

CONTRA LA ESPECULACIÓN

Texto: Fernando Prats Palazuelo



Parece increíble pero llevamos 10 años de “boom” inmobiliario. En sólo una década hemos pasado de generar 355.000 a 800.000 viviendas anuales, más que Alemania, Inglaterra y Francia juntas, y en ese proceso, cuajado de disparates urbanísticos, la credibilidad y honestidad de nuestras instituciones municipales está puesta en cuestión por amplios sectores de la ciudadanía. Sin embargo, es sorprendente que, a pesar de la riada de escandalosas noticias que se publican a diario, esté faltando un debate político-cívico de mayor alcance sobre las medidas concretas con que hacer frente a lo que se considera uno de los problemas más graves de la democracia española.

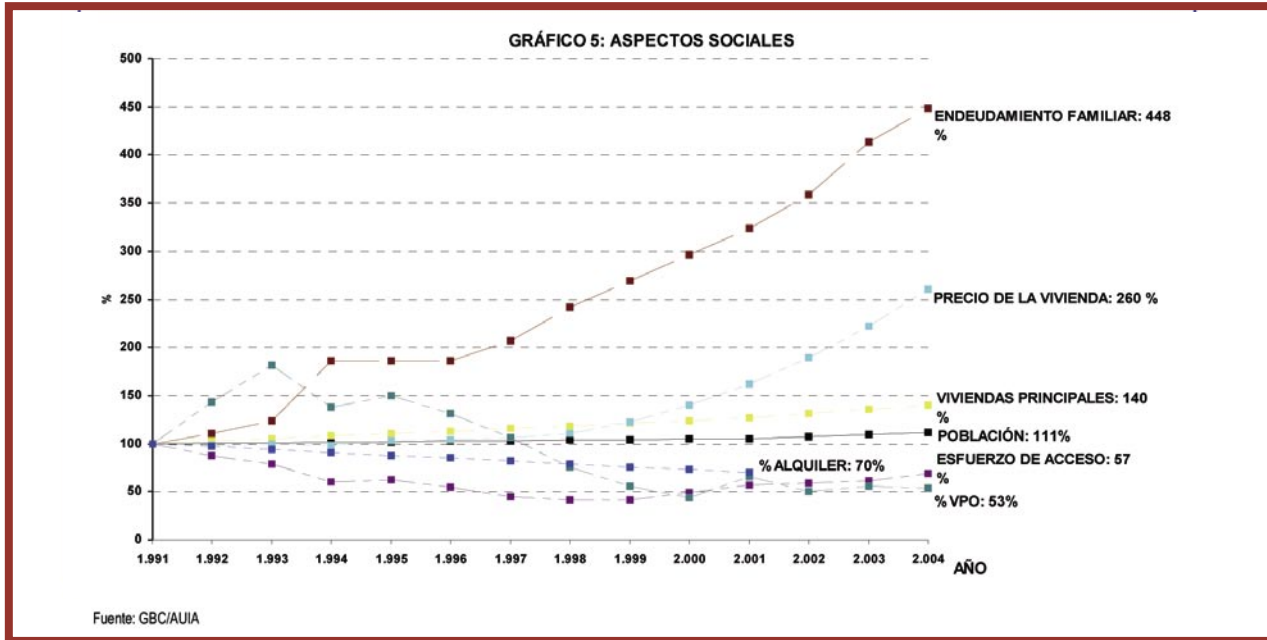
Hay que empezar diciendo que dicho “boom” inmobiliario se ha organizado en nuestro país en torno a varias lógicas interrelacionadas. La especulación urbanística -vía reclasificación indiscriminada de suelo rústico en urbanizable- y la consecuente irresponsabilidad, complicidad y corrupción de algunos de quienes ejercen la función pública en algunos de nuestros ayuntamientos, están teniendo una amplia cobertura mediática. Pero lo que no se ha explicado suficientemente es que ambos procesos no son sino patologías inherentes al paradigma del “crecimiento urbanístico ilimitado”, ampliamente asumido por las instituciones públicas por sus estimulantes efectos económicos en el corto plazo. Y difícilmente se podrán erradicar aquellas prácticas indeseables sin desvelar las contradicciones, a la vez, de tales lógicas de crecimiento.

LOS EFECTOS COLATERALES DEL “BOOM”

Más allá de los comentarios sobre el espectacular crecimiento de la inversión, el empleo y los beneficios privados en la construcción o de lamentar el drenaje de ingentes recursos financieros distraídos de otros frentes básicos para la competitividad estratégica del país, aún es pronto para poder evaluar seriamente el conjunto de los efectos inducidos por esta locura; pero sólo asomarse a algunos de ellos (Observatorio de la Sostenibilidad de España 2006) genera una profunda inquietud.

- ❖ Ineficiencia social y endeudamiento familiar: Nunca ha habido más viviendas y más caras (crecimiento de precios del 160%) y menos oferta residencial a precio asequible o en alquiler (reducciones del 47% y del 30% en las viviendas protegidas y en alquiler). Se calcula que a lo largo de la década, muchas personas y familias han podido comprar una vivienda, pero a base de multiplicar su endeudamiento (348%) y sus riesgos a medio plazo, debido a unos intereses hipotecarios extraordinariamente bajos, que ya están subiendo, y unos plazos de devolución excepcionalmente amplios (hasta 40 y 50 años).
- ❖ Sobrebeneficios económicos desorbitados. Desgraciadamente no existen todavía estimaciones sobre el coste económico asociado al ciclo especulativo. Pero algunas aproximaciones (A. Vereda) indican que, sin contabilizar los beneficios

LA INEFICIENCIA SOCIAL DEL SECTOR VIVIENDA



obtenidos por la reclasificación del suelo, se podría estimar en unos 400.000 millones de euros la sobrevaloración de los precios de venta en el sector residencial durante los últimos 10 años. Y tales sobrebeneficios se habrían trasvasado, vía endeudamiento, desde las economías familiares al sector promotor y, en menor medida, al financiero, para ahora desembarcar en el sector eléctrico.

- ❖ Congestión territorial y carga ambiental insostenible. No sólo se ha tensionado aún más alguno de los territorios más frágiles del país, como el litoral, aumentando su nivel de congestión, devaluando su valor ambiental y reduciendo la competitividad estratégica del sector turístico (11% del PIB y más de dos millones de empleos), sino que el crecimiento de la carga ambiental se ha multiplicado de forma insostenible. Y con ello se está induciendo, además, una

creciente pérdida en la calidad de vida de los ciudadanos que residen en tales zonas.

A modo de mera referencia cabe apuntar que más allá de la ocupación de suelo y sólo en su ciclo de construcción (extracción, transporte, edificación, etc.), según GBC-España, cada vivienda media genera los siguientes impactos: 240.000 kg de materiales de construcción, 152.000 Kwh de energía y 42.000 kg de emisiones de CO₂. Multiplíquense estas cifras por los cientos de miles de viviendas edificadas anualmente en el país y empezará a comprenderse la dimensión de la carga ecológica inducida por nuestro "boom" inmobiliario, en muchas ocasiones para acabar generando una gran cantidad de viviendas vacías.

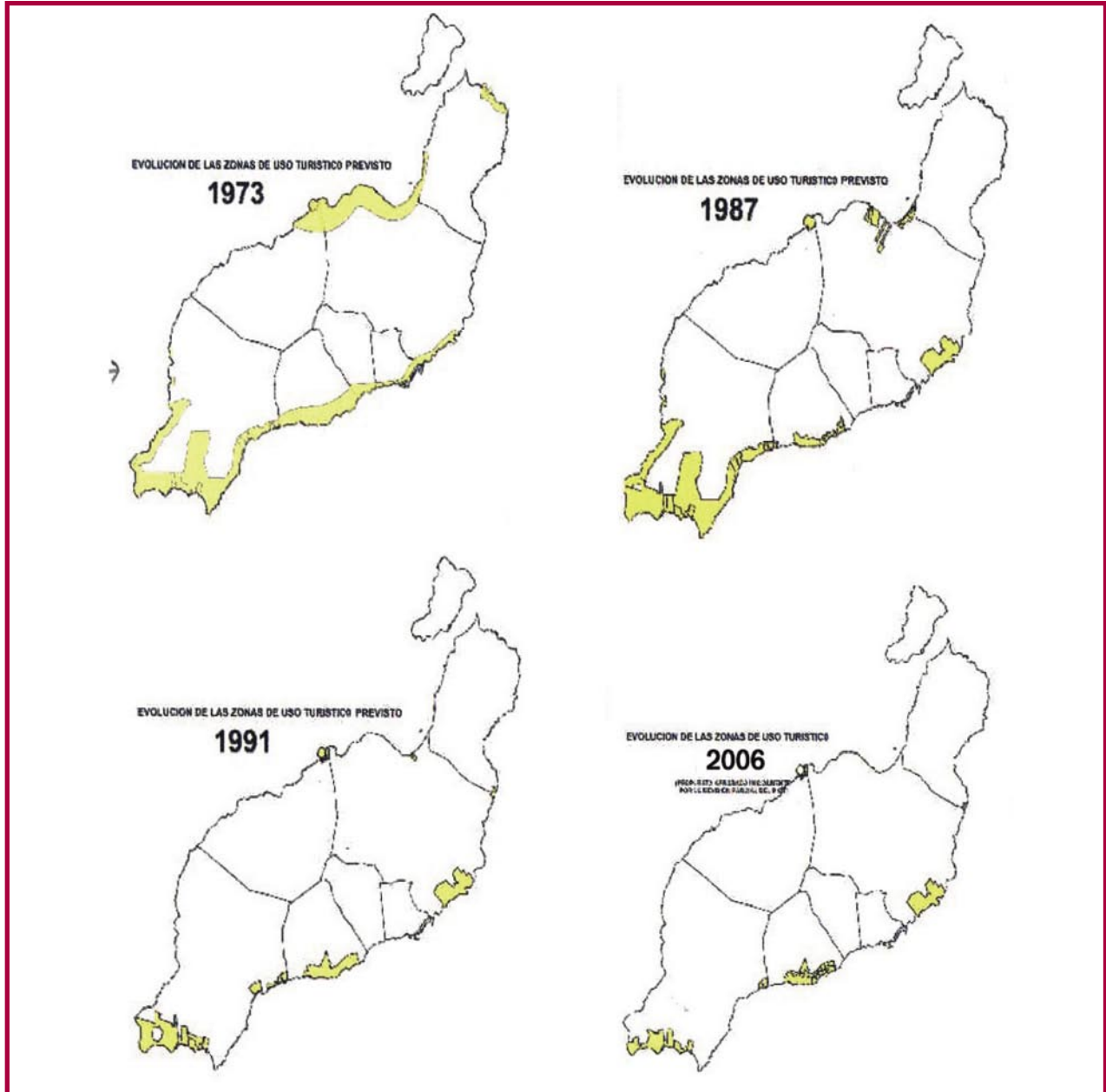
- ❖ Más crecimiento comprometido y fracaso del planeamiento regional. Tómese nota de que, a diferencia del pasado, ahora, además de la proliferación de

urbanizaciones ilegales (más de 100.000 viviendas), se prodigan los planes generales municipales que ofrecen un marco de seguridad jurídica a la injustificada multiplicación de las capacidades de alojamiento por 2, 5 y hasta 10 veces con relación a la población actualmente existente. Hace diez años hubiéramos depositado nuestras esperanzas en la Ley y la elaboración del planeamiento supramunicipal para encauzar el proceso; pero la experiencia indica que, siendo ello imprescindible, este tiende a supeditarse a los intereses municipales, o, en las contadas ocasiones en que apunta hacia objetivos de contención y sostenibilidad urbanística, encuentra en su aplicación enormes dificultades políticas para ser llevado a cabo.

NUEVOS RETOS, NUEVAS SOLUCIONES

Todo indica que necesitamos recuperar la lucidez y poner en juego

LA CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO TURÍSTICO EN LANZAROTE: LA DESCLASIFICACIÓN DE 250.000 PLAZAS DESDE 1991



nuevas referencias para reconducir los procesos descritos. Y antes de avanzar algunas ideas sobre el tema conviene apuntar ciertas consideraciones básicas que permitirían no errar el tiro de partida.

Primera, y ante todo, no conviene engañarse; estamos ante un reto político que requiere voluntad decidida por parte de los partidos

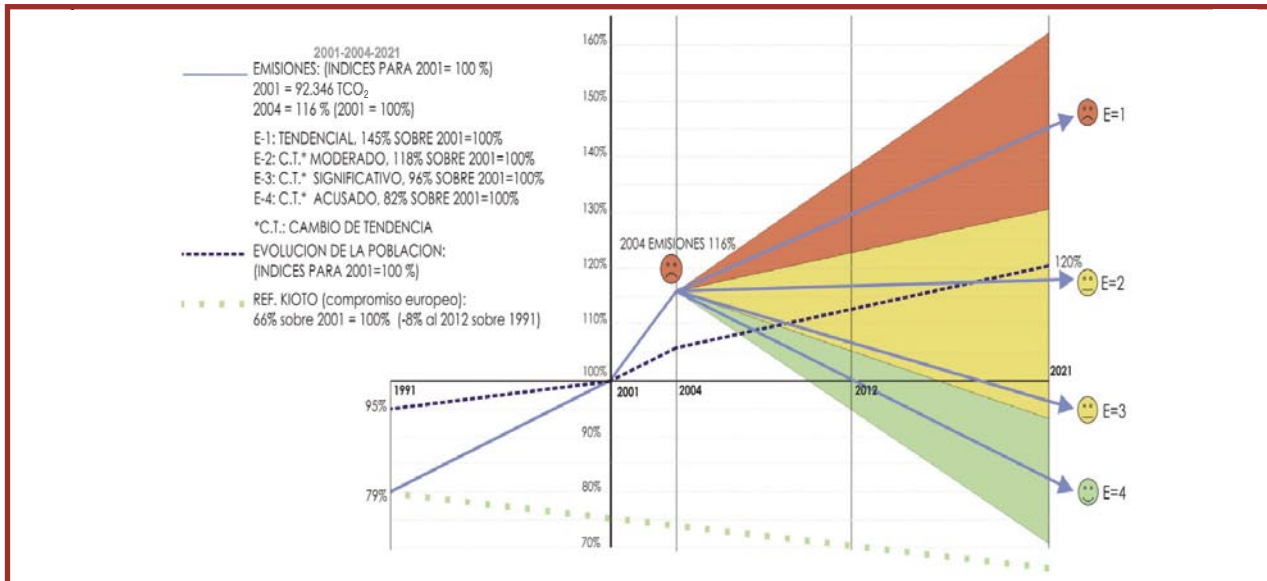
para innovar las estrategias territoriales y urbanísticas, apostando, a la vez, por la transparencia y la participación ciudadana en los procesos urbanos.

Segunda, hay que ir a la raíz del problema y combatir dialécticamente el viejo paradigma del “crecimiento urbanístico ilimitado” propiciando la sensatez, la contención, la ecoefi-

ciencia y, en definitiva, los principios sostenibles en nuestras ciudades.

Tercera y central; no se trata de sustraer a los municipios sus competencias urbanísticas, pero sí de interpretar su ámbito y ejercicio en su justa medida, es decir, reconociéndolas plenamente en lo concerniente a los intereses de su ciudadanía, pero condicionando

ESCENARIOS 1991-2021 DE EMISIONES DE CO₂ DEL SECTOR EDIFICACIÓN EN ESPAÑA



aquellas decisiones que pudieran inducir efectos estratégicos a escala supralocal, lo que, por otra parte, es plenamente constitucional.

Más allá de las imprescindibles buenas intenciones, los códigos éticos y, sobretodo, el buen y ágil funcionamiento de la justicia para evitar la actual impunidad y los hechos consumados (medidas cautelares y acción en el ámbito penal y en el contencioso administrativo), es necesario instrumentar medidas concretas que contribuyan a reconducir y evitar la repetición de los procesos descritos. Y para ello, tan importante es atreverse a poner en juego las potencialidades del actual marco jurídico, que las hay, como atreverse a innovar nuestros marcos legales para adaptarlos a las necesidades del nuevo siglo.

- 1) Reconducir y evitar compromisos de crecimiento perjudiciales. Es necesario fortalecer el marco legal existente para habilitar y posibilitar, con garantías para los poderes públicos, la reconsideración (moratoria y desclasificación) de aquellos crecimientos urbanísticos abusivos producidos en estos años de locura y que, de

materializarse, supondrían un enorme riesgo para una evolución razonable y sensata de muchos de nuestros territorios y ciudades.

Con relación al futuro, también hay que arbitrar medidas y técnicas efectivas para evitar decisiones unilaterales de las Administraciones territoriales para multiplicar la capacidad alojativa existente con relación a un crecimiento demográfico y poblacional razonable. En este sentido, la propuesta de condicionar las aprobaciones del planeamiento municipal a crecimientos inferiores al 20% sobre la capacidad alojativa existente constituye un paso adelante, aunque haya que matizar que en aquellos territorios en los que esta problemática se ha estudiado con detalle (Menorca y Lanzarote) se están acordando límites más limitados, del 1% y del 2%.

- 2) Modelos territoriales y urbanos sostenibles. Existe suficiente doctrina en el ámbito europeo y nacional (estrategias sobre el medio ambiente urbano) sobre la cuestión de la sostenibilidad

territorial y urbanística como para innovar creativamente nuestra propia legislación y apostar por su decidida aplicación. Sabemos desde hace más de una década que nuestras ciudades deberían ser compactas, complejas, eficientes y socialmente integradas, pero, más bien, llevamos treinta años aplicando otros patrones urbanísticos. Ahora, resulta imprescindible cambiar de paradigma urbano, porque sólo así estaremos en condiciones de reconducir la expansión indiscriminada que contribuye al desbordamiento de nuestros territorios y de reconducir el creciente uso de patrones urbanos de baja densidad, máximo consumo de recursos, emisiones y movilidad, etc. difícilmente viables en el futuro.

Más allá de las importantes correcciones introducidas en la nueva legislación sobre el suelo - principalmente la anulación de la posibilidad de urbanizar cualquier espacio que no este especialmente protegido y de valorar el suelo por sus expectativas inmobiliarias - hay

que introducir de forma operativa los nuevos conceptos como límites, contención del crecimiento, capacidad de carga o huella ecológica y poner en juego “observatorios” con indicadores capaces de evaluar la evolución de nuestros territorios y ciudades.

- 3) Suelo para viviendas asequibles. La reserva de suelo para viviendas protegidas y en alquiler en los nuevos planes urbanísticos está ya contemplada, entre otras, en el proyecto de Ley del Suelo del Estado, pero el 25% allí propuesto parece claramente insuficiente en una sociedad en la que la mayoría de las nuevas familias quedan fuera del mercado con intereses hipotecarios realizados a intereses fijos, sobre todo en el colectivo de jóvenes e inmigrantes. Esta es la mejor forma de redistribución social de las plusvalías urbanísticas.

A la vez, conviene poner coto a la reventa indiscriminada de viviendas protegidas que, en demasiadas ocasiones, se ponen a la venta a precios de mercado al poco tiempo de haber sido entregadas a sus moradores.

- 4) Limitar la libre generación de carga ambiental. Hoy los planificadores municipales multiplican sus crecimientos sin tener que afrontar sus consecuencias. ¿Qué consumo de agua se está comprometiendo? ¿Qué insumos energéticos no renovables se están induciendo? ¿Qué cantidad de gases de efecto invernadero se está generando? ¿Qué pasará con el incremento de los residuos? ¿De dónde saldrán los recursos y cómo se resolverán todas esas emisiones y la contaminación inducida?

Además de demandar la elaboración de ordenanzas municipales ecorresponsables, es imprescindible limitar las posibilidades de incremento indiscriminado de carga ambiental y, paralelamente, re-

querir unos ritmos crecientes de implantación porcentual de energías renovables y de agua reutilizada. En España, las cuencas hidrográficas advierten hoy, de forma indicativa y en demasiadas ocasiones negativamente, sobre la viabilidad del planeamiento urbanístico realizado en sus ámbitos espaciales, pero en el futuro tales dictámenes preceptivos deberían contemplarse en otros temas clave, como el energético y, además, con carácter vinculante.

- 5) El derecho/obligación a una movilidad sostenible. El transporte se ha convertido, por su factura ecológica y energética, en el principal objetivo medioambiental de los países avanzados, (el transporte representa el 71% del consumo total de petróleo, y el transporte urbano, el 40% de las emisiones de CO₂, en la UE); y una buena síntesis de transporte público y de “proximidad urbana” de los servicios básicos también se ha convertido en la receta imprescindible para ello.

En ese sentido, la exigencia de ciertos ratios de distancias a los equipamientos urbanos y la garantía de implantación de servicios de transporte público, deberían pasar a constituir requerimientos imprescindibles de cualquier planeamiento municipal para conseguir su aprobación institucional, y, en general, de toda gestión urbana.

- 6) Hacia una fiscalidad urbana “verde”. España no puede seguir permitiéndose el lujo de ser uno de los países europeos más retrasados con relación a la modernización de su fiscalidad. No sólo se trata de adecuar los ingresos fiscales y su distribución interadministrativa de forma que las ciudades estén adecuadamente dotadas para poder abordar sus necesidades sin recurrir a la expansión urbanística permanente, sino que,

a la vez, resulta imprescindible iniciar el camino hacia un menú fiscal no más caro, pero sí más “verde”. Manejar en este sentido de forma adecuada estímulos y penalizaciones en los comportamientos colectivos e individuales en la ciudad, constituye otro de los objetivos a abordar de forma inmediata.

DEL CRECIMIENTO ILIMITADO A LA SOSTENIBILIDAD

A pesar de su aparente sensatez, estas y otras posibles medidas contra la especulación y por la imprescindible renovación de los paradigmas de nuestro urbanismo, se mantienen en el limbo del debate institucional en España. ¿Cómo es posible que los gravísimos procesos de especulación y corrupción no hayan merecido un profundo debate parlamentario?

Parece que ha llegado el momento en el que las principales instituciones del país y de sus territorios ejerzan el liderazgo político y social, aborden el análisis de lo sucedido en toda su complejidad y abanderen las soluciones correspondientes; porque así lo requiere la salud democrática del país y porque aún tenemos la oportunidad de transformar un gravísimo problema en una gran oportunidad para reformular a fondo nuestras políticas territoriales y urbanas en clave de sostenibilidad.

Las contradicciones ecológicas avanzan y el tiempo de hacerlas frente con seriedad se estrecha. Y, en consecuencia, habría que trabajar por un pacto institucional y cívico en torno a “programas ciudad” de urgencia con una serie de objetivos básicos (carga ambiental, inclusión social y “gobernanza”) a alcanzar, a través de una serie de hitos, en el plazo de una década. ¿Podría incardinarse una propuesta de este tipo en cada ciudad, en las redes de ciudades, pero también en una “Estrategia Española para la Sostenibilidad”, actualmente en elaboración, que se sometieran a un gran debate y pacto institucional y cívico? 