

El campo de nuestra acción profesional como arquitectos está sujeto a la conformación de la ciudad según dos instancias reguladoras: el mercado y la planificación.

El mercado de localidades urbanas se caracteriza por transar espacios demandados según la accesibilidad de agentes externos a ellos. Las localidades en oferta son todas distintas y por lo tanto, indefiniblemente escasas. Los beneficios de la accesibilidad asociada a cada lote se definen como economías externas o, simplemente, externalidades. Estas son la utilidad que un sujeto obtiene en función de no sólo su propio quehacer sino también del de otros pertenecientes a la misma colectividad. El mercado produce un orden urbano derivado de la competencia por captar las externalidades asociables a cada localización en virtud de sus vecindades. Pero escapa a la acción del mercado retribuir - o castigar - al agente ahí localizado por los mayores beneficios - o prejuicios - que éste pueda generar a su colectividad vecina. Esta falta de reciprocidad lleva a un ordenamiento urbano dispendioso.

La existencia en la ciudad de una trama de relaciones sin precio, ajenas al mercado, resta a este mecanismo capacidad para conducir por sí sólo al desarrollo urbano hacia un óptimo colectivo.

De ahí la necesidad del rol subsidiario del estado, el cual debe estar especialmente orientado a suplir aquellas limitaciones inherentes al mercado que repercuten concretamente en la estructura urbana. Una primera consecuencia de estas limitaciones es la sub-utilización de lotes e infraestructura urbana, manifiesta en la baja densidad del conglomerado, y en el abandono y deterioro de las zonas centrales; lo cual implica un encarecimiento de los costos de infraestructura, transporte y contaminación. Se requieren, entonces:

- Subsidios a los aumentos de densidad de uso del suelo y gravámenes a las localidades desocupadas.
- Obras públicas (coordinadas entre sí y con proyectos, normativas y franquicias locales) capaces de desencadenar procesos de renovación urbana basados en la suma de iniciativas privadas, tales como, parques, plazas, arborización, iluminación, pavimentación, tendientes al mejoramiento del espacio público, y equipamiento de barrios con escuelas municipales, retenes de carabineros, etc.

Otra deficiencia del mercado urbano debida a que no retribuye los beneficios que los particulares pudieran generar al ámbito colectivo, corresponde a la implantación de tipologías arquitectónicas caracterizadas por la atrofía y pobreza de aquellos elementos de la edificación por lo cuales se establece el vínculo entre el espacio privado y el público: fachadas, accesos, antejardines, portales, balcones, etc. Debe tenerse presente que el espacio público se va construyendo por la agregación de edificios particulares y que la cualidad urbana que pueda tener un conglomerado depende precisamente de esta relaciones arquitectónicas. En consecuencia, debe:

- Adecuarse a la normativa expresada en la Ordenanza General de Construcción y en las ordenanzas locales, de modo de coordinar las obras particulares con un proyecto coherente de ciudad para cada núcleo urbano. Estos proyectos deben concursar sometidos al juicio de la comunidad afectada.¹
- Establecerse premios a obras particulares que contribuyan al patrimonio colectivo.

Más allá de la regulación automática del mercado y de la corrección de sus deficiencias, la planificación debe conducir, con una intencionalidad explícita en proyectos públicamente discutidos, a que los conglomerados urbanos puedan ser plenamente ciudad. La ciudad es el instrumento de una trama pulsante de reencuentros y encuentros nuevos entre personas, producto de la cual va creándose una cultura colectiva. Y, a su vez, la ciudad se va construyendo a imagen de esta cultura.

Por ejemplo, deben revisarse las normas generales relativas a rasantes, para impedir que estas terminen configurando indiscriminadamente la forma de los edificios.

Puesto que ciudad está siempre haciéndose y que no es un producto terminable según un proyecto concluso, su metodología de planificación debe ir de las intenciones generales a los diseños específicos, y viceversa. Los proyectos urbanos locales deben ser el resultado de retroalimentación con planes mayores y con los diversos subsistemas que tienen sus propios requerimientos. Esto supone una coordinación unitaria y una mayor participación ciudadana, lo que requiere una reestructuración del aparato de administración y el establecimiento de gobiernos urbanos participativos.

En resumen, son tareas de la planificación urbana, a cargo de los gobiernos de ciudades:

- 1) Establecer subsidios a la densificación de los conglomerados.
- 2) Invertir para una mejor calidad del medio ambiente, particularmente, acondicionado el espacio público en su doble uso de plaza y vía que da accesibilidad a los lotes urbanos.
- 3) Establecer sólo las normas necesarias para definir aquellos derechos de terceros que constituyen el límite de la libertad máxima de cada cual para localizarse y construir.

Estas materias de decisión discrecional de la autoridad deben quedar expresadas en proyectos definidos, para poder ser discutidas y fiscalizadas por la comunidad afectada.

Luis Izquierdo W.
Arquitecto

¹ Por ejemplo, deben revisarse las normas generales relativas a rasantes, para impedir que estas terminen configurando indiscriminadamente la forma de los edificios.