

# unpocodecompacidad,porfavor

BORJA LÓPEZ  
Arquitecto

Hace unos meses se ha hecho público un borrador del "Libro Verde de Medio Ambiente Urbano", documento que ha sido elaborado por expertos españoles en sostenibilidad urbana, y promovido por el Ministerio de Medio Ambiente. Este Libro Verde pretende ser el marco de referencia y la guía para construir y reconstruir nuestras ciudades con criterios de sostenibilidad, según se explica en el prólogo (¡casi nada!). El modelo de ciudad sostenible que propone se apoya en cuatro conceptos fundamentales: compacidad, complejidad, eficiencia y estabilidad social. Son cuatro conceptos sencillos en principio, pero su traslación al diseño urbano tiene una gran variedad de implicaciones. Por ello, merece la pena analizar estos conceptos por separado, dedicándole a cada uno de ellos un artículo. Sin embargo, no me ceñiré estrictamente a lo expresado en el Libro Verde, por lo que recomiendo su lectura a todos aquellos que deseen tener una idea completa sobre las medidas que es preciso adoptar para revertir la creciente insostenibilidad de nuestro medio urbano. En este primer artículo me ocuparé de la Compacidad, un concepto que trata de reunir dos cualidades distintas: densidad y contigüidad. Esto significa, en términos urbanos, que las ciudades deben tener una densidad suficiente, y que debe existir una continuidad física entre sus partes. Pero veámoslo con mayor detalle. La contigüidad supone que el crecimiento urbano debe producirse en continuidad con las zonas ya urbanizadas, evitando "salpicar" el territorio con "manchas" urbanas; manchas que inevitablemente acaban degradando el medio natural y generan una obligatoria extensión de las redes infraestructurales; eso por no hablar del impacto paisajístico o de la afección sobre las vías de comunicación. Buen ejemplo de estas malas prácticas son las urbanizaciones residenciales aisladas, con o sin campo de golf, absolutamente irracionales desde una lógica de organización urbana y espacial, pues sólo responden a una lógica económica de corto alcance: el motivo fundamental es el menor precio del suelo, pero no se valoran costes posteriores por el aumento de movilidad, el mantenimiento, las nuevas infraestructuras o la degradación del entorno. Por contra, un desarrollo continuo con los núcleos existentes preserva el medio natural, fortalece el sistema de asentamientos existentes, reduce la movilidad y evita costes infraestructurales elevados.

La densidad es un concepto menos evidente que la contigüidad, puesto que es relativo y variable. De hecho, se ha interpretado de formas diferentes en la historia reciente del urbanismo en España. Por ejemplo, la primera regulación normativa sobre la densidad, contenida en la Ley del suelo y urbanismo de 1.975, establecía un límite máximo de 75 viviendas por hectárea para los nuevos sectores residenciales en suelo urbanizable. Este límite trataba de paliar los problemas causados por la excesiva densidad de la ciudad producida en los años sesenta y setenta, durante la época del desarrollismo, en la que se produjo un considerable aumento de la edificabilidad en los nuevos desarrollos, en el marco de una ausencia casi total de control público. Los planes generales de los años ochenta, redactados según aquella Ley, ni siquiera llegaban a agotar el límite de densidad del suelo urbanizable, con el fin de equilibrar la densidad global de la ciudad. De esta forma, se redujo radicalmente la densidad media del suelo urbanizable, pasando de 130 viviendas por hectárea en las promociones de los años 1960-1975, a menos de 60 viviendas por hectárea en las promociones de los años 1975-1990. Sin embargo, la reducción de la densidad en los nuevos crecimientos ha traído otro tipo de problemas: falta de personas y actividad



suficiente para crear "espacio urbano"; aumento de los costes de mantenimiento del espacio público; mayor consumo de suelo; aumento de la movilidad por la creciente extensión de la ciudad; etc.

Por ello, las normativas urbanísticas más recientes, al igual que los planes urbanísticos de última generación, están volviendo a elevar las densidades del suelo urbanizable. Algunas comunidades autónomas, incluso, han comenzado a fijar densidades mínimas que es obligatorio superar, como es el caso de Castilla y León, que desde el año 2004 prohíbe densidades inferiores a 40 viviendas por hectárea en el suelo urbanizable delimitado de las poblaciones con más de 20.000 habitantes. Otras, como es el caso de la nueva Ley del Suelo del País Vasco, aprobada en 2006, eleva el límite de densidad en suelo urbanizable hasta 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, lo cual permite alcanzar densidades de hasta 120 viviendas por hectárea. También Valencia y Cataluña han situado la edificabilidad máxima en torno a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en sus legislaciones urbanísticas recién reformadas. En La Rioja, ya desde 1998, el límite máximo de edificabilidad residencial para municipios de más de 25.000 habitantes es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, lo que permite alcanzar una densidad importante en suelo urbanizable. Sobre la densidad máxima, el Libro Verde recomienda superar las 75 viviendas por hectárea que fijó la legislación estatal de 1975, pero no señala cual debe ser la densidad idónea. Lo que sí dice es que la densidad nunca debe ser inferior a 45 viviendas por hectárea, pues desarrollos con densidades inferiores son insostenibles en cualquier caso.

Hemos dicho que los nuevos desarrollos de la ciudad deben tener una densidad suficiente para crear vida urbana y hacer más sostenible la ciudad. Sin embargo, en la ciudad existente hay que abordar el tema de la densidad de forma diferente: en el suelo urbano se ha producido una continua densificación del tejido construido. Así ocurrió en la época desarrollista, donde fueron habituales las sustituciones de edificaciones anteriores por edificios de gran altura, pero también después de la Ley del suelo de 1975, continuó el proceso de densificación, aunque de forma mucho menos agresiva. En general, las transformaciones de tejidos industriales o barrios degradados se apoyan en un aumento de edificabilidad suficiente para garantizar la rentabilidad económica de unas operaciones que suelen ser costosas. Además, la ausencia de límites legales a la densidad dentro del suelo urbano ha permitido el aumento de edificabilidad de zonas ya de por sí densas. En conclusión, puede decirse que las ciudades han utilizado el

parámetro de la densidad de forma un tanto paradójica: se ha reducido la densidad en las nuevas zonas de crecimiento, donde sería deseable una cierta concentración de actividad y habitantes; y sin embargo, se han densificado los barrios existentes, donde ya hay suficiente población y actividad. Logroño, aunque no llega a casos extremos, puede servirnos para ilustrar esta evolución: mientras los sectores de suelo urbanizable delimitado del Plan General vigente presentan densidades medias de entre 40 y 60 viviendas por hectárea, en las zonas centrales se producen transformaciones de usos industriales (Cascajos, San Lázaro) o dotacionales (Maristas), a residenciales, con densidades muy superiores a las del suelo urbanizable. Entonces, parece lógico que se produzca un reequilibrio, aumentando la densidad en el suelo urbanizable y evitando su incremento en suelo urbano. El aumento de densidad en los futuros desarrollos parece ser una de las intenciones del nuevo Plan General que el Ayuntamiento ha empezado a elaborar o, al menos, así lo expresaron los responsables municipales de la anterior etapa. En cambio, el suelo urbano es probable que siga densificándose, sobre todo en la operación de soterramiento del ferrocarril que, imagino, será financiado en buena parte con un aumento de la edificabilidad en los terrenos de la estación. Será importante controlar la densidad de las transformaciones del interior de la ciudad para evitar que el aumento de densidad pueda degenerar en congestión.

En cualquier caso, y volviendo a las tesis del Libro Verde con las que se abre este artículo, hay que recordar que una ciudad lo más compacta posible permitirá que nuestros hijos y nietos puedan disfrutar de un medio natural intacto y de una vida urbana como la que nosotros disfrutamos. Así que, al planificar, un poco de compacidad, por favor.

Se puede descargar este documento en la página: [www.bcnecologia.net/documentos/libroverde.pdf](http://www.bcnecologia.net/documentos/libroverde.pdf)  
Datos extraídos de "La ciudad de los ciudadanos", donde se recogen las características de diferentes tejidos urbanos de ciudades españolas. HERNÁNDEZ AJA, Agustín (director). "La ciudad de los ciudadanos" Ministerio de Fomento. Madrid, 1997.

Salvo el sector "Ramblasque", cuya densidad es de ¡sólo 6 viviendas por hectárea! Muy insostenible, si atendemos las recomendaciones del Libro Verde.