

La intervención estatal en la vivienda

Para distinguir entre lo supérfluo y lo necesario en los gastos oficiales, habrá primero que especificar cuales sean los necesarios y después examinar si estos gastos necesarios se cumplen estrictamente, es decir, si no se amplía demasiado el gasto, saliendo de la esfera de su necesidad. ¿Cuáles serán los gastos necesarios? La pregunta se contestaba con la respuesta a otra interrogación: ¿Cuáles son los fines del Estado?

No vamos a hacer aquí un estudio sobre los fines del Estado, que excede totalmente del ámbito de nuestro tema, pero sí nos conviene hacer referencia a un fenómeno de carácter universal, y cuyas consecuencias se están sufriendo ya. Nos referimos a la amplitud de los fines del Estado moderno, y por tanto a la extensión casi ilimitada de su máquina administrativa.

Ha pasado ya mucho tiempo desde que se señalaban como fines la administración pública, el fin de policía. En el Estado gendarme la acción pública consistía en el mantenimiento de la paz y la seguridad social. Pronto hubo que ampliar científicamente el concepto y añadir el fin de fomento. En el siglo XIX, tan progresista, el fomento de la industria, el comercio, el arte, etc., entró en el ámbito de la actividad estatal. Así nació en España el Ministerio de Fomento.

Un paso más y se llegará al criterio de los Servicios Públicos. El fin de la Administración es la creación, regulación y sostenimiento de todos los servicios de utilidad pública.

Las grandes crisis sociales de las dos últimas guerras mundiales, han hecho ampliar de tal forma los fines de la administración, como consecuencia del concepto del Estado, que hoy se estudia el problema grave de la limitación de la actuación de las Corporaciones públicas.

Como sociedad total, al Estado ningún fin social le puede ser ajeno. Es natural que los fines del Estado varíen según los tiempos, los lugares y el sistema político que rige un país. El aumento demográfico, el progreso material, la concentración de la población; la elevación del nivel general de vida, la inseguridad producida por la ruptura de la unidad espiritual

y política y por la expansión exterior de algunos pueblos, han sido señaladas por el profesor Jordana de Pozas, como las principales causas del fenómeno de la extensión de la acción estatal.

Paralelamente a esta amplitud de la acción del Estado está el fenómeno inverso y correlativo de la disminución de la autonomía personal. A mayor intervención, menor libertad del hombre.

Dejemos incontestado el problema candente de buscar frenos a la acción del Estado y a su intervención, de buscar esferas donde el individuo no tema y sufra los tentáculos del pulpo administrativo. Dejemos, porque no nos corresponde a nosotros, aquí y ahora, defender la verdad de que el Estado y la Administración son para el hombre y no al contrario. Todo lo que estamos indicando es para llegar a este resultado incuestionable: que los gastos necesarios han aumentado enormemente, no sólo en cantidad, sino en concepto.

No hace aún demasiado tiempo que la higiene, la instrucción, la ocupación, la vivienda de cada hombre eran asuntos que tenía que resolver el individuo por sus propios medios. El grado de progreso de cada Estado ha ido obligándole a hacer acto de presencia en cada una de las esferas que citamos. Y, justo es decirlo, ha hecho bien. Hoy la salud pública no puede dejarse al arbitrio individual, desde la vacunación obligatoria al seguro de enfermedad muchas escalas se han corrido, cargando al Estado con la imperiosa necesidad de atender ese factor de salud física.

Pues bien, una de las últimas intervenciones que los Estados modernos se han visto obligados a efectuar es precisamente la que se refiere a la vivienda del ciudadano. De aquí que puedan ser considerados como gastos necesarios los que se emplean en resolver este problema.

El aumento de la población urbana y la escasez de locales de habitación, principalmente desde la guerra de 1914-18, agravaron de tal modo el problema, sobre todo en los países europeos, que los poderes públicos se vieron obligados a intervenir. Pocas veces habrá estado más justificada esta intervención estatal. El legislador, mirando al bien común, hubo de dictar disposiciones encaminadas a remediar el grave problema de la vivienda.

¿Cómo han actuado los Estados?

En primer lugar y como más urgente medida hubo que realizar la intervención en los alquileres. Para evitar que la necesidad de viviendas hubiese podido conducir al abuso por los propietarios de pisos alquilados, los poderes públicos iniciaron su actuación en este terreno. Francia y España y después otros pueblos, dictaron leyes o decretos con la prórroga obligatoria de los contratos de alquiler de vivienda, cuando el arrendatario así lo quisiese.

Jurídicamente, el problema tuvo su enfoque trascendental. Hasta entonces, el contrato de alquiler de habitación era un típico contrato de Derecho civil. Las partes podían ponerse de acuerdo, como en cualquier otro contrato y el término del mismo resolvía la obligación y el propietario quedaba dueño absoluto de su propiedad para hacer de ella el uso

legal que le conviniese. Todo cambió radicalmente. Las disposiciones, en virtud de las cuales se prorrogaban indefinidamente los contratos y se congelaban las rentas a beneficio del arrendatario, dieron a este contrato una naturaleza jurídica nueva: el contrato de arriendo se publicó, pasó del derecho privado al derecho público. Si bien con posterioridad el legislador ha fijado un precio político al alquiler que permite una subida paulatina y periódica, justificada por la depreciación de la moneda, lo cierto es que al propietario no le queda más que un derecho: un crédito sobre los locales alquilados. La autonomía de la voluntad, dogma del derecho civil, quedó relegada al intervenir el Estado en la regulación y duración de estos contratos.

Pero esta drástica y justa intervención no bastó. Era necesario el fomentar la construcción a ritmo rápido de las edificaciones necesarias que pusiesen remedio a este grave problema.

Entonces el Estado se decide también a intervenir en la construcción de viviendas. Ciertamente no es un fin del Estado la edificación de pisos para alquiler. Teóricamente la inversión de la renta nacional en estos menesteres puede ser discutida. En primer lugar el Estado puede subvencionar, bien a las Corporaciones Locales, bien a las Empresas o a los particulares para fomentar la edificación.

La ejecución de servicios públicos con subvenciones del Estado era cuestión conocida desde antiguo. La ejecución de muchas obras se encomendaba a España; en tiempos pasados a las Corporaciones Locales, subvencionadas y vigiladas por el poder central. Esta política de subvenciones era precisamente una de las formas de actuación de la política de fomento, de que hablamos al principio. Carreteras, Ferrocarriles, Canales, fueron los principales objetos de estas subvenciones. Pero en la vivienda no se había hecho nada. La primera intervención del Estado, nos referimos ahora a nuestra Patria, fué la promulgación de la Ley de Casas Baratas de 1911. Se obligaba a los Ayuntamientos a redactar proyectos de urbanización y de construcción de casas baratas. El Estado avalaba los empréstitos que hicieran los municipios para estos fines. El impulsar al capital privado a emplearse en la construcción de viviendas es el principal objetivo que debe perseguir el Estado. Así las leyes que conceden beneficios de diverso orden a los constructores. Así la Ley Salmón de 1935 como primera de una serie de leyes dictadas con este objeto.

En 1939 se crea el Instituto Nacional de Vivienda y la Obra Sindical del Hogar.

Por el Instituto Nacional de la Vivienda se lleva a la práctica la Ley de Viviendas *protegidas* de 1938, permitiendo la construcción de viviendas a los productores sólo con aportar el 10 por 100 del capital total del inmueble, otorgando el Estado el 90 por 100 restante, el 40 en préstamos bancarios, al 4 por 100 con veinte años de amortización, y facilitando el 50 restante el Estado a través de sus Instituciones de Crédito. En 1944 y 1948 se promulgan las leyes de viviendas *bonificables*, y en 1945 de las viviendas *protegidas*.

La nueva ordenación (ley de 15 de julio de 1954) las llama viviendas de renta reducida o de renta *limitada*. Para ser renta limitada el proyecto tiene que ser aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda. Hay dos grupos: a) Sin auxilio económico, y b) con auxilio económico del Estado; al I. N. V. le corresponde orientar la construcción y fomentar la iniciativa privada. Los alquileres de estas viviendas de renta limitada son revisables cada cinco años.

El Estado concede los siguientes beneficios: 1) Exenciones tributarias. 2) Suministro de materiales; 3) Derechos de expropiación forzosa; 4) Anticipos sin interés a largo plazo; 5) Primas a la construcción, y 6) Prestaciones complementarias.

La urgencia y gravedad del problema han hecho precisa la creación de una Comisión Delegada del Gobierno, que, en un principio, según la Ley de 13 de noviembre de 1957, tenía a su cargo el cumplimiento del plan de urgencia social de Madrid, fomentando la construcción por la iniciativa privada, mediante una ordenación del esfuerzo del capital privado y dentro de unas normas que limiten el crecimiento incontrolado de la capital. Al amparo de esta ley se creó, por Decreto de 22 de noviembre de 1957, la categoría de viviendas *subvencionadas* que, además de los beneficios que hemos indicado, goza de una subvención a fondo perdido de treinta mil pesetas. En el caso de que sea insuficiente la iniciativa privada, el Instituto de la Vivienda encargará a entidades oficiales de la construcción de estas viviendas. Recientemente ha sido ampliado a todo el territorio nacional la aplicación de las normas relativas a estas viviendas subvencionadas.

Por tanto, el Estado español actúa en el problema de la edificación de viviendas y adaptación de las mismas en la forma siguiente:

a) *Policía*.—Con la Fiscalía de la Vivienda, que tiene a su cargo la higiene y salubridad de la vivienda.

b) *Promoviendo y fomentando la construcción* por particulares de las edificaciones, mediante la concesión de los beneficios que acabamos de indicar.

c) *Construyendo él mismo* viviendas por la Intervención del I. N. V. Así el Decreto de 1 de julio de 1955 autorizando al I. N. V. para construir 550.000 viviendas de renta limitada en cinco años.

El Consejo Nacional de la Vivienda propone las reformas legislativas y aprueba los planes generales, y finalmente el Ministerio de la Vivienda se ha creado para intentar resolver este grave problema.

En las actuales circunstancias, la realización del bien común, finalidad última del Estado, obliga a éste a invertir parte de la renta nacional, en resolver el problema de la vivienda, pero los criterios para que esta inversión sea rectamente establecida deben formularse así:

PRIMERO: El Estado ha de procurar fomentar la edificación por el capital privado, concediendo los beneficios adecuados para animar esta aplicación. Por tanto puede invertirse la renta nacional en la concesión de estos beneficios.

SEGUNDO: Si a pesar de la política indicada en el anterior apartado, no fuese suficiente la aportación del capital privado, puede rectamente aplicarse el capital público a la edificación, bien por medio directo o por corporaciones públicas o entidades paraestatales.

TERCERO: En la aplicación del capital público a la edificación debe tenerse en cuenta que se trata de un problema de vivienda de los ciudadanos, por lo tanto el Estado y las Corporaciones de Derecho público deben abstenerse de emplear las rentas públicas en edificios suntuarios, grandes obras de lujo, impropias de unas circunstancias económicas deficitarias.



Relacionado con esta cuestión vamos a aludir a un problema de tipo moral interesante. El derecho a construir, *ius edificandi*, ya se considere como derecho autónomo o como manifestación del derecho de propiedad, es considerado por la doctrina como un derecho subjetivo perfecto. Pero por razones de interés público, este derecho está supeditado a un control administrativo: la licencia de construcción. La Administración tiene derecho a regular en sus Ordenanzas los requisitos y límites de las construcciones, altura, distancias, etc. Pero junto al derecho de construir está la obligación de hacerlo. ¿Se puede exigir al capital privado que se dedique, en parte, a construir edificaciones destinadas a habitación? ¿Puede ser moralmente exigible que los particulares o empresas con capital de reserva o bienes supérfluos lo destinen a este fin de bien común? Esta cuestión se nos escapa de las manos, porque nosotros sólo tratamos de la inversión del capital público, pero queda indicada para que otros dictaminen sobre esa posibilidad.



Las estadísticas dicen que la población española ha aumentado en un 50 por 100 en lo que va de siglo. Las ciudades crecen a un ritmo mucho mayor que el campo. El aumento de la población urbana española, cada año daría habitantes sobrados para poblar una ciudad como Zaragoza.

Y nuestras ciudades se desarrollan anárquicamente. La legislación urbanística es anticuada. Para remediar esta laguna legislativa se ha dictado con fecha 12 de mayo de 1956, una ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana que sintéticamente se llama ley del suelo. La propiedad urbana se reconoce y se respeta, pero se califica como propiedad especialmente regulada en orden al uso, que debe acudir, como dice Santo Tomás, en el socorro de las necesidades de los demás.

La ordenación de las ciudades supone que unas veces tenga que hacerse uso de la expropiación, otras de la imposición de servidumbres y se llega hasta la obligación de edificar, no sólo a los propietarios de edificios derruidos o ruinosos; sino precisamente a todo propietario de solar. Aquí

tenemos una aplicación de la obligación de edificar, de que antes hicimos mención.

La urbanización, según la nueva ley, es aplicable a las ciudades mayores de 50.000 habitantes y recae principalísimamente sobre los propietarios. La propiedad del suelo urbano está constantemente amenazada de expropiación y sometida a continuos deberes y limitaciones. La propiedad cumple así su deber social.

Pero esto implica otro gran problema. Obligar a edificar y fomentar la edificación en las zonas urbanas, significa intervenir en la estructura de la ciudad. La ciudad tiene también su vida, su carácter, su historia. Un urbanismo adecuado ha de procurar resolver los problemas de la ciudad moderna, con el debido respeto para sus tradiciones, sus monumentos y sus lugares históricos. Hacer urbanismo no consiste en buscar colocación local para todos los habitantes de la ciudad solamente, sino en procurar que la vida de relación de los habitantes disponga de una serie de comodidades que hagan más agradable y, en muchos momentos, más humana la convivencia.

Hemos hablado de urbanismo. La palabra *urbanismo* se forjó poco antes de la primera guerra mundial. Responde a un concepto obligado por la demografía europea de comienzos del siglo, aliada con el desenvolvimiento del maquinismo. Desde los tiempos de Napoleón hasta nuestros días la cifra de los habitantes de Europa se ha triplicado. Pero además surgió como fenómeno universal el problema de las migraciones interiores, la despoblación relativa del campo y la aglomeración de masas en las ciudades. La atracción que el hombre campesino, *homo rusticus*, siente hacia la ciudad, a donde quiere vivir para transformarse en ciudadano, *homo urbanus*, es un fenómeno conocido y estudiado, de graves consecuencias sociales y económicas, y al que los sociólogos le han dedicado más de una preocupación. Decía Spengler que el campesino que ha vivido en una gran urbe prefiere morir sobre el asfalto a regresar a su humilde vivienda rural.

Este fenómeno, originado por el aumento de la población urbana, debido a sus cauces naturales y a la absorción del elemento humano campesino, trajo consigo, como dice el gran urbanista francés Bardet, una revolución moral. "El hogar familiar de los pequeños propietarios y artesanos rurales, antes tan estable y al cual la civilización blanca debe su incomparable fuerza moral, pasó de la forma agnaticia a la llamada conyugal o inestable, para dar paso después a la infecunda promiscuidad sexual de la habitación en común, de los grandes centros, que vuelven a ciertas formas nómadas primitivas. La función educadora, que era la principal misión de la familia, es roída por el número creciente de divorcios. Una literatura criminal, una prensa envilecida acostumbrada a encontrar normal todas las perversiones y todas las inversiones, conducen a un aumento de la criminalidad juvenil y de los actos contra natura".

Estas palabras tan duras de Bardet reflejan una realidad social, a la que si no se ha llegado en nuestras ciudades no puede negarse que es una

lamentable realidad en muchas grandes urbes europeas y de otros continentes.

Pero el urbanismo se ha desarrollado como ciencia rapidísima y ampliamente, como corresponde a una necesidad social. El urbanismo hoy estudia problemas de circulación, de higiene y de confort, de estética, problemas sociales y económicos, intelectuales, espirituales y jurídicos. Bien entendido, nos referimos al urbanismo seriamente considerado, no a los que se titulan urbanistas y desconocen los principios más elementales de esta importante ciencia: Y no digamos nada de aquellos técnicos o políticos locales que han llevado a la práctica medidas de urbanización que más valiera no se hubiesen realizado, o de aquellas corporaciones públicas cuya negligencia durante muchos años, en estas graves cuestiones, han dado origen a problemas hoy casi irresolubles.

Sociólogos, urbanistas y filósofos hablan hoy del absurdo de las ciudades gigantes. La ciudad, originariamente medio de asociación, se convierte en las urbes millonarias (millonarias de habitantes) en un medio de disociación y una amenaza creciente para la cultura de los valores reales (Bardet). La Megápolis se convierte en Tiranópolis. El ideal, teórico como todos los ideales humanos, es para los nuevos urbanistas la ciudad de 300.000 habitantes.

En la superpoblación, las multitudes urbanas tienden a la hipnosis y a la despersonalización del tipo, ha dicho el filósofo francés Meunier.

Pero, además, hay un problema de graves consecuencias sociales. En una urbanización mal planeada, pero muy corrientemente defendida, se tiende a la zonificación social. Hay barrios comerciales, residenciales... barrios proletarios. Léanse las campañas del P. Lhande sobre la *banlieu* roja de París, y las precisiones sobre el paganismo en el libro "Francia, país de misión", de los PP. Godín y Daniel. El proletariado sufre en las grandes ciudades una separación espacial y geográfica. Si no de derecho, de hecho, se forman barrios obreros, y allí se encuentran socialmente separados, se relacionan sólo con sus compañeros y se separan de todo lazo con aquellos que, semejantes a ellos en cuerpo y alma, sólo son diferentes en el estado económico. No nos extrañemos que Marx fuese el heraldo del proletariado industrial, al conocer las grandes villas industriales inglesas y pudiese decir que hay hombres encuadrados en ciertas ciudades que llevan una vida infrahumana, que sufren y que, sin embargo, son hombres. El sentimiento revolucionario nace la mayor parte de las veces—dice Simone Weil—como una rebelión contra la injusticia, aunque después se convierta en un imperialismo clasista: Nietzsche lo había pronosticado: un siglo de barbarie comienza y las ciencias se pondrán a su servicio. Barbarie era para los antiguos sinónimo de servidumbre. La destrucción del orden presente—dice Rippert—no puede aprovechar en nada a las fuerzas morales que desean la liberación de las personas.

Aquí la responsabilidad de los gobiernos si no regulan adecuadamente la política de urbanización, si no procuran por los medios a su alcance evitar a la ordenación de la vida urbana un aspecto clasista, en una palabra, si la aplicación de la renta nacional a esta materia no va directa-

mente encaminada a procurar una vivienda decorosa y una vida ciudadana materialmente agradable.

Como el fenómeno de la escasez de viviendas es universal, todos los países han procurado paliarlo y resolverlo de alguna manera.

En Suecia la ayuda estatal para la construcción de viviendas alcanzó desde 1940 a 1950 la cifra de 410.000 nuevas edificaciones, cifra grande, teniendo en cuenta la población del país. Es de notar la facilidad que dan las Corporaciones locales para construir casas unifamiliares.

En Inglaterra, una Ley reciente concede poderes al Ministerio de Urbanismo para llevar a la práctica rápidamente la política de dispersión urbana. Hemos de llamar la atención sobre esta ley de *dispersión* que nos parece un acierto. Se trata de descongestionar las zonas industriales superpobladas, trasladando a sus habitantes a poblaciones rurales cercanas, aptas para instalar esta población flotante y perfeccionando los sistemas de transportes para evitar incomodidades al acudir al trabajo. La tendencia de esta ley es a las viviendas unifamiliares, con jardín anejo, evitando en lo posible los bloques de viviendas. Precisamente esta política contra los famosos bloques de viviendas obedece a una inspiración mucho más humana. Los bloques hacen vivir a sus pobladores una vida de colmena, casi de celdas, con todas las incomodidades de esta forma de habitación.

Cuando el famoso urbanista francés Le Corbusier llegó a Nueva York y fué recibido por los periodistas, lanzó una frase que no hizo ninguna gracia a los neoyorquinos: "Los rascacielos son muy pequeños". "Los arquitectos de este país son tímidos". Para Le Corbusier el ideal era la construcción no ya de bloques, sino de ciudades en un solo cubo geométrico. Así el proyecto presentado por ese arquitecto en Marsella. Dentro de su construcción anestésica pueden los pobladores de esas gigantescas edificaciones hacer su vida sin salir del grupo. Pero es una vida mecanizada, monótona, triste, todo lo contraria de esas viviendas unipersonales y ajardinadas que pretenden los ingleses. En la *cite radiéuss* se suprimen hasta las calles.

En los Estados Unidos la intervención más importante que se ha realizado jamás por parte del poder federal en materia de gobierno local, ha sido la promulgación por el Congreso de la Ley de Viviendas. Se procura dar lo más rápidamente posible una vivienda decorosa a cada familia americana, para lo cual se autoriza la concesión de subsidios y préstamos. No se permiten edificios recargados o extravagantes y se obliga a los Ayuntamientos a comprometerse a eliminar en un plazo de cinco años tantos tugurios y habitaciones antihigiénicas, cuantas nuevas edificaciones se hayan levantado.

El problema que se plantea a los urbanistas es conseguir una vida ciudadana, sin mediocridad general, pero sin radical separación de las clases sociales.

Por otro lado, la ciudad debe tener para todos sus ciudadanos un atractivo que haga la vida agradable. La estética del paisaje y la posibilidad de lugares de esparcimiento, hace que el urbanismo estudie las zonas adecuadas para estos fines y la conservación del espíritu de cada

ciudad, que también tienen un alma las ciudades, no ciertamente en un concepto ontológico, pero sí histórico, de la que participan sus moradores, porque la han creado sus antepasados y porque la viven ellos mismos. Decía Eugenio d'Ors que las ciudades tienen su vida más dura que las naciones. Y se ha manifestado que una ciudad durante muchos siglos dominó al mundo.

La elevación del nivel de vida, la tendencia a un mayor confort, influye en la concepción urbanística. Una ciencia nueva: la *Ecología*, referente a las relaciones entre los organismos y su medio ambiente, y la *Ecología humana*, concepto sociológico, que hace referencia a la *situación* de la personalidad *hombre* en el medio rural o urbano, en su estabilidad familiar y local, en las reacciones que la ciudad produce en los individuos, abren perspectivas amplísimas en estos estudios.

El soporte urbano, con todo lo que representa, exige una acción de gobierno, con vistas a la ciudad futura.

Al servicio de los fines urbanísticos se ha dictado en España la Ley del suelo.

La Ley del suelo distingue cuatro sistemas de ejecución de los planes de urbanismo en las ciudades mayores de 50.000 habitantes.

a) *Cooperación*.—Los propietarios conservan sus terrenos, la urbanización corre a cargo del Ayuntamiento, pero los dueños han de ceder gratuitamente las superficies viales y contribuir económicamente a las obras.

b) *Expropiación*.—Por este sistema se expropián totalmente los terrenos afectados en polígonos completos, pudiendo descontar el Ayuntamiento de la indemnización los gastos de urbanización.

c) *Compensación*.—Los propietarios cooperan a la gestión común mediante la creación de un organismo llamado Junta de Compensación, que confecciona el proyecto y modo de cesión de los terrenos.

d) *Cesión*.—Esta forma no cabía en nuestro derecho tradicional y es una de las mayores novedades de esta Ley del suelo. Se aplica en las zonas parcialmente urbanizadas y se funda en el beneficio que aporta la urbanización a los propietarios y en su virtud éstos deben ceder los terrenos viables forzosamente, no como en el caso de la cooperación, en el cual, si no ceden los terrenos, son expropiados; aquí la cesión es obligatoria y gratuita.

También en esta materia es obligación grave de los gobernantes la intervención en materia de urbanismo, para conseguir desde un punto de vista social una vida mejor, sobre todo como prevención de futuro.

De acuerdo con lo que llevamos dicho tenemos que alabar la dirección con que el nuevo Ministerio de la Vivienda enfoca estos problemas. Precisamente en estos días la prensa ha recogido unas declaraciones del Comisario de la Ordenación Urbana de Madrid, de las que son estas ideas, con motivo de la demolición de las chavolas construidas en la calle de Jaime el Conquistador, viviendas indecorosas e infrahumanas, que acaban de empezar a ser demolidas por el propio Ministro, el Sr. Laguna ha dicho que la Comisaría pretende ayudar a la iniciativa privada para que

movilice sus recursos de manera que el Estado ahorre parte de sus energías, que hoy consume en estos problemas. Reconoce que hay un tipo de vivienda ultrabarata que por su poca rentabilidad y fuertes gastos de conservación, es difícil que cargue con ellas el capital privado. Estas serán llevadas a cabo por el Instituto Nacional de la Vivienda. Pero otras construcciones de mejor categoría son las que, realizadas por las empresas o por asociaciones de interesados, descargarán al Estado de esta preocupación.

Y alude el Comisario de Urbanismo, que para evitar el crecimiento excesivo de la capital deben establecerse *zonas verdes*. Detrás de una barrera verde no surge nunca un suburbio. Y una gran inversión del dinero del Estado está en la adquisición de terrenos en los alrededores de la ciudad para construir estas zonas y terrenos de reserva para un futuro lejano. Evitando la especulación abusiva por parte de los propietarios que esperan "recoger pies cuadrados en lugar de centeno".

Estas declaraciones del Sr. Laguna terminan y nosotros terminamos también con estas sensatas palabras. Las vías de crecimiento de las grandes ciudades deben planearse con densidades pequeñas de habitantes por hectárea, con recintos escolares y deportivos, con amplios espacios verdes; es decir, de acuerdo con las necesidades del hombre y *regido por la razón*, en lugar del movimiento que venimos presenciando, de desarrollos empujados por la industria y el comercio, *regidos por los intereses*, como dice Hilberseimer.

JUAN DOMINGUEZ BERRUETA