

# REVISTA DE ESTUDIOS DE LA VIDA LOCAL

AÑO XI

MARZO-ABRIL 1952

NUM. 62

## Notas de un estudio

### ORDENACION URBANA EN LOS ESTADOS UNIDOS

La revolución demográfica iniciada a finales del siglo XVIII y el crecimiento de las ciudades que le siguió planteó en todos los países análogos problemas. Estos se fueron superando con relativa facilidad hasta la primera Guerra Mundial, pero a partir de entonces comenzaron, de un modo u otro, los poderes políticos y los técnicos a poner cauces a estos movimientos expansivos o a estudiar su problemática.

En los Estados Unidos el fenómeno ofreció caracteres más particulares y agudos si se considera el proceso «supersónico» de expansión urbana que en este siglo ha producido fenómenos tan sorprendentes como el de la ciudad de Los Angeles, que ha pasado de una población de 500.000 habitantes en 1920 a 1.805.000 en 1946, sólo comparable con lo que está ocurriendo en la gran metrópoli brasileña de Sao Paulo, que de 1940 a 1950 ha pasado de 700.000 habitantes a cerca de 2.000.000.

Sin necesidad de recurrir a esos casos extremos, los americanos comenzaron a comprender tempranamente que urbanizar una ciudad era algo más que trazar un plano cuadrículado, y luego pavimentar las calles y dotarlas de los servicios públicos esenciales. Además, el carácter dinámico y expansivo de su economía puso más rápidamente de relieve las graves consecuencias económicas e incluso sociológicas de la anarquía existente en el desenvolvimiento de las ciudades.

Advirtamos, ya desde ahora, que el proceso de comprensión del problema fué perfectamente lógico. Quiero decir que primero cayeron en la cuenta que la pura e ilimitada libertad de los propietarios en cuanto a las construcciones que pudiera ubicar en sus solares acarrearba en plazo más o menos largo graves perjuicios a los mismos interesados.

Con facilidad se desvalorizaban zonas importantes por el emplazamiento en ellas de industrias insalubres o molestas, por la construcción de viviendas de ínfimas condiciones y repartidas en solares de proporciones mínimas, que al atomizar las parcelas les quitaban cualquier posibilidad futura de sobrevaloración.

Estas observaciones, que empezaron a adquirir importancia en los años inmediatos a la Gran Guerra, se unieron a la creciente preocupación por los problemas sanitarios, higiénicos, pedagógicos y sociales, cuyo encauzamiento debía encontrar pronto eco en la situación que se ha apuntado.

Al querer poner remedio a esos males particularizados, a esos perjuicios, se encontraron los especialistas que lo que se imponía era ordenar el crecimiento o desarrollo de las ciudades ; no el modo de construcción de los edificios individualizados.

Para encauzar el crecimiento urbano se arbitraron, a partir de 1920 aproximadamente, un conjunto de leyes estatales, orientaciones o ayudas federales, leyes y ordenanzas de ciudades y condados que pueden ser clasificadas en dos grandes apartados : Zonificación y Parcelación.

Como se trata de materias que caen en la órbita de soberanía de los diversos Estados de la Unión, la legislación varía de unos a otros y el alcance de sus normas ofrece asimismo profundas diferencias. La lista es sumamente extensa, pues comprende a la casi totalidad de los cuarenta y ocho Estados, a más del Distrito de Columbia, donde está la capital, y los territorios federales (Alaska, Puerto Rico, Haway).

#### PROBLEMAS JURÍDICOS

Antes de dar una idea sobre las líneas generales de esas disposiciones será bueno recordar que los urbanistas americanos tuvieron que salvar un primer y grave escollo de carácter jurídico. Las pri-

meras reglamentaciones de «Zonning», como las denominaron, fueron acremente combatidas por grupos de propietarios afectados, que con un criterio estrecho y ciego sobre sus propios y auténticos intereses —muy extendido, por lo demás, entre sus colegas de todas las latitudes— se lanzaron a combatir en el terreno judicial la legalidad de esas ordenanzas, e incluso de las leyes de los Estados de la Unión, amparándose en razones de derecho constitucional; a veces el contenido de la Constitución Federal (en algunos casos el contenido del artículo V de la llamada Declaración de derechos anexa a la Constitución de 1787) y especialmente de las diversas constituciones estatales.

Una de las primeras controversias fué resuelta ya en 1920 por la suprema Corte del Estado de Connecticut (caso Windsor v. Whitney) favorablemente acerca de la legalidad de la zonificación. Siguieron numerosas resoluciones de los tribunales de los Estados, que se apoyaban, por lo general, en la facultad constitucional de aquéllos de promover la «higiene, seguridad, moralidad, conveniencia y bienestar general del pueblo»; pero en algunos Estados fué preciso llegar incluso a modificaciones en la Constitución particular. Con todo, hace ya más de algunos años que está completamente superado este proceso, desde que el Tribunal Supremo de los Estados Unidos (Supreme Court of the U. S. A.) ha declarado que el poder de policía de un Estado alcanza no sólo las reglamentaciones destinadas a promover la higiene, la moral o la seguridad públicas, sino aquellas otras dirigidas a promover la conveniencia pública de prosperidad general (1), términos tan amplios que conceden prácticamente un ilimitado radio de acción ordenadora.

En cambio el propio Tribunal Supremo de los Estados Unidos

---

(1) «The police power of a state embraces regulations designed to promote the public convenience of the general prosperity as well as regulations designed to promote the public health, the public morals or the safety.» Case: Chicago B. & Q R & C<sup>o</sup> v. Drainage Commissioners, 200 U. S. 561, 592.

Con anterioridad el propio Tribunal Supremo había resuelto ya en 1926 la constitucionalidad de la zonificación en el caso de la población de Emerald v. Ambler R. C.<sup>o</sup>; que cita el ilustre arquitecto G. Alomar en su notable trabajo «El Planeamiento en Puerto Rico»: *Revista de Estudios de la Vida Local*, año X, pág. 417.

ha declarado la inconstitucionalidad de normas urbanísticas en que se fijaban discriminaciones raciales al efectuar la zonificación, por contravenir la enmienda XIV. Lo curioso del caso es que la norma constitucional alegada no contiene precepto alguno que ampare la igualdad racial, sino que protege la libertad en el uso de la propiedad individual.

He tenido interés en efectuar esta corta digresión sobre la jurisprudencia americana con el único objeto de poner de relieve cómo en un país tan eminentemente liberal y demócrata cual los Estados Unidos y con un sentido tan agudo del derecho de propiedad individual como algo inviolable y en el que el principio de la libre iniciativa privada y el capitalismo industrial tienen su solio más destacado, no sólo los urbanistas o sociólogos avanzados sino los tribunales y especialmente la Suprema Corte de la Nación —vestal máxima de sus instituciones y de su «Way of Life»— han amparado y fundamentado jurídicamente los principios reguladores de la ordenación urbanística y de una adecuada política de suelo.

Una vez que prevaleció en el plano jurídico la zonificación se extendió, como se ha dicho, cual reguero de pólvora, por todos los Estados. A este propósito es interesante observar cómo en los Estados Unidos, pese a su estructura federal, los movimientos legislativos, especialmente en el ámbito local, ofrecen una rara unidad de criterios y propósitos, que no debe confundirse, claro está, con un uniformismo de patrón francés.

#### ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Los puntos fundamentales que contenían las leyes y ordenanzas de «zoning», fueron :

- A) Uso del terreno.
  - a) Zonas residenciales (viviendas individuales o dobles).
  - b) Idem de viviendas múltiples.
  - c) Idem comerciales.
  - d) Idem industriales.
  - e) Idem sin regulación.
- B) Altura de los edificios.
- C) Superficie de patios interiores y exteriores.

Los principios básicos de todas esas normas quedan enumerados en las diversas leyes y recoge muy bien la orientación general la Sección 1.ª de la llamada «Ley Standard» que en 1922 fué redactada por un grupo de técnicos del Departamento de Comercio, nombrados por el entonces Secretario del mismo Mr. Herbert Hoover, para que sirviera de modelo bien elaborado a los diversos Estados que quisieran dictar leyes semejantes. Dice así :

«Con el fin de promover la salud, la seguridad, la moral y el bienestar general de la comunidad, los cuerpos legislativos de las ciudades y aldeas incorporadas quedan autorizados por esta ley para regular y restringir la altura, número de pisos y tamaño de los edificios, el porcentaje de terreno que podrá ser ocupado, el tamaño de los patios y otros espacios descubiertos, la densidad de población y la situación y uso de los edificios para el comercio, la industria, las residencias y otros fines» (2).

De esta misma época datan las primeras legislaciones y ordenanzas reguladoras sobre parcelación de terrenos. «Esos controles están fundados en el principio que el uso y desarrollo del terreno constituye un derecho otorgado por la comunidad a los particulares, y este derecho puede retirarse o recusarse si el particular violara las condiciones bajo las cuales le fué concedido» (3).

Con todo, para que llegara a prosperar tan acertado criterio tuvieron que pasar bastantes años, desde que en 1920 se inició la política de regulación a compás con la fiebre parceladora y de construcción de barrios residenciales que caracterizó la década del veinte y que terminó con la catástrofe financiera y concretamente del crédito inmobiliario en 1930. Las palabras que hemos citado más bien caracterizan la etapa actual de planeamiento urbano, a la que nos referiremos luego.

Debe dejarse constancia que las citadas legislaciones sobre subdivisión o parcelación de los años 1920 al 30 se mueven, por lo general, sobre los siguientes principios :

---

(2) El texto de la ley «Standard» puede verse en : Migone : «Las ciudades de los EE. UU.», 2.ª ed., Buenos Aires, 1945.

(3) A. G. Gallion «The Urban Pattern», New York, 1950, pág. 254.

A) Instalación de Servicios públicos :

- a) Para que pueda aprobarse un plan de parcelación debe justificarse la existencia en la zona de: agua, gas y electricidad, sistema de desagües y afirmado de las calles.
- b) Caso de no existir, el propietario que intenta parcelar debe pagar o afianzar el costo de instalación.

B) Superficies mínimas, en relación a los presuntos ocupantes.

C) Extensión mínima de la línea de fachada.

D) Porcentaje de ocupación del terreno.

Esas legislaciones de zonificación y parcelación, ciertamente produjeron beneficiosos resultados y cortaron en algunos casos los graves abusos de especuladores de terrenos. También causaron la admiración de muchos extranjeros y de no pocos papanatas. Pues si bien se estableció un orden, por ser éste fundado sobre bases equivocadas o carentes de estudio suficiente, en muchísimos casos pudieron acarrear consecuencias gravísimas. Veamos lo que ocurre en algunas ciudades americanas.

En la ciudad de New York, dice Werner Hegemann (4), que atendida la regulación sobre zonificación y volumen, todavía hoy vigente, se pueden construir edificios para albergar a 77.000.000 (1) de habitantes. Pero no es esto todo: Si la ciudad de Chicago fuera edificada hasta el máximo que permiten sus ordenanzas, podría albergar la total población de los Estados Unidos, según escribía en 1933 Homer Hoyt. Según H. Buttenheim, lo mismo o todavía peor ocurre en Búfalo, Cleveland, Wáshington D. C., etc.

Esto quiere decir, pura y simplemente, que una regulación parcial no conduce a nada bueno. Es más: el sistema inconexo y la ausencia de una inteligente política del suelo que se empleó en los Estados Unidos hasta el año 1930 ó 35 produce también otras graves consecuencias. Por ejemplo, la ilimitada libertad en el emplazamiento de las edificaciones: En la ciudad de Chicago, donde existían en 1928 1.227.000 solares parcelados, solamente estaban utilizados 668.000, esto es, el 54,44 por 100. En Cleveland, el 47 por 100 de los solares estaban vacantes; incluso en la ciudad de New

---

(4) «The City Planning Housing», N. Y. 1936.

York alcanzaba el 25 por 100 de su extensión ; y un estudio sobre veintidós ciudades efectuado en 1945 mostraba que el 49,7 por 100 de la superficie estaba vacante, mientras se iniciaban nuevas urbanizaciones.

Con todo, no es esta la peor consecuencia de un defectuoso o parcial planeamiento urbano, sino que se producen otras más graves en el aspecto de circulación, trabajo, higiene, cuyo examen no es propio de este lugar.

### EL PLANEAMIENTO URBANO

Los americanos, al observar estos y otros hechos, y al estudiar el maravilloso y cronométrico aparato estadístico que poseen —presupuesto esencial para todo estudio serio que quiera emprenderse—, dieron un nuevo golpe al timón urbanístico, y a partir de la mitad de la década del treinta se introdujeron en el campo del planeamiento urbano.

Para justificar la acción planeadora han escrito, con ese lenguaje sencillo que gustan emplear los anglosajones al tratar cosas importantes, los Profesores de Ciencia Política de la Universidad de Siracusa, Fisher y Bishop: «Si un hombre se propusiera emprender un importante viaje de negocios sin saber dónde iba a ir, cuánto tiempo duraría, qué pensaba hacer al llegar, cuánto le costaría, de dónde sacaría el dinero, sacaríamos la conclusión que estaba loco» (5). Dicen luego: «El trabajo gubernamental debe ser planeado, pero frecuentemente poco o nada se hace para preparar esos planes antes de que la necesidad sea apremiante», ello es debido a que «*Planning is not tangible in any such way.*» Todos los que hemos pasado por la política sabemos que por lo general interesa poco aquello de lo cual no pueda uno pavonearse a corto plazo y mientras ejerce el cargo.

Pero los yankis, que al lado de sus grandes defectos no puede negárseles la gran virtud de ser sobremanera resueltos y crecerse en

---

(5) Fisher and Bishop: «Municipal and Other Local Governments» (Chap. 26: Planning, pág. 575), New York, 1950.

las dificultades, se lanzaron ya hace años por el camino del planeamiento urbano en gran escala.

Las líneas generales de lo que llaman el «Master Plan» o plan general, comprende las notas siguientes :

El plan debe tener carácter general para toda una superficie determinada : área metropolitana, condado, etc.

Debe contener una detallada descripción geográfica o de estructura física.

Contiene una clasificación de usos del terreno.

Inventario de factores económicos y sociales.

Estudio sobre el desarrollo demográfico y de estructura de la zona.

Plan sobre uso futuro del terreno.

Plan de las directrices de circulación.

Para caracterizar el alcance del «Master Plan» americano, no encuentro palabras más adecuadas que las de Ladislav Segoe (6) :

«El plan general de la ciudad o *Master Plan*, además de ser enteramente práctico y económicamente sano, debe asimismo dar expresión a otras aspiraciones que las puramente materialistas de las personas de una comunidad. Únicamente entonces el plan alcanzará, además de su influencia a través de un desarrollo más conveniente y eficientemente económico, la fuerza de inspiración que revestirá el necesario interés, devoción y lealtad esencial para la construcción de mejores ciudades.

»El plan general de la ciudad o *Master Plan* deberá, por consiguiente, ser : primero, un equilibrado y por otra parte atractivo proyecto más apropiado a las presentes y a las probables futuras necesidades ; segundo, proporcionado a la población y posibilidades económicas de la comunidad, y tercero, en relación con sus recursos financieros presentes y venideros. Para poder dar satisfacción a lo expuesto, se requiere la aplicación de un esfuerzo, tanto científico como artístico, a fin de producir un plan urbanístico con una forma atrayente, equilibrio conveniente y unos detalles adecuados a las actividades económicas y sociales de la comunidad.»

No parece necesario insistir sobre la importancia actual que el

---

(6) Ladislav Segoe : «Local Planning Administration», Chicago, 1941.



planeamiento urbano tiene en los Estados Unidos, pues puede afirmarse que se han dejado muy atrás los primeros tanteos de «City Planning», y cada vez se tiende a proyectar los estudios de planeamiento urbano para áreas más extensas, y si bien todavía no se ha sugerido la posibilidad de ir a un plan nacional de planeamiento urbano para toda la Unión Americana, y posiblemente no se irá nunca a tal objetivo dado el carácter continental de los Estados Unidos, es no menos cierto que son numerosas las agencias federales que estudian en forma general esos problemas, entre las cuales conviene destacar, entre otras, la «Federal Housing Administration» (F.H.A.). En cambio, son sumamente frecuentes los planes de ordenación urbana y rural que comprenden extensas comarcas, entre las cuales fué uno de los primeros el de Nueva Inglaterra, que comprende los Estados de Rhode Island, Massachusetts, Maine, Vernon, New-Hampshire, Connecticut, cuya elaboración se inició en 1937 por la «New England Regional Planning Board» (7).

#### SUBDIVISIÓN DEL TERRENO

Ha dicho un distinguido urbanista americano que la parcelación del terreno es el método de transformación de un plan de ordenación urbana en una realidad. Ello explica la importancia que en dicho país se ha concedido al problema, tanto más después de los excesos y errores que en gran escala allí se cometieron en la tercera década de este siglo y que culminaron en el hundimiento de la propiedad inmobiliaria a que antes se ha aludido, que tuvo lugar en la gran crisis económica de 1930. Por ello hoy todos cuantos intervienen en estas materias (agencias federales de vivienda o de financiación de

---

(7) La histórica región de «New-England», situada en el ángulo N.E. de los Estados Unidos, tiene una extensión de 172.000 km.<sup>2</sup>, con 8.437.290 habitantes (censo 1940); que representan el 2,2 por 100 de la extensión y el 6,7 por 100 de la población de toda la Unión. El estudio de esa comarca ofrece especial interés por los graves problemas estructurales y de localización industrial y humana que encierra. En el aspecto puramente urbanístico su importancia se desprende del hecho que el 80 por 100 de toda la población es urbana y en Massachusetts y Rhode Island alcanza el 95 por 100 y, el 98 por 100, respectivamente.

las mismas, administraciones estatales, municipios, comisiones de planeamiento urbano, urbanistas, sociólogos, etc.), cuidan sobremedida bien en poner de relieve aquellas directrices que se consideran más acertadas, bien en legislar en la forma que juzgan más adecuada a dichos fines.

Para no emitir opiniones propias, que quizá estarían desprovistas de sólido fundamento, damos a continuación un resumen de tales directrices, debido a la autorizada pluma del Profesor Gallion, de la Universidad de California (8) :

«Aunque los procedimientos varían en las diferentes localidades, los siguientes puntos pueden servir como una descripción del proceso general de transformación o desarrollo de un lugar inculto en parcelas adecuadas para la venta :

»1. El sector (9) (o polígono de terreno) se deslinda para indagar la descripción precisa de sus límites, las calles adyacentes, las condiciones de desagüe locales, contornos del terreno y las especiales formas o estructuras que pueden ocupar el lugar.

»2. Se consultan los archivos oficiales a fin de definir la situación de las servidumbres especiales o servidumbres de paso que deban mantenerse en la urbanización del sector. Puede ser que allí exista un proyecto de carretera atravesando el solar, o servidumbres de los albañales, o de las redes de fuerza para servicio del solar o del sector colindante. Todas las restricciones relacionadas con el uso de la propiedad deben ser determinadas : restricciones reales y de zonificación, la colocación de desagües existentes u otras exigencias para aplicaciones sanitarias, la altura que alcanza el agua potable, el tipo de suelo. Los datos sobre orientación y direcciones del viento que puedan afectar al conjunto de calles y solares edificables. Los usos anteriormente autorizados para los solares vecinos requieren investigación.

»3. Deben indicarse los emplazamientos para escuelas, parques, campos de juego y otros usos culturales y sociales, y las facilidades de utilización de transporte colectivo y comercio al detall se calculan

---

(8) A. G. Gallion, op. cit. Págs. 259-260.

(9) El autor usa el término «land», pero su traducción literal nos parece poco precisa e inadecuada a nuestra terminología urbanística.

en relación a los servicios que puedan asegurarse a las personas residentes en la zona cuya urbanización (10) se proyecta.

»4. Las Ordenanzas de parcelación se elevan a consulta para las restricciones que puedan aplicarse a la dimensión y forma de los lotes, ancho y nivel de las calles, las líneas de retroceso a observar y los métodos para la presentación de los planos requeridos por la agencia (departamento) competente de la Administración local: el departamento de planeamiento, la comisión de solares o el ingeniero municipal.

»5. Se debe emplear para la urbanización un urbanista o ingeniero encargado de preparar el ensayo o plano preliminar para la urbanización (o desarrollo) de la propiedad. Este plano debería poner de relieve, con razonable exactitud, la forma en la cual el sector debería subdividirse: la dimensión aproximada, la forma y el número de parcelas, la situación de las calles, su radio o curvatura y rasantes, el método para proceder al desagüe en todas las áreas y los aprovechamientos a instalar. El uso de la tierra en la zona proyectada—reservando un espacio abierto o desarrollado para el recreo, tiendas o cualesquiera otros servicios de la comunidad— se debe mencionar igualmente.

»6. Se prepara entonces un presupuesto para mostrar el coste total probable de la urbanización del sector, indicando el precio mínimo de venta de las parcelas resultantes que integre el precio del solar, las mejoras y gastos generales, comisiones de parcelación y beneficios.

»7. Antes de llegar a un acuerdo respecto al plano de ensayo por la agencia local, departamento de planeamiento o ingeniero municipal, se considera en general aconsejable consultar a la «Federal Housing Administration», a los funcionarios de los departamentos oficiales de planeamiento y agencias de préstamos oficiales. Esto es de particular importancia si se supone que, en definitiva, los compra-

---

(10) El autor no emplea el término equivalente inglés, si no el de «Development», cuya traducción literal «desarrollo» no puede considerarse como recibido definitivamente en nuestro léxico urbanístico. Gramaticalmente es perfectamente correcta y la 2.ª acepción que del verbo «desarrollar» da el diccionario de la R. A. E. (17.ª ed.) es bastante comprensiva: «dar incremento a alguna cosa del orden físico, intelectual o moral». Parece, por tanto, aconsejable su empleo por los urbanistas.

dores de las parcelas han de solicitar la aprobación de préstamos hipotecarios al «F. H. A.».

»8. El plano de ensayo se somete entonces a la agencia local, comisión de planeamiento o ingeniero, y esta agencia lo somete a los varios departamentos municipales para informe respecto a construcción, aspecto sanitario, escuelas, protección contra incendios, policía y diversiones. Las sugerencias y las condiciones específicas para la aprobación de la parcelación proyectada se notifican al interesado, basándose estas condiciones en la salud pública, seguridad o el general bienestar de la comunidad. En diversas ocasiones la oficina de planeamiento preparará un plan revisado para sugerir las mejoras en el diseño del sector o indicar el sistema para que el proyecto se adapte mejor al plan general de la ciudad.

»9. Después de la aprobación por el departamento de «Planning» y el cuerpo legislativo, se procede a la preparación del plano final o proyecto definitivo de urbanización del sector. Las mejoras de las calles y sus aprovechamientos se ponen de relieve, las parcelas se jalonan en el terreno y los cambios mínimos que puedan ser dictados por las peculiaridades en el solar, como son las áreas monticulosas, se registran. El plano o proyecto definitivo se presenta entonces a las autoridades municipales, quienes lo confrontan, para su aprobación, con el plano de ensayo aprobado. Si se comprueba la concordancia, el plano o proyecto definitivo se somete al cuerpo legislativo local y al alcalde, para su aprobación final.

»Se registra entonces oficialmente.

»10. Antes de la venta de solares, el plano final registrado debe generalmente ser sometido a la Comisión de propiedades inmobiliarias del Estado y se recaba la autorización de venta, que debe obtenerse de la citada agencia gubernamental.»

Como puede observarse, el procedimiento no es sencillo ni corto, y a él deben adaptarse tanto los particulares como los organismos oficiales que quieran urbanizar un sector. Constituye la etapa que en nuestro léxico urbanístico se denomina de ejecución de proyectos parciales. No parece necesario aclarar que sin cumplir esos requisitos previos no puede construirse edificación alguna en el sector de que se trate.

\* \* \*

Las condiciones sociológicas, económicas, jurídicas y políticas son sumamente dispares en los Estados Unidos y en nuestro país. Con todo, observamos que muchas enseñanzas del curso evolutivo del urbanismo americano deben tenerse presentes en la etapa que vivimos en España en este mismo orden de problemas, y especialmente creemos interesante destacar que el proceso limitativo del libre uso de la propiedad del suelo está mucho más avanzado en aquel país que en el nuestro, pese a la bien distinta caracterización política que la ordenación estatal que uno y otro revisten. Digamos, para terminar, y para acallar muchos comentarios, que generalmente son más producto de la ignorancia que de la mala intención, que ese proceso, de gran alcance en profundidad, de planeamiento urbano en los Estados Unidos no ha tenido el menor efecto negativo en el desarrollo expansivo de los grandes núcleos urbanos, y que, por el contrario, ha influido para que se produjera por cauces racionales y soslayando graves perjuicios, tanto para la comunidad como por particulares interesados. Ello nos confirma en nuestra creencia de que una acción inteligente en el planeamiento urbanístico y en la política del suelo es el presupuesto indispensable para el desarrollo tanto en las grandes comunidades urbanas como de las comarcas rurales, siempre que el mismo venga sustentado sobre un estudio previo de las condiciones físicas, económicas y sociológicas de la región en que deban realizarse.

Si en una determinada área geográfica observamos que un núcleo urbano no se desarrolla o progresa la edificación como sería de esperar, debemos indagar la causa en hechos económicos, políticos o tal vez jurídicos; no queremos encontrarlos en la existencia o preparación de los planes de ordenación urbana, que no sólo no coartan aquel desarrollo sino que lo promueven y fomentan, si en su elaboración se han estudiado los hechos adecuadamente y no se pretenden resultados utópicos.

CARLOS TRÍAS  
Abogado