

“Hacia una nueva visión urbana”

Tribuna de opinión de Marcos Sánchez Foncueva, gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas.

Todo el sector coincide en reclamar, cada vez con mayor vehemencia y hasta con cierto enfado, la ya inaplazable reforma de nuestro sistema urbanístico. Enfado que, desde luego, no puede ser objeto de reproche alguno. Parece evidente que las fortalezas alcanzadas y demostradas por el sector inmobiliario español, primero para salir de una crisis demoledora y que ha afectado a los fundamentos de la economía española en no pocos aspectos y, después, para crecer con un ciclo benigno como en el que nos encontramos inmersos, si bien ya avanzada su fase de consolidación, no las debemos, ni en poco ni en mucho, a un sistema urbanístico caduco y enfermo, que poco ha aportado a que el sector inmobiliario sea hoy, en efecto, más maduro y resiliente que el que hasta hace no tanto conocíamos.

Parece hoy más claro que el sector se encuentra mucho más preparado para afrontar las consecuencias de una previsible desaceleración que, en todo caso, no parece que vaya a ser tan dramática como la última. Lamentablemente, carecemos de un sistema urbanístico flexible que actúe como amortiguador de los vaivenes del mercado en los descensos y como acelerador o impulsor de las curvas cuando ellas tiendan a alcanzar las crestas del ciclo.

“La indispensable capacidad de anticiparse al desarrollo futuro de las ciudades, solo puede obtenerse mediante la aplicación de tecnologías como el big data”.

Los actores de este vapuleado sector discutimos fórmulas, modificaciones, paradigmas, nuevas bases, para que el sistema urbanístico sea capaz de atender a un mercado que a nadie espera y cuyos avances se producen a velocidades imposibles de asimilar, menos aún por cualquier iniciativa de sesgo legal o reglamentario que son, en última instancia, las que determinan el futuro y las capacidades del sistema.

La realidad del mercado y la de un urbanismo empujado por la revolución tecnológica y por una sociedad civil cada vez más exigente, informada y con ganas de participar, van relegando a un segundo plano a los urbanistas. Soy firme defensor del sistema urbanístico español vigente desde la segunda mitad del siglo XX hasta

nuestros días y del importante consenso, de hecho, que ha existido siempre en su formulación y, desde luego, en su aplicación. Un urbanismo que, sin duda, tiene mucho que mejorar y con disfunciones, a veces graves, que inciden en desigualdades difíciles de tolerar, derivadas de un urbanismo en exceso expansivo durante el último tercio del siglo XX y primera década del actual. No es esta afirmación una velada crítica al urbanismo de ensanche. También he defendido siempre los planes de ensanche, realizados en España con los criterios y métodos propios del final del siglo XIX y hasta la revolución que supuso la Ley del Suelo de 1956.

Todo ello ha dado lugar a la visión urbana vigente en España hasta hoy.

“El urbanismo se ha abierto, de manera definitiva, al individuo. Al ciudadano que exige cómo quiere que sea su ciudad. Urge arbitrar los canales para garantizar su participación en todo el procesos”.

Una visión urbana lineal, en la que la normativa urbanística, los núcleos urbanos, las propias ciudades crecen de manera lineal y para dar respuesta a problemas concretos que resultan acuciantes en un momento determinado y con un desarrollo a futuro determinado en planes generales de ordenación con muy escasa capacidad proactiva, en el sentido más etimológico del término, como capacidad de hacer antes o de anticiparse a los acontecimientos. Pocos discuten ya que nuestro régimen urbanístico es absolutamente determinista y carece de mecanismos que introduzcan flexibilidad en su aplicación.

Además de esta acuciante e inaplazable reformulación del sistema urbanístico español, me permito abogar hoy, en brevísimo apunte, por un cambio absoluto de nuestra visión urbana. Hemos de pasar de aquella visión urbana lineal a la visión urbana exponencial. Idea que requiere de más profundo desarrollo, indicaré hoy dos de las conditio sine qua non de este cambio de visión: En primer lugar, humildad. En todos los actores del sector, especialmente en, por supuesto, los políticos, pero también y de manera muy cualificada, en urbanistas, abogados, arquitectos, ingenieros, geógrafos. El urbanismo se ha abierto, de manera ya definitiva



Marcos Sánchez Foncueva, gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas.

y sin vuelta atrás, al individuo. Al ciudadano que sabe y exige, con independencia de su formación, cómo quiere que sea su ciudad. Que controla en la palma de su mano, con su teléfono inteligente, todo aquello que incidirá en el dibujo definitivo de su ciudad. Urge arbitrar los canales para garantizar su participación en todo el proceso urbanizador e inmobiliario.

“Lamentablemente, carecemos de un sistema urbanístico flexible que actúe como amortiguador de los vaivenes del mercado en los descensos y como acelerador de las curvas cuando ellas tiendan a alcanzar las crestas del ciclo”.

En segundo lugar, la transformación digital del urbanismo. La esencial proactividad o la indispensable capacidad de anticiparse al desarrollo futuro de las ciudades sólo puede obtenerse mediante la aplicación de tecnologías que, como big data, sean capaces de aplicar al urbanismo fuentes antes nunca utilizadas de datos de alta resolución espacial y temporal.

Durante la vigencia de la visión urbana lineal no disponíamos de los recursos que hoy se nos brindan. Es tiempo de avanzar hacia una visión urbana exponencial que sea capaz de responder a las necesidades de las ciudades de hoy y de los desarrollos urbanos del futuro. Una visión urbana exponencial capaz de adaptarse a la realidad y al continuo y vertiginoso cambio. Tenemos los medios y quizá nunca hayan sido tan baratos. No existe excusa.