

ARQUITECTURA

ORGANO OFICIAL DE LA SOCIEDAD DE ARQUITECTOS

DIRECTOR
Arq. B. ARBELECHE

ADMINISTRADOR
Arq. J. C. SIRI

AÑO XVIII — NÚMERO 171
FEBRERO — 1932

La Ordenanza sobre Amanzanamiento y fraccionamiento de tierras

La falta de un plano regulador que, con sus trazas de conjunto y sus prescripciones reglamentarias oriente el desarrollo racional de la Ciudad, acaba de dar origen a otro conflicto entre los intereses generales y los particulares.

La Ordenanza sobre Amanzanamiento y fraccionamiento de tierras, promulgada por el Concejo de Administración de Montevideo, el 3 de Febrero pasado, motivó una protesta de los propietarios de tierras, de algunas instituciones de crédito que operan sobre venta de solares para edificar, y de Agrimensores que trabajan habitualmente en planos de parcelación de tierras destinadas a la venta en solares.

Fundamentalmente la protesta se apoya en las exigencias que con respecto a superficies y frentes mínimos se establecen para los solares, según estén ubicados en el Departamento. Para ello la Ordenanza prevé una diferenciación de dimensiones, determinando tres zonas territoriales.

Las dimensiones de los frentes y de las cuadras, la forma de las manzanas, establecidas así de un modo general para todo el Departamento, sea cualquiera la ubicación de las calles, dentro de cada zona, pueden ser discutidas con fundamento. Pero, lo que no cabe, lo que no puede admitirse es el ataque a la Ordenanza porque afecta a la propiedad privada. El derecho de propiedad no es ilimitado, y sufre en nuestra propia legislación restricciones que nadie puede negar.

Discutir preferentemente sobre el alcance de las facultades que puede tener el Gobierno Local para restringir el derecho de propiedad, con fines de mejoramiento colectivo, sin apreciar razonadamente si esa finalidad se consigue con el reglamento dictado y si los defectos que en él se advierten son incorregibles, es plantear el problema sobre puntos inciertos como para fundar una demostración de inconveniencia.

Resultado de este equivoco, de este planteamiento irracional, es la prolongación del estado caótico actual, en materia de urbanización. Solo con protestas no se llenan lagunas legales.

La Ordenanza referida tiene puntos discutibles porque sus disposiciones, aún previendo diferenciación de zonas, se rigen por un criterio de generalidad simplista, que se presta para que un análisis de circunstancias dentro de cada zona, haga ver inconveniencias de orden lógico. Contiene también la reglamentación detalles que la hacen legalmente atacable, como el del Art. 16 que obliga a ceder fracciones al Municipio, cuando ellas sean de un área inferior a 120 metros cuadrados. Aunque prácticamente el mantenimiento de esa propiedad, a su poseedor no le beneficie, se establece un principio de expropiación forzosa sin previa indemnización que no puede figurar en ningún reglamento público, porque no se ajusta a la legislación positiva.

Otro punto discutible es el referente a la caducidad de los permisos, ya que en él no se expresa claramente cuando los Amanzanamientos se considerarán no cumplidos.

A nuestro juicio la cuestión que se ha planteado no es sino una consecuencia natural del sistema irracional adoptado desde hace más de cuarenta años en la Municipalidad, para estudiar los planes de urbanización parcial a medida que los intereses particulares imponen una solución. La forma de especulación sobre tierras destinadas a la edificación en los alrededores de la Ciudad, contiene en sí todos los inconvenientes que comportan las soluciones parciales en un conjunto, en que todas las partes tienen entre sí vinculaciones más o menos estrechas, pero que influyen en el aspecto funcional orgánico.

Comprendiendo las ventajas de orden práctico, científico y económico que justifican la adopción de un plan armónico que regule todo el movimiento edilicio, los mismos propietarios deberían ser quienes clamen por el plano regulador, que subordine a criterios preestablecidos la cuestión compleja.

Esa será la única manera de evitar esa legislación fragmentaria, incoherente y nacida de consideraciones, más o menos prácticas pero arbitrarias, porque no se fundan en un previo estudio de conjunto, imposible de realizar sin el planteamiento del problema general.

Las protestas formuladas hasta ahora, más que nada como defensa de los derechos de propiedad, necesitan ser reemplazadas por una acción más razonada, y tendiente a evitar por la ley, la improvisación de soluciones edilicias por organismos de carácter político, que por su naturaleza no es forzoso que también sean de carácter técnico. Es necesario que se oriente la legislación de manera que cada organismo público tenga su marco de acción determinado por su origen, naturaleza y competencia.

Los organismos técnicos han de prescribirse como de pronunciamiento imprescindible, en cuestiones que escapan al dominio común de la población. Así se asegurará el juego armónico de las instituciones que deben regir una sociedad verdaderamente democrática, para la consecución del orden y progreso.