

## Editorial

# “Cambios estratégicos en la gobernanza de la ordenación espacial”

*Este número de CyTET está casi dedicado, al menos en buena parte, al urbanismo francés. La imperiosa necesidad de no dejar ni un mes más sin publicar el extenso trabajo sobre Francia de la Sección de “Urbanismos europeos comparados”, dada la salida hace ahora un año exacto de la nueva Ley de Solidaridad y Renovación Urbanas (LSRU), nos arropa para ampliarlo o complementarlo con un enfoque que mejore el conocimiento de otras culturas urbanísticas europeas —que es lo que se pretende con tal Sección—, en este caso una de las más próximas a nosotros junto con la portuguesa. Como la nueva Ley da un vuelco sustantivo al tradicional Código del Urbanismo francés, y para no dejar huérfano de referencias actuales el valor comparativo de aquel completo trabajo del profesor Martín BASSOLS, nos ha parecido necesario facilitar la labor interpretativa del lector contextualizando el urbanismo anterior con una extensa y laboriosa versión directa de una selección del texto articulado de dicha LSRU de reforma del Código de Urbanismo, permitiendo así la comparación diacrónica de sus últimas reformas. Además hemos podido contar con un trabajo ex profeso de nuestro corresponsal en París, Vincent RÉNARD, que ilustra las novedades en los aspectos más urbanos y de gestión de la reciente reforma, junto con otro enviado oportunamente por su autor, J.-C. DRIANT, sobre la vivienda social en Francia.*

*Desde fines del año 2000 en que se promulga, pero entrando en vigor paulatinamente en los años siguientes, se está empezando a aplicar una de las más ambiciosas leyes europeas en materia de ordenación territorial, urbanismo, medioambiente y vivienda. Se trata de la Ley francesa sobre Solidaridad y Renovación Urbanas (Ley 2000-1208 de 13 diciembre de 2000) cuyas principales aportaciones pueden resumirse en que aborda articuladamente el vasto temario de la acción política para la gobernanza integrada del espacio social mediante tres categorías de enfoques:*

- 1.º Un enfoque reduccionista o analítico que entiende la construcción integral del territorio como un proceso acumulativo de miles de pequeñas decisiones tomadas por miles de agentes actuando en contextos diversos, supuesto que siempre lo hacen en ejercicio legítimo de sus libertades, dentro de la legalidad y de sus lógicas locales, pero cuyos efectos agregados a escalas superiores son los que desatan los más difusos y graves deterioros que propician el desarrollo insostenible a escala global, y cuya corrección legal y voluntarista, para hacer un poco más sostenible ese desarrollo, requiere llevar nuevas reglas-resorte o tipo ‘premio-castigo’ (si X entonces Y, si no-X entonces Z), selectivas y asumibles consensuadamente, que actúen en los orígenes micro de sus propias lógicas locales, donde se toman las pequeñas decisiones que han de ir amplificándose hasta concertar los grandes Planes y Esquemas.*
- 2.º Un enfoque solidario o sistémico, por el que, entendido y articulado lo anterior —que ya es mucho— esta ley replantea quiénes, cómo, para qué y cuándo adoptan las decisiones espaciales, elevando los niveles de legitimidad para adoptar cierto tipo de políticas, planes, programas o proyectos, recortando, por ende, la capacidad de acción unilateral de los agentes o entes en todos los niveles, a no ser que consensúen o concierten multilateral y solidariamente sus intereses legítimos en conflicto con los de los demás miembros de su propio ámbito y de los distintos niveles decisional-*

*competenciales superpuestos. Ya no son sólo los planes y actos emanados o legitimados por el poder Departamental los que han de cumplirse de arriba abajo (como han solido ser los Planes regionales y Esquemas directores, en los que también ahora, no obstante, el Prefecto francés sigue siendo mucho Prefecto!), sino que las decisiones globales se adoptan en común desde el concierto de los intereses locales de abajo arriba. El principio es que no se haga ninguna nueva actuación desequilibradora del frágil sistema territorial hasta que no haya consenso entre iguales al mismo nivel, en una suerte de “puesta a cero” de los relojes en una negociación: no se levantan de la mesa hasta que haya acuerdo; porque si no, los municipios sólo pueden quedarse quietos, sin poder aprobar desarrollos o crecimientos en solitario, ni siquiera en su propio territorio, ya que todos estamos insertos en un ecosistema global donde los recursos son escasos y todas las acciones interactúan en un espacio cuajado de economías y deseconomías externas.*

- 3.º *Un enfoque sintético u holista, en el que —establecidas las reglas básicas para condicionar la toma de decisiones, desde los actores más pequeños individuales, hasta los entes supra e intermunicipales (profusamente creados en ésta y en leyes precedentes complementarias con el objeto de reagrupar el microcosmos de los 36.000 municipios franceses)<sup>1</sup> mejor capacitados en la adopción de las grandes políticas globales— se precisa integrar cohesionadamente todas las variables, aspectos o materias relevantes que interactúan en cada espacio y entre espacios diferentes. Con este enfoque se contemplan simultáneamente los planes, políticas y programas de crecimiento y densificación, usos del suelo, vivienda y exclusión social, sanidad e higiene urbanas, transportes, conflictos centro-periferia, rurización o antiurbanización y renovación-recuperación urbana, medio ambiente, desarrollo sostenible, etc., etc., propiciando una visión sistémica totalizadora de la globalidad de los fenómenos y, por ende, articulada en equipos transdisciplinares. Así los ámbitos supramunicipales agregados se articulan por una serie de planeamientos sectoriales, cuya composición genera un Plan omnicompreensivo del conjunto, aunque mucho más político, indicativo y flexible que los de antes. Por eso se entiende que esta ley venga firmada, en la buena tradición legislativa francesa, no sólo por el Presidente de la República y su primer Ministro, sino por otros doce Ministros y seis Secretarios de Estado, lejos de la visión patrimonial de un único ministerio autor y defensor de ‘su’ ley, que vemos otras veces, en otros temas y latitudes.*

*Ya se ha ido adelantando por goteo bastante información sobre la evolución de esta LSRU, tanto por parte de nuestros corresponsales, como en anteriores editoriales, a cuyas páginas se remite al lector interesado para tener una visión general de primera mano<sup>2</sup>.*

*El desarrollo concreto de los más importantes de estos enfoques genéricos puede sintetizarse en las siguientes grandes ideas fuerza que articulan detalladamente el conjunto de tan amplia ley (5 títulos y 209 artículos):*

• **Reforma de los instrumentos de planeamiento con nuevas figuras, formas y contenidos de los planes, tanto de ámbito comarcal (Esquemas de Cohesión Territorial, SCOT, Esquemas de Sector, SS), como municipal (Planes Locales de Urbanismo, PLU, Cartas Municipales, CC) y parcial (Zonas de Urbanización Concertada, ZAC), mas no de sus estructuras, jerarquías y funciones básicas que, más o menos, subsisten. Parece ser que se quiere inyectar un claro sentido político, más accesible, más abierto, flexible e indicativo y menos tecnocrático de las memorias de las propuestas e informes, a través de los Projet d’aménagement et de développement durable, PADD, frente a los anteriores**

<sup>1</sup> El tamaño medio de los municipios franceses es de 15 km<sup>2</sup> y 1.640 habitantes, mientras en España es de 64 km<sup>2</sup> para 5.200 habts./municipio, es decir 3 y 4 veces mayores, arrojando ambos densidades medias relativamente comparables (107,5 y 81,5 habt./km<sup>2</sup> respectivamente).

<sup>2</sup> Ver CyTET 121: 608-11; CyTET 123: 126-31, sobre los inicios y tramitación precedente de la Ley y, una vez ya aprobada, en CyTET 127: 168-78, incluyendo un anexo documental de un resumen del propio Ministerio del Equipamiento con las 34 medidas más importantes, descritas título a título. Así mismo ver los editoriales de los nums. 121 y 123.

más secos y técnicos (POS), en los que se propongan, de manera más expositivo-discursiva y política, las estrategias sociales de ordenación del espacio, que habrán de ir incorporadas, como su legitimación fundamental y su carácter de compromiso, en los programas de cada partido para las campañas a las elecciones locales para la gobernación del lugar.

• **Relevancia determinante de los Esquemas de Cohesión Territorial, SCOT,** pieza central de la reforma, al deber elaborarse entre todos los municipios dentro de los ámbitos de cada una de las múltiples formas de agrupación mancomunada contempladas en el Código General de las Colectividades Territoriales (Entidades Públicas de Cooperación Intermunicipal, Comunidades de Municipios, Comunidades de Aglomeraciones municipales, Comunidades urbanas, etc.) Los SCOT no solo determinan vinculaciones materiales directas, sino también efectos paralizantes a los que se queden fuera o no quieran integrarse en ellos. Las vinculaciones materiales son alcanzadas mediante reglas internas de concertación en las que se establecen los objetivos, metas cuantificadas y limitaciones de los Planes Locales de Urbanismo, concertándose en su ámbito todos los Programas Locales de Viviendas, PLH, los Planes de Movilidad Urbana, los Esquemas de Desarrollo Comercial, etc.

Se ha superado ya esa fase del planeamiento impositivo de arriba abajo que eran los Esquemas Directores, en los que se habían de legitimar los planes de inferior ámbito descendiendo en cascada sobre ellos, elaborados desde las altas instancias técnico-políticas estratégicas que ordenaban por decreto que se adaptasen a sus superiores y, por tanto, más sabias prescripciones todos los planes y actuaciones inferiores. Los nuevos Esquemas de cohesión territorial supramunicipales, han de elaborarse consensuada y solidariamente por un Ente ad hoc donde están representados todos los municipios involucrados en cada una de las nuevas mancomunidades que están creándose desde la reciente ley de las Colectividades locales. Ciertamente, para que eso no sea una merienda de los grandes sobre los chicos o un mercadillo de intercambio de cromos, se establecen reglas limitadoras de las capacidades de hacer, para que los municipios aislados que no quieran insertarse en el SCOT no puedan elaborar unilateral y alegremente sus decisiones de crecimiento y nuevas ocupaciones territoriales sin contar con los intereses y valores de los vecinos, todos incorporados institucionalmente en un superior "ámbito de solidaridad". Incluso es preceptiva la consulta transfronteriza a los entes locales de los países vecinos, lo que es muy de agradecer en nuestro caso por los municipios pirenaicos; consulta que, por ahora, no es simétrica. Como ya sabemos que los efectos agregados de múltiples decisiones unilateralmente adoptadas pueden ser catastróficos en el ámbito global, ahora se incita a que se concierten o consensúen las grandes políticas subregionales y urbanas, pero desde las decisiones conscientes y comprometidas de cada municipio, como si el centralismo reconociese que los gobiernos locales ya son políticamente mayores de edad. La cohesión territorial les permitirá consensuar las formas del reparto o redistribución de los costes y beneficios de las externalidades subregionales o comarcales, mediante los acuerdos internos que concierten para el equilibrio en las transferencias de una *peréquation* o redistribución de rentas entre unos y otros servicios de cada entidad de aglomeración o mancomunidad de servicios intermunicipal.

Los municipios que no quieran participar en un SCOT, que estén dentro de una aglomeración urbana mayor de 15.000 habitantes o a menos de 15 km del litoral en las franjas costeras marítimas, pueden hacerlo, pero entonces únicamente podrán renovar sus espacios urbanos vacantes, no expandirse sobre nuevos suelos agrarios, en franco declive a nivel nacional (ver editoriales de los núms. 121 y 123 de CyTET), problema que se complementa con la siguiente política.

• **Estrategias de control del crecimiento sostenible contra la dispersión periurbana** de los lentos procesos de contaminación creciente de las áreas rurales, mediante los salpicados pseudourbanos, perfectamente legales municipio a municipio, pero demoledores cuando se acumulan en las amplias coronas de expansión de las ciudades-región, conocidos como procesos de 'urbanización difusa' o 'desurbanización' (*étalement urbain*, *désurbanisation*, *counterurbanization*, *urban sprawl*) o 'rururbanización' o

*‘rurización urbana’ (rurbanization) en el continuo rural-urbano. El objetivo central de los SCOT y las mancomunidades de las aglomeraciones urbanas es precisamente someter y controlar estos procesos de dispersión, fuertemente consumidores de suelo y de recursos naturales, despilfarradores de energía y símbolos del desarrollo insostenible, mediante la regulación el uso del suelo, del agua, de los espacios valiosos, estudiando las economías externas de aglomeración en el almacenamiento de residuos y vertidos y sus reciclajes, el tráfico, etc. de modo unitario y sistémico, evitando la dispersión periurbana de bajas densidades y la competencia suicida en las políticas locales municipales por captación de urbanizaciones lujosas de baja densidad. Estos procesos suelen venir impelidos por una creciente desconcentración del empleo de empresas de todo rango y de las residencias permanentes de jóvenes empujados hacia espacios rural-urbanos periféricos menos caros en las subregiones metropolitanas de las grandes concentraciones urbanas, con el consabido efecto desparramamiento y contaminación generalizada de la auto-movilidad centro-periferias. Este voraz movimiento de ‘rururbanización’, además de la lenta expansión compacta de las ciudades, en Francia le está ‘costando al futuro’ a razón de 45.000 ha anuales nuevas de suelos agrarios ‘tocados’.*

*En sus primeros aspectos generales en el editorial del nº 123 de CyTET ya expusimos sucintamente un resumen de la progresiva pérdida de tierras laborables, incluso cifrando las pérdidas preocupantes en 900.000 ha y el paralelo incremento expansivo de la urbanización difusa en 1 millón de hectáreas en el último decenio, habiendo aumentado la superficie urbana a un ritmo endiablado de 60.000 hectáreas anuales o en el 1,84% decenal de la superficie del país. Así se acumulaba ya en 1998 una superficie irreversiblemente urbanizada del 8% del total del hexágono francés o, lo que es peor aún, del 13% de las áreas físicamente accesibles a su posible ocupación (dejando a salvo los bosques, las zonas muy montañosas o las aguas continentales). Como contra-oferta estratégica a la limitación o gobernanza de la dispersión periurbana, se plantea una rupturista política de recuperación de las economías de aglomeración y sinergias de la vieja ciudad.*

- **Estrategias de regeneración urbana con el incentivo de políticas de densificación o revitalización de los espacios ya urbanizados y equipados, pero con una especial incidencia en las áreas urbanas decrepitas, subproductos de los cambios globales ocurridos en el aparato productivo de las economías europeas. La obsolescencia general de muchas instalaciones industriales o de transportes y almacenamiento, antes periféricas y ahora enquistadas en la ciudad, permiten afrontar con ímpetu inversor reurbanizador muy atractivo la captación de las economías de aglomeración y de sus rentas de situación mediante la regeneración de los tejidos urbanos que estas localizaciones centrales comportan. Por esa parte, tal y como ya se vienen haciendo múltiples operaciones imagen o prestigio de relleno o reciclado de los vacíos y espacios residuales del urban decline desde los 80. En Francia diferencian las operaciones urbanas dominantes en los 60-70 del siglo pasado consistentes en la renovation urbaine —que trataban de rehabilitar los tugurios y viviendas subestándar o inhabitables en barrios y manzanas insalubres, renovando y remodelando por entero el habitat—, del vigente impulso desde el último decenio de la recuperación o revitalización urbanas, renouvellement urbaine, que, como el urban renaissance inglés, opera regenerando nuevos usos y llevando nuevas poblaciones y centros de consumo a los espacios vacantes dejados por las industrias obsoletas en las zonas en declive; pero sin llegar a tanto como expulsó la devastadora política pública del urban renewal que aplicó el slum clearance (limpieza de los barrios bajos centrales) arrasando con el “federal bulldozer” los centros urbanos históricos de las grandes capitales norteamericanas.**

*Precisamente, en este mismo número y complementándolo con tal objeto, nuestro corresponsal Vincente RÉNARD aborda los objetivos, políticas y técnicas que desarrollan el que llaman “reciclado urbano [recyclage urbaine]”. Repasa los nuevos modos de gestión urbana introducidos por la nueva Ley, como las “contribuciones especiales” por la primera implantación de nuevas vías (Participation pour voies nouvelles et réseaux, con una forma análoga al viejo sistema nuestro de Cooperación), el impuesto de solares sin edificar*

(Taxe foncière sur les terrains non bâtis), que nosotros ya abandonamos hace años por incumplido. Todo ello acompañado de la rebaja de las técnicas disuasorias de la densificación intraurbana con la supresión del supérfluo Plafond legal de densité y la correspondiente taxe de surdensité, cuyos textos legales también se traducen íntegramente en la parte de Documentación de este número.

• **Política activa de vivienda pública y de mixtura social**, que constituye una de las más agresivas propuestas de una ofensiva social o de un expreso activismo político beligerante y consciente de la política de Estado al enfrentarse retadoramente, con las limitadas armas de la política urbanística, a uno de los problemas sociales más acuciantes: la exclusión social en nuestras ciudades y culturas europeas.

En primer lugar, han empezado por introducir por vez primera en la categoría de las decisiones públicas del planeamiento, en lugar de dejárselo a las ocultas fuerzas del mercado, las consideraciones recíprocas de urbanismo y vivienda social, con el objeto de evitar y corregir la marginación, la perpetuación de las viviendas insalubres de alquiler privado, la exclusión social de los grupos de menor renta y, además, cuando son de diferente religión, cultura o etnia. La pieza clave está basada en el principio del derecho a una “vivienda digna” (logement décent) como exigencia que directamente todo inquilino, en casas de propiedad pública o privada, puede plantear ante el juez como condición contractual para su validez.

En segundo lugar, la decidida política estatal de alcanzar un equilibrio en la mixtura de la integración social —en lo que pudiera acogerse a la tan periodística expresión de moda de “exclusión social cero”— se plantea extensamente con la sana intención de ir previniendo el efecto mimético-convergente de la profusa y nefasta generalización de las exclusivistas y segregacionistas NIMBY (not in my back yard) o LULU (locally unwanted land uses) británicas y norteamericanas, cuando no simplemente racista o elitista en las gated communities, todas gobernadas por lógicas locales excluyentes, que está librando duras batallas jurídicas ante tribunales estatales sobre los derechos humanos, no todas perdidas.

La Ley francesa ahora prevé que en los municipios urbanos mayores de 3.500 habitantes (1.500 en Île-de-France) en las agrupaciones o mancomunidades de municipios mayores de 50.000 habitantes deberá ir garantizándose, para antes de 20 años, un stock de viviendas sociales (HLM, habitation à loyer modéré) y por tanto de alquiler público (logements locatifs sociaux), además del privado que pueda haber, en número equivalente al 20% del stock total de residencias principales en cada municipio (incluidas residencias de ancianos, centros de recogida de inmigrantes, etc.) Para ello, desde este mismo año 2002, se ha puesto en marcha una contribución anual de unos 150 euros (1.000 FF) por cada vivienda que ‘falte’ para llegar a ese porcentaje que cada municipio deberá detraer de sus presupuestos y abonar a la mancomunidad en que se halle; de manera que las inversiones en viviendas sociales que vaya realizando el ayuntamiento irán reduciendo para el ejercicio siguiente esta contribución cuasi-sancionadora.

Los Planes locales de vivienda serán trianuales y deberán presupuestar para cada período una inversión mínima para construir durante el mismo el 15% de viviendas sociales de la diferencia existente en su caso, de forma que, al cabo de 6 trienios (18 años) deberá haber acabado con su déficit social. Con tales fondos mancomunados la entidad supramunicipal puede planificar, en el conjunto de todos los municipios deficitarios de la aglomeración, la adquisición de suelo e inmuebles para rehabilitar, con el fin exclusivo de su promoción pública para viviendas sociales de alquiler, aprovechando sus indudables economías de escala; muy en especial se propician actuaciones en los barrios y zonas urbanas sensibles para la rehabilitación y recualificación urbanas del patrimonio existente. Las Mancomunidades poseen personalidad propia y amplias competencias en materias de planeamiento y urbanismo (los Esquemas de cohesión territorial, SCOT, delimitación de las zonas urbanizables, etc.), en materia de los programas de viviendas públicas de la aglomeración, de servicios, de transportes, de educación, etc., apareciendo como un nuevo escalón funcional-administrativo entre el Departamento y los 36.000 minúsculos municipios franceses.

*Para el lector español puede llamar la atención que se ponga el umbral mínimo a mantener en cada municipio, no ya en las viviendas “sociales”, de promoción pública o privada —de uno u otro modo algo o muy ayudadas o subvencionadas con dinero público, tanto ‘a la piedra’ como ‘a la persona’—, ni siquiera en las viviendas de promoción pública para venta en propiedad diferida o hipotecadas, dirigidas a sectores de bajas rentas; sino que ese mínimo del 20% del total del parque de viviendas públicas y privadas de cada municipio sea exclusivamente para viviendas de promoción pública y sólo para alquilar con rentas bajas.*

*Cuando en España se habla de reservas de suelo para las promociones futuras del suelo urbanizable exigiendo un porcentaje determinado de viviendas “sociales protegidas” o de “protección pública” o “sujetas a algún régimen de protección pública” se refiere a las construidas de promoción pública o privada, pero básicamente subvencionadas o hipotecadas, para el acceso diferido a su propiedad<sup>3</sup>; porque la media nacional de las viviendas de patrimonios públicos en alquiler en España es constante y está decididamente estancada en el 2% desde los años 60. Esta diferencia entre ambas políticas estatales es evidente ya que, mientras en España en 1999 el 86% de las viviendas eran ocupadas por sus propietarios (en plena propiedad o en periodo de amortización, tanto de renta libre como subvencionada o protegida) —quedando el 14% restante para alquiler, bien privado (12%) o público-social (2%)—, en Francia la proporción era de un 54% de sus ocupantes-propietarios y el 46% en alquiler, con un 21% de alquiler de promoción privada y el 17% pública o social, que es lo que se intenta mantener o subir al 20% del parque municipal total (el 8% restante del alquiler son formas societarias para empleados y gratuitas).*

*Observado en la perspectiva de las variaciones de los últimos 40 años, se ve ciertamente que la tendencia más general y muy clara en casi todos los países europeos es la imparable presión para aumentar la proporción de viviendas en propiedad de sus ocupantes, teniendo el paradigma de la ya tradicional situación española, por la que hemos pasado de la proporción de ocupantes-propietarios en un moderado 57% (1960) a la del actual 86% (1999), la más alta tasa de propietarios de toda Europa, seguidos por Irlanda (80%) Italia (78%), Grecia (74%), Reino Unido (69%); y con Suiza en el otro extremo con la menor relación de ocupantes propietarios (31%)<sup>4</sup>. En Francia, no obstante, esta tendencia general de aumento de la propiedad ha tenido una tasa de crecimiento relativamente moderada del 41 al 54% (con +13 puntos porcentuales desde 1960, similar al incremento de Holanda y Suecia con +15, pero sin los extremos de Alemania con sólo +5 puntos o el Reino Unido con +27 o, en cabeza de los ritmos acelerados, el de España con +39 puntos porcentuales en estos mismos 40 años, a razón de casi 10 puntos por decenio).*

*La relación alquiler privado/público en Francia ha llevado una tendencia inversa al haber tenido una política estatal sostenida en favor de la intervención directa sobre este mercado, subiendo fuertemente el sector público-social de alquiler del 4% en 1960 al 17% actual, mientras bajaba la cuota del sector privado del 33% al actual 21%. Es decir la proporción global de viviendas sociales de alquiler o HLM promovidas por la política social del Estado ha subido claramente, cuadruplicándose en 40 años. Mientras que en España el alquiler social se mantenía constante en un escaso 2% del total de viviendas. Esto implicaba que, en 1995, mientras la media europea estaba en las 80 viviendas sociales de alquiler por cada 1.000 habitantes, en España estábamos en la cola europea con 10 viviendas sociales de alquiler por cada 1.000 habitantes.*

*Por ello, no es extraño que la ley francesa proponga exigir dos cosas: un mínimo para recuperar o elevar en 18 años la media actual (del 17% al 20%) y además que se haga en*

<sup>3</sup> Como en las leyes de la Comunidad de Madrid de 1995 y 2001, en las que se exige, únicamente en los nuevos polígonos en suelo urbanizable y no en el suelo urbano, que el 50% de las viviendas previstas en cada Plan Parcial sean protegidas, limitando el porcentaje de las de Vivienda de Precio Tasado; y la ley de Cataluña ha puesto el umbral mínimo en el 20% genérico, aunque la gran mayoría es VPT. Análogamente fijan los mínimos en cada PP las leyes del País Vasco (60%), Extremadura (35%), Castilla-León (10-50% y 30%) y Castilla la Mancha (50%).

<sup>4</sup> Todos los datos aquí reflejados son extraídos del completo estudio comparativo de Carme Trilla, *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Fundación “La Caixa”, 2001, [www.estudios.lacaixa.es](http://www.estudios.lacaixa.es). Al final de la Sección de “Documentación”, tras la versión española de la Ley francesa, se contienen dos cuadros de figuras con algunos datos comparados extraídos de ese mismo trabajo.

*una distribución espacial equilibrada y sostenible, en una consciente y planificada mixtura espacial, no en guetos de exclusión social, como ya está empezando a ocurrir. Esta ya consolidada tendencia francesa de crecimiento del parque social de viviendas de alquiler ahora quieren que, además tenga una más equilibrada distribución espacial territorial, vía la exigencia de que se tienda a tal umbral mínimo en todas las partes de las ciudades y aglomeraciones, exigiendo como objetivo expreso el que se evite con los planes la guetización obvia, ante la ya de por sí inevitable división social del espacio urbano por los mecanismos económicos subyacentes.*

*La exigencia de mixtura socio-espacial, a través de exigir un mínimo de oferta pública de viviendas en alquiler, es la única vía para facilitar la residencia estable de gentes con bajos ingresos, ya que la mera ayuda a la promoción y adquisición de viviendas, subvencionando públicamente su acceso a la propiedad, es sabido que es una bonificación o un “salario diferido” o una inversión recuperable y aumentada a corto plazo, únicamente accesible a los asalariados fijos que pueden obtener una hipoteca de un banco. Si además, ese umbral mínimo del 20% en alquiler del parque local de viviendas se obliga a que sea efectivamente distribuido por todas las áreas residenciales, sin distinción de precios, ni tamaños, ni localizaciones, no cabe duda de que se estará, no sólo induciendo un equilibrio en la oferta de alquileres y una contención en los precios de la vivienda del segmento menos favorecido, sino un efectivo entendimiento de la ciudad como un crisol social, no como un mercado asilvestrado donde toda suerte de guetos sociales y étnicos tienen su asiento. Las familias de rentas bajas está claro que no son competitivas en un mercado perfecto y quedan inexorablemente excluidas, por lo que únicamente el conjunto de la sociedad, el Estado social, pueden ayudarles a sobrevivir.*

*La versión española casi íntegra del Título I de esta Ley, sobre los documentos y contenidos de la ordenación urbanística y territorial, y de solo una parte inicial del Título II, sobre las viviendas sociales, que hemos realizado internamente en la DGVU se publica en la Sección de Documentación (con unas figuras anexas). Su singular extensión ha desplazado la sección de la “Memoria histórica” que dejamos para otro número menos cargado. Como se ha dicho al inicio, este documento legal acompaña y sigue al extenso y aún muy válido trabajo del profesor Martín BASSOLS sobre el urbanismo francés como número 5 de la serie sobre “Urbanismos comparados”, que está teniendo una cálida acogida desde muchos puntos de vista y geográficos.*

\*\*\*

*De este número de CyTET primero del año debemos recordar, en primer lugar, la irreparable marcha de entre nosotros de dos urbanistas que, en diversos contextos, han llevado una actividad profesional que servirá de modelo y guía de sus campos respectivos. José Luis GARCÍA FERNÁNDEZ, pionero historiador urbano y sofisticado artesano del trabajo incansable en la interpretación del urbanismo español de nuestras viejas ciudades y territorios que como nadie conocía, falleció el 11 enero de 2001. Y Adriana DALCIN, experta urbanista en el tratamiento y recuperación de los cascos históricos, con amplia proyección internacional, cuya larga lucha contra la enfermedad ha sido para todos nosotros un ejemplo señero de la voluntad sobreponiéndose al destino, nos dejó el 7 de marzo de 2002. Sendos amigos comunes les dedican sentidos recuerdos necrológicos, acompañándolos con un muy abreviado recuento de su trayectoria vital.*

\*\*\*

*En el trabajo del profesor de economía y gestión inmobiliaria de la Universidad de Barcelona, Oscar MASCARILLA MIRÓ, «Las fuerzas centrífugas en los mercados residenciales: el caso del área funcional de Barcelona», se aborda precisamente desde los cambios de las estructuras de las nuevas redes urbanas formadas por la difusión y desconcentración peri-metropolitana del empleo y la residencia, la misma des-urbanización centrífuga que acabamos de comentar que tanto ha preocupado a nuestros vecinos*

franceses. Su contrastación en Barcelona nos confirma la validez general de estos procesos de difusa dispersión en las ciudades-región.

Jean-Claude DRIANT, del Institute d'Urbanisme de Paris, Université Paris 2, nos envía un trabajo sobre «¿Dónde viven las familias modestas en Francia? Interrogantes sobre la vivienda pública social», con algunas adiciones de cuadros y tablas sobre el simultáneamente salido como «Le logement social bénéficie-t-il aux ménages à bas revenue?», publicado en el núm. 95 de enero-febrero 2002 en la revista *Études Foncières*. Este trabajo es una suerte de complemento del trabajo del mismo autor sobre la evolución en 48 años del alquiler privado en Francia como efecto de las políticas públicas, publicado en la sección “Internacional” de *CYTET* 125: 576-83, otoño 2000, en el seno del monográfico sobre la Vivienda de alquiler en España a los cinco años de la Ley de arrendamientos.

Finalmente dos trabajos más de sendos arquitectos y profesores del Instituto PROURB de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Federal de Río de Janeiro, uno sobre «El puerto de Río de Janeiro: titubeos, realismos y formalismos» del profesor Roberto SEGRE, diligente corresponsal nuestro en Brasil, y el otro de la profesora Ana Lucía BRITTO, sobre «Gestión del saneamiento en Río de Janeiro en las décadas 80 y 90: cambios, continuidades y nuevas exigencias de su regulación pública». El primero de SEGRE, aborda los pasos que se están preparando para recuperar o regenerar ese frente urbano-portuario de Río a la impresionante bahía de Guanabara, para insertar el centro urbano de la destrozada city en el borde marítimo, paradigma de los temas preferidos por las nuevas operaciones de fachada del urban renaissance, que también se han mencionado antes al hablar del renouvellement en la nueva legislación francesa. Y el segundo, de BRITTO, desarrolla las etapas históricas de la regulación concesional y de gestión de los sistemas de infraestructuras de saneamiento en la geográficamente accidentada y socialmente segregada metrópoli carioca, con importantes problemas técnicos además, abogando por un mayor control público municipal de estos servicios.

El “Observatorio inmobiliario” del economista Julio RODRIGUEZ LÓPEZ analiza, como siempre en su Sección, los componentes básicos de la evolución de la coyuntura económica nacional del año 2001 para enmarcar la situación de la construcción y la vivienda en concreto, advirtiendo que la continuidad de una demanda sostenida de viviendas ha hecho subir más los precios, por encima del 15 %, con un crecimiento de la construcción doble que el del PIB, mientras que las viviendas protegidas supusieron sólo el 8,4 % del total de las iniciadas. Analiza finalmente la evolución de la accesibilidad de la vivienda en España situándose en los 5,72 años la relación precio medio de la vivienda para una renta familiar monosalarial, el más elevado del último decenio. Comenta las cifras y objetivos fundamentales del Plan Cuatrienal de Vivienda 2002-2005 que se inicia este año, estableciendo como novedad precisamente el impulso de financiación a las viviendas protegidas destinadas al alquiler.

\*\*\*

Debemos congratularnos por poder recibir en nuestra Revista a una nueva corresponsal en Argentina, la arquitecta Nora CLICHEVSKY —investigadora independiente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), del Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, y asociada del Lincoln Institute of Land Policy (Mss, USA)— de cuyos amplios conocimientos y elevado prestigio en toda América como especialista en los aspectos económico-políticos y técnicos del mercado de suelo, vivienda y urbanismo, con varios libros sobre sus hombros, vamos a poder prestar un cualificado servicio a nuestros lectores; los cuales, además del ya veterano y prestigioso arquitecto Rubén PESCI, que tendería a centrarse en los temas medioambientales y ecológicos de la planeación urbanística, podrán obtener ahora una más completa información de todo lo que acaezca de interés en este ahora baqueteado Cono Sur. Por lo pronto, la primera crónica que nos envía Nora CLICHEVSKY es un excelente ejemplo de síntesis transdisciplinar, conocimientos profundos y detallados, calidad y capacidad didáctica sobre la reciente

*historia y problemas del urbanismo en Argentina, que nos augura unas muy singulares corresponsalías futuras. Bienvenida a ésta su casa.*

*Y también debemos acoger en la amplia familia de las revistas técnicas o especializadas a la nueva Revista de Historia que acaba de salir en España, TRANSPORTES, SERVICIOS Y TELECOMUNICACIONES (TS+T) de periodicidad semestral, cuyo número 01, del año 2001, es un totalizador despliegue de estudios históricos sobre los transportes en España por carretera, marítimos, ferrocarriles, electricidad, agua, redes de telecomunicaciones, patrimonio industrial y archivística, un fundamental libro en sí mismo, que permite hacerse una idea del amplio y apasionante espectro de la temática abarcada, absolutamente axial como verdadera urdimbre espacial del campo de la Urbanística. Su director es Miguel Muñoz Rubio, complementado por un cualificado plantel de vocales estudiosos de los diversos sectores de las comunicaciones. El editor o patrocinador es la Fundación de los Ferrocarriles Españoles. Enhorabuena y bienvenidos a este pequeño universo de las revistas especializadas en la Coranómia (Ecología+ Geografía+Urbanística).*

*Los tres números siguientes, ya preparados para este mismo año, van a estar dedicados a dos temas muy diferentes. El número 132, misceláneo, del verano será dedicado, solo en parte, a las nuevas y anteriores Directivas europeas sobre evaluación de impacto ambiental y las prometedoras perspectivas de las evaluaciones ambientales estratégicas que vienen. Y el número excepcional de este año será el doble y monográfico 133-134 que está dedicado a recoger una amplia selección de artículos de todos nuestros ámbito de difusión (Europa y América de Sur a Norte) sobre las dos caras enfrentadas de la exclusión social del espacio, uno de los problemas urbanísticos más acuciantes de nuestro comienzo de siglo: las ciudades ilegales, marginadas y excluidas frente por frente de las ciudades legales, elitistas y excluyentes, las nuevas "ciudades amuralladas", abriendo con ello un debate que creemos muy ilustrativo.*

JGB  
Director de **CyTET**