

II.2.2.-ALGUNAS DUDAS SOBRE EL “CONSUMO VORAZ” DE SUELO DE LA DISPERSIÓN URBANA Y SOBRE SUS “PROBLEMAS SOCIALES”.

[...]

Para finalizar este epígrafe, debemos comentar que se le asigna también a la ciudad dispersa el defecto de la segregación social. Es evidente que la dispersión urbanística no crea por sí misma las diferencias sociales pero —según se afirma— las materializa y las reproduce. En su versión más extrema, se señala que nos conduce a urbanizaciones y agrupaciones físicas repartidas bajo estrictos niveles de renta. A veces, incluso, la estratificación es casi perfecta, como ocurre con las hileras de viviendas adosadas vendidas al mismo o similar precio.

La representación en el espacio de las diferencias sociales es una evidencia de nuestro tiempo, pero no se observa sólo en la ocupación difusa. En el centro mismo de las grandes ciudades compactas se alzan actualmente imponentes edificios de viviendas y oficinas de un determinado nivel, cuya entrada sólo es posible traspasar mediante identificación o tarjeta magnética. Muchas composiciones de corte corbuseriano (es decir, grandes edificios densos rodeados de amplios espacios verdes) se rodean con una verja cuya cancela identifica a los que pueden acceder al edificio (también reservado para una determinada clase, media o media-alta). Igualmente, en los viejos barrios intensos y con una cierta densidad sometidos a procesos de gentrificación se producen

fenómenos de estratificación (incluso acelerada), aunque no estemos en el marco de la tipología canónica del *sprawl*.

Por otra parte, en fin, convendría reflexionar sobre la evolución de muchas ciudades-jardín erigidas en España a finales del siglo XIX o principios del siglo XX¹. Con el tiempo, han ido perdiendo su sello de exclusividad y los chalés o casas unifamiliares han sido en muchos casos sustituidos por adosados o pequeños bloques para asegurar la rentabilidad de la inversión. Ahora bien, ello supone la entrada en el lugar de nuevas clases sociales y la irrupción de una cierta mezcla, muchísimo más amplia que la histórica élite inicial.

De todo lo anterior se deducen dos conclusiones. En primer lugar, que la segregación social urbana no es propia de una forma física determinada, sino que es una de las claves de la ciudad contemporánea (o, prácticamente, de la historia de la ciudad). En segundo lugar, que es relativamente frecuente que formatos inicialmente concebidos por y para una clase selecta acaban degradándose, aumentando su densidad y propiciando una relativa combinación de diversos niveles de renta.

En definitiva, la evolución urbana del ser humano parece oscilar a través de un doble movimiento de autoseparación o bien de confusión con los demás. El alejamiento puede ser una expresión de la búsqueda de mejores condiciones de vida, de certificación del triunfo o, en el peor de los casos, de marginación. Pero a menudo se accede a

¹ Neguri, Bonanova o Somosaguas, por ejemplo.

comunidades más amplias y mixtificadas gracias al ascenso social² o a la voluntaria inmersión en lugares con mayor atractivo³.

Debemos añadir que, en los últimos años, ha crecido el interés de los legisladores y de los estudiosos por el denominado “urbanismo social”. Se incluyen en él, en principio, un conjunto de técnicas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda. Se trataría, por tanto, de concretar en la práctica el principio rector de la política social y económica establecido en el primer párrafo del art. 47 de la Constitución Española, según el cual “todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada”, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias para ello y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. El instrumento principal en este terreno ha sido la vivienda pública y la vivienda social. Son diversas las reglas que articulan su universo normativo. En síntesis, se trata de que las Administraciones Públicas promuevan la construcción de hogares a los cuales se accede pagando un precio tasado (ya sea para adquirir su propiedad o para contratar un alquiler). Esto se refuerza con instituciones relevantes como la reserva obligatoria y cesión forzosa de suelos para estos menesteres en el planeamiento⁴. Gracias a todo ello, los poderes públicos están en condiciones de ofrecer a una población con bajos niveles de renta (o con

² Por ejemplo, la familia que adquiere una vivienda en una edificación en bloque después de haber vivido unos años en una modesta casa de las afueras.

³ Como ha ocurrido en muchos fenómenos de vuelta a la ciudad o *back to the city*, antes de que la gentrificación vuelva a depurar de nuevo el renglón social que se impone en la zona.

⁴ Lógicamente, el régimen forzoso de vivienda social impuesto a los propietarios causará normalmente una pérdida económica para ellos. Por tanto, intentarán recuperarla aumentando el precio de la vivienda libre. Serán los adquirentes de esta clase de residencias los que pagarán el precio del experimento interclasista previsto por la legislación. He aquí otra sumando que incide —aunque no de un modo espectacular— en los precios desbocados que ha vivido el sector inmobiliario.

otras dificultades específicas) unas viviendas a un precio asequible. Por supuesto, quedan estrictamente reguladas las condiciones para obtener una morada. A menudo, para salvaguardar la igualdad, será preciso un sorteo público entre las personas interesadas que cumplan los requisitos legales. Igualmente, la venta posterior de estos habitáculos debe respetar el precio oficialmente estipulado y otros límites legales. Asimismo, también los contratos de alquiler están regulados *ex lege*.

De entrada, esta cuestión tiene una relación meramente indirecta con nuestro tema. Da igual que las residencias que se ofrezcan como vivienda social respondan a una tipología de baja densidad⁵ o de sólida concentración. Ahora bien, es evidente que en nuestra retina se asocia la vivienda pública a edificios multifamiliares con un elevado número de habitantes. Es cierto que, en los últimos años, ha habido un descenso de la inversión pública en este campo, pero —a pesar de ello— las promociones más recientes de vivienda social han alcanzado un nivel de calidad sin parangón en la historia de España⁶. En resumen, podemos decir que la vivienda social en bloques masivos fue una respuesta en parte inevitable a una situación de carencia urgente para una parte de la población. Sin embargo, no siempre lograron su objetivo integrador y, en muchos casos, reforzaron la marginación.

Si profundizamos un poco más, observamos que la previsión legal de un porcentaje de vivienda social para los sectores de nueva urbanización es un instrumento para lograr la deseada “mezcla social” (la conocida *mixité* propugnada en Francia). Cuando esta amalgama se combina con una densidad elevada (impuesta por la Ley, por el instrumento

⁵ De hecho, han existido muchos ejemplos de ello a lo largo de la historia, pero es cierto que, en los últimos decenios no ha sido ésta la tónica dominante.

⁶ Otro éxito más de este denostado urbanismo de estos últimos años.

superior de ordenación territorial o por los planes municipales) se alcanza en la práctica el ideal supremo de la ciudad compacta⁷. Como ya sabemos, se atribuye a esta proximidad física y apelmazada un sinnúmero de ventajas: mejora de la convivencia y de la tolerancia, mayor facilidad de los desplazamientos a pie y en transporte público y consiguiente reducción del automóvil, etc. Espoleadas por este porvenir, algunas leyes autonómicas han llegado a estipular —en determinadas circunstancias— los denominados “índices de diversidad”, imponiendo la erección en los sectores de nueva urbanización de viviendas de diferentes tipologías, medidas y calidades (para asegurar, así, la amalgama y cercanía entre clases).

En principio, el modelo parece razonable, pero su éxito práctico está sometido a diversas amenazas. Es probable que, en una situación de pujanza económica, una parte importante de estas poblaciones prefiera disminuir esta “viscosidad urbana” y mudarse a entornos de densidad reducida (ya sea en urbanizaciones de viviendas unifamiliares o en barrios históricos ya gentrificados⁸). Es decir, el inmenso esfuerzo del planificador para lograr la mezclanza social podría convertirse pronto en agua de borrajas, a causa de las imprevisibles tendencias de los usuarios de la realidad urbana⁹.

A nuestro entender, ello no excluye medidas de apoyo para facilitar el acceso a la vivienda, ya sea en el campo de la subvención pública por motivos sociales acreditados, de los beneficios fiscales u otros. Y, desde luego, las acciones más favorables para todos van en la línea del

⁷ Esto tiene incluso sus antecedentes renacentistas, como vimos *infra* II.2.1-.

⁸ Sobre esto, me remito *supra* a I.3.3.2.-, donde estudiamos el ejemplo del éxito de la producción residencial de baja densidad en Barcelona.

⁹ Tampoco parece probable que los habitantes de estos ámbitos se resignen a adquirir los productos exclusivamente en los comercios de la zona (en caso contrario, estaríamos ante una especie de monopolio de los suministradores más próximos, lo cual no va a ser aceptado con facilidad).

abaratamiento de la vivienda. Ello implica la retirada de regulaciones obstructivas que impiden el aumento de la oferta. Reflexionaremos sobre ello en el epígrafe siguiente. Baste apuntar ahora que ello podría combinarse con algunas fórmulas arquitectónicas más fáciles, baratas e imaginativas. El sector de la construcción tendrá mucho que decir en los próximos años respecto a la eficiencia, mejora y simplificación de diseños y materiales. Sin embargo, estos avances sólo serán posibles en un ambiente administrativo y jurídico favorable a la experimentación¹⁰.

¹⁰ Por ejemplo, en los Estados Unidos se advierte en los últimos años un aumento espectacular y sostenido del número de *mobile homes* y, en general, de viviendas prefabricadas. Es evidente que estos modelos no forman parte, en general, de nuestra tradición. Pero la idea de que son habitáculos de pobre calidad y sin conexión homologada con las redes de suministros ya ha pasado a la historia si observamos los últimos avances en este campo. Apuntamos esto como una simple reflexión al margen, pero que ayuda a romper la ley de hierro según la cual el gasto preeminente de una familia a lo largo de su vida ha de centrarse en la vivienda.

