurídicos del urbanismo histórico se pueden encontrar en BASSOLS COMA, M., *Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1856)* , Madrid, 1973 ; y los más específicamente registrales en ROCA SASTRE, R.M^a., *Derecho Hipotecario*, Barcelona, IV Tomos, 1979 (7^a).

⁴ Sobre la utilización de la Contaduría y Registro Territorial en la Historia Urbana ver : MAS,R., *Algunas fuentes para el estudio de la propiedad inmobiliaria* Rev. Universidad Complutense, 115, pp. 549-556 (1979). ; TATJER MIR, M. y LOPEZ GUALLAR, M., "Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana" en BONET CORREA, A. (Coord.), *Segundo Simposio de Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispano*, Madrid, 1985, Tomo 1, pp.445-491.

⁵ Una reflexión sobre este problema se puede encontrar en MAS HERNANDEZ, R., *El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el ensanche de Madrid*, Madrid, 1982, pp.82.83.

⁶ Como ejemplos del uso de los registros territoriales en la investigación de Historia Urbana se pueden destacar : CANOSA ZAMORA, E., *La promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid*, (tesis doctoral inédita), Madrid, 1990. ; GARCIA VERDUGO, F.R., *Córdoba. Burguesía y urbanismo. Producción y propiedad del suelo urbano : el sector del Gran Capitán, 1859-1936* Córdoba, 1992.; MAS HERNANDEZ, R., *Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio Norte de Madrid* Ciudad y Territorio, 1, 1979, pp.77-86. ; - *El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el ensanche de Madrid* Madrid, 1982. ; TATJER MIR, M., *Burgueses, inquilinos y rentistas*, Madrid, 1988.

⁷ La siguientes notas sobre la evolución histórica de Getxo están basadas en mi trabajo "Esquema de la evolución histórica y arquitectónica de Las Arenas" en ORTEGA, J.I. y BEASCOECHEA, J.M., *Las Arenas en la tarjeta postal*, Bilbao 1997, pp.11-28. Una visión también general pero más completa se puede encontrar en BEASCOECHEA GAN-GOITI, J.M., *El Abra y sus riberas. Un puente entre dos orillas*, en el catálogo del Centenario del Puente Colgante (en prensa).

⁸ Un planteamiento general sobre el estado de los estudios acerca de la desamortización se puede encontrar en RUEDA, G., *Las desamortizaciones de Mendizábal y Espartero*, Madrid, 1986.

⁹ Originalmente se encuentra expresado en reales. A lo largo de todo el trabajo he convertido los valores originales (pies y reales) a metros cuadrados y pesetas para facilitar su comprensión y comparación, lo que da lugar en algunas ocasiones a extraños guarismos.

En el caso concreto de estos terrenos, para valorar el interés que despertaron, basta con señalar los 47.395 m2 vendidos como solares en las subastas de los días 5 y 21 de septiembre de 1863. La tasación de salida era de 53.477,5 (1,13 ptas/m2 de media) y el precio final de venta fue de 517.139 ptas (10,91 ptas/m2). El tamaño medio de esas 48 parcelas resultó de 987 m2. Como se aprecia, se trató de un buen negocio para el Estado, que contrasta significativamente con los que veremos que ocurrió en la zona de Las Arenas. Ver BEASCOECHEA, J.M., *Getxo. Monografía histórico-artística*, Bilbao, 1992, pag.203 y ss.

¹⁰ GONZALEZ PORTILLA, M., *La formación de la sociedad capitalista en el País Vasco (1876-1913)* San Sebastián, 1981 y — *La Siderurgia vasca (1880-1901). Nuevas tecnologías, empresarios y política económica*, Bilbao, 1985; MONTERO, M., *Mineros, banqueros y navieros*, Leioa, 1990.

¹¹ GARCIA MERINO, L.V., *La formación de una ciudad industrial. El despegue urbano de Bilbao*, Oñati, 1987

¹² La subasta desamortizadora de los últimos comunales de Getxo se realizó en 1894. Junto a Aiboa, salieron al mercado los 246.430 m2 de "Baserrri" -adquiridos por Víctor Chávarri- y el comunal de "La Galea", de 1.571.000 m2, comprado por José María Martínez de la Rivas.

- ¹³ Son la Sociedad de Baños Marítimos Aguirre y Cia que gestiona el Balneario de 1869 a 1871, momento en el que vuelve al proindiviso familiar, y la Sociedad Aguirre y Chávarri dedicada a la promoción y gestión de 11 casas unifamiliares en las calles Gobelás y Novia de Salcedo (1888-92) (Ver Cuadro 8).
- ¹⁴ Testamentaria de Máximo Aguirre Ugarte en AHPV- Protocolos de Francisco Basterra, 6117 (6-10-1863)
- ¹⁵ Eduardo Aguirre Labroche fue dos veces Diputado a Cortes durante la década de 1880, y su cuñado Eduardo Coste Vildósola, durante muchos años vicepresidente de la Junta de Obras del Puerto, fue ennoblecido con el título de Marqués de Lamiaco en 1902.
- ¹⁶ Los datos brutos para la elaboración de este estudio provienen de una investigación mucho más amplia sobre la conformación urbana de Getxo. Por ello, he consultado exhaustivamente todos los Libros del Municipio de Getxo entre 1863 hasta la II República (casi 100 volúmenes). Esto me permite conocer la totalidad de la fincas y sus respectivas evoluciones a lo largo del tiempo.
- ¹⁷ La compra se realizó con la intermediación de un testaferro (Joaquín Fernández de Gamboa), quien transfiere la propiedad el 18-5-1857. Ver Contaduría de Hipotecas (Bilbao) Libro 12, Fol.226. La superficie medida para la venta y asignada al término municipal de Getxo no coincide desde luego con el total real, que es aproximadamente el doble.
- ¹⁸ Salvo que se especifique lo contrario, tanto los datos del texto como de los cuadros provienen del Registro de la Propiedad Territorial de Bilbao, Libros de Guecho. No incluiré la referencia completa ya que suele tratarse de varias inscripciones cruzadas, lo que alargaría extraordinariamente su enumeración.
- ¹⁹ Archivo Histórico Municipal de Getxo (AHMG), Carp. 9 N.º. 19
- ²⁰ Naturalmente, al precio de compra habría que añadir las inversiones en saneamiento de los terrenos, desvío del cauce del Gobelás y urbanización, que aún no estoy en condiciones de evaluar con precisión. De cualquier forma, ello no desvirtúa la excepcional rentabilidad inmediata del negocio. Por citar un dato concreto, los gastos de erección de la ermita de Santa Ana (1864-5) fueron 15.000 ptas. R.P. Finca 25, Guecho, T. 1, Fol.57v, y T.5 Fol.61.
- ²¹ Se trata de 14 fincas, principalmente las adquiridas por foráneos. De todos los incluidos en esta categoría en el Cuadro 1, sólo Juan y Guillermo Uhagón, Joaquín M^º. Ruiz de Ibarra, Francisco Navarro y Veremundo Besaires mantienen la propiedad. Leopoldo de Pedro (Marqués de Benamejí), devuelve 4 de sus 5 parcelas.
- ²² El acuerdo se amplió inmediatamente a la totalidad de las acciones no controladas por la familia (el 59,33%), lo que supone entregar unos 40.000m² por el equivalente de 44.500 ptas en acciones. Así, se liquida la sociedad y sus activos revierten a la mercantil "Hijos de Máximo Aguirre". El precio era ventajoso para los accionistas, ya que ese mismo año se vendían los solares colindantes por 3.08 ptas/m², e incluso terrenos en la parte de Lamiaco que pertenecía a la jurisdicción de Leioa, fuera del plano de urbanización y mucho menos interesantes, se vendieron en 1868 a 1,61 ptas/m²., R.P. Getxo, Lib.6 Fol.15-15v. Para los Aguirre permitía relanzar la ocupación de la urbanización, a la vez que desplazaban indirectamente parte de la inversión en terrenos hacia el negocio del Balneario.
- ²³ ORMAECHEA, A., Ferrocarriles en Euskadi, 1855-1936 Bilbao, 1989 ; NOVO, P., *Infraestructura ferroviaria y modelo económico en el País Vasco. 1845-1910*, (tesis doctoral inédita) Leioa, 1992.
- ²⁴ El proceso de implantación industrial en la vega de Lamiaco del municipio de Leioa comienza con la venta de 4 Ha. junto al término de Getxo a la Sociedad Fabrica de Vidrios de Lamiaco en 1890, que inmediatamente levantaría allí sus instalaciones fabriles. En R.P. Getxo, Lib.22 Fols.200-204
- ²⁵ Se trata de parcelas de 200 a 400 m², que se edifican el mismo año 1888 dando plantas de entre 95 y 115 m², con bajo, principal y alto. La valoración conjunta de las fincas suma 246.000 ptas en el año 1892.
- ²⁶ La configuración de Romo se realiza entre 1905 y 1935, con un periodo de máximo auge en la década de 1920. Constituye una excepción en el contexto del Getxo de la época, respondiendo al asentamiento de trabajadores para los servicios, el ferrocarril y, especialmente, la demanda del pujante sector de la construcción residencial. Los sucesivos dueños tras Urquiza -Miguel A.Vitoria, Matías Romo y sobre todo, Eduardo K. Earle- practicaron una política territorial exógena a la línea dominante en otras zonas de Getxo : lotificaciones de reducidas dimensiones sobre plan urbano muy esquemático, y enajenadas a grupos de propietarios de escaso poder adquisitivo que, a su vez, los subdividían. El resultado es un parcelario complejo, en el que resultaba ineludible la densificación de la construcción para obtener plusvalías.

²⁷ Al tratarse de la venta de un edificio no recojo esta transacción en los cuadros. El edificio central del Bañero, sobre un solar de 2.576 m² de los que la construcción ocupaba 503 m², se separa de los pabellones laterales (que se dedicaron a viviendas) y se arrienda a la Sociedad Club Marítimo del Abra en 1903. El contrato establecía un plazo de 10 años, pero sólo se cumplieron los 5 primeros -con una renta de 5.000 ptas anuales- ya que en 1908 la Sociedad lo adquirió la propiedad de la finca.

APENDICE : LA FAMILIA AGUIRRE-COSTE (Principio Siglo XIX- Medidos Siglo XX)

