

H. González del Castillo.

Introducción de
Carlos Carvajal M.

Las poblaciones lineales, urbanas y agrícolas

(Conclusión)

IV

El problema de la tierra

«Ni un campo sin cultivo, ni un solar sin edificación»; ese debe ser el lema de todos los que se interesen por la suerte obrera que es, en definitiva, la suerte de la Patria; porque es la traducción al lenguaje económico del grito con que en todas las latitudes del planeta exhalan las muchedumbres su lamento y su esperanza: tierra, libertad y orden».

B. ARGENTE.—«*La esclavitud proletaria*».

El problema más importante, el de más trascendencia y el de más difícil solución cuando se trata de construir una ciudad-jardín, es el problema de la tierra. Para hacer una ciudad que ha de ser no solamente residencial o urbana, sino eminentemente industrial y eminentemente agrícola; una ciudad que ha de tener más espacios libres ocupados por vías públicas, jardines privados, parques públicos, huertas, vergeles, bosques, praderas y campos de cultivo que espacios edificados, se necesita una gran extensión de tierras desiertas y baratísimas. Todas esas tierras deben pertenecer en propiedad absoluta a la Compañía concesionaria de la ciudad-jardín. Y esto por diversas razones, a saber:

1.ª Para poder trazar libremente sin cortapisa alguna el plan general de la ciudad toda: vías públicas, jardines y parques públicos, solares a edificar, campos a cultivar en la zona agrícola y zona forestal inalienable que sirva de bosque comunal; 2.ª, para que antes de ser vendidas a los particulares las tierras parceladas se pueda imponer sobre las mismas, servidumbres—principalmente la *non aedificandi*—que limiten el derecho de propiedad individual en interés público de la

colectividad; y 3.ª, para que el grandísimo aumento de valor que las tierras han de alcanzar con la construcción de la ciudad-jardín, sea, no en beneficio de sus actuales dueños que ociosamente esperan hacerse ricos con el trabajo ajeno, sino en beneficio de la Compañía fundadora, en beneficio de los habitantes de la ciudad-jardín y en beneficio de los organismos oficiales—Estado, Provincia, Municipios—es decir, en beneficio justo de todos aquellos que con sus iniciativas, con su capital, con su trabajo o con su protección hayan contribuido a transformar pobres campos de cultivo en una ciudad modelo grandemente trabajadora y productora de incalculable riqueza de todos los órdenes.

Si la Compañía no dispone desde un principio de todas las tierras del trazado de la ciudad-jardín, es muy de temer que los propietarios de terrenos, ante la posibilidad del gran negocio que supone transformar campos rústicos en solares de una ciudad tan original, tan hermosa y tan rica como es siempre toda ciudad-jardín, o no quieran venderlos, o pidan por ellos un precio exorbitante, muy superior al de su valor efectivo. Para impedir que el egoísmo, la apatía o la codicia del individuo se opongan a la realización de una obra de interés general, cabe la justa, justísima declaración de utilidad pública de la proyectada ciudad-jardín y la consiguiente expropiación forzosa de todas las tierras del trazado pagadas en su justo valor actual.

De desear sería, sin embargo, en interés de todos, que no hubiera necesidad de llegar al extremo de la expropiación forzosa y que los propietarios de tierras, convencidos de la gran utilidad que para todos suponía la construcción de la ciudad-jardín, llevados de un alto espíritu cívico y de amor a la Patria, lejos de entorpecer la realización de dicha ciudad-jardín con exigencias desmedidas, la facilitarían con la cesión de sus tierras en un precio razonable, que siempre sería superior al que en la actualidad tienen.

La adquisición de todas las tierras del trazado de la futura ciudad-jardín-lineal chilena puede hacerse de diferentes formas. Por cesión gratuita del Estado, cuando se trate de terrenos fiscales a colonizar. Por venta al contado o a plazos pagándose el precio en metálico, es decir, en dinero efectivo. Por venta mixta, pagándose una parte en dinero efectivo y otra en acciones o valores emitidos por la Compañía fundadora de la ciudad-jardín. Por cesión del propietario que se reserva una parte de sus tierras transformadas en solares de la futura ciudad-jardín, con lo cual favorece la construcción de la ciudad-jardín y se beneficia en las tierras que se reserva del considerable aumento de valor que han de tener, sin trabajo alguno por su parte sino a consecuencia de los trabajos de la Compañía constructora.

Quizás el mejor procedimiento fuera que el Estado adquiriera de los propietarios particulares todas las tierras del trazado de la ciudad-jardín pagándolas al contado con una emisión de valores—bonos, pagarés, obligaciones, etc.—que devenguen un interés prudencial y que sean amortizables dentro de un plazo de 30 o más años. Las tierras así adquiridas y pagadas, serían cedidas en el mismo precio a la Compañía concesionaria de la ciudad-jardín, la cual se encargaría de abonar al Estado en anualidades vencidas el importe de los valores emitidos, más los intereses.

Hay que tener en cuenta al estudiar este problema que una ciudad-jardín no todas las tierras que se adquieran habrán de aumentar de valor. Una gran parte,

las que hayan de ser convertidas en vías públicas, lejos de producir beneficios, serán una carga para la Compañía con su construcción y su conservación. Otra parte deberá ser cedida gratis, por virtud de las cláusulas de la concesión del Gobierno, al Estado, a la Provincia y a los Municipios respectivos. La parte de tierra que haya de ser destinada a extensa zona forestal de bosques y praderas de aprovechamiento comunal, no sólo será inalienable sino que en su día, expirado el plazo de la concesión, deberá revertir al Estado, como las demás concesiones. Y otra parte, también muy extensa, la correspondiente a la zona agrícola, deberá ser cedida gratis durante los primeros años a colonos, inmigrantes y agricultores que en ella se establezcan; y nunca será vendida a precios de solares caros, sino a precio de campos de cultivo y de caserías-cotos.

Aun los terrenos vendidos más caros, los de la zona urbana de lujo y los de la zona comercial o de negocios, necesitarán para darles valor, considerables gastos en trabajos preparatorios de la urbanización como; parcelación, construcción de calles y plazas, plantación de arbolado, tendido de líneas de tranvías, canalización de aguas y electricidad, alumbrado, etc.

Es, pues, justo, justísimo, además de ser absolutamente indispensable, que la Compañía concesionaria de la primera ciudad-jardín-lineal chilena sea propietaria de todas, absolutamente de todas las tierras de la futura ciudad para poder hacer de esta a la vez que una empresa pública de interés general, un gran negocio industrial.

La Compañía no necesita adquirir las tierras en el primer período de su constitución como *Compañía fundadora*; le basta con asegurar su futura adquisición, o en promesa de venta, o en ofrecimiento de cesión, o, en definitiva, al amparo de la expropiación forzosa. Lo principal, lo indispensable, es que los propietarios de las tierras de la futura ciudad faciliten la realización de esta teniendo presentes las siguientes palabras de un distinguido economista español: «La propiedad legítima es sagrada; ni una concesión al ideal comunista. La propiedad individual es garantía del progreso, cimiento de la civilización. Pero el derecho sobre el suelo no puede ser absoluto; tiene un límite racional. No le es dado a nadie de abusar de ese derecho mientras hayan compatriotas hambrientos. Y el abuso consiste en dejarlo estéril, en no utilizarlo su propietario ni permitir que los demás lo utilicen. El pueblo tiene la obligación de defender, derramando su sangre, el territorio nacional; pero a esa obligación corresponde el derecho de exigir que ese suelo nacional sea utilizado racionalmente por aquellos a quienes la ley les asigna y garantiza la propiedad». (1)

Obtenida la concesión de la primera ciudad-jardín-lineal chilena y asegurada en una forma o en otra la plena posesión de todas las tierras del trazado la Compañía fundadora se transformará en Compañía constructora y explotadora de la ciudad-jardín como negocio industrial. (2)

(1) B. Argente.—«La esclavitud proletaria».

(2) Aunque Letchworth, la primera *garden city* de las afueras de Londres con todos sus encantos y todas sus comodidades no pueda ser citada como modelo ni en su estructura física, ni en su organización financiera como negocio industrial pues ha sido preciso que transcurran veinte años para que pueda darse un interés de cinco por ciento a las acciones (debido principalmente a que en ella no se venden lotes a urbanizar sino que se arriendan a plazos largos) puede verse la

V

La Compañía constructora.—Los negocios sociales

«El problema financiero es el problema fundamental en la construcción y desenvolvimiento de una ciudad-jardín. El éxito financiero de una ciudad-jardín depende, en gran parte, del mercado que se crea para las tierras».

C. B. PURDOM.—«*The building of satellite towns*»

La compañía definitiva o Compañía constructora de la primera ciudad-jardín lineal chilena debe constituirse con capital abundante para no sentir impaciencias de lucro (1) y debe dar principio a sus trabajos determinando las diferentes zonas y sub-zonas de la ciudad-jardín, parcelando las tierras, dotando de agua canalizada, de medios de comunicación y de transportes—tranvías, teléfonos, calles,—y haciendo instalaciones de gas y de electricidad. Y cuando se haya hecho todo esto, es decir, cuando desiertos campos de cultivo hayan sido transformados en solares de una ciudad a la vez residencial, comercial, industrial, agrícola y ganadera, se pondrán en explotación los diferentes negocios sociales, los que hagan de la construcción de la ciudad-jardín chilena una gran empresa industrial de grandes y seguras ganancias para la Entidad constructora y a la vez una obra de innegable interés público que debe ser vigilada y fiscalizada por el Estado, por la Provincia y por los Municipios respectivos, organismos oficiales que estarán representados en el Consejo de Administración de las Entidades constructoras.

NEGOCIOS SOCIALES.—Los negocios que la Entidad constructora pondrá en explotación serán muy variados, combinándose armónicamente unos con otros y planteados de tal modo que se ayuden entre sí, sacrificándose algunos durante los primeros años (especialmente el de tranvías) en provecho de los demás hasta conseguir la urbanización, la industrialización y la colonización de toda la ciudad-jardín. He aquí los negocios principales:

VENTA DE TERRENOS.—La base financiera de toda ciudad-jardín está en la transformación de campos pobres, desiertos y baratísimos, en solares de una ciudad original, grandemente trabajadora e intensamente productora de riqueza de todas clases. Pero en este punto importantísimo de la propiedad y disponibilidad de las tierras de la ciudad difieren radicalmente la *garden city* inglesa y la *ciudad lineal* española. La *garden city* sostiene como imperativo categórico «que toda la tierra de la ciudad debe ser a perpetuidad de propiedad pública o confiada a los intereses de una colectividad»—la Entidad constructora—que no vende ni solares a edificar,

historia de dicha *garden city* y la constitución de la compañía constructora en dos tiempos, en la interesantísima obra de Mr. C. B. Purdom «*The building of satellite towns*» J. M. Dent & Sons.—London & Toronto.

(1) Del mismo capital suscrito debe salir durante los primeros años, hasta tanto que los negocios sociales se hallen en período de franca explotación, un interés módico prudencial a las acciones de la Compañía constructora.

ni campos a cultivar, sino que los arrienda, generalmente por plazo de 99 años para mantener el *control* o dirección suprema en el desarrollo de la ciudad y para evitar la especulación sobre los terrenos de la misma.

La *ciudad lineal*, por el contrario, después de poner todas las tierras de la ciudad proyectada en poder de la Compañía fundadora para que ésta imponga a dichas tierras servidumbres de interés público (principalmente la servidumbre *non aedificandi* que limita la superficie a edificar) y evitar la codicia de los particulares, procura crear infinidad de pequeños propietarios dueños de una casa sana que habitar y de un campo que cultivar, y para ello vende con grandes facilidades de pago a plazos.

Si se convocara a un concurso internacional de proyectos en la forma anteriormente indicada, a los que acudan al concurso se les dejara en libertad de fijar en sus memorias y planes financieros si ha de aplicarse el criterio de la *garden city* o el de la *ciudad lineal*. Yo, francamente partidario de esta última, creo que la venta de terrenos de la ciudad-jardín chilena en todas sus zonas—menos en la zona forestal que debe ser a perpetuidad propiedad inalienable de la Entidad constructora—ha de constituir el negocio principal, el de más cuantiosos beneficios y que antes proporcione a dicha Entidad recursos abundantes, si se emplea una acertada política de venta de tierras sin impacencias prematuras ni codicia desmedida en la Compañía vendedora; si no se ponen a la venta los terrenos antes de que se hallen mejorados con agua canalizada, con tendido de electricidad, con medios de transporte y comunicación, con calles empezadas a urbanizar y con una debida parcelación; si se sabe atraer con especiales facilidades y ventajas a los primeros adquirentes, a los que con su trabajo, con su capital, con sus iniciativas y en íntima colaboración con la Compañía constructora darán gran valor a las otras tierras por vender; si se ponen en venta, antes que las zonas urbana y comercial (que serán las de precio más elevado y remunerador) la zona industrial y la zona agrícola (que serán las más creadoras de riqueza y de bienestar para todos los habitantes de la ciudad-jardín); y se impide por todos los medios posibles, en los compradores todos, la especulación ociosa, la del que sin trabajar espera que sus lotes aumenten de valor con el trabajo de los demás. Para evitar esta especulación, a todo comprador de terrenos en cualquiera de las zonas se le impondrá la obligación de cercar sus lotes, dotarlos de agua y electricidad, plantarlos de arbolado y edificar en un plazo relativamente corto.

Una idea muy clara y exacta de lo que supone en la construcción de una ciudad-jardín la transformación de tierras de labrantío en solares urbanos nos la da la Ciudad Lineal barriada de ensanche de las afueras de Madrid no obstante sus deficiencias y el hallarse aun incompleta y falta de relaciones directas con el centro de la capital. Los primeros terrenos de la Ciudad Lineal fueron adquiridos en 1894 a razón de 100 pesetas fanega de 44,100 pies. Al cabo de pocos años el lote-tipo de 20 por 20 metros. 400 metros cuadrados equivalentes a 5,152 pies fué vendido a 5,000 pesetas, cantidad que seguramente ha de aumentar cuando se corrijan deficiencias existentes (1).

(1) Por escasez e inseguridad de capital social y por carecer de la declaración de utilidad pública y consiguiente beneficio de la expropiación forzosa, la Compañía Madrileña de Urbanización

VÍAS FÉRREAS.—Será otro de los grandes negocios sociales, de igual o mayor importancia que el de terrenos; pero con una gran ventaja sobre éste: que mientras el negocio de venta de tierras desaparecerá para la Compañía constructora cuando todas las tierras hayan sido vendidas, el negocio de vías férreas deberá crecer de día en día a medida que la ciudad-jardín vaya construyéndose y desarrollándose como gran urbe de intensa vida social y comercial, como centro fabril y como barriada eminentemente agrícola y ganadera.

El negocio de vías férreas deberá consistir en que la Compañía constructora de la ciudad-jardín establezca líneas de tranvías que recorran la calle-eje y que pongan en comunicación a la ciudad con la red de ferrocarriles chilenos y con la capital vecina; tranvías que deberán servir no solamente para el transporte de personas sino también para mercancías, con coches especiales que penetren hasta el interior de las fábricas de la zona industrial y de las granjas y caseríos de la zona agrícola, poniendo a unas y a otras en comunicación directa con la estación del ferrocarril.

Por lo mismo que el negocio de vías férreas es susceptible de gran desenvolvimiento y porque es el que más ha de favorecer la pronta urbanización y colonización de la ciudad-jardín, debe sacrificarse durante los primeros años estableciéndose un servicio rápido, frecuente, cómodo y baratísimo aunque se liquide con pérdidas. La cuestión es que favorezca la pronta repoblación de la nueva ciudad en todas sus zonas. Con el tiempo este sacrificio de los primeros años ha de ser grandemente beneficioso para la Entidad constructora. Esta es una de las ventajas grandísimas de que la Entidad constructora tenga en explotación negocios combinados yendo todos en la misma dirección sin impacencias por que todos produzcan beneficios desde el primer momento.

En la ciudad-jardín-lineal chilena deberá evitarse desde un principio el gran defecto de que adolecen Letchworth y Welwyn ciudades-jardines en las inmediaciones de Londres, ambas atravesadas en su centro por un ferrocarril de vapor que para la ciudad supone peligros y molestias de ruido y de humo y dificultades en la circulación. Si una línea de ferrocarril de vapor debiera atravesar la ciudad-jardín chilena se procurará que pase por la zona forestal o por la calle de separación entre esta zona y la agrícola, y se hará que la estación o estaciones del ferrocarril se hallen en comunicación con el centro de la ciudad por la línea de tranvías eléctricos.

AGUAS.—Para las muchas necesidades de una ciudad-jardín—abastecimiento a la población, necesidades industriales y riego de campos, bosques, praderas, huertas y vergeles—la Compañía hará cuanto antes una gran traída de aguas. El agua será

zación fundadora de la Ciudad Lineal, no pudo adquirir en un principio todas las tierras del trazado de la ciudad proyectada y su propio trabajo daba gran valor a las tierras limítrofes que más adelante habría de necesitar. Así se vió privada de una considerable fuente de ingresos y grandemente dificultada para la realización de su hermoso proyecto de barriada de circunvalación de 53 kilómetros, todo alrededor de una capital congestionada y necesitada de ensanche como Madrid. En la ciudad-jardín chilena deben evitarse cuidadosamente estos inconvenientes y para ello todas las tierras de dicha ciudad-jardín deberán estar en propiedad de la Entidad constructora antes de que ésta con sus primeros trabajos haga aumentar considerablemente el valor de los terrenos.

vendida con arreglo a tarifas aprobadas por el Estado y el precio variará según las zonas de la ciudad y según el uso a que el agua sea destinada.

ELECTRICIDAD Y GAS.—Como se trata de hacer una ciudad modelo—modelo de higiene, modelo de pulcritud, de belleza, de comodidad y de baratura—se procurará realizar el ideal de Edison cuando nos habla de la ciudad futura en que reine como maga hechicera que todo lo embellece y todo lo facilita, la electricidad. La electricidad moviendo la maquinaria de las grandes fábricas y de los pequeños talleres domésticos, los utensilios de labranza y los pequeños aparatos de la casa urbana o rural; la electricidad facilitando las tareas humanas como sierva dócil siempre pronta al trabajo; la electricidad, dando fuerza, luz y calor a todas las casas y desterrando de la ciudad el carbón que con sus humos afea y ennegrece la atmósfera y vicia el aire respirable. La electricidad en la ciudad-jardín debe ser baratísima y producida por la fuerza hidráulica. De no poderse aplicar exclusivamente deberá alternar con el gas, producido también como fuerza, luz y calor por la misma Compañía constructora de la ciudad. (1)

CONSTRUCCIONES.—La Compañía construirá para sí, para los particulares y para las Corporaciones que lo soliciten, edificios públicos y casas particulares a pagar al contado o a plazos; y no sólo consentirá la formación de otras compañías constructoras de casas en terrenos de la ciudad-jardín, sino que las alentará y estimulará dándole facilidades para el mejor desenvolvimiento de sus negocios, con el fin de que la ciudad sea hecha lo antes posible.

EXPLOTACIÓN DE LA ZONA FORESTAL.—La amplia zona forestal que sirva de límite a la ciudad-jardín, saneándola, aislándola y embelleciéndola, formando la *forêt comunale* que los urbanistas señalan como ideal—tendrá el doble carácter de parque público y de bosques y praderas en que se aclimaten y exploten árboles frutales y maderables: nogales, eucaliptus, hayas, pinos, cedros, álamos papeleros, mimbreras, bambúes, etc. Para la más acertada explotación de esa zona forestal, en lo que tenga de parque público deberá haber un *landscape architect* (arquitecto paisajista) que podría ir de Francia, Bélgica, Estados Unidos o Alemania. Para la explotación de la misma zona en lo que tenga de bosques, vergeles y praderas de aprovechamiento comunal, habrá un ingeniero de montes o un ingeniero agrónomo chileno.

NEGOCIOS AUXILIARES.—Los anteriores serán negocios principales. Como negocios auxiliares la Compañía podrá explotar: canteras, tejares, almacenes de materiales de construcción, imprenta para trabajos propios, para trabajos a particulares y publicación de una revista de propaganda, viveros, etc.

(1) Véase la obra «The smokeless city» de E. D. Simon y Marion Fitzgerald.

VI

Como poblar la primera ciudad-jardín-lineal chilena

«Colonicemos nuestro país duplicando su potencia productiva, que es tanto como cuadruplicar su extensión; conquistemos las aguas; que es tanto como conquistar tierras, aquí donde la tierra sin el agua, no vale casi nada. Esmaltemos el territorio de innumerables alquerías y torres; contemplemos desde ellas la espuma de las cascadas que se forman en los desniveles de las acequias y brazales llamando en constantes clamoreos a la industria».

J. COSTA.—«*Política hidráulica*».

La primera ciudad-jardín-lineal chilena ya se haga como ciudad de circunvalación al igual que el proyecto de Ciudad-Lineal madrileña, ya como ciudad-jardín radial que desde la capital, Santiago, vaya a unirse con algunos pueblos de los alrededores, ya como ciudad-jardín satélite a la inglesa, análoga a Letchworth y Welwyn en las afueras de Londres, ya en fin, como ciudad-jardín a la americana por el sistema Whitten (barriadas industriales) diseminadas por los alrededores de una capital, cada barriada especializada en un grupo de industrias similares será con el tiempo una ciudad extensa que debe ocupar miles de hectáreas y albergar una población de muchos millares de habitantes; residentes en la zona urbana; fabricantes y obreros, en la zona industrial; hombres de negocios y empleados, en la zona comercial y en el centro cívico: colonos y labriegos en la amplia zona agrícola de caserías-cotos y campos de cultivo.

La ciudad-jardín puede hacerse, o lentamente, a medida que a ella quieran ir los pobladores, o rápidamente, procurando que la Compañía constructora pueble unas zonas antes que otras y atraiga con una sabia política y especiales facilidades que se concedan a los que primero se establezcan en la ciudad.

Mr. Purdom, en su notable obra »The building of satellite towns» (pág. 307) opina «que la ciudad satélite debe desarrollarse por grados y, aunque una cierta rapidez es necesaria hasta conseguir una población de 10,000, hay que evitar el excesivo apresuramiento; una ciudad debe ser de un prudente lento crecimiento («a fairly slow growth»).

Contra tal parecer, yo opino que la ciudad-jardín chilena debe hacerse con la mayor rapidez posible, y creo que con una Compañía fundadora que disponga de capital abundante y tenga desde un principio a su disposición todas las tierras del trazado, y con protección decidida en los Poderes públicos, en poco tiempo, en un plazo de diez años, la proyectada ciudad-jardín puede ser una espléndida hermosísima realidad.

Para ello, la Compañía debe empezar por hacer los trabajos preliminares de la urbanización: parcelación de tierras, apertura de calles, plantación de arbolado, tendido de líneas férreas, gas y electricidad, traída de aguas y su canalización por las distintas zonas y construcción de casas o barracas provisionales para los obre-

ros y empleados que hagan todos esos trabajos y que serán los primeros pobladores de la ciudad-jardín.

Una vez hecho esto, es decir, una vez transformadas tierras rústicas en solares de una ciudad-jardín, la Compañía pondrá a la venta los lotes y procurará atraer pobladores poniendo en explotación *cuanto antes* la zona industrial de fábricas, talleres y barriadas obreras y la zona agrícola de cacerías, huertas y campos de cultivo. Estas zonas son las que primero deben ser desarrolladas, porque serán las más productoras de riqueza, las que prepararán el desarrollo de las zonas urbana y comercial, donde las tierras han de alcanzar un precio mucho mayor, y porque, como dicen muy bien los ingleses, «donde se crea una gran industria va una gran población».

Fomento de la zona industrial.—«Es requisito esencial de toda ciudad-jardín—dicen los partidarios de la «garden city» inglesa—, que se halle emplazada en tal lugar y construída de tal modo que en ella la industria sea ejercida de la manera más eficiente, más cómoda y más económica, formando un organismo tan completo, tan bien equilibrado, que constituya el medio más apropiado para el trabajo y para los trabajadores. Sin industria, ni puede existir una ciudad-jardín, ni podría llevar vida próspera».

La primera ciudad-jardín-lineal chilena debe, pues, ser ciudad eminentemente industrial, y lo será: Primero, por las grandes y pequeñas fábricas que en ella se construyan y donde los edificios no ocupen más de una determinada superficie del terreno para estar dotadas de amplios talleres donde el trabajo sea higiénico, cómodo y eficiente, y rodeadas de huertas, jardines, campos de recreo, etc. Segundo, por los muchos obreros que vivirán en casas construídas dentro del recinto de la fábrica en que trabajen o en sus inmediaciones, a la manera de Port Sunlight y Bournville, ciudad-jardines industriales inglesas. Tercero, por las barriadas obreras que se hagan para empleados y obreros que vivan en la ciudad-jardín y que vayan diariamente a la capital próxima a trabajar, estableciéndose para ellos a determinadas horas trenes especiales con tarifas muy económicas, como se hace en las grandes ciudades del extranjero.

Para fomentar el desarrollo de la zona industrial se parcelará y dividirá toda la zona en lotes de dos clases; unos, destinados a ser cedidos inmediatamente a los fabricantes que en dicha zona quieran establecerse; otros, reservados para más adelante, cuando todos los primeros hayan sido ocupados y se hallen en plena actividad. Se procurará que vayan alternados los lotes de cesión inmediata y los lotes reservados. Y esto por varias razones: Primera: para diseminar las primeras fábricas por toda la zona industrial, en lugar de agruparlas con lo cual será antes poblada dicha zona. Segunda, para que las primeras fábricas que se establezcan tengan terreno contiguo con que poder ensancharse, al desarrollar sus negocios y Tercera, para que los lotes no cedidos en la primera época aumenten de valor con las obras que la iniciativa particular acometa en los lotes de cesión inmediata. (1)

(1) Esta alternativa de lotes cedidos al principio, junto a los lotes reservados para ser urbanizados más adelante, debe inspirar toda la política de venta de tierras de la ciudad-jardín y habrá de contribuir a desarrollar antes la ciudad y a dar valor a unos lotes (los no cedidos) con los trabajos realizados en otros (los de cesión inmediata).

Los lotes industriales de cesión inmediata serán ofrecidos a las grandes Empresas de Chile y del extranjero, procurándose desde un principio que las grandes industrias que se establezcan en la ciudad-jardín, lejos de perjudicar lo más mínimo con una reñida competencia a las ya establecidas en la Nación, vengan a ayudarlas y a completarlas.

El ofrecimiento de lotes podrá hacerse a grandes fabricantes durante los primeros años, en estas o parecidas condiciones: Primera, cesión gratuita (o pagándose una pequeña renta) durante los dos primeros años, pasados los cuales, la Empresa cesionaria quedará en libertad de renunciar a los lotes o de adquirirlos. En este último caso le serán vendidos al contado o a plazos de diez o más años a un precio que se habrá fijado desde antes de haber tomado posesión de los lotes, a fin de que el aumento de valor que los lotes hayan adquirido con las obras de la Empresa industrial, sea en beneficio de la misma y no materia de indebida especulación por parte de la Compañía; Segunda; la Empresa concesionaria se comprometerá a cercar los lotes, dotarlos de agua y electricidad y a plantar en ellos determinado número de árboles, quedando a favor de la Compañía constructora de la ciudad-jardín estas obras, si a los dos años el cesionario renuncia a comprar los lotes. Tercera; obligación en el cesionario de edificar y de implantar la industria anunciada, dentro de un plazo breve, por ejemplo, seis meses, desde que haya entrado en posesión de los lotes. Cuarta; el cesionario no podrá nunca, ni aun después de adquiridos sus lotes por compra, edificar en ellos más de una determinada parte de la superficie total—la mitad o la tercera parte, según se convenga—para que el resto sea destinado a huertas, jardines o espacios libres.

De creer es que en estas condiciones, con terrenos sanos, abundantes, baratos y en comunicación por ferrocarril con un puerto o con vías férreas que desde la estación de la ciudad penetren hasta el interior de las fábricas, vendrán a establecerse en la ciudad-jardín grandes y pequeños industriales que aportarán capitales, iniciativas y trabajo, y que en ocasiones podrán albergar todo su personal de empleados y obreros dentro del recinto de esas fábricas, evitándose así, como quieren los ingleses, «la disparatada y antieconómica costumbre de que el obrero trabaje en un sitio y viva en otro muy lejos de aquel».

FOMENTO DE LA ZONA AGRÍCOLA.—Para colonizar pronto la extensa zona agrícola de la primera ciudad-jardín-lineal chilena y llenarla de pintorescos caseríos, dilatados vergeles, praderas y huertas productoras de mucha riqueza agrícola y pecuaria, la Compañía constructora debe seguir un sistema parecido al empleado en la zona industrial, pero dando aún mayores facilidades, porque se trata de atraer agricultores que dispondrán de escaso capital, pero que se hallarán dotados de iniciativas, de laboriosidad y de gran espíritu cooperativo.

Preparados los terrenos de la zona agrícola—y también alternando lotes a ceder inmediatamente con otros reservados para cuando se hallen debidamente colonizados los primeros—con apertura de calles, tendido de electricidad y canalización de aguas para riego, se ofrecerán por trozos o cuarteles a colonos de distintas nacionalidades, eligiéndose primero, como es natural, los del país, los chilenos, a quienes se reservará una determinada parte de dicha zona agrícola; después a los españoles.

El llamamiento se hará por familias, ninguna menor de cinco personas ni

mayor de diez, ofreciéndose a cada una como mínimo dos o tres hectáreas de regadío; una casa de labor, modesta en un principio, pero sana e independiente; aperos de labranza, semillas, abonos y animales de explotación, en estas o parecidas condiciones. El terreno, absolutamente gratis durante los dos primeros años, pasados los cuales sería arrendado o vendido a plazos largos de veinte o más años, en un precio que se hubiere fijado desde un principio. La casa de labor, alquilada a bajo precio, con facultad en el colono de adquirirla a plazos largos. Bancos agrícolas especialmente constituídos, o Sociedades cooperativas, o el Gobierno o, en definitiva, la misma Compañía constructora de la ciudad-jardín, suministrarán a los colonos—con garantía mancomunada y solidaria de todos los de la misma nacionalidad para las deudas de cada uno—semillas, abonos, aperos y maquinaria agrícola, animales de labor y de explotación doméstica. etc.

Cada grupo de colonos de una misma nacionalidad deberá asociarse y formar un Sindicato. Todos los Sindicatos deberán formar una Federación sindical agrícola.

La Compañía constructora de la ciudad-jardín fundará y sostendrá a sus expensas una granja experimental agrícola, con campos de ensayos, salas de conferencias y proyecciones, biblioteca agrícola circulante, producción de semillas seleccionadas y de especies vegetales arbustivas y arbóreas, etc. Al frente de la granja se hallará un ingeniero agrónomo chileno que suministrará gratuitamente a todos los colonos informes, consejos, examen de tierras y de abonos, animales reproductores, etc.

La zona agrícola debe ser la más extensa de toda la ciudad, y aunque sea la que menos beneficios materiales proporcione a la Compañía constructora, porque los terrenos se venderán o arrendarán muy baratos para facilitar su colonización, será, indudablemente, la que más favorezca el desenvolvimiento de las otras zonas—residencial, comercial e industrial—y la que más contribuya a hacer la vida barata y agradable en la ciudad-jardín, con la producción de leche, huevos, legumbres, frutas, aves, carnes, miel; flores, etc. Será, además, la que mejor justifique la declaración de utilidad pública de la ciudad-jardín, porque contribuirá a difundir mucho bienestar entre las clases más modestas, ya que en ella se crearán infinidad de «caserías de familia» que formen «homesteads» o patrimonios familiares inembargables. «El labrador modesto que por su propia mano cultiva la heredad donde se alza su casita—ha dicho un gran economista—constituye la raigambre vigorosa con que la raza se une al suelo».

La colonización de la zona agrícola por familias de diferentes regiones españolas y de diferentes nacionalidades se propondrá varios fines: Primero, despertar entre unas y otras cierta noble emulación, que en definitiva debe ser de gran conveniencia para la ciudad. Segundo, hacer un ensayo que servirá de ejemplo para sucesivas ciudades-jardines, y, aun dentro de la ciudad-jardín chilena, para los lotes que hayan de ser colonizados en la segunda época, y Tercero, hacer que cada nacionalidad aporte lo mejor de su país, dándose así una gran variedad a la obra de colonización total de la ciudad-jardín.

Así, los belgas, tan emprendedores, tan tenaces, tan excelentes agricultores, tan simpáticos y tan honrados, llevarían a Chile su admirable espíritu cooperativo, la enseñanza agrícola de la mujer, inmejorable colaboradora del hombre, sus «cercales de fermières», sus granjas modelos, sus perros trabajadores como animales de

tiro, etc. Deberían llevar también la reproducción de aquel interesantísimo y original «Village moderne», que tanto llamaba la atención de todos en la Exposición Universal e Internacional de Gante en 1913, con su «école menagère agricole», con su escuela primaria rural dotada de campos de enseñanza agrícola para niños y niñas, con su casita del «menuisier-apiculteur» y su «forge du village», y su casita del obrero-jardinero y su minúsculo «bureau de poste», etc., etc., todo lo cual podrían tener aplicación en la ciudad-jardín para gloria de Bélgica y enseñanza de todos los agricultores en dicha ciudad-jardín establecidos (1).

Los japoneses, a quienes yo tanto admiro y tanto quiero (2), tan cultos, tan progresivos y estudiosos, tan originalísimos artistas, tan apasionados por la tierra y las flores y los árboles, tan incansables trabajadores, aportarían sus lindísimas casitas familiares, de madera, a la vez delicadísimas y resistentes, modelo de pulcritud, de comodidad y de belleza; aportarían especies vegetales que aclimatarían en Chile, y entre ellas el bambú, de que tanto partido saben sacar; enseñarían el cultivo y producción de la seda y el de sus «dwarf trees» (lindísimos árboles enanos), y la transformación de las algas marinas en riquísima jalea muy nutritiva (kin-gyoku-to); copiarían sus minúsculos hermosísimos jardines domésticos, sus originales jardines públicos y sus «tea-houses» adornadas de emparrados de «fuji» (glicinia o «wistaria japónica»), reproducirían sus calles-avenidas de árboles frutales silvestres en flor, y practicarían infinidad de industrias domésticas de gran utilidad y singular belleza (cestería, laca, objetos de plata y de carey, marfil y madera, «cloisonné», etc.)

Los colonos suizos aportarían sus «chalets» de madera del Oberland bernés, que tanto armonizarían con el paisaje vasco; la explotación acertadísima de la ganadería y la importación de sus razas lecheras; nos traerían su carácter dulce, su espíritu de unión, su honradez proverbial, su ciencia forestal, etc.

Los alemanes traerían su constancia y perseverancia en el trabajo, su carácter científico en la aplicación de abonos químicos, el empleo de maquinaria agrícola, su infatigable espíritu de investigación, sus asociaciones e instituciones cooperativas agrícolas, etc.

Y así, entre todos, con el esfuerzo constante y el constante cambio de obras y de ideas, se poblaría en pocos meses una gran parte de la extensa y hermosísima zona agrícola, creándose mucha riqueza y difundándose mucho bienestar entre infinidad de agricultores, todos propietarios de una casa sana que habitar y de un campo que cultivar.

(1) Véase el interesantísimo folleto de tantas y tan admirables enseñanzas «Le Village Moderne», Goemare, Imprimeur du Roi. Bruxelles 1913.

(2) El que escribe estas líneas ha sido durante varios años cónsul de España en Nagasaki (Japón), y conoce muy bien a aquel pueblo tan original, al que considera muy a propósito para poblar, colonizar y enriquecer una parte de la zona industrial y de la zona agrícola de la ciudad-jardín-chilena, enseñando muchas cosas que en arquitectura civil, en la gran industria y en industrias domésticas, en agricultura, floricultura, cultivo de árboles y explotación de bosques y parques públicos nos conviene aprender de aquella raza oriental, tan adelantada y tan digna de amor, y de ellos, como es consiguiente, a los de las regiones españolas que más se distinguen en la agricultura y la ganadería: Navarra, Valencia, Murcia, Asturias y Galicia. Por último, a los extranjeros, que deben ser imprescindibles, por lo menos en la mitad de toda la zona agrícola.

FOMENTO DE LAS ZONAS RESIDENCIAL Y COMERCIAL.—La repoblación de estas zonas sería mucho más lenta que la de las zonas industrial y agrícola, y vendría como consecuencia de esta última. La Compañía fomentaría las zonas residencial o urbana y comercial o de negocios, concediendo grandes facilidades para la adquisición de terrenos a los que primeros se establecieran en ellas, y sobre todo a quienes hicieran el primer hotel para viajeros, el primer bar-café-restaurant, los primeros grandes almacenes, el primer establecimiento docente, el primer Banco, etc.

A Suiza, que además de un jardín encantador—el primer jardín de Europa—es una inmensa escuela y un inmenso taller, se le invitaría especialmente para fundar y explotar un Gran Hotel, pues, como dice Nitti, «los fondistas suizos ejercitan su oficio en su patria y sobre todo fuera de ella, con una inteligencia admirable; acaso no haya quien les iguale en punto a aptitudes y organización».

Atraigamos al extranjero culto, trabajador, de iniciativa. Al que venga para laborar con nosotros y hacer entre todos, amorosamente unidos, sin recelos, sin intolerancias, sin rivalidades ni envidias, una obra fecunda y generosa; una gran ciudad que siendo típicamente chilena, sea a la vez cosmopolita y forme una enorme, gigantesca colmena humana, en la que los hombres vivan en paz, trabajando alegres entre árboles y flores,

Tal es, oh hermanos chilenos, el proyecto de primera ciudad-jardín-lineal chilena que someto a vuestra consideración, inspirado en la *ciudad lineal* española y en la *garden city* inglesa.

Implantar la ciudad-jardín, en una forma o en otra, en esa vuestra Nación tan amada de todos vosotros, tan simpática, tan hospitalaria, tan hermosa y atractiva, tan ansiosa de engrandecimiento material y espiritual, será evitar muchos males y corregir muchos defectos; será crear mucha riqueza de todos los órdenes y difundir mucho bienestar entre todas las clases sociales; será despertar muchas iniciativas y dar colocación a muchos capitales hoy escasamente productivos y empleo a muchos brazos hoy ociosos; y será llamar y retener entre vosotros, sabios, capitalistas, industriales, obreros y colonos extranjeros que con vosotros colaboren en una obra de paz, de cultura, de amor.

La ciudad-jardín sabiamente aplicada en un delicioso rincón de vuestra encantadora, simpática y rica Nación, os dará en pocos años una de las ciudades más hermosas y más próspera de la Tierra toda; una ciudad que podría ser coquetona y encantadora como Biarritz; pulcra, pulquérrima y seductora como la ciudad de Suiza, tan admirablemente emplazadas a orillas de sus poéticos lagos de ensueño; suntuosa y culta como San Sebastián; industriosa y trabajadora como Bilbao y Barcelona; y con un campo-huerta tan bien cultivado, tan exuberante de flores, tan rico de frutos, como la vega de Granada, como Valencia, como Murcia; teniendo sobre todas esas regiones la inmensa ventaja de haber sido hecha conforme a un plan previo elaborado por sabios, artistas y hombres de negocios y extranjeros.

Si creéis que mi proyecto no es «una lucubración propia de imaginaciones meridionales», como dijo en cierta ocasión de la ciudad lineal un hombre tan

miope de inteligencia como pobre de voluntad; si creéis que idea tan hermosa, tan fecunda y tan trascendental es perfectamente realizable con fe firme, inquebrantable voluntad y la unión de los muchos, estudiadla con detenimiento y discutidla con serenidad. Estudiadla y discutidla primero vosotros los técnicos, que sois los más capacitados para ello y que la hareis sana, amplia, hermosa, bien trazada, con las tierras todas debidamente aprovechadas y equitativamente repartidas. Estudiadla y discutidla vosotros los hombres de capital y de negocios, banqueros, comerciantes, industriales, los que la hareis activa, trabajadora, emprendedora y rica con infinidad de talleres y de fábricas, con campos intensamente cultivados. Estudiadla y discutidla vosotros los poetas, los soñadores, los que descontentos de la vida presente anhelais ciudades más sanas y más hermosas, una sociedad más honrada y una vida más tranquila. Estudiadla y discutidla vosotros los que con vuestra pluma o vuestra palabra, en la cátedra, en la Prensa, en la sesión del Ayuntamiento o del Parlamento tanto podeis hacer para mover a los Poderes públicos y para ilustrar a la pública opinión.

Y así entre todos—todos unidos por un hermoso ideal—podremos hacerla como obra de engrandecimiento nacional, como obra de elevado patriotismo, pues como ha dicho nuestro gran Costa «la Patria no está en el desierto, sino en el oasis; no está en el valle de lágrimas donde nos aguarda el sepulturero, sino en el risueño jardín donde nos amamantó nuestra nodriza; no está en la anarquía, ni en luchas fratricidas de clases, sino en la libertad dentro del orden en el hogar y en el honesto goce de la vida».