

# Planeamiento urbano en la India <sup>(1)</sup>

## Procedimiento, facultades y obligaciones.

### I.—Legislación adoptada.

**L**AS primeras leyes de planeamiento urbano conciernen a las grandes ciudades, como Bombay y Calcuta. Existe la ley de edificación de 1898, relativa a la ciudad de Bombay, y la ley de edificación de 1911, relativa a Calcuta.

A estas leyes han seguido disposiciones provinciales que pueden aplicarse a cualquier población de la provincia de que formen parte respectiva. Estas disposiciones posteriores son: la ley de planeamiento de Bombay, de 1915; la ley de edificación urbana de las Provincias Unidas, de 1919; la ley de planeamiento urbano de Madrás, de 1920, y la ley de edificación de Punjab, de 1922. (Designaré el planeamiento de Bombay con el nombre de ley de la provincia de Bombay.)

También se ha creado una ley especial (ley de 1920 de la Sociedad para el desenvolvimiento de Rangoon) para la ciudad de Rangoon.

Existe otra ley que afecta a la ciudad de Bombay solamente: la ley (enmienda) municipal y de fomento de la ciudad de Bombay, de 1920.

Todas estas leyes se deben a los cuerpos legislativos, no al Gobierno de la India.

Los autores de la ley de la ciudad de Bombay (1898) no tenían como guía de su labor más legislación inglesa que la ley de 1890, para viviendas de las clases trabajadoras, y se atuvieron a dicha ley, incorporándole un proyecto de administración adoptado ya por la Sociedad del Puerto de Bombay. La ley de la ciudad de Calcuta tomó como modelo la ley de la ciudad de Bombay.

Los autores de la ley de las Provincias Unidas siguieron la ley de la ciudad de Bombay, en sus grandes líneas, pero introdujeron bastantes puntos nuevos —algunos de éstos tomados de la ley de Ceylán—. La ley de las Provincias Unidas y la de Punjab, que es casi una copia de la misma, son de entre estas leyes el tipo más perfecto.

Las leyes de las provincias de Bombay, Madrás y Rangoon son de distinto modelo, y en muchos puntos siguen la ley inglesa de 1909; también contienen disposiciones interesantes para el cobro de contribuciones a propietarios beneficiados con estos proyectos.

Mencionaré ambos tipos bajo el nombre de tipo de la ciudad de Bombay y de tipo de la provincia de Bombay. Conviene no olvidar que, en el tipo de la ciudad de Bombay, los poderes de adquisición son muy amplios, y que mediante dichos pode-

(1) Del Boletín de la International Federation for Town & Country Planning & Garden Cities.

res se asegura el control, así como el reembolso de los gastos originados por la ejecución del proyecto, construcción de vías, etc. (Véanse VI, VIII, IX, XI y XIII.)

La ley de Bombay de 1920 fué creada con el fin de atender a grandes proyectos de edificación de la ciudad de Bombay e Isla (véase XV). El embellecimiento de la población también se debe a las distintas leyes relacionadas con los Municipios, contribuyendo igualmente a él las leyes relativas al puerto de Calcuta y de Bombay. (No ha sido fácil explicar las disposiciones de las numerosas leyes en el espacio disponible, por lo que el autor de estas líneas está dispuesto a contestar a las consultas que se le hagan. Dirijanse las preguntas a la Federación.)

## II.—Planeamiento urbano obligatorio.

La única ley que atiende al planeamiento urbano obligatorio, es la ley de planeamiento de la ciudad de Madrás. Según la sección 8.<sup>a</sup>, el Consejo municipal de cada población que comprenda no menos de 40.000 vecinos, deberá someter un proyecto al Gobierno local, dentro de los cinco años, a contar del 1 de enero de 1922.

## III.—Autoridades y funcionarios responsables de la preparación y ejecución del plan.

Cada una de las leyes modeladas en la ley de la ciudad de Bombay, así como en la de Rangoon, crean un cuerpo especial para llevar a efecto las disposiciones de la ley en cada población a la que se aplique la misma. Los miembros de dicho cuerpo, que en algunas leyes se denomina Junta, y en otras Asociación (Trust), reciben el nombre de síndicos y son designados en parte por la Corporación municipal, por los Cuerpos públicos y por el Gobierno. Con arreglo a la ley de Calcuta, por ejemplo, los síndicos son 11, a saber: el presidente y cuatro personas más, designadas por el Gobierno provincial; cuatro miembros de la Corporación (uno de ellos, su presidente); un miembro de la Cámara de Comercio de Bengala (europeo) y un miembro de la Cámara de Comercio Nacional (indio).

Emplearé la palabra Asociación (Trust) al hablar de estas Corporaciones especiales.

Con arreglo a las leyes de Bombay, Provincial y de Madrás, el planeamiento urbano corre a cargo del Consejo municipal. La ley de Madrás contiene también poderes a favor del Gobierno provincial, que puede crear un Trust en cualquier población.

El personal afecto a dicha Asociación o al Consejo municipal, es el encargado de preparar los proyectos. En muchos casos se ha recurrido a peritos técnicos para la preparación del plan o para aconsejarse.

El presidente es el principal funcionario ejecutivo de la Asociación o del Con-

sejo municipal, y toma parte activa en la preparación de los proyectos y en su ejecución. El presidente de un Trust es nombrado siempre por el Gobierno y es miembro principal del Servicio indio de derecho civil.

La Junta municipal puede manifestar oficialmente a la Asociación (Trust) la necesidad de un proyecto de mejoras.

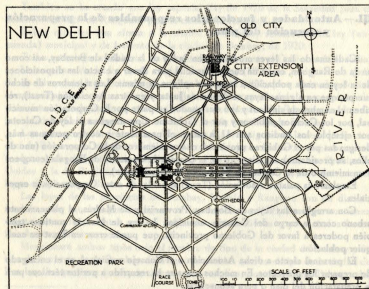
#### IV. — Áreas planeables.

Serán planeables las áreas siguientes:

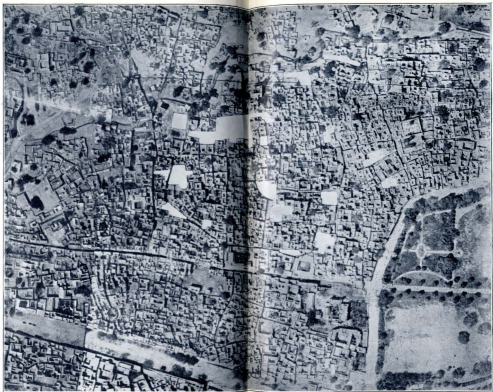
1.º *Con arreglo a las leyes de las ciudades de Bombay y Calcuta.*

a) Las áreas insanas según se definen en las leyes.

b) El área comprendida en proyectos de calles que puedan hacerse con el fin de disponer de solares para edificación, remediando así la aereación defectuosa y mejorando la comunicación. Estos amplios poderes son mayores en las leyes de la Unión de Provincias y de Punjab, conforme a las cuales todas las áreas que puedan necesitar planeamiento, podrán incluirse en distintas clases de proyectos: proyectos de mejoras generales (relativos a las áreas malsanas), proyectos de reconstrucción, proyectos de reedificación de viviendas (*rehousing schemes*),



Delhi (India). — Plano de ensanche en ejecución: Zona destinada a edificios públicos.



LUCKNOW (INDIA). — VISTA DESDE AEROPLANO. — LAS SUPERFICIES EN BLANCO INDICAN LOS ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS PARA DISCONGESTIONAR LA CIUDAD.



proyectos de calles, proyectos de calles aplazadas, proyectos de mejoras y proyectos de ensanche.

La ley de la ciudad de Bombay también confiere la facultad de trazar proyectos de restauración (*reclamations chemes*—inclusión y terraplenado de *foreshores*), etcétera.

2.° Con arreglo a la ley de Rangoon.—Cualquier terreno que convenga planear y que esté:

- a) Edificado.
- b) En el que se esté edificando.
- c) En el que pueda edificarse.

3.° Con arreglo a las leyes de Madrás y de la provincia de Bombay.—Como en la ley inglesa. Todo terreno que pueda servir para la construcción y los terrenos edificados situados en tal forma que pueda desearse su inclusión.

## V. — Planeamiento del área de una autoridad local adyacente.

1.° Las leyes de la ciudad de Bombay, Calcuta y Rangoon se aplican al área comprendida dentro del territorio municipal; pero el Gobierno provincial puede hacer extensivas las leyes de Calcuta y Rangoon a un área determinada situada a proximidad.

2.° Con arreglo a las leyes de la Unión de Provincias y de Punjab, el Trust podrá preparar un proyecto (llamado proyecto de ensanche) para controlar y atender a la futura expansión de la ciudad en un área fuera del límite de la población y a la que se ha hecho extensiva la ley. Una vez notificado el proyecto, toda persona que desee edificar en cualquier terreno comprendido en dicha área, habrá de solicitar permiso para ello, y si el Trust lo denegase, éste habrá, o de adquirir el terreno en el plazo de un año, o de pagar una compensación por los daños y perjuicios irrogados por su negativa.

3.° Con arreglo a las leyes de las provincias de Bombay y de Madrás, la autoridad local puede proyectar el planeamiento urbano de un terreno situado a proximidad y fuera del límite de la población, siempre que (si se trata de la ley de la provincia de Bombay) dicho terreno no se encuentre emplazado en el área de una autoridad urbana, y, si se trata de la ley de Madrás, sólo mediante la cooperación de la autoridad urbana o rural correspondiente.

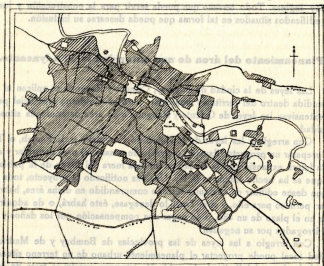
## VI. — Procedimiento para la preparación del plan.

El procedimiento correspondiente a la Unión de Provincias, que es similar al de las leyes de la ciudad de Bombay, Calcuta y Punjab, es el siguiente:

1.° El Trust aprueba la resolución de que se trace un proyecto de mejoras para un área determinada y procede entonces a su preparación.

2.º Una vez ultimado el proyecto, el Trust prepara un informe por el que anuncia (i) que el proyecto ya está trazado (ii), el lugar donde podrán examinarse las particularidades de dicho proyecto, el mapa correspondiente, y en que se expondrán la condiciones del terreno cuya adquisición se propone. Este informe se publicará en la *Gaceta*, así como también en un diario de la localidad, y se repartirá entre los inquilinos de las casas cuya adquisición se proyecte. Se conceden sesenta días para las reclamaciones.

3.º El Trust examina las reclamaciones, modifica el proyecto en el sentido que estima procedente, y luego se dirige al Gobierno provincial para su ratificación, enviándole las reclamaciones recibidas, así como los más amplios detalles del



Lucknow (India), 1856. — Insuficiencia de comunicaciones directas.

proyecto. El Gobierno provincial puede introducir las modificaciones que estime procedentes, y finalmente ratifica el plan.

Se anuncia en los periódicos el envío del proyecto, y su ratificación por el Gobierno aparece en la *Gaceta*.

He aquí el procedimiento que se sigue con arreglo a la ley de la provincia de Bombay:

1.º La autoridad local declara, mediante acuerdo, su propósito de hacer un proyecto, indica el área en un mapa y lo notifica, informando ante el Gobierno provincial. Toda persona a quien pueda afectar este acuerdo habrá de acudir ante el Gobierno provincial.

2.º El Gobierno provincial, después de examen, sanciona la ejecución del proyecto.

3.º La autoridad local deberá preparar y publicar un anteproyecto en el plazo de un año. Toda objeción presentada, se estudiará en el plazo de un mes. Pasado este tiempo, la autoridad local someterá el proyecto definitivo (incluidas las objeciones) al juicio del Gobierno provincial.

Las leyes de Madrás y Rangoon prescriben idéntico procedimiento.

## VII. — Proyectos de planeamiento urbano conjunto y de planeamiento regional.

Con arreglo a la ley de la provincia de Bombay, una Junta de planeamiento urbano conjunto, constituida a petición de dos o más autoridades locales, estará facultada para preparar un proyecto de tal carácter. Dicha Junta dispondrá de iguales poderes que los conferidos por la ley a la autoridad local. El proyecto podrá ser administrado conjuntamente por las distintas autoridades locales, o cada una responderá de un área determinada.

La ley de Madrás contiene una disposición análoga.

El Gobierno de Bombay se ocupa ahora de un gran proyecto regional para la isla de Bombay (véase XV).

## VIII. — Lo que comprende el plan urbano.

La Sección 23 de la ley de la Unión de Provincias y la Sección 3.ª de la ley de la provincia de Bombay, son disposiciones características y las he trasladado enteras para que se observen las amplias facultades de las leyes indias. En el tipo de ley de la Unión de Provincias, el desenvolvimiento no se controla por medio de poderes conferidos por las leyes. No existen disposiciones para el deslinde (*zoning*), y la edificación se ajusta en un todo a los estatutos ordinarios del Municipio. Pero en la práctica constituye un gran medio de control la adquisición de terrenos no edificados, comprendidos en el área, y el consiguiente arriendo de los solares de construcción; por ejemplo, en la ciudad de Bombay se arriendan los solares por plazos de novecientos noventa y nueve años, y el arriendo contiene todas las disposiciones necesarias sobre el plan y uso de las construcciones que se erijan en el solar.

La Sección 23 de la ley de la Unión de Provincias dice así:

Un proyecto de edificación habrá de atender a lo siguiente:

- a) Adquisición mediante compra, cambio o cualquier otra forma de toda propiedad necesaria a la ejecución del proyecto, o que con él se relacione.
- b) El arreglo de cualquier terreno comprendido en el proyecto.

## ARQUITECTURA

- c) La redistribución de los solares que pertenezcan a propietarios cuya hacienda esté comprendida en el proyecto.
- d) El cierre o derribo de viviendas o porciones de vivienda inhabitables.
- e) El derribo de construcciones que obstruyan o de porciones de construcción.
- g) La venta, arriendo o cambio de cualquier propiedad comprendida en el proyecto.
- h) La construcción y alteración de calles y callejones.
- i) El desagüe, abastecimiento de aguas y alumbrado de las calles así edificadas o alteradas.
- j) La habilitación de espacios libres en beneficio de un área comprendida en el proyecto, o de un área colindante, y para el ensanche de espacios libres existentes y accesos.
- k) Las medidas sanitarias que exige el área comprendida en el proyecto, incluida la conservación y preservación contra todo daño, la contaminación de los ríos u otras fuentes y medios de abastecimiento de aguas.
- l) Las medidas de alojamiento para cualquier clase de habitantes.
- m) El anticipo de dinero para los fines del proyecto.
- n) Las medidas encaminadas a facilitar las comunicaciones.
- o) El cultivo o reserva de terrenos para huertas, plantación de bosques, suministro de combustible, abasto de hierba y demás necesidades de la población.
- p) Cualquier otra medida que en opinión del Gobierno local convenga atender para el mejoramiento de un área determinada o la eficacia general del proyecto.

Con arreglo al tipo de ley de la provincia de Bombay, el control se asegura, como en Inglaterra, por medio de disposiciones comprendidas en el proyecto.

Sección 3.ª — La ley provincial de Bombay es la siguiente:

Un proyecto de planeamiento urbano deberá atender a las medidas expuestas a continuación:

- a) Construcción, desviación y terminación de calles, vías y comunicaciones.
- b) Construcción, alteración y mudanza de edificios, puentes y otras obras.
- c) Parcelación de terrenos en solares para la edificación, ya se destinen a la próxima edificación o no.
- d) La asignación o reserva de terrenos para caminos, espacios libres, jardines, campos de recreo, escuelas, mercados y otros fines públicos cualesquiera.
- e) Desagüe, inclusive, del alcantarillado y desecación superficial, así como colocación de alcantarillado.
- f) Alumbrado.
- g) Abastecimiento de aguas.
- h) Conservación de objetos de interés histórico o belleza natural y de los edificios utilizados para fines religiosos o considerados por el público con veneración religiosa especial.
- i) Imposición de condiciones y restricciones respecto al espacio libre que habrá de dejarse en torno a las construcciones, el número, altura y carácter de los



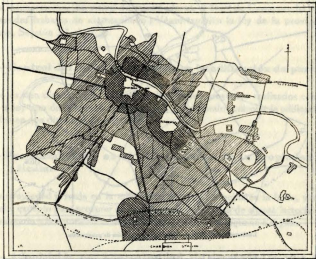
edificios admitidos en áreas determinadas, y los fines a que los edificios o las áreas determinadas pueden o no destinarse.

j) La suspensión, mientras pueda ser necesario para la buena ejecución del proyecto, de toda regla con fuerza legal, estatuto, ley o disposición que dimanase de cualquier autoridad y que tenga vigor dentro del área comprendida en el proyecto.

k) Todas aquellas otras cuestiones no incompatibles con las prescripciones de esta ley que puedan prescribirse.

Conforme a los encabezamientos que figuran en los *Boletines* anteriores de la *International Federation for Town & Country Planning & Garden Cities*.

a) Caminos. — En la India son pocos los caminos privados. En el plan figura la situación de los caminos, y el Trust o la autoridad local son los encargados de



Lucknow (India), 1884. — Esquema de superficies sin edificar con fines defensivos.

la obra de construcción. El coste se recobra conforme al tipo de ley de la provincia de Bombay, mediante adquisición y redistribución, mediante venta o arriendo del terreno de frente (*frontage*), y si se trata de la ley de la provincia de Bombay, con arreglo a los métodos explicados bajo el epígrafe XIII.

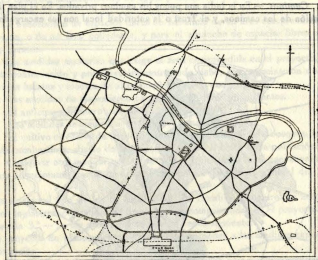
b), c), d), e) *Delimitación de la densidad, altura y espacio alrededor de las construcciones.* — Véase Sección 3.<sup>a</sup>, i), de la ley de la provincia de Bombay, arriba citada. Según el tipo de la ciudad de Bombay, no pueden controlarse más que comprando el terreno y arrendándolo luego.

f) *Líneas de construcción.* — Las Corporaciones municipales tienen faculta-

des independientes de las leyes de planeamiento urbano para determinar las líneas de construcción. Con arreglo a la ley de Rangoon, un proyecto puede comprender una línea de construcción y obligar a los propietarios a que edifiquen en ella.

g) *Seguridad y tráfico.* — No se mencionan en ninguna ley. Se procurará en el plan del proyecto que las esquinas sean anchas.

h) *Reservas para parques, campos de recreo y repartimientos.* — Las leyes contienen disposiciones similares a las de la ley de la provincia de Bombay, Sección 3.ª, d), y de la Unión de Provincias, Sección 23, j) y o), ya mencionadas. Con



Lucknow (India), 1921. — Esquema de nuevas vías de penetración.

arreglo al tipo de ley de la Unión de Provincias, se suele disponer de espacios libres reservados mediante adquisición de terrenos libres y realquilándolos al propietario a condición de que no edifique.

i) *Conservación de árboles.* — No existen disposiciones y no son necesarias, porque los árboles crecen muy deprisa en la India y su vida es corta; generalmente no pasa de cincuenta años.

j) *Reglamentación de anuncios;* y

k) *Mantenimiento de patios y jardines en las casas.* — No existen disposiciones en las leyes de la Unión de Provincias; pero las autoridades locales están facultadas para atender a estos particulares, de conformidad con los estatutos municipales.

l) *Modelos de construcción y materiales.* — Las leyes de Rangoon y Madrás

contienen ambas los poderes necesarios para atender a los rasgos arquitectónicos y al carácter de las construcciones. En el tipo de ley de la ciudad de Bombay están reglamentadas las condiciones.

m) *Conservación de terrenos para fines agrícolas.* — Véase Sección 23, o), ley de la Unión de Provincias arriba citada. (Conforme a estas facultades, el Trust de Lucknow está llevando a efecto un proyecto de plantación forestal.)

n) *Conservación de edificios de interés arquitectónico especial.* — Existe una ley especial sobre este punto en cada provincia, pero el tipo de ley de la provincia de Bombay contiene disposiciones semejantes a las de la Sección 3.ª, k), arriba citada.

o) Alcantarillado y desagüe.

p) Abastecimiento de aguas.

q) *Alumbrado.* — Véase la ley de la Unión de Provincias, Sección 23, i) y k), citada anteriormente. (En virtud de estos poderes, el Trust de Cawnpore ha realizado grandes trabajos de alcantarillado.) Véase también la ley de la provincia de Bombay, Sección 3.ª e), f), g).

## IX. — Control del orden de sucesión en la edificación de parcelas.

No existen disposiciones en ninguna ley. En los proyectos realizados con arreglo a la ley tipo de la ciudad de Bombay, el Trust puede controlar la edificación en el orden en que disponga de solares.

## X. — Responsabilidad en el planeamiento de la propiedad particular.

La propiedad privada en la edificación es poco conocida en la India, y apenas si existe, excepto para procurar habitación a los empleados de alguna factoría. Entre el propietario y la autoridad urbanizadora se establece el régimen a seguir.

## XI. — Adquisición por una autoridad, de propiedad mayor de lo que requieren las necesidades inmediatas.

Con arreglo a la ley de la ciudad de Bombay, un plan de urbanización deberá estipular la adquisición de cualquier terreno, que, en opinión del Trust, sea necesario a la ejecución del proyecto, o afectado por ella. Tanto en la ley de la Unión de Provincias como en otras leyes que han tomado como modelo la ley de la ciudad de Bombay, se contienen amplias e idénticas facultades; por ejemplo, la ley de Punjab, Sección 28, 2.º, i), dice: el plan de urbanización puede estipular la «adquisición de cualquier terreno necesario a la ejecución del proyecto, o afectado por ella, o incorporar cualquier calle, vía o espacio libre para utilizarlo o conformarlo al proyecto»; y la Sección 28, 2.º, iii): «para la conservación, arriendo, venta, cambio o

disposición en cualquier otra forma de un terreno puesto en manos o comprado por el Trust. Estos amplios poderes de adquisición son la esencia de estas leyes, y mediante ellos, todo terreno libre cuyo valor aumente con el trazado y todas las construcciones abandonadas y desorganizadas o grupos de construcciones pueden y son generalmente adquiridas.

Con arreglo a la ley de la provincia de Bombay, el único terreno que podrá adquirirse es el que se necesite para los fines del trazado. Pero la ley contiene disposiciones que se explicarán bajo el epígrafe XIII, en virtud del cual, los trazados pueden hacerse satisfactoriamente sin ninguna adquisición.

Las leyes de Madrás y Rangoon contienen idénticas medidas, aunque los poderes de adquisición son ligeramente superiores; por ejemplo, la ley de Rangoon (enmendada por la ley de 1924) estipula la adquisición por parte del Gobierno provincial, en nombre del Trust, de un terreno al que beneficie o perjudique el proyecto, así como también el terreno preciso para carreteras, espacios libres y demás fines públicos.

## **XII. — Compensación por daños y perjuicios de un proyecto de planeamiento urbano.**

La ley de la ciudad de Bombay no contiene ninguna disposición, pero no priva de los derechos a compensación de la ley común. Con arreglo a las leyes de la Unión de Provincias y de Punjab, los Trust estaban autorizados a pagar una compensación razonable en concepto de daños y perjuicios por el ejercicio de los poderes depositados en el Trust. Cuando se adquiere un terreno o casas, se paga una compensación conforme al valor en la fecha de la notificación del proyecto (excepto cuando una casa, etc., ha sido levantada con permiso del Trust).

Las leyes de Bombay, provincial, de Madrás y Rangoon, contienen disposiciones sobre la compensación a pagar por daños y perjuicios debidos a un proyecto, iguales a las de las leyes inglesas, excluyéndose la compensación cuando el perjuicio es debido a lo que pudiera haber sido hecho sin satisfacer compensación alguna con arreglo a un estatuto, o en virtud de las disposiciones indicadas en el artículo VIII, b), c), d), e).

## **XIII. — Tributación por mejoras debidas a un proyecto de planeamiento urbano.**

No existen disposiciones en la ley de la ciudad de Bombay ni en las leyes modeladas en ella. El coste de un proyecto sólo puede recobrase mediante adquisición de terrenos libres y disponiendo de ellos nuevamente. Se suele exigir una contribución a cambio de eximir de compra a las propiedades. Esto produce el mismo efecto que si el propietario volviese a adquirir su propiedad por mayor valor.

La ley provincial de Bombay contiene un procedimiento de cobro de contribución semejante por su carácter a las disposiciones contenidas en el «Lex Adickes». El proyecto de edificación urbana estipula el reparcelamiento de todo el terreno comprendido en el área del proyecto, con el fin de que cada porción pueda servir para la edificación, y el proyecto definitivo determina el reparto entre los distintos propietarios de los solares reconstituídos. El valor de cada solar reconstituído: a), supuesto que el proyecto haya sido terminado, y b), en la fecha de la notificación del propósito de preparar el proyecto, son calculados por un Tribunal de arbitraje, y se cobra al propietario una contribución que no excederá de la mitad del aumento. En relación con estas disposiciones se impondrán importantes obligaciones a un árbitro designado por el Gobierno provincial. En el primer caso, éste calcula el aumento que resulta para cada solar comprendido en el trazado definitivo y cuida de la transferencia de derechos de las parcelas originales a las reconstituídas, evalúa la compensación y extiende el proyecto definitivo en la forma prescrita. Respecto a la contribución impuesta a cada solar y otros extremos importantes, sus proposiciones son sometidas al juicio de un tribunal de arbitraje, que, después de escuchar a los interesados, pronuncia las decisiones definitivas, contra las que no hay apelación.

La ley de Madrás contiene disposiciones un poco distintas. Existe en ella el mismo poder de reorganizar los terrenos. Cuando una propiedad ha aumentado de valor con motivo del proyecto, la autoridad local puede, en el plazo de determinado tiempo, reivindicar el cobro de una contribución anual por mejoras, que no excederá de la mitad del aumento de valor. Al estimar el aumento, el presidente calculará el valor de cada propiedad correspondiente al 1 de abril de cada año, después que haya entrado en vigor el proyecto. El árbitro decide sobre las reclamaciones (lo mismo si son demandas por daños y perjuicios) y su decisión es inapelable.

La ley de Rangoon es similar a la ley provincial de Bombay. La disposición sobre reparcelamiento se encontrará en la Sección 42. Un proyecto puede estipular:

a) La variación, extinción, transferencia de cualquier derecho, título, interés, alteración o reorganización de límites que afecten a cualquier tenencia de terreno, siempre que dicha variación, extinción, transferencia, alteración o reorganización sean necesarias en opinión de la Junta, para que dicha posesión responda mejor a los fines de edificación o a cualquier otro fin en apoyo del proyecto.

b) La asignación de un solar a cualquier propietario desposeído de propiedad inamovible, en apoyo del proyecto.

c) La transferencia de propiedad de un solar de una persona a otra.

Se cobrarán contribuciones a los propietarios de terrenos que figuren en el trazado definitivo, no excediendo de 75 por 100 del aumento evaluado por un árbitro designado por el Gobierno. De igual modo, cuando una propiedad no enclavada en el proyecto definitivo haya aumentado de valor, en virtud de la ejecución del mismo, se cobrarán al propietario contribuciones que no habrá de exceder de la mitad del aumento. La suma de las contribuciones cobrables no habrán de exceder del coste real del trazado. Existe el derecho de recurrir a los Tribunales contra toda sentencia del árbitro.

#### **XIV.—Apelaciones y litigios.**

El Gobierno provincial examina las objeciones hechas al proyecto, al serle presentado para su ratificación; pero no existen disposiciones especiales sobre apelación por parte de las personas interesadas. El Gobierno examina, sin embargo, las notas que le presenten. La compensación por adquisición la calcula una autoridad, muchas veces un empleado del Gobierno, sin relación alguna con la Corporación encargada de la ejecución del proyecto, y existen disposiciones especiales en las leyes para fijar la compensación. Con arreglo al tipo de ley de la ciudad de Bombay, un tribunal, especialmente constituido, interviene como árbitro, y su decisión es la que vale, excepto en determinados casos.

Las disposiciones relativas a apelaciones con arreglo al otro tipo de ley, han sido ya mencionadas en el XIII.

#### **XV.—Progreso general y tendencias del planeamiento urbano.**

Hasta 1919, el planeamiento urbano estuvo confinado a Calcuta y Bombay, realizándose obra excelente en momentos en que los ingleses carecían de experiencia en el planeamiento urbano. Los problemas inmediatos fueron tratados resueltamente, pero sin amplias miras. Abriéronse caminos a través de áreas densamente congestionadas antes de tomar las oportunas medidas para facilitar vivienda a los deshauciados o para atender al rápido crecimiento de la población, y Bombay ha atravesado una crisis grave por la falta de casas. La Unión de las Provincias, en tiempo de sir Harcourt Butler, caminó a la cabeza, en el Norte de la India; aprobó una ley notable, y se iniciaron grandes proyectos en Cawnpore y Lucknow. La legislación más reciente ha abandonado el modelo de las primeras leyes en favor de un sistema basado, en parte, en la ley inglesa, y en parte, en el «Lex Adickes.»

Sin embargo, los proyectos más amplios trazados en la India, han sido realizados por el Gobierno de Bombay mismo. Por la ley de 1920, el Gobierno de sir Georges Lloyd, enmendó la ley Municipal de la ciudad de Bombay de 1888 para obtener una renta especial y allegar fondos con destino a proyectos de fomento y para la edificación de viviendas obreras. A la Corporación de Bombay se le dió la opción de adquirir la participación del Gobierno en los terrenos y construcciones adquiridos o construidos en virtud de los empréstitos creados al efecto, al encargarse de éstos. Con arreglo a esta ley, el Gobierno está llevando a cabo grandes proyectos:

- a) Reclamación de la bahía, lo que permitirá restar al mar las tierras del centro de Bombay.
- b) Traslado de factorías a un área industrial fuera de Bombay.
- c) Suburbios modelos, con comunicaciones que permitirán a los trabajadores de la ciudad vivir fuera de Bombay.

Estos proyectos van realizando un progreso grande y satisfactorio. En el Norte de la India el planeamiento urbano depende principalmente de los medios económicos. Las grandes ciudades, congestionadas e insanas, no pueden mejorar sin grandes desembolsos, y, aunque los proyectos de planeamiento urbano sean los únicos medios para hacer frente a las terribles condiciones existentes, y, evidentemente, la forma más económica de realizar mejoras, las legislaturas provinciales, con ingresos limitados y su aversión al impuesto, no cuentan actualmente con fondos suficientes para proyectos de planeamiento urbano. En la Unión de Provincias, particularmente, las grandes obras que se habían emprendido han tenido que ser abandonadas en parte.

La perspectiva es más brillante en Bombay.

LINDSAY M. JOPLING.

(Abogado del Servicio Indio de Derecho Civil  
y último Presidente de la Sociedad de Edifica-  
ción de Lucknow.)

