

LA CIENCIA DEL URBANISMO

SUMARIO. — I. Concepto. Fines del urbanismo. La enseñanza y aplicación del urbanismo. Francia, Bélgica, Inglaterra, Alemania, Estados Unidos, Italia, Brasil. — II. La desurbanización en Rusia. — III. El urbanismo en la Argentina. Buenos Aires, Rosario. Plan regulador. Primer Congreso de Urbanismo. Otras manifestaciones. Plan regulador de Tucumán. — IV. La estética en el urbanismo. — V. El derecho en el urbanismo. Expropiaciones. Servidumbres públicas. Restricciones al dominio.

I. CONCEPTO. — Hemos estudiado el urbanismo como fenómeno de aglomeración humana y analizado los distintos factores que han provocado el surgimiento de grandes ciudades en la época moderna. Debemos ocuparnos ahora de los problemas que dicho fenómeno plantea y de sus posibles soluciones. Esta finalidad está reservada a la ciencia del urbanismo, cuyo campo de acción es tan amplio que podría decirse que abarca todas las ciencias conocidas, desde la meteorología hasta el derecho, desde las matemáticas hasta la sociología. No debemos ocultar que algunos autores la circunscriben al campo de la ingeniería y la arquitectura, refiriéndola a la construcción material de las ciudades, pero no pocos opinan ya que el verdadero urbanismo debe recurrir a todas las ciencias que son aplicables a la distribución y buen gobierno de la población humana. Enrolados en esta última tendencia, cumplenos expresar que no existe, ni conviene que exista, un solo tipo de urbanista, aunque consideremos que lo es en más alto grado quien se dedica al trazado y embellecimiento de las ciudades dentro de las reglas de la ingeniería y del arte.

«Es tal la complejidad — dice el ingeniero Vela Huer-
go ⁽¹⁾ — de los conocimientos que deberían resumirse
en el hombre que quisiera por sí solo plantear y resolver
los problemas de la urbanización de las ciudades y las
previsiones del urbanismo, así como interpretar adecuada-
mente los elementos necesarios para el estudio de la his-
toria y evolución humana, que resulta inmediata la con-
clusión de que la calificación de urbanista no puede
corresponder, como título discernido por una universidad
o una escuela, sino a los que hayan cursado estudios espe-
cializados dentro de la técnica de la ingeniería y arqui-
tectura aplicadas al urbanismo, y adquirido las indispen-
sables nociones de economía, legislación y sociología que
le permitan investigar y aplicar cabalmente los elementos
de esos órdenes, conexos con sus cuestiones puramente téc-
nicas». Coincide este concepto con el de eminentes
urbanistas, entre los que podemos citar a Walter D.
Moody, quien expresa que «el arquitecto y el ingeniero
son factores peligrosos en materia de urbanización, si no
tienen, para el efecto, más conocimientos que los de sus
respectivas profesiones». Agregaremos con el profesor
Bonnier que «la arquitectura es sólo una parte interesante,
pero nada más que relativa, en la inmensa orquesta de la
urbanización de la ciudad».

La ciencia del urbanismo no tiene vallas en su desen-
volvimiento e incursiona con éxito en el campo de las
demás ciencias conocidas. Ocurre en el urbanismo lo que
en la ciencia de la administración aplicada al Estado, lo
que se explica, desde que debemos considerarlo como una
parte especializada de la misma. La organización y admi-
nistración de las ciudades, partes integrantes del Estado,
constituyen la tarea más importante y compleja reservada
a los poderes públicos.

⁽¹⁾ Revista de Derecho y Administración Municipal. Octubre 1935,
Nº. 68. *Significado e importancia del Primer Congreso Argentino de
Urbanismo.*

Habiéndose definido el urbanismo como la ciencia que procura la obtención de las mejores condiciones de vida para las agrupaciones humanas, debemos convenir que todos los conocimientos que el hombre ha ido adquiriendo a través del tiempo deben estar al servicio de este propósito. Podemos decir, no obstante, que su relación es más estrecha con las siguientes ciencias:

a) *Sociología*. — Siendo el principal fin del urbanismo organizar la convivencia de grandes núcleos de población, las leyes sociológicas deben estar siempre presentes en los proyectos o intentos de quienes lo aplican.

b) *Economía política*. — La equitativa producción, distribución y consumo de la riqueza en un núcleo urbano es esencial para su existencia y progreso.

c) *Finanzas*. — Los servicios de la ciudad, las obras públicas y la asistencia social requieren, necesariamente, la inversión de grandes sumas, que deben ser financiadas por las autoridades edilicias.

d) *Derecho*. — La técnica o arte de administrar las ciudades debe encuadrarse dentro de las normas legales que rigen a las sociedades humanas, cumpliendo con ello el fin esencial del Estado, que es la organización jurídica de la colectividad.

e) *Medicina*. — La salud de la población requiere el auxilio de los conocimientos médicos, y muy especialmente de la Higiene Pública. La organización de los servicios sanitarios debe basarse en los principios y directivas de la medicina.

f) *Ingeniería*. — Todos los problemas de la ciudad referentes a su trazado, nivelación, desagües, vías de comunicación, seguridad y construcciones en general son resueltos por la ingeniería.

g) *Historia*. — El conocimiento del origen y desarrollo de las ciudades constituye un elemento inapreciable para su organización actual. Las ciudades antiguas y del Renacimiento contienen grandes enseñanzas sobre estética urbana.

h) *Geografía, Meteorología y Geología*. — La orientación de las calles, distribución, altura y solidez de los edificios, así como las obras públicas en general, deben efectuarse con un conocimiento exacto del clima, condiciones del suelo y materias primas de la región donde está enclavada la ciudad.

i) *Estadística*. — Esta ciencia auxiliar de todas las otras ramas del saber humano es tan esencial, que sin ella no podría resolverse uno solo de los múltiples problemas que plantea el urbanismo. El tráfico, la higiene, y todos los servicios públicos requieren las constataciones de la estadística. Ninguna actividad del Estado, y por consiguiente de la ciudad, debe realizarse sin las orientaciones y constancias de la estadística.

j) *El arte*. — Las ciudades no sólo han de ser confortables; también deben ser bellas. El arquitecto y el escultor tienen en la ciudad el mejor escenario para sus obras. El paisajista debe crear hermosos parques y perspectivas, ejecutando con los elementos de la naturaleza lo que el pintor realiza con los colores de su paleta. La ciudad debe ser siempre una obra de arte.

FINES DEL URBANISMO. — Las ciudades modernas, surgidas en virtud de las necesidades del intercambio comercial, deben resolver los serios problemas que plantea la convivencia de enormes muchedumbres humanas. El fin primordial de la ciencia del urbanismo consiste en implantar en las ciudades una acción administrativa dirigida, que suplante al azar, al capricho o a las meras con-

veniencias de los particulares. En la organización de la ciudad ha de predominar siempre el interés colectivo sobre el individual.

El desarrollo futuro de la ciudad debe hacerse sobre un plan calculado de antemano, que consulte los principios de la estética, de la higiene y de la economía política. Se evitarán con ello reformas y modificaciones costosas en el futuro y la ciudad se convertirá en una obra perfecta de técnica y de arte. «La urbanización dirigida, expresan los autores del Plan Regional de Nueva York⁽¹⁾, desarrolla la comunidad en armonía con un plan que está encuadrado dentro de grandes planes regionales y suburbanos; substituye el desarrollo arbitrario y la costosa corrección de sus errores por un programa definido de urbanización, coordinando las diversas actividades urbanas; despierta el orgullo de la participación de los ciudadanos capaces que intervienen en tales trabajos de bien público».

La aplicación de un plan de urbanismo debería realizarse, si es posible, cuando la ciudad está en formación. El ingeniero Della Paolera expresaba en una conferencia que, teniendo en cuenta los tropiezos que presenta la edificación compacta y la valorización de los terrenos, la ciudad de Rosario puede resolver hoy el problema de sus espacios libres con sólo cinco millones de pesos; en cambio, Buenos Aires necesitaría invertir quinientos millones para aplicar el mismo sistema a sus planes. Aunque creemos demasiado reducida la primera cifra, la advertencia es, indudablemente, digna de tenerse en cuenta.

Hemos expresado, al dar nuestra definición de la ciudad, que la vida de sus habitantes es más humana, más higiénica, más bella e intensa que la de los hombres del campo. No obstante, debemos hacer ciertas salvedades. Puede decirse que a medida que el hombre se civiliza, se aleja de la naturaleza. Existen individuos en las

(1) Haydecker y Shatto.

grandes urbes que sólo conocen el campo por los cuadros y las fotografías. Hay otros, en cambio, que vegetan en el aislamiento campesino. En estos hombres, tanto la cerebración como los movimientos son lentos. Su lenguaje suele ser tan limitado como sus aspiraciones. Sus actividades están circunscriptas a recoger los frutos de la naturaleza. Es el hombre cuya vida depende directamente del suelo, como la de los animales y las plantas. El morador de las ciudades, en cambio, se ha independizado, hasta cierto punto, de la naturaleza. Vive una vida artificial. Los trastornos climatéricos, las inundaciones, las lluvias, las sequías, los vientos, las nevadas, el granizo y las grandes plagas de la agricultura y del ganado llegan hasta él en forma de lejanos rumores, de vagas noticias, y sólo repercuten en su vida cuando afectan intensamente a la economía general. Este es el hombre que vive entre el ruido y el movimiento, que martilla día y noche sus nervios. Podemos afirmar que tanto el individuo primario como el hombre-máquina no constituyen ningún ideal de perfección. Aun admitiendo que el hombre de la ciudad realiza más intensamente los postulados de la civilización, no es menos exacto que el hombre del campo, con su labor y con su equilibrio, hace posible la existencia del hombre de la ciudad. El campesino es al ciudadano lo que el soldado al Estado Mayor. Sus planes estratégicos no serían factibles sin el concurso de aquel. Deducimos de esto una consecuencia: ni los ciudadanos pueden cerrarse por completo a la influencia saludable del campo, ni los campesinos deben negarse a recibir los beneficios de la civilización de la ciudad. De ahí que sea un verdadero programa del urbanismo, como lo veremos más adelante, realizar su viejo lema, tantas veces repetido: «Traer el campo a la ciudad y llevar la ciudad al campo».

Pero no todo ha de ser simple ornato y confort en el urbanismo. El hombre, desde que nace, tiene deberes que cumplir: es indudable que no sólo viene al mundo pa-

ra recrearse y ser feliz. Aun dentro de humildes condiciones de vida, todos tenemos una misión que realizar. La ciudad, verdadera colmena de seres humanos, debe estar estructurada en tal forma que cada uno de sus habitantes cumpla su deber social con máxima utilidad para todos sus semejantes, pero siempre dentro de la mayor libertad y bienestar individual.

LA ENSEÑANZA Y APLICACIÓN DEL URBANISMO. — El estudio del urbanismo se ha desarrollado intensamente en Francia, Bélgica, Inglaterra, Austria, Alemania, Italia, Rusia y Estados Unidos. Otros países han organizado centros de investigaciones urbanistas, pero no han alcanzado aun verdadera trascendencia.

Francia. — La «Escuela de Altos Estudios de París», creada en 1909 por el Consejo General del Sena, e incorporada luego a la Universidad, otorga títulos de urbanista. El programa de esta escuela fué sintetizado por su iniciador, Henry Sellier, en la siguiente forma: «La nueva enseñanza se refiere al conjunto de materias concernientes al estudio de las ciudades, su mejoramiento, su embellecimiento, su extensión, su organización administrativa, económica y social; ella no vé en la ciudad los datos materiales con separación de los datos sociales que los determinan, sino que trata la ciudad como un ser colectivo, cuyas funciones económicas y sociales demandan órganos. Ella tiene un triple carácter, científico, utilitario y vulgarizador».

El programa general se divide en cuatro grandes ramas, que se refieren a los siguientes aspectos del urbanismo: «Evolución de las ciudades», «Organización del urbanismo», «Organización administrativa de las ciudades» y «Arte urbano». Eminentes urbanistas dictan cursos y conferencias sobre «El arte del ingeniero municipal», «La

administración urbana en el extranjero» y «Dirección de la extensión de París».

La institución otorga certificados y títulos de urbanista, según la extensión de los estudios realizados, los que capacitan para ocupar cargos administrativos o técnicos en la Prefectura del Sena o en cualesquiera de los otros municipios de Francia. Una ley del 14 de marzo de 1919 obliga a todos los municipios cuya población sobrepase de los diez mil habitantes, y cuyo crecimiento anual sea del cuatro por ciento como mínimo, a formular un plan regulador, para lo que se requiere la intervención de estos peritos.

Debemos agregar que, aparte de la Escuela de Altos Estudios, se ha creado en la Sorbonne una cátedra de geografía urbana y que existen numerosas asociaciones que tienen por finalidad diversos aspectos del urbanismo, tales como la construcción de casas baratas, la creación de barrios y ciudades-jardín, el fomento de planes de extensión y el renacimiento de las ciudades.

Bélgica. — Desde 1921 existe un «Instituto de Altos Estudios de Bélgica», a cargo de eminentes urbanistas. El primer director de esta institución fué Luis Van der Swaelmen, cuya obra, «Preliminaires D'Art Civique», es considerada una de las obras maestras en la materia.

Los belgas, que en 1913 habían celebrado en Gante el primer Congreso Internacional de Urbanismo, han tenido ocasión de aplicar los principios de esta ciencia en las ciudades que fueron devastadas por la invasión alemana.

Inglaterra. — El moderno urbanismo se inicia en Inglaterra con la construcción de pequeñas ciudades industriales y villas-jardín. Así nacieron Bouville (1879) y Port Sunlight (1895). El verdadero revolucionador del urbanismo inglés fué Ebenezer Howard, con su libro «Las ciudades jardín del porvenir». Este autor preconizaba su construcción sobre la base de la socialización de

la tierra, mediante el consentimiento individual. Así surgieron las ciudades de Letchworth y Welwyn, en las cercanías de Londres.

El parlamento inglés dictó en 1909 una ley de urbanización, que ha sido completada con otras posteriores en los años 1919, 1921 y 1925. Estas leyes disponen que en tiempo y condiciones determinadas las autoridades de cada centro de población presentarán al Local Government Board un plan completo de ensanche y embellecimiento, teniendo en cuenta las condiciones sanitarias, artísticas, económicas y sociales del núcleo urbano (Town Planning) (1).

En el año 1910 se realizó en Londres un Congreso Internacional de «Town Planning», al que asistieron especialistas de todo el mundo. En 1914 se creó el «Instituto de Town Planning», en cuyos cursos se estudian todos los problemas atinentes con el mejoramiento urbano y el desenvolvimiento histórico de las ciudades.

La enseñanza del urbanismo fué implantada en las universidades de Sheffield, Leeds, Bristol, Dublin y Londres. Esta última creó un «Departamento de Town Planning», dividido en cuatro cursos, que expide diplomas de «Town Planning y Arquitectura Civil» y de «Town Planning e Ingeniería Civil».

La Universidad de Liverpool instituyó en 1920 un «Department of Civic Design», con un programa más vasto que el adoptado en Londres (2)

(1) En Inglaterra debe formular su plan regulador toda ciudad de más de 20.000 habitantes.

El Town Planning Act 1925 coloca en interdicción la construcción de casas-habitación en los terrenos no comprendidos en los planes de extensión. D. A. AGACHE. *La Remodelation d'une capitale*.

(2) El programa del Departamento Cívico de Liverpool divide los estudios en seis cursos, que comprenden los siguientes asuntos:

Primer curso. Ideas generales sobre el mejoramiento de la ciudad. Su desenvolvimiento histórico y social. Los diversos factores que influyen en su crecimiento. Razas, clima, estado social, político, comercial, militar, medios de transporte, etc.

Segundo curso. Ingeniería civil e higiene. Vías públicas, aprovisiona-

La bibliografía inglesa sobre urbanismo es muy copiosa y tiene suma importancia, dada la versación de los técnicos que han escrito sobre la materia. Entre las revistas especializadas en urbanismo debemos mencionar la «Gardencities and Town Planning» de Londres y «The Town Planning Review», órgano del «Department of Civic Design» de la Universidad de Liverpool.

Alemania. — Puede decirse que Alemania es el país donde la urbanización ha tenido un desarrollo más interesante. Su régimen municipal, basado en la «eficacia», con burgomaestres técnicos, designados «ad vitam», y con «magistrats» contratados, ha permitido la aplicación de planes orgánicos para el mejoramiento de sus ciudades. No poco ha contribuído a ello el espíritu de los alemanes, laboriosos, metódicos, observadores, que huyen generalmente de las improvisaciones.

Existen en Alemania, según Carrera Justiz, ciudades donde el pavimento se lava con agua y jabón y el gobierno municipal hace pintar por su cuenta los frentes de los edificios o coloca macetas con flores en los balcones.

Se admite que el primer impulso de la moderna ciencia del urbanismo se evidenció en la Exposición General sobre Ciudades, celebrada en 1903 en Dresde.

Desde el año 1911 existe en Dusseldorf una universidad dedicada exclusivamente a la enseñanza de todas

miento de agua, reglamentación de tráfico, ensanche de calles según las necesidades de las viviendas, iluminación artificial, gas, electricidad, higiene y sanidad, distribución de la población, reforma del alojamiento, aire y luz. Hospitales.

Tercer curso. Derecho civil con referencia a las leyes de urbanización, alineamiento, etc. La adquisición de la propiedad en vía de expropiación forzosa. Leyes sobre el trazado y extensión de las ciudades en el continente europeo y en América.

Cuarto curso. Arquitectura civil. Estudio de la ciudad bajo el punto de vista estético.

Quinto curso. Decoración civil. Concepción y disposición de estátuas, monumentos, árboles, puentes, refugios, kioskos, etc.

Sexto curso. Arquitectura del paisaje urbano. Mejoramiento de parques y boulevares.

las ramas de la administración municipal. En Frankfort del Mein se inauguró en 1914 una Facultad para el estudio del desenvolvimiento general de las ciudades, la que se denominó «Goethianasuckembérgiana», en homenaje al poeta Goethe, que en el año 1832 había propiciado la creación de universidades destinadas a preparar los funcionarios que deben administrar las ciudades.

En la Universidad de Berlín se ha creado una Facultad de Enseñanzas Urbanas bajo la denominación de «Seminar für Stadtebau».

En las principales ciudades de Alemania se han adoptado planes reguladores y de ensanche, lo que ha motivado su transformación en centros estéticos y confortables (1). Puede afirmarse que en Alemania la ciencia del urbanismo ha tenido sus más altos expositores, señalándose el libro de Baumeister, publicado en 1876, como la primera obra científica sobre la materia.

Estados Unidos. — Las teorías de la eficacia, aplicadas al gobierno municipal en Estados Unidos a partir del ensayo de Galveston en 1900, han tenido gran influencia en el desarrollo del urbanismo de sus ciudades. Su enseñanza no sólo se imparte en las universidades, sino que se realiza en los colegios de alta educación. En una estadística de 1920 ya se señalaban ciento cuarenta y ocho centros especializados de investigación sobre asuntos municipales, aparte de las universidades y otros institutos de alta cultura.

Las universidades de urbanismo, costeadas generalmente por los propios municipios, actúan en su doble carácter de centros de enseñanza y de reparticiones técnicas, puestas al servicio de las autoridades edilicias de la ciudad. Entre las universidades esencialmente municipales, con las características enunciadas, debemos señalar la de Cin-

(1) Todas las villas alemanas, aún las más pequeñas, deben proyectar su plan regulador.

cinnatti, fundada en 1871, la de Toledo en 1884 y la de Akron en 1903.

Las viejas universidades yankees se han apartado del campo de la simple enseñanza clásica, para afrontar los problemas que plantea la organización social, y entre ellos los siempre apremiantes del gobierno y administración de las ciudades. La Universidad de Harvard creó una escuela de «Arquitectura del Paisaje Urbano» y en Nueva York ha sido organizada la «Training School for Public Service», destinada a preparar a los «City Managers».

Todas las grandes ciudades norteamericanas han formulado sus planes reguladores y programas de ensanche, constituyendo hoy las urbes más confortables del mundo. La bibliografía de la ciencia del urbanismo suma millares de libros y publicaciones, habiendo adquirido su estudio un impulso enorme, que se acrecienta continuamente.

Italia. — El régimen imperante en Italia, llevando a la práctica su concepto de que la «razón de Estado» debe predominar sobre los intereses individuales, ha dado un gran impulso a la urbanización de las viejas ciudades italianas.

Tanto Roma como otras milenarias ciudades han sido objeto de grandes transformaciones, respetándose, por supuesto, los monumentos históricos que tanto abundan en la península.

Roma tuvo su primer plan regulador en 1883, aunque ya en 1873, apenas declarada capital del reino, el Consejo Comunal había proyectado un plan que no llegó a aprobarse por las autoridades superiores en virtud de inconvenientes financieros. A la terminación de la vigencia del plan de 1883, se aprobó otro en 1909, formulado por el gran urbanista Edmundo Sanjust di Teulada, el gran reformador de Milán.

Aunque el plan de 1909 debía cumplirse en un plazo

de 25 años, en virtud del gran crecimiento de Roma en los últimos tiempos, se creyó conveniente formular uno nuevo. Siguiendo las sugerencias del Consejo de Antigüedad y Bellas Artes y del Consejo Superior de Trabajos Públicos, en marzo de 1930 una comisión constituida por notables académicos, bajo la presidencia del gobernador de Roma, dió fin a su cometido a los seis meses de iniciada su labor.

Muchas ciudades de Italia, entre ellas Piacenza, Gallarate y Como, acaban de formular sus planes reguladores y de ensanche, pero donde el urbanismo ha tenido su máxima realización es, sin duda alguna, en las nuevas ciudades fundadas sobre los terrenos desecados del Pontino. Littoria, Sabaudia y Pontinia ofrecen una combinación admirable de arte y de técnica, habiéndose tenido presente las enseñanzas de la antigüedad, pero relacionadas con las nuevas directivas de la ingeniería y de la arquitectura.

Brasil. — Las autoridades edilicias de las ciudades más importantes del Brasil han empezado a preocuparse de los problemas que plantea su acelerado crecimiento, recurriendo al efecto, a las directivas de técnicos especializados en urbanismo.

El arquitecto Francisco Prestes Maia ha formulado para la ciudad de San Pablo un plan de avenidas que, bajo múltiples aspectos, puede considerarse como un verdadero plan regulador. Otras ciudades, como Pernambuco y Bello Horizonte, elaboran en estos momentos sus planes reguladores.

El plan de Río de Janeiro ha sido confiado al arquitecto Agache, vicepresidente de la Sociedad Francesa de Urbanistas de París, quien ha formulado, además, un proyecto de ley sobre urbanismo para aplicarse en todo el Brasil. El referido proyecto está inspirado en la legislación vigente en Francia, Inglaterra y Alemania. Se esta-

blece en él que toda ciudad o comuna de más de 10.000 habitantes, y cuyo crecimiento anual sea del cuatro por ciento como mínimo, debe adoptar un plan de urbanización, reformas y extensión.

Uno de los aspectos más interesantes del proyecto consiste en la delimitación que se impondría al desmedido crecimiento de las ciudades, evitando urbanizaciones excesivas en exclusivo provecho de los especuladores. Estas urbanizaciones, no previstas, crean a las autoridades serios problemas sociales y económicos, que se traducen en un aumento de los servicios públicos, pero en detrimento de su eficiencia. Esta disposición se inspira en la Town Planning Act de 1925, sancionada en Inglaterra, que declara interdicta la edificación de casas habitación sobre terrenos no comprendidos en el plan de extensión de las ciudades.

El proyecto establece el régimen jurídico que debe aplicarse en la realización de los planes reguladores, y contiene interesantes disposiciones sobre restricciones al dominio, expropiaciones, reserva de terrenos, plus valía, asociaciones sindicales de propietarios, compensación y procedimientos para aprobar y mantener en vigencia los proyectos.

II. LA DESURBANIZACIÓN EN RUSIA

Por razones análogas a las del fascismo, desde que en las teorías socialistas también predomina la razón de Estado como la suprema ley de la sociedad, el urbanismo ha adquirido un gran impulso bajo el régimen de los soviets. Las autoridades rusas tienen la ventaja de que, estando socializadas las tierras y las propiedades, no tienen que hacer frente a las grandes indemnizaciones que deben efectuarse bajo el régimen capitalista.

No obstante estas ventajas, Rusia tiene que afrontar

el problema de la construcción de viviendas para sus habitantes. País eminentemente agrícola hasta que sobrevino la revolución comunista, trata hoy de convertirse en una potencia industrial. Los obreros que afluyen a las ciudades necesitan habitaciones (1). La creación, por otra parte, de granjas cooperativas de enorme extensión, ha hecho desaparecer una multitud de pequeñas aldeas.

La electrificación de grandes extensiones del país ha llevado al campo un evidente progreso en los métodos de su explotación y un mayor confort en las viviendas. De acuerdo a estas tendencias, el programa de los urbanistas rusos, según lo expresa el arquitecto Lubetkin, se concretaría en llegar a la abolición de las diferencias entre las ciudades y las campañas. «Las ciudades, dice este autor, necesitan perder sus características de concentraciones artificiales, de macizas aglomeraciones en espacios restringidos e insalubres. Por otra parte, el campo debe terminar con su aislamiento, necesita perder su provincialismo y su atraso, y debe desarrollar centros culturales y económicos para los trabajadores agrícolas e industriales» (2).

Sentados estos principios, ha ganado terreno en el país de los soviets la teoría denominada de la «desurbanización», que consistiría en propender a la desaparición de las grandes ciudades para establecer la población y las industrias a lo largo de las vías de comunicación: caminos, ferrocarriles, ríos navegables.

Los caminos vendrían a ser, en realidad, ciudades alargadas, que tendrían a ambos costados, a muy corta

(1) Augusto Bunge en «El Continente Rojo» expresa que la escasez de habitaciones es angustiosa en Rusia y que lo seguirá siendo aun por muchos años.

El gobierno, preocupado en la industrialización, requiere enormes masas de materiales de construcción para las fábricas y edificios sociales, debiendo abandonar, por ahora, sus propósitos de construir en gran escala viviendas individuales.

(2) BERTOLDO LUBETKIN. *El urbanismo en Rusia*. Traducción de E. E. Vautren. Rev. de Arquitectura, 12 de abril de 1934. Bs. Aires.

distancia del eje central, el campo con todas sus ventajas. Las ciudades que subsistan como centros de gobierno o emporios industriales no deberán contener más de 50.000 habitantes.

En virtud de estos propósitos, el urbanismo ruso, según Lubetkin, se desarrolla conforme a los siguientes principios:

1) La supresión del transporte mecánico de materias primas que contengan un alto porcentaje de desperdicios;

2) La descentralización de las industrias, una mejor distribución de las ciudades y, al mismo tiempo, una disminución de las dimensiones de las ciudades existentes y de las excesivas aglomeraciones de la población;

3) Por la desurbanización de las ciudades y la urbanización del campo, la abolición de las oposiciones entre el proletariado urbano y rural.

Debemos expresar que esta teoría de la desurbanización no ha sido aceptada, en su aspecto general, por la administración soviética, desde que ella exigirá poderosos medios industriales y económicos y sólo puede ser el producto de una lenta evolución en el transcurso de muchos años.

Los proyectos de los urbanistas rusos para la creación de nuevos núcleos urbanos tienden, no obstante, a la formación de ciudades lineales, de cinco a seis kilómetros de largo por uno, dos o tres kilómetros de ancho. En esta forma se ha trazado la ciudad de Stalingrado y varias otras de reciente formación.

Esta tendencia a la desurbanización, que se perfila en Rusia, no es otra cosa, a nuestro entender, que un nuevo e interesante aspecto del urbanismo, que reputamos acertado para un país extenso y con las características económicas y sociales de Rusia⁽¹⁾.

(1) Como un antecedente de primer orden sobre esta nueva tendencia debemos señalar la ley del 12 de julio de 1930 dictada en México para la planeación general de la República. La ley mexicana no encara la des-

Pensamos que las grandes ciudades, lejos de desaparecer, seguirán subsistiendo y multiplicándose, seguirán siendo los focos desde los cuales la civilización irradiará sus más valiosas conquistas, pero es indudable que el campo va dejando de ser el sitio inhospitalario, de aislamiento, donde vegetan los trabajadores más meritorios, que propenden con su labor al verdadero bienestar humano. Pronosticamos una ya cercana «urbanización del campo» (2).

III. EL URBANISMO EN LA ARGENTINA

Buenos Aires. — Los primeros pasos del urbanismo en el país se insinúan en la ciudad de Buenos Aires con una serie de iniciativas aisladas que no responden a un plan orgánico e integral. La mayor preocupación de los ediles porteños de treinta años atrás, fué la creación de paseos y la apertura de avenidas centrales que constituyesen un exponente de la grandeza de la ciudad. Se abrió la Avenida de Mayo en pleno corazón de la urbe y se proyectaron luego las diagonales Norte y Sur, habiéndose terminado sólo la primera después de veinte años de continuas demoliciones. Se ha procedido al ensanche de varias calles y al aumento de espacios verdes. Se creó la Avenida Costanera, que permite a los habitantes de la metrópoli gozar del espectáculo del río y se han mejorado numerosos paseos. También se han creado premios anuales para las mejores fachadas de los edificios que se construyan.

población de las ciudades, pero dedica una preferente atención al mejoramiento del campo y a una mejor distribución de los servicios públicos sobre todo el territorio.

(2) La urbanización del campo, o sea la campiña-ciudad, ha sido prevista por Wells, aunque no exactamente en la forma que la planean los urbanistas rusos. Véase Lo VALVO, *La ciudad y el campo*, Revista de Ciencias jurídicas y sociales, N.º. 18, año 1936. Santa Fe.

Buenos Aires no cuenta con un plan regulador y de ensanche, que se ajuste a los principios científicos y estéticos del urbanismo. La intendencia municipal contrató los servicios del eminente urbanista francés M. Bouvard, quien formuló algunos proyectos para el embellecimiento de la ciudad, los que fueron continuados luego por una Comisión de Estética Edilicia y ampliados más tarde por el paisajista internacional M. Forestier. Los intendentes Cantilo y Noel iniciaron la tarea de la transformación de Buenos Aires, «la gran aldea», que, al decir de una escritora chilena a quien le fuera requerida su impresión sobre la ciudad, la sintetizó en esta frase: «Es grande y fea». Puede decirse que hoy, siendo mucho más grande, ha dejado ya de ser fea.

El profesor de urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, ingeniero Benito J. Carrasco, ex-director general de paseos y autor del libro «Parques y Jardines», expresa, refiriéndose al plan de la Comisión Edilicia, que «el trabajo realizado por ésta no será eficaz porque, además de los errores técnicos y artísticos que contiene, no puede considerársele como el plan orgánico ni previsor que la ciudad de Buenos Aires reclama».

Debemos señalar como un excelente precursor del urbanismo en el país, al crítico de arte Eduardo Schiaffino, quien realizó una encomiable campaña periodística en pro del mejoramiento estético de Buenos Aires, señalando los principales lunares que la afeaban. «El mayor reproche que se le hacía al enorme y rápido crecimiento de nuestra ciudad de Buenos Aires, decía Schiaffino, era el de ser material y desordenado como la expansión de una selva por la acción del sol y de la lluvia». Los trabajos de Schiaffino fueron reunidos en un volumen, que bajo el título de «Urbanización de Buenos Aires», se editó en 1926. Debemos mencionar también la encomiable acción de Arturo Pereyra, que ocupando un puesto secundario en la administración municipal de la ciudad, se ha preocu-

pado de las cuestiones atingentes con el urbanismo, habiendo dado a publicidad en 1930 un volumen que versa sobre las cuestiones municipales y de urbanismo en las ciudades y pueblos argentinos. La institución «Los Amigos de la Ciudad», creada con el fin de propender al progreso y mejoramiento estético de Buenos Aires, ha sido también un factor eficiente en el desarrollo de las nuevas orientaciones urbanas del país.

La revista «Derecho y Administración Municipal», que se edita en la metrópoli, difunde periódicamente las novedades más interesantes que se suscitan sobre los problemas del derecho municipal y de la ciencia de la administración urbana.

Rosario. — La ciudad de Rosario ha tenido un crecimiento aún más desordenado que Buenos Aires, al punto de que sobre su vasta extensión edificada, superior a la de las grandes urbes europeas, sólo tiene un 0,80 por ciento de espacios libres (1).

Las líneas férreas, que en épocas pasadas estaban situadas en la periferia de la ciudad, hoy se encuentran en pleno centro, aislando los barrios y creando gravísimos problemas al tráfico. Los servicios públicos son hartamente deficientes en esta ciudad de desmedida extensión e imposible de atender con un presupuesto exiguo. Ello se debe principalmente a la urbanización de terrenos próximos a la ciudad, sin otro fin y criterio que el de la especulación de sus propietarios.

El plan regulador. — En el proyecto de Código de Urbanismo, presentado en 1929 al Concejo Deliberante por el Dr. José Lo Valvo, se exponía la necesidad de dotar a la ciudad de un plan regulador. Con una oportuna cita de Lavedán, el autor fijaba, en términos precisos, la

(1) Buenos Aires tiene el cinco por ciento, París el doce cincuenta y nueve, Berlín el quince, Londres el veinte y Viena el veinticinco.

importancia que tiene un plan regulador en una gran ciudad: «Muchas ciudades que no apelaron al urbanista el día de su nacimiento, deben recurrir a él cuando se hace preciso adaptar a necesidades nuevas un plan que resulta inadecuado. Problema singularmente delicado, desde que no se trata de construir sobre una tabla rasa, sino de cortar y tronchar en carne viva y sufriendo. Cuántos crímenes contra la belleza del pasado se han cometido en nombre de necesidades mal comprendidas por cirujanos desmañados».

Lo Valvo proponía que, una vez formulado el plan regulador, dictaminara sobre sus méritos un jurado compuesto por ingenieros y arquitectos, pero integrado también con un jurista, un financista y un higienista. Esta sugestión, que fué recogida en el proyecto de ordenanza sancionado meses después, demuestra un concepto cabal de lo que debe ser un plan regulador, que no sólo es obra exclusiva de ingeniería y de estética.

El 21 de octubre de 1929 fué promulgada una ordenanza por la que se encomendaba a los ingenieros Angel Guido, Adolfo P. Farengo y Carlos M. Della Paolera la confección de un plan regulador, reformador y de extensión de la urbanización de Rosario y zonas que la circundan.

Las únicas objeciones que se formularon a la referida ordenanza, ya que nadie discutía la capacidad de los urbanistas designados, fueron las referentes al corto plazo de diez y ocho meses señalado para la ejecución del plan y a la exigüidad de la suma destinada como retribución, que se fijaba en ochenta mil pesos.

No obstante estos inconvenientes, los técnicos contratados han llevado a feliz término la obra encomendada, la primera de su índole que se realiza en el país. Consta esta de numerosas piezas, consistentes en planos, diagramas, cartas isócranas, perfiles, cuadros estadísticos, fotografías, gráficos, maquettes, etc., que han merecido los

más altos elogios de los estudiosos, habiéndosele adjudicado el «Gran Premio de Honor» en el Congreso de Urbanismo recientemente celebrado en Buenos Aires. Sus autores deben luchar ahora contra la incomprensión de los ediles que le caen en suerte a la ciudad de Rosario, que salvo excepciones, están muy lejos de realizar el ideal de los burgomaestres alemanes o de los managers norteamericanos.

El proyecto preve los trabajos que deberán realizarse en diez, veinte y treinta años, a la expiración de cuyo plazo se estima que Rosario contará con dos millones de habitantes.

El proyecto, dividido en dos grandes secciones, formula el «expediente urbano» y el plan regulador propiamente dicho.

En el expediente urbano se estudia la ciudad actual, con los innumerables errores e imprevisiones de su desmedido crecimiento. Ahí están analizados, a la luz de la observación y de la estadística, las enfermedades, estado sanitario, viviendas, economía doméstica, clima, luz solar, vientos, humedad, servicios públicos, transportes, problemas del tráfico, movimiento demográfico, aprovisionamiento de la ciudad, zonas arboladas, parques, campos de sport, hipódromos, localización de industrias, zona portuaria, mataderos, movimiento comercial, tierras aptas para el ensanche, edificios públicos y cementerios. Se estudia el crecimiento de la ciudad desde su fundación hasta nuestros días.

En el plan regulador, conforme a los artículos 10 y subsiguientes de la ordenanza, se da una visión de la ciudad futura y se indica la red de grandes arterias que deben construirse, como así todo lo concerniente a carrefoirs, playas de estacionamiento, parkways, waterways, espacios libres, parques, reservas de bosques, campos de deportes y juegos infantiles, red de transportes, ferrocarriles, subterráneos, tranvías, estaciones de cargas y pasajeros, acce-

sos ferroviarios, aerodromos, puertos, y plan ferroviario-portuario. Se clasifican y limitan las futuras zonas de acuerdo a las características de su destino, altura de la edificación, loteo, espacios libres a dejar en los terrenos edificados, aislamiento o continuidad de las edificaciones, servidumbres estéticas e higiénicas, centros culturales, administrativos, de diversión y esparcimiento, ubicación de los edificios públicos, centros cívicos, plazas y conjuntos monumentales, servicios administrativos, hospitalarios, escolares, universitarios y de abastecimiento.

Se formula un plan de ensanche y otro que diseña lo existente que debe conservarse, lo proyectado y lo que ha de suprimirse. Se proyecta la zonización de la ciudad, dándose numerosos detalles artísticos para el embellecimiento de la misma.

Un jurado especial, constituido con representantes del Concejo Deliberante, de las Facultades de Ciencias Económicas y Medicina de Rosario, de Ciencias Exactas de Rosario y Buenos Aires, del Colegio de Abogados, del Departamento de Obras Públicas Municipal y de los centros de ingenieros de Buenos Aires y Rosario, aprobó el plan regulador el 19 de octubre de 1935.

El plan regulador de Rosario es el mejor programa de gobierno que podrían sustentar los partidos políticos en las luchas municipales, y sólo se espera ahora que surja el gran intendente que lo ponga en ejecución.

Primer Congreso del Urbanismo. — En octubre de 1935 se realizó en la ciudad de Buenos Aires el primer Congreso Argentino del Urbanismo, en el que estuvieron representadas una gran cantidad de entidades oficiales y privadas. No entraremos a analizar la labor de este Congreso, cuyos resultados se apreciarán en un futuro cercano.

Las finalidades del Congreso fueron las siguientes:

a) Estudiar y orientar las ideas ambientales sobre urbanismo y fomentar su divulgación sistemática.

b) Influir ante el gobierno y la opinión del país señalando el valor y necesidad de ideas «ad hoc».

c) Crear la «Unión de Ciudades y Comunas Argentinas», con afiliación a la Unión Internacional.

d) Cooperar en el movimiento urbanológico internacional.

e) Realizar una exposición y crear un Museo y Biblioteca del Urbanismo en la Capital Federal y en otras ciudades del país.

f) Propender a la realización de un próximo Congreso Internacional de Urbanismo en Buenos Aires.

g) Crear un Comité Permanente encargado de cumplir las resoluciones del Congreso y organizar el próximo.

Los temas oficiales fueron clasificados bajo tres aspectos: Historia y evolución urbana; Urbanización de ciudades; Previsiones del urbanismo.

El Congreso se abocó al estudio de numerosos trabajos sobre comunicaciones, problemas sociales, económicos y legales, planes reguladores, censos, estadísticas y contribución de las ciencias afines al urbanismo.

Otras manifestaciones. — En la ley número 2439 sobre organización de las comisiones de fomento de la provincia de Santa Fe, aparece, por primera vez en una carta orgánica municipal argentina, la exigencia de dotar a las poblaciones de un plan regulador. El artículo 6.º establece lo siguiente: «Dentro de los dos años de promulgada la presente ley, los municipios presentarán al Poder Ejecutivo un proyecto de plan regulador, estableciendo, dentro del ejido asignado, una zona netamente urbana y otra suburbana o de quintas, el que, previo informe de la Dirección de Obras Públicas, será aprobado».

La única objeción que podría hacerse a esta cláusula, es que la disposición ha sido adoptada sólo para las pequeñas municipalidades, cuya población varía entre quinientos y tres mil habitantes, no habiéndose hecho lo mismo con

las de mayor categoría. Debemos expresar, además, que con los exiguos elementos técnicos y financieros con que cuentan los pequeños municipios no podrán llegar nunca a formular verdaderos planes reguladores. Mejor habría sido que el gobierno provincial hubiese creado una oficina central, encargada de confeccionarlos mediante una contribución razonable de cada municipio.

Plan regulador de Tucumán. — La Municipalidad de esta importante y pintoresca ciudad del interior, siguiendo el ejemplo de Rosario, acaba de contratar los servicios del urbanista Guido para que formule su plan regulador y de ensanche.

Ello se ha hecho en virtud de la ordenanza de fecha 15 de abril de 1936, sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad. El contrato se ha formalizado sobre las bases establecidas por una comisión asesora de la Intendencia, constituida por personas competentes. El «expediente urbano» será preparado, bajo la dirección de Guido, por un técnico contratado expresamente a dicho efecto.

IV. LA ESTÉTICA EN EL URBANISMO

La enorme extensión de las ciudades modernas, su constante crecimiento horizontal y vertical, la organización de sus servicios públicos, el incremento extraordinario que adquiere el tráfico y el comercio, la vigilancia de las costumbres, la higiene pública y muchos otros aspectos técnicos de su administración, exigen una especial preocupación de los urbanistas. Toma actualidad entonces, el viejo precepto de Aristóteles, reproducido por Sitte: «La ciudad debe edificarse de modo que proporcione a los hombres seguridad y los haga felices».

Pero no todo ha de ser obra utilitaria en el urbanis-

mo. La ciudad, como el hogar, para que sea agradable debe ser estética. Hay que reaccionar contra la tendencia de este siglo matemático, como lo llama el urbanista vienes, en que los ensanches y las disposiciones urbanas resultan casi exclusivamente técnicas. «El urbanismo debe ser, expresa, no sólo un problema técnico, sino, en su verdadero y máximo sentido, también un problema de arte». Hay que huir, por consiguiente, de los tableros de ajedrez, de las calles monótonas, rectas, paralelas, con cruces matemáticos cada cien metros.

La vegetación y el agua constituyen, conjuntamente con las obras de arte, los elementos indispensables para modificar el aspecto de las ciudades. El árbol, la fuente, el tiesto de flores, siempre son gratos al hombre de la ciudad, porque le recuerdan la naturaleza, de donde proviene, y en donde vivieron sus antepasados.

Los espacios verdes, artísticos, estilizados en forma de jardines o parques unas veces, o dándoles aspecto de praderas y de bosques en otras, son los sitios donde los ciudadanos pueden expansionarse, respirar aire puro, convivir con la naturaleza y descansar lejos del bullicio y del polvo de las calles.

Las ciudades de la República Argentina, a pesar de su gran extensión, y de estar ubicadas en un país en donde si algo sobra es territorio, tienen menos espacios libres que las milenarias ciudades europeas. Es verdad que éstas han aprovechado los espacios que ocupaban sus antiguas fortificaciones, pero debemos expresar que en los Estados Unidos la adquisición de terreno para sus inmensos parques se ha hecho a fuerza de grandes sacrificios pecuniarios de los habitantes de las ciudades.

Las plazas en la ciudad moderna llenan una función higiénica y estética, mientras que en la ciudad antigua, griega, romana o feudal, era, generalmente, un espacio cerrado, embaldosado y exento de vegetación. Ello se debía a que toda la vida pública de la ciudad se desarrollaba en

la plaza, que era mercado, foro, teatro, y a veces, sitio destinado a ceremonias religiosas. Por eso las estatuas y demás monumentos artísticos se situaban a los costados de la plaza, presentando un aspecto armónico y decorativo.

El hombre moderno emplea cada vez menos las plazas. Los estadios del deporte, los hipódromos, los balnearios, los teatros, los cines, los dancing, los bars y los salones de los clubs atraen a las muchedumbres. Las mismas reuniones políticas, cuando no tienen mucha magnitud, se realizan en lugares cerrados. Las audiciones musicales de las bandas de música, que tanto público atraían en las ciudades provincianas, se ven cada vez menos concurridas. La gente prefiere oír música en los aparatos de radio, en las salas de espectáculos o en los cafés elegantes. Es que la plaza resulta demasiado pequeña en verano para que el público pueda tomar aire y es inhospitalaria y fría en invierno. No obstante, tanto las plazas como los parques, deben multiplicarse hasta donde sea posible.

El agua es otro elemento inapreciable en el adorno de las ciudades. Si el bosque constituye un sedante para los nervios del hombre moderno, lo es aun más el agua que corre.

El arroyo que atraviesa la ciudad no es sólo un elemento de tráfico. Refresca la atmósfera, rompe la monotonía de la edificación y constituye un elemento decorativo de primer orden. La fama de las fuentes de Roma, de los canales de Venecia y de Brujas, así como de los ríos Danubio, Támesis, Tiber y Sena, que reflejan las más hermosas ciudades de Europa, se debe, ante todo, a su ubicación. Nuestro enorme Paraná, con el espectáculo de sus islas magníficas, debe ser considerado, a semejanza del Nilo, un verdadero don del cielo para las ciudades argentinas que están situadas en sus márgenes.

Las viviendas no sólo han de servir de refugio a los hombres, sino que deben revestir formas armónicas. El mal gusto individual, tan frecuente en los hombres ricos

faltos de cultura, debe ceder ante las exigencias estéticas de la ciudad, bajo la orientación de arquitectos-urbanistas acreditados por un gran sentido artístico.

La estatuaría y demás motivos ornamentales deben fiscalizarse con tanto cuidado como las costumbres y la higiene. Una mala estatua pervierte el gusto de los ciudadanos, en la misma forma que el mal ejemplo de un vicio perturba su moral o el contagio de una enfermedad arruina su salud.

V. EL DERECHO EN EL URBANISMO

Las concepciones del urbanista sólo pueden realizarse dentro de las normas jurídicas y posibilidades financieras que rigen la vida de los Estados y, por consiguiente, de los municipios. Los planes más bellos y atrevidos no son factibles cuando se apartan de la realidad. La fantasía puede llevar muy lejos a un urbanista emprendedor, dotado de un alto temperamento artístico, pero el derecho le señala el camino y las finanzas los recursos para llegar a la meta. Como en la inmortal pareja de Cervantes, lo maravilloso, servido esta vez por las artes y las ciencias exactas, llena de hermosos ensueños la mente del nuevo Quijote, pero la dura realidad del derecho y de las rentas públicas obran cual otro Sancho, poniendo freno a sus ímpetus innovadores.

Varias instituciones del derecho tienen una inmediata aplicación en el urbanismo; tales la expropiación, las servidumbres públicas y las restricciones al dominio. En el orden financiero los impuestos a la plus valía y la contribución de mejoras colaboran eficazmente. La socialización de la tierra, aconsejada por Howard, sería el ideal, pero ello sólo es factible en un estado socialista o en una

ciudad que se creara, mediando el mutuo y previo consentimiento de sus futuros propietarios ⁽¹⁾.

Expropiaciones. — Las mayores dificultades para llevar a cabo los magníficos planes del urbanismo estriban en obtener los medios financieros para expropiar grandes extensiones de terreno dentro de las ciudades, generalmente compactamente edificadas. En estos casos el derecho y las finanzas vienen en su ayuda.

No basta que un proyecto sea técnicamente realizable. Es necesario que sea factible también dentro de los principios del derecho y de los recursos financieros del Estado.

¿Puede un municipio expropiar una vasta extensión de tierra dentro de una ciudad para transformarla en un barrio familiar, comercial ó centro cívico, y vender luego pequeñas parcelas a las personas que deseen habitarlo? Este es el único procedimiento financiero viable para llegar a la urbanización, desde que el municipio se resarce de las indemnizaciones, siempre costosas, con la plus valía de los terrenos expropiados. De no llegarse a la expropiación por zonas, debe aplicarse el impuesto de plus valía o la contribución de mejoras.

Otro procedimiento para recuperar la plus valía sería el aconsejado por Bielsa ⁽²⁾, y que consiste en compensar ésta con el precio o monto de la indemnización, dejando al propietario el sobrante del inmueble. Examinando los problemas jurídico-financieros que suscita la urbanización de nuestras ciudades, expresa este autor: «Proceder de acuerdo con el simple criterio de la expropiación de la cosa, «en cuanto se la necesita», e indemnizar el valor de ella con la contribución de la colectividad, dejando incólume la plus valía que la obra pública determina en la

⁽¹⁾ En estas condiciones fué creada la ciudad-jardín de Letchworth en Inglaterra.

⁽²⁾ R. BIELSA. *Consideraciones sobre los problemas jurídicos del urbanismo.* «La Prensa», 12 de octubre 1935.

parte restante de la cosa del expropiado, sería premiar la concepción más egoísta e individualista de la propiedad, ya rechazada en todos los sistemas — y aun en el nuestro — por virtud de las numerosas limitaciones establecidas en las leyes, ya en interés privado, ya en interés público».

Servidumbres públicas. — Otra institución legal de la que pueden echar mano los urbanistas es la imposición de servidumbres públicas, que se establecen por motivos estéticos, de higiene o de simple comodidad.

Entre las más usuales se encuentra la de prohibir que en ciertos boulevares residenciales se construya sobre la línea de la calle, debiendo dejarse un espacio de algunos metros para jardines. Una servidumbre de esta característica es la impuesta a los propietarios del Boulevard Oroño de Rosario. En otros casos, los propietarios deben construir una recova para el paso de los peatones, tal como se ha establecido en la Avenida Alem de Buenos Aires.

Pueden establecerse también restricciones con carácter transitorio, como sería la obligación de edificar a cierta distancia del linde con la calle, previendo su futuro ensanche. Bielsa sostiene que en este caso debe indemnizarse, desde que ello implica una desmembración de la propiedad. Esta indemnización siempre estaría temperada con la plus valía que adquiere el inmueble.

Restricciones al dominio. — Las restricciones administrativas al dominio han sido previstas en el artículo 2611 del Código Civil, que expresa: «Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público están regidas por el derecho administrativo».

Las restricciones, como las servidumbres, deben tener una finalidad estética, higiénica o de seguridad. Podrán referirse al estilo de los edificios, a su altura, a los materiales a emplearse, a la orientación y ubicación de sus

aberturas, a las obras sanitarias de que deben estar dotados. Los municipios las imponen al estudiar los planos que presentan los propietarios antes de iniciar una construcción. Estos planos pueden ser rechazados cuando falta alguno de estos requisitos, y aun después de construída la obra, pueden ser causa de su demolición o reforma.

ALCIDES GRECA.