

TIERRA DENADIE

# Un mal negocio



Sebastián Gray  
Arquitecto

**E**l anuncio del Gobierno de modificar por decreto las normas urbanísticas relativas a la vivienda ha causado una legítima preocupación entre arquitectos y urbanistas, que han venido expresando serios reparos y advertencias. Si algo nos ha enseñado la historia es que las mejores ciudades han sido siempre las bien planificadas, mientras que las peores, las más caóticas, insalubres, desiguales y, finalmente, las más infelices y conflictivas, han sido siempre aquellas carentes de regulación, donde el desarrollo ha respondido ya sea a la informalidad, la improvisación y el desdén al orden jurídico, o a presiones de especulación financiera que distorsionan y sustituyen la planificación, sin una defensa previa y concertada por el bien común, que es un valor que no tiene precio. La modernidad también nos enseña que la mejor planificación urbana y territorial es aquella que surge desde el conocimiento y las expectativas de los propios habitantes en sus respectivos territorios, y que es necesario contener y equilibrar de manera permanente los impulsos de un mercado que ve en el suelo el mayor, más seguro y ren-



FRANCISCO JAVIER OLEA

La modernidad también nos enseña que la mejor planificación urbana y territorial es aquella que surge desde el conocimiento y las expectativas de los propios habitantes en sus respectivos territorios.

table de todos los bienes económicos imaginables.

Si el supuesto objetivo de una modificación normativa es acrecentar la oferta de vivienda y su acceso, aumentar arbitrariamente la constructibilidad y la densidad tiene por lo menos dos efectos contrarios: primero, que allí donde se puede construir más, el suelo de inmediato vale más y, por lo tanto, encarece lo edificado. Tal vez resulta ser un buen negocio para el mundo de la construcción y de la renta inmobiliaria, pero no para las miles de familias que sueñan con acceder a una vivienda económica y digna. En segundo lugar, el peor de los temores: aumentar la constructibilidad y la densidad sin

atender las condiciones de la ciudad, de los barrios, de las comunidades preexistentes; sin contemplar los requisitos previos del espacio público para resistir esta carga superior de edificios y habitantes, y sin prever las consecuencias perjudiciales en la calidad de vida urbana, es replicar por definición el catastrófico fenómeno de los llamados "guetos verticales", símbolo de la desregulación urbana y del empobrecimiento de la ciudad por la desintegración comunitaria y social.

Son precisamente los instrumentos de planificación territorial sobre la base de la experiencia local, como son de hecho nuestros Planes Reguladores Comunales, el marco institucio-

nal que nos hemos dado democrática y educadamente, a lo largo de generaciones, a partir del conocimiento y la evidencia, para lograr los necesarios equilibrios entre las expectativas de desarrollo económico y los mínimos estándares de calidad de vida urbana, que es lo que realmente importa. Debemos defender a ultranza esta correcta manera de hacer ciudad. Por el contrario, arrancar de los municipios la potestad de planificar su propio territorio y desconocer todas las decisiones consensuadas durante extensos procesos entre autoridades locales, profesionales, técnicos y habitantes es, en efecto, arrancar la ciudad de la ciudadanía. Y por decreto. VD