

PAISAJES DESPUÉS DEL “TSUNAMI URBANIZADOR” EN EL LITORAL MEDITERRÁNEO ESPAÑOL.

EL FINAL DEL CICLO DE HIPERPRODUCCIÓN INMOBILIARIA 1996-2007.

Fernando Gaja i Díaz¹

1. El “tsunami urbanizador” o hiperproducción inmobiliaria	1
2. Los datos.....	2
3. La lógica: razones del ciclo hiperurbanizador	4
4. Formas y procesos: cambios en la urbanización	8
5. Paisajes después del tsunami: de la fiebre del ladrillo al aterrizaje suave, pasando por el pinchazo de la burbuja inmobiliaria	11
6. Referencias y bibliografía	14

¹ Profesor Titular de Urbanística, Departamento de Urbanismo, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de València (España). fgaja@urb.upv.es

PAISAJES DESPUÉS DEL “TSUNAMI URBANIZADOR” EN EL LITORAL MEDITERRÁNEO ESPAÑOL.

Resumen: El final del boom inmobiliario (1996-2007) debería abrir un paréntesis y permitir la reflexión sobre las lógicas que lo han impulsado, los efectos y consecuencias de todo orden, así como los modos de intervenir para reparar y aminorar sus impactos negativos. El episodio de hiperproducción inmobiliaria, que a caballo del cambio de siglo se ha desatado en el litoral mediterráneo, ha sido calificado, con un término que ha hecho fortuna, como de *tsunami urbanístico*. La realidad no se ajusta a tal descripción. No estamos ante una catástrofe natural, imprevisible, sino ante la consecuencia, casi inevitable, de un modelo económico y urbanístico diseñado para lograr la máxima producción inmobiliaria, sin apenas limitaciones de orden paisajístico, ecológico, urbano o social. Acaba este agudo episodio de expansión constructora, sin que sepamos si nos vamos a enfrentar al (deseable) “aterrizaje suave” o al temido (y temible) estallido de la burbuja inmobiliaria, al “crack inmobiliario”.

Palabras Claves: hiperurbanización, estado estacionario, decrecimiento, tsunami urbanístico

SCENARIOS AFTER THE “URBAN TSUNAMI” AT THE SPANISH MEDITERRANEAN COAST.

Abstract: The end of the construction boom 1996-2006 should allow us to open a period of reflexion on the reasons that have impelled it, its effects and all kind of consequences, as well as, on the ways to intervene, repair, and reduce its negative impacts. The episode of real estate hyper-production, which has developed on the Mediterranean Coast on the change of century, has been known as the Urban Tsunami, a word that has been widespread used. Reality does not fit into it. We are not facing a natural catastrophe, unthinkable, unforeseen, but instead we are in front of an almost unavoidable consequence of an economic and urban model, designed to achieve the highest real estate production, with almost no limitations of landscaping, ecological, urban or social order. The boom is ending but it is difficult to establish whether we shall handle with the (desirable) “soft landing” or the (fear-provoking and worrying) explosion of the real estate bubble, the big crack.

Key Words: hyper-urbanization, stationary state, degrowth, urban tsunami

1. El “tsunami urbanizador” o hiperproducción inmobiliaria

Con el cambio de siglo se ha desatado en el Estado español un boom inmobiliario de especial intensidad, que desde finales de 2007 parece tocar a su fin. El objetivo de este trabajo² es el de analizar las razones de esa vorágine urbanizadora y edificadora, que ha sido calificada de *Tsunami Urbanístico*³, aunque en nuestra opinión quizás pueda ser más certeramente descrita como “*Brick Rush*” o fiebre del ladrillo. En el texto:

² El texto procede de la conferencia dictada en la Universidad Simón Bolívar de Caracas el 18 de enero de 2008, actualizado en función de las cambiantes circunstancias.

³ Me ha picado la curiosidad por averiguar quién ha sido el primero en utilizar el término “tsunami urbanístico” para describir el proceso de hiperurbanización del litoral (el hecho en sí no tiene la menor

- a) Consideraremos, en primer lugar, los datos y las dimensiones que permiten calificar a lo acaecido de *hiperproducción*
- b) Analizaremos el proceso sinérgico que explica su aparición, con razones y argumentos tanto de orden económico, como jurídico, social e incluso urbanístico
- c) Caracterizaremos las formas y los procesos implementados, intentando detectar la presencia de nuevos métodos y tipologías para la producción inmobiliaria
- d) Estudiaremos las consecuencias, efectos y patologías o disfunciones asociadas al fenómeno
- e) Reflexionaremos sobre los escenarios de futuro, “los paisajes después del tsunami inmobiliario”⁴, intentando extraer lecciones de la experiencia, más allá del balance y de su valoración.

2. Los datos

Las cifras no dejan lugar para la duda: a partir de 1996 el número de viviendas construidas⁵ en el Estado español se incrementa de forma considerable hasta llegar a su máximo en 2006. Según las estadísticas presentadas por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (Cuadro 1) el número de viviendas visadas en proyectos tramitados ante los Colegios profesionales⁶ seguiría la siguiente evolución:

	Estado Español	País Valenciano
1985	240.748	37.792
1986	235.402	35.343
1987	312.828	53.081

importancia, pero despierta en mi el interés por saberlo). Hasta donde yo he podido averiguar, Javier García Bellido lo utilizó en un artículo de 2005 (García Bellido, 2005). En 2006 Ramón Fernández Durán también empleó la expresión en un artículo de gran impacto, que después sería ampliado y publicado como libro (Fernández Durán, 2006). Por mi parte, en 2003 publiqué un artículo (Gaja i Díaz, 2003) donde literalmente se decía: “*A principios del siglo XXI una coyuntura excepcional se ha dado para aunar circunstancias sinérgicas, con la resultante del mencionado boom, una oleada urbanizadora de magnitudes insólitas, que por arrancar del litoral podemos gráficamente describir como un tsunami urbanístico.*” En la prensa diaria también ha sido profusamente utilizado, así Olmos (2005), Pérez Benlloch (2005) o Vázquez (2007), y en la misma fecha y medio, reseñar por último, por el interés que despierta su autor, el artículo de Fernández Fernández (2007)

⁴ Mientras escribo este texto se desata una crisis financiera que hunde sus raíces en la sobrevaloración inmobiliaria y en la gestión hipotecaria. Circunscrita, en principio, a los EEUU todo apunta a su extensión al ámbito financiero global, a la denominada Nueva Economía, especialmente a los valores bursátiles y bancarios.

⁵ Paralelamente aumenta la cantidad de hectáreas urbanizadas, pero las estadísticas sobre este factor son más escasas y menos fiables, ya que suelen proceder de evaluaciones indirectas establecidas a partir del análisis de imágenes satelitales, como las que efectúa el Observatorio de la Sostenibilidad en España.

⁶ No todas las viviendas visadas acaban por construirse, obviamente, pero el dato es un buen indicador de la evolución del sector, de sus tendencias y ciclos.

1988	361.604	68.666
1989	401.003	73.818
1990	299.488	42.183
1991	274.136	37.373
1992	280.643	36.038
1993	252.787	33.035
1994	315.690	33.638
1995	347.727	37.396
1996	322.073	37.431
1997	399.007	46.715
1998	460.527	59.988
1999	563.682	74.570
2000	585.933	83.704
2001	547.883	71.361
2002	617.126	85.912
2003	681.178	87.441
2004	761.790	103.759
2005	812.294	101.963
2006	920.199	110.668

Cuadro 1. Viviendas en proyectos visados. Fuente: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

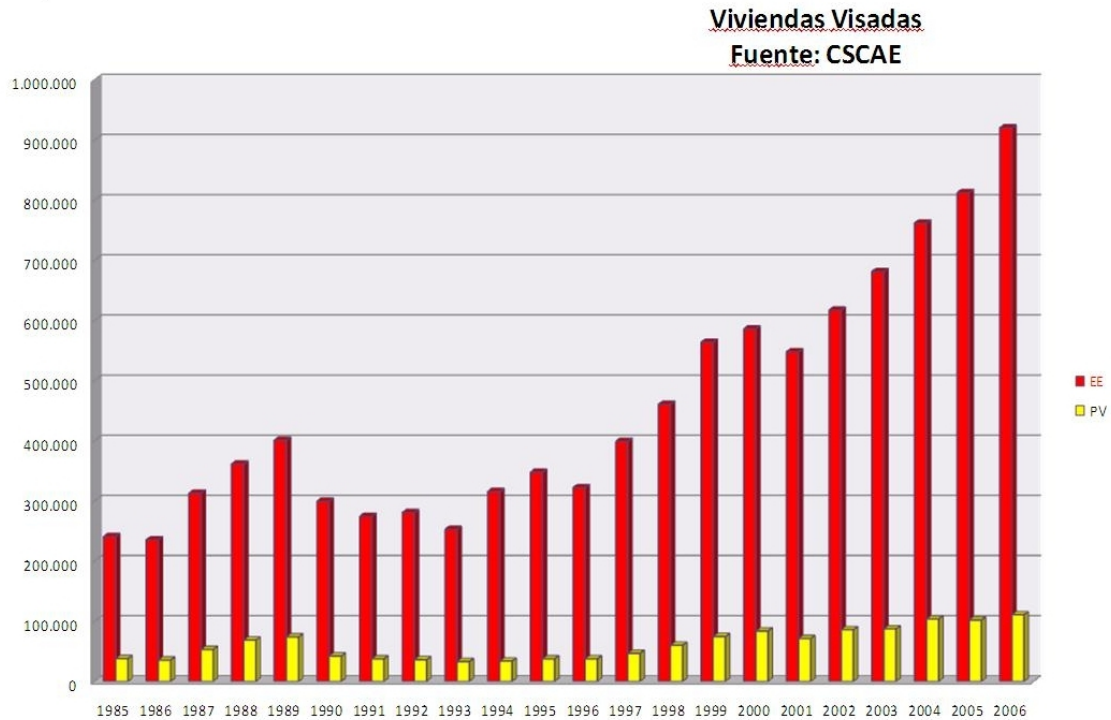


Fig. 1. Viviendas en proyectos visados. EE = Estado Español, PV = País Valenciano. Fuente: CSCAE, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España. Elaboración propia.

En 1997 se alcanzaron casi las 400.000 viviendas visadas, cifra que había sido considerada como el óptimo de producción para el sector, hasta llegar en 2006 a las 920.000 (Fig. 1). Una magnitud desproporcionada, muy por encima de las referencias de la Unión Europea; en el año 2006 la producción inmobiliaria en España superaba las 20 viviendas por cada 1000 habitantes, al tiempo que Francia u Holanda se situaban por debajo de 8, y para Alemania era tan sólo de 5; únicamente Irlanda, otro caso digno de estudio superaba la cifra española. En ese mismo año, el País Valenciano desbordaba las 25 viviendas por cada mil habitantes, pasando de las 65 llegando en la provincia de Castelló⁷. Algunas fuentes, interesadas en minimizar el alcance de este crecimiento metastático, resaltan que la ocupación del territorio es escasa, que no va más allá del 5 por ciento como efectivamente se deduce de los datos aportados por el Observatorio de la Sostenibilidad en España⁸; pero si el impacto de la urbanización se expresa en cifras absolutas es cuando muestra su verdadera magnitud. Para el País Valenciano, por ejemplo, el colectivo *Compromís pel Territori*⁹, estimaba que en el período indicado se habrían urbanizado unas 41.200 hectáreas, construido más de un millón de viviendas e iniciado 95 campos de golf, cifra que el Conseller¹⁰ de Territorio y Vivienda, Blasco, reducía en 2005, en unas declaraciones a la prensa, a unas 5.000 hectáreas, mientras su sucesor, González Pons, la elevaba a unas 19.500 hectáreas. Por su parte, cálculos del Instituto Internacional de Economía de València señalaban que en el periodo que nos ocupa se habría multiplicado por tres la extensión urbanizada. Finalmente las estimaciones del Observatorio de la Sostenibilidad en España situaban en 36.000 las hectáreas urbanizadas (y en unas 550.000 las viviendas construidas).

3. La lógica: razones del ciclo hiperurbanizador

Calificar al boom inmobiliario de “tsunami” introduce un equívoco, parece dar a entender que todo ha sido un accidente, una catástrofe natural, cuando es el resultado de un proceso que se inició en los años cincuenta, la consecuencia inevitable de las fuerzas que entonces se activaron. Convendría distinguir, no obstante, dos lógicas: una estructural y otra coyuntural. Sin remontarnos a lo que son los valores fundacionales del Urbanismo moderno, firmemente anclado en el desarrollismo, en la creencia absurda de que el crecimiento permanente e ilimitado es posible (la que podríamos denominar la

⁷ (Vergés Escuin, 2007)

⁸ (Observatorio de la Sostenibilidad de España, 2006, 345)

⁹ *Compromís pel Territori* es una plataforma de coordinación de grupos ecologistas y ciudadanos preocupados por la deriva desarrollista y depredadora que los procesos de urbanización han adquirido en el País Valenciano. Puede consultarse su portal en <http://www.compromispelterritori.org/>

¹⁰ El cargo de “Conseller” es el equivalente al de Ministro en la Generalitat, el Gobierno Autonómico Valenciano

“Maldición de Adán y Eva” o del “Génesis”, el *Creced y multiplicaos*¹¹), destacaremos los aspectos específicos del caso español, con un sector inmobiliario conducido a la hipertrofia y que, encima, se comporta de forma depredadora, sin ningún respeto ni miramiento por el paisaje, los recursos, o simplemente por su propia viabilidad.

El modelo de “desarrollo” económico español se erige, en el momento de su lanzamiento en los años cincuenta, a partir de tres factores: la emigración, la construcción y el turismo masivo. Con el primer prácticamente desaparecido hoy, incluso invertido (los flujos inmigratorios y las remesas de salida superan con mucho sus contrarios), el modelo se ha consolidado acrecentando los otros dos. Son además actividades conexas: la construcción ha estado en buena medida vinculada al turismo; y viceversa, la demanda turística, sin mencionar el fenómeno más reciente del llamado turismo residencial, ha tirado de la promoción inmobiliaria. Un modelo de desarrollo económico en el que la construcción y el turismo en el PIB tienen un peso excesivo; el primero llegaba en 2004 al 18,2 por ciento¹², mientras el segundo alcanzaba en 1999 su máximo histórico, 12,1 por ciento¹³, para descender hasta un 10,9 por ciento en 2005¹⁴.

La lógica coyuntural. El modelo explota a finales del siglo XX por la coincidencia de diversos factores, tanto de orden económico como normativo y urbanístico, que impulsan su aceleración y que lo conducen a su inevitable agotamiento. Entre los primeros destacar una coyuntura excepcional que se traduce en un boom económico general (1996-2007), unas tasas financieras inhabitualmente bajas, que disparan el volumen de la deuda hipotecaria, la implantación del euro (1 de enero de 2002) que incrementa el blanqueo de capitales ocultos (por su opacidad el sector inmobiliario es y ha sido tradicionalmente un sector destinatario de capitales necesitados de “afloramiento”), y finalmente la ausencia de alternativas inversoras comparables, dada la volatilidad de los mercados bursátiles. Durante esta “*década maravillosa*” la rentabilidad, nominal, de las inversiones inmobiliarias no conocerá parangón; la revalorización continua, que se sitúa en un promedio del 15 por ciento anual, doblará los precios inmobiliarios aproximadamente cada lustro¹⁵.

A esta concatenación de factores económicos debe sumarse la aportación al boom de las causas de orden urbanístico. En el País Valenciano se aprueba en 1994 la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) que altera la relación entre propietarios

¹¹ El mandato divino es mucho más terrible. Reza así: «Dios los bendijo y les dijo: "Creced y multiplicaos. Llenad la tierra; *sojuzgadla* y tened dominio sobre los peces del mar, las aves del cielo y todos los animales que se desplazan sobre la tierra."» Génesis, 1, 28.

¹² (SEOPAN, 2005, 3)

¹³ (Instituto Nacional de Estadística, 2002, 1)

¹⁴ (Instituto Nacional de Estadística, 2006, 1)

¹⁵ La fórmula $T_2 \approx 70 / i$, que permite calcular el tiempo de doblado de cualquier magnitud, siendo i el porcentaje anual de crecimiento, nos indica que con una tasa del 14 por ciento en 5 años cualquier valor se dobla, y se cuadruplica en 10.

fundiarios y promotores, en beneficio de estos últimos¹⁶. Como hipótesis de partida, la LRAU atribuye la responsabilidad de la paralización de las operaciones de desarrollo del planeamiento urbanístico a los terratenientes, calificados poco menos que de residuo feudal, declarados incapaces para la acción empresarial que requiere la actividad urbanizadora, que es conceptuada así como actividad mercantil, como negocio, negando en la práctica, que no en las declaraciones formales, su tradicional conceptualización como servicio público.

Para “modernizar” el sector, para impulsar la producción de suelo urbanizado, se rompe un principio secular: el del *Ius Aedificandi*, la atribución en exclusiva al propietario del suelo de la potestad de edificar. Con la LRAU se implanta la posibilidad de que un tercero, el *Urbanizador*, pueda acometer las obras de urbanización sin disponer de propiedad alguna, con el único requisito de su nombramiento por parte de la autoridad pública, y tras la presentación y aprobación de un proyecto, denominado Programa de Actuación Integrada (PAI), tramitado por un proceso casi sumarisimo que deja desprotegidos a los propietarios del suelo. La LRAU modifica las reglas del juego urbanístico en favor del capital inmobiliario que es considerado, y calificado expresamente, como de agente modernizador. Un proceso de desamortización de la propiedad del suelo urbano (y urbanizable) de las manos “muertas” de los propietarios a los promotores. Téngase en cuenta que el promotor, oficialmente comisionado como *Urbanizador*, dispone de atribuciones más propias de la Administración Pública, pudiendo fijar unilateralmente precios y repercusiones, y disponiendo de la facultad de cobrar ejecutivamente su labor, bien sea en metálico o en especie. Todo esto se instrumenta con el objetivo de “desbloquear” el suelo urbanizable y reducir su precio. Sin embargo, los datos disponibles indican que esta reducción no se ha producido; en modo alguno, y que por contra ha favorecido la concentración de la propiedad del suelo, en un entorno anteriormente caracterizado por el minifundismo.

A los cinco años de su aprobación publiqué un balance provisional¹⁷. Las conclusiones que entonces establecí pueden mantenerse sensiblemente, con alguna matización o corrección de detalle. En síntesis, la LRAU ha contribuido al aumento de la producción de suelo urbanizado, pero no ha tenido efecto alguno en la reducción de los precios del suelo que han acompañado la espiral inflacionista inmobiliaria general, mientras que ha cooperado a facilitar la concentración de la propiedad en manos de las grandes empresas urbanizadoras. El notable incremento de las hectáreas urbanizadas, pese la opacidad y la falta de transparencia con que la Administración administra los datos, es evidente. Se ha urbanizado más, mucho más, pero se ha hecho sin apenas consideración y respeto por el paisaje, los ecosistemas, y los costes externos, afectando muy negativamente al

¹⁶ En otra publicación no he dudado en compararla con las desamortizaciones decimonónicas (Gaja i Díaz, en prensa)

¹⁷ (Gaja i Díaz, 2000) En un sentido diametralmente opuesto citaría, destacaría los artículos de Fernández Fernández (2002) y (2003).

medioambiente. Pero los precios del suelo urbanizado no han bajado, su evolución responde plenamente al proceso inflacionista general que se ha dado en todo el Estado.

Además, la aplicación de la LRAU ha dejado cortas las expectativas que se derivaban de su lectura. Interpretada con una generosidad digna de mejor causa, ha sido un eficaz vehículo en la transferencia de rentas desde los propietarios fundiarios a los “industriales” inmobiliarios, sin que esta transmisión haya supuesto una moderación en los precios inmobiliarios, tanto del suelo como de la edificación, al tiempo que impulsaba una concentración de la propiedad del suelo, en pocas y cualificadas manos. La manipulación de los datos no puede ocultar la realidad. El balance de una década de aplicación de la LRAU, en un contexto de fuerte expansión inmobiliaria en todo el Estado, indica un aumento considerable de la producción inmobiliaria (dejaremos de lado la discusión sobre el hecho de si esta expansión se hubiera producido igualmente, en ausencia de la LRAU) pero también un encarecimiento de todo tipo de productos inmobiliarios, y la creciente e imparable hegemonía de los grandes productores inmobiliarios.

Adicionalmente, desde el punto de vista normativo debe reseñarse que la Ley del Suelo de ámbito estatal aprobada en 1998, permitió que el Suelo No Urbanizable de Régimen Común, el no sujeto a Protecciones Especiales, pudiera ser *recalificado*. Es decir, que en la práctica su clasificación como No Urbanizable era “*papel mojado*”, pudiendo ser incorporado en cualquier momento al proceso urbanizador, mediante un simple expediente de *recalificación*. Una opción de la que se hará un uso extensivo en el periodo que estamos estudiando, vulnerando de esta manera las determinaciones estructurales del planeamiento, que acabará por perder gran parte de su coherencia. Dos décadas antes esta práctica de la modificación puntual del Planeamiento Urbanístico había sido muy criticada en el caso italiano, donde la acumulación de “*varianti*” o modificaciones puntuales había vaciado de sentido y rigor a los Planes Estructurales. Con el pretexto de la *flexibilidad*, de desbloquear un mercado oligopólico, como lo es casi por definición el del suelo urbano, la reforma introducida por la Ley del Suelo de 1998 ha acabado por reducir el planeamiento a un mero formalismo, a un documento huero, incapaz de regir el rumbo del desarrollo urbano, en su afán por poner las mínimas trabas y/o requisitos a la acción empresarial.

A los cambios legislativos hay que añadir un Planeamiento municipal generalmente sobredimensionado. El convencimiento de que la mayoría de las operaciones propuestas en los Planes no acabarían por ejecutarse, sumado a la voluntad de dar satisfacción a los peticionarios, abultaba los documentos de planeamiento incorporando operaciones inviables. Todos los agentes implicados (Administración Pública, Propietarios Fundiarios, Promotores Inmobiliarios, Técnicos, Vecinos,...) eran conscientes de que se aprobaban operaciones irrealizables a corto y medio plazo, de que se trataba de una especie de *Urbanismo durmiente*. Y de pronto, las circunstancias se aunaron para despertar esas operaciones latentes, que han saltado del papel a la realidad en apenas

una década. Planes y Programas aprobados hacía años se han puesto en marcha, y lo han hecho con una celeridad y unos medios impensables anteriormente. El resultado ya lo hemos descrito: miles de hectáreas urbanizadas, en los lugares más inadecuados, y como consecuencia de ello, la concentración creciente de la propiedad del suelo urbano, en un proceso inflacionista que supera ampliamente el incremento general de los precios.

Destaquemos adicionalmente la pasividad de la Administración Pública, que anclada en un posiciones (neo)liberales, ha optado por *dejar hacer*, cuando no ha alentado el proceso de producción de suelo urbanizado sin reparar en costes, impactos y externalidades. Todo lo ha justificado la construcción de más y más suelo urbano.

4. Formas y procesos: cambios en la urbanización

Durante la larga década del boom inmobiliario hemos asistido a un cambio en los patrones y los modos de urbanizar que debe ser destacado. Las nuevas formas de ocupación del territorio por la urbanización no son enteramente nuevas. Lo que llama la atención es su distribución, su importancia porcentual, el que algunas tipologías hayan dejado de ser formas minoritarias, poco significativas. Para este análisis seguiremos los datos aportados por el Observatorio de la Sostenibilidad en España (OSE) en su Informe de Sostenibilidad en España 2007. Entre 1987 y 2000 el incremento de lo que el OSE llama “*superficies artificiales*” (un concepto que no sólo incluye los suelos urbanizados sino también los ocupados por las infraestructuras de la movilidad y el transporte, así como las minas e incluso vertederos) se calcula para el País Valenciano en 39.948,40 hectáreas, (Cuadro 2); de ellas 16.557,24 tuvieron un destino residencial (el OSE lo identifica en exclusiva con lo urbano), 12.376,36 acogieron usos productivos y de infraestructuras (industrial, comercial,...), 8.487,26 fueron “artificializadas” con destino a actividades mineras, vertederos, y “construcción” [sic], y finalmente 2.527,51 se utilizaron para zona verde, no agrícola. Refundiendo los datos en un solo cuadro.

Comunidad Valenciana	Superficie (ha)		Cambio Neto	
	1987	2000	Sup (ha)	%
Ocupación del Suelo				
Zonas Urbanas	54.634,79	71.192,03	16.557,24	30,3
Zonas industriales, comerciales y de transportes	15.638,95	28.015,31	12.376,36	79,1
Zonas de extracción minera, vertederos y de construcción	5.149,27	13.636,53	8.487,26	164,8

Zonas verdes artificiales, no agrícolas	1.229,70	3.757,21	2.527,51	205,5
TOTAL SUPERFICIES ARTIFICIALES	76.652,71	116.601,08	39.948,37	52,1

Cuadro 2. Cambios en la ocupación del suelo en la Comunidad Valenciana durante el periodo 1987-2000.
Fuente: Observatorio de la Sostenibilidad en España

Destaquemos, que aunque las zonas residenciales siguen siendo las que más crecen en superficie absoluta, crecen por debajo de las áreas productivas y las infraestructuras que casi doblan su superficie, o las de extracción minera, vertederos y de construcción que lo superan ampliamente.

Pero al observar los modos del crecimiento de la urbanización, (Cuadro 3), constatamos que el mayor incremento, tanto absoluto como relativo, se da en lo que el Observatorio de la Sostenibilidad en España denomina *urbanizaciones exentas y/o ajardinadas*, es decir la urbanización residencial de baja densidad, seguidas por las *zonas comerciales e industriales*, dos tipologías del crecimiento que están en la base de los fenómenos de la dispersión y fragmentación del espacio urbano, confirmando la percepción de la importancia de los procesos de dispersión urbana en la última década.

Comunidad Valenciana	Superficie (ha)		Cambio Neto	
	1987	2000	Sup (ha)	%
Ocupación del Suelo				
Tejido urbano continuo	25.579,2	27.759,6	2.180,4	8,5
Estructura urbana laxa	442,9	901,1	458,2	103,5
<i>Urbanizaciones exentas y/o ajardinadas</i>	28.612,7	42.531,3	13.918,6	48,6
Zonas industriales o comerciales	10.659,9	18.939,5	8.279,6	77,7
Autopistas, autovías y terrenos asociados	3.195,3	6.836,1	3.640,8	113,9
Complejos ferroviarios	134,7	150,9	16,2	12,0
Zonas portuarias	976,0	1.346,7	370,7	38,0
Aeropuertos	673,1	742,1	69,0	10,3
Zonas de extracción minera	3.763,3	5.744,8	1.981,5	52,7
Escombreras y vertederos	188,6	178,8	-9,9	-5,2
Zonas en construcción	1.197,3	7.712,9	6.515,6	544,2
Zonas verdes urbanas	239,5	339,4	99,9	41,7
Instalaciones deportivas y recreativas	990,2	3.417,8	2.427,6	245,2
Superficies artificiales	76.652,7	116.601,1	39.948,4	52,1

Cuadro 3. Cambios en la ocupación del suelo en la Comunidad Valenciana durante el periodo 1987-2000.
Fuente: Observatorio de la Sostenibilidad en España

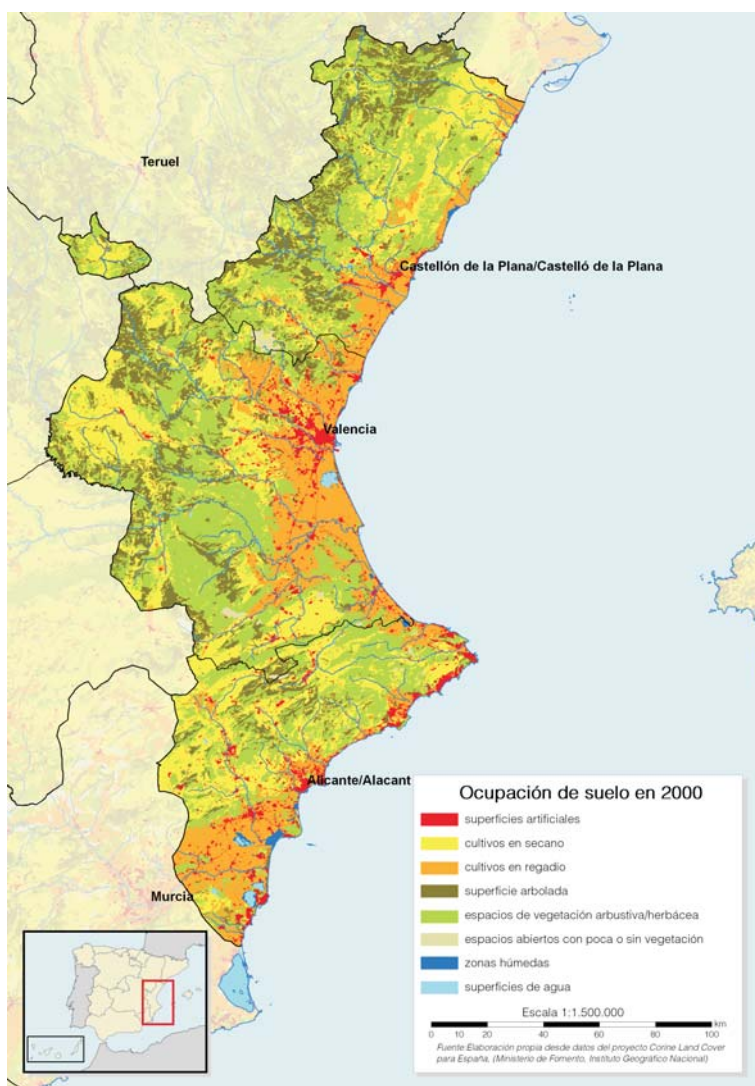


Fig. 2. Ocupación del Suelo en el País Valenciano. Fuente: Plan de Acción Territorial del Litoral Valenciano, 2006

Por su parte, un análisis estructural del crecimiento del territorio urbanizado en el ámbito del País Valenciano destacaría el agravamiento del tradicional desequilibrio litoral-interior. El tsunami urbanizador se ha abatido, obviamente, sobre la costa, mientras el interior, la segunda línea, es vista como espacio de reserva. Así lo confirma el Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana, expuesto al público en febrero de 2006 (y del que nunca más se ha vuelto a saber), y presentado bajo el lema de *"Profundizar el litoral"*.

En este plan se trazaba toda una estrategia, apoyada en fuertes inversiones infraestructurales, para ampliar el modelo de ocupación turística del litoral más allá de la segunda línea de costa. Una estrategia que ya se está produciendo de forma espontánea (Fig. 2) ante la saturación de la franja más próxima al mar, la situada por debajo de la cota 100, un 16,6 por ciento de su superficie, donde se concentra más del 70 por ciento de los cultivos de regadío, viven casi un 75 por ciento de su población, se localizan la mayor parte de las infraestructuras estratégicas del territorio, un alto porcentaje de los polígonos industriales y la práctica totalidad de las zonas turísticas de la Comunidad¹⁸.

¹⁸ (Generalitat Valenciana, Conselleria de Territori i Habitatge, 2006, 105)

5. Paisajes después del tsunami: de la fiebre del ladrillo al aterrizaje suave, pasando por el pinchazo de la burbuja inmobiliaria

Acaba un ciclo de expansión del sector inmobiliario, sin que sepamos si nos enfrentamos al anhelado “aterrizaje suave” o ante el temido estallido de la burbuja inmobiliaria, el “crack inmobiliario”. La percepción, como simple observador de la realidad española, es que estamos ante un colectivo ciclotímico, una sociedad con trastorno bipolar, capaz de pasar de la euforia a la depresión sin apenas transición, ni motivo. Más allá de las percepciones subjetivas, sin aparente base científica, o al menos sin soporte de datos cuantitativos, lo cierto es que el modelo no podía perdurar.

La primera consecuencia de esta etapa es un espectacular aumento del parque residencial (según los datos que presenta Eurostat en 2006 España disponía de 560 viviendas por cada 1000 habitantes por 447 en Francia o 379 de Reino Unido), paralelo a la sobreoferta de suelo urbanizado; con la práctica desaparición, si exceptuamos alguna comunidad autónoma como la vasca, de la promoción pública de la vivienda, simultánea al auge de la producción residencial privada; con notables evidencias de la concentración de la propiedad del suelo urbanizado en manos de las grandes promotoras; la constitución de un mercado cada vez más oligopólico, y finalmente con la paradoja de la carestía de los precios del suelo y la vivienda, argumento último con el que siempre se ha tratado de justificar estos desmanes. Ahora que toca a su fin esta *década maravillosa*, de hiperactividad urbanizadora, de construcción residencial y de infraestructuras por encima de cualquier previsión, ahora que las evidencias crecientes de la crisis ecológica planetaria, global, devienen irrefutables, que el modelo presenta su cara más amarga, ahora que su continuidad, su viabilidad, resulta imposible, parece por fin llegado el momento de formular una alternativa viable, creíble, posible. De los tres valores en los que el Urbanismo moderno, el de la sociedad industrial, se ha asentado, el desarrollismo, el racionalismo y el reformismo, el primero debe ser sustituido, el segundo adaptado, y finalmente el tercero reforzado.

Por un modelo estacionario, como paso previo a uno de decrecimiento. El modelo actual, de crecimiento permanente, ilimitado ha ido demasiado lejos. Quizás hemos ultrapasado los límites del planeta, desbordado su capacidad de carga, y aunque tarde no tenemos otra opción que la de rectificar, en la medida de lo posible desandar el camino, enmendar los errores. El veneno es la dosis, decía Paracelso; para empezar, pues, es cuestión de cantidad. Reducir, limitar, acotar, decrecer. En Urbanismo, pero por supuesto también en Demografía, en Economía. ¿Es posible plantear un orden de valores alternativo en el que el *decrecimiento*, más allá de la sostenibilidad, sustituya al culto al desarrollo, a la expansión, o estamos ante una simple especulación académica, una utopía? Así lo proclaman y defienden un grupo de pensadores (Nicholas Georgescu-

Roegen, Serge Latouche,..) abanderados de la formulación del denominado *Décroissance* (decrecimiento)¹⁹. Esbozamos pues una hoja de ruta para la transición a una sociedad sin crecimiento, que acotaremos al ámbito de la construcción de la ciudad.

Punto de partida: las ciudades no van a poder crecer, no deben crecer, en sintonía con el resto de la sociedad (si exceptuamos las de aquellas sociedades con menor índice de población urbanizada, donde los procesos de concentración todavía puedan prolongarse). En Europa, en las sociedades más ricas, la época de las grandes expansiones debe darse por cerrada. Algunos Estados lo han incorporado ya a su normativa; v.gr. en Inglaterra donde la *Planning Policy Statement 6 Planning for Town Centres* (PPS 6) limita el suelo que puede ser incorporado al crecimiento urbano²⁰. Dicho de forma sumaria, el Urbanismo del futuro debe ser el de la Transformación, no el de la Expansión.

En segundo lugar, la transformación del territorio ocupado por la urbanización debe hacerse en el sentido de reducir su impacto, singularmente el consumo de recursos, yendo más allá de la eficiencia tecnológica, estableciendo topes al consumo de los insumos urbanos, y superando la que podríamos denominar *Paradoja de la Eficiencia*, según la cual las mejoras en la eficiencia quedan anuladas con creces por el paralelo aumento en el consumo que éstas inducen. Superar la ilusión de la solución tecnológica, debe llevarnos a plantear junto a la eficiencia, la suficiencia, con todos los matices que semejante posicionamiento requiere. Queda pendiente la ardua cuestión de los tejidos urbanos extensivos construidos a finales del siglo XX, que en gran medida son irrecuperables, y que constituyen sumideros de recursos.

La racionalidad ha sido el supremo argumento de validación en la sociedad moderna. Algo era aceptable si racionalmente se podía mostrar como válido o verdadero; lejos, atrás, quedaban las eras en las que la verdad revelada desde fuentes sobrenaturales era el argumento final. Pero la racionalidad moderna ha sido en gran medida una racionalidad lineal, casual y reduccionista, parcelatoria de los hechos, que presentaba y abordaba la realidad de forma fragmentada. Un método que, todo hay que decirlo, se ha revelado de gran utilidad para el avance de la ciencia y el conocimiento, pero que resulta inútil cuando se enfrenta a problemas complejos que no admiten la no toma en consideración de la multifactorialidad, por no mencionar las teorías del caos, y la probabilidad estadística frente a la determinación causal. Sin adentrarnos en aspectos en los que me resulta difícil moverme, digamos que el abandono de la fe ciega en una racionalidad reduccionista debe ser sustituida por el convencimiento de que la indeterminación de los

¹⁹ La web pionera en la difusión de esta idea es la francesa <http://www.dcroissance.org/> del Institut d'études économiques et sociales pour la décroissance soutenable. También pueden consultarse la italiana <http://www.decrecita.it/>, la catalana <http://www.decreixement.net/> y la reciente incorporación de la castellana <http://decrecimiento.blogspot.com/>

²⁰ (PPS6, 2005) Este documento *Planning Policy Statement* sustituye y amplía la antigua *Planning Policy Guidance Note 6: Town Centres and Retail Developments (PPG6)* publicada en 1996

fenómenos complejos debe abordarse mediante la aplicación de criterios hasta hoy menospreciados, tales como el principio de precaución, de irreversibilidad fáctica de las actuaciones, de participación, cuya aplicación al campo de Urbanismo es urgente y perentoria. Operaciones que alteran el entorno, que “antropizan” irreversiblemente los espacios naturales, que destruyen ecosistemas de alto valor, no pueden ser justificadas con una racionalidad lineal, mecánica, que frecuentemente no atiende a otra lógica que la mercantil, reducida a los aspectos más burdamente monetarios.

Refuerzo del Reformismo. Por el camino que va de la primitiva sociedad industrial del XIX a la tardía del XX hemos arrinconado el reformismo como valor fundamental de la acción urbanística. Conviene volver la vista atrás para constatar la importancia de este valor en la fundación de la Urbanística moderna. Hoy la lógica reformista ha sido sustituida por la lógica empresarial, pero cuando el Urbanismo nace y se consolida como actividad pública correctora de los desequilibrios que el despliegue espacial de la urbanización genera, lo hace centrando sus esfuerzos en los aspectos más directamente sociales. Sin embargo, a finales del siglo XX, al socaire de la denominada *Revolución Neoliberal o Neoconservadora* (“Neocon”), el objetivo social es sustituido por el fomento de la actividad económica. Bajo el débil paraguas justificativo de la *teoría de la lluvia fina*, según la cual la expansión de la actividad económica acabaría calando, cual lluvia fina, toda la sociedad, mejorando sus condiciones de vida, la Administración Pública ha dejado de ser autoridad y árbitro, para transmutarse en agente cooperador de la acción mercantil privada. Explícitamente, y sin tapujos, las confederaciones de promotores exigen a la Administración que cese en su labor fiscalizadora, que allane el camino de su labor, que en definitiva se ponga a su servicio. Y en gran medida, lo consiguen. El denominado *Urbanismo a la carta*, como los defensores de la LRAU (no sus críticos) gustan de describirla es un buen ejemplo.

En determinados ambientes resulta difícil siquiera plantear la posibilidad de un modelo sin crecimiento, estacionario. En las formulaciones económicas dominantes, hegemónicas, crecimiento significa expansión, y decrecimiento crisis. Es una verdad axiomática. No ceso de oír, de leer, esta idea en la información económica cotidianamente. Y sin embargo, hay quienes osan cuestionarla. Tomo esa naciente idea (todas las grandes transformaciones de la humanidad han tomado como motor una idea muy sencilla: la libertad, la igualdad, la razón como valor supremo,...) y la trato de aplicar al Urbanismo. En este momento ni me atrevo a pensar en un Urbanismo del Decrecimiento; quizás sea conveniente idear una fase de transición, de control del caballo desbocado que es el consumo creciente de recursos, para gradualmente, buscar un estado de equilibrio, estacionario. A quienes consideren que esto es una utopía, solo se me ocurre indicarles que la verdadera utopía, ucronía en realidad, es pensar en la perpetuación de un modelo que ha ultrapasado sus límites. Lo utópico es pensar que el actual estado de cosas puede persistir, que el actual sistema no camina hacia el colapso, hacia su final. Un final glorioso, una auténtica muerte por éxito.

6. Referencias y bibliografía

COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT. *Planning Policy Statement 6: Planning for Town Centres*. <<http://www.communities.gov.uk/publications/planningandbuilding/pps6>>, 21 March 2005, p.37

FERNÁNDEZ DURÁN, Ramón. *El Tsunami urbanizador español y mundial*. Madrid: Virus Editorial, 2006. 43 p.

FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, Gerardo Roger. *Metástasis Urbanística*. *El País*, 12 de mayo de 2007

FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, Gerardo Roger. Nuevos instrumentos para la producción de ciudad: la gestión del urbanismo en la escala intermedia. La experiencia de la legislación valenciana. *Urban*, 2003, nº 6, p. 35-52

GAJA I DÍAZ, Fernando. La Producción de Suelo Urbanizado como Objetivo de la Actuación Urbanística. *Urban*, 2000, nº 5, p. 83-101.

GAJA I DÍAZ, Fernando. El suelo como excusa, el desarrollismo rampante. *Papeles de la Fundación de Investigaciones Marxistas*, 2003, nº 20, p. 55-66.

GAJA I DÍAZ, Fernando. Una Desamortización a finales del siglo XX: El «Urbanizador» en la Legislación Urbanística Valenciana. *Añil, Cuadernos de Castilla y La Mancha*, en prensa, nº 30.

GARCÍA BELLIDO, Javier. Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): el tsunami urbanístico que arrasará el territorio. *Ciudad y Territorio – Estudios Territoriales*, 2005, vol. XXXVII, nº144, p.273-288

GENERALITAT VALENCIANA, CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA. DIRECCIÓ GENERAL DE PLANIFICACIÓ I ORDENACIÓ TERRITORIAL. *Plan de Acció Territorial del Litoral de la Comunitat Valenciana. Documento de informació*. València: Generalitat Valenciana, 2006, p. 134

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. *Boletín Informativo. Cuenta Satélite del Turismo*, 2002, nº 2, p.1. <http://www.ine.es/revistas/cifraine/cifrasine_satelit.pdf>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. *Cuenta Satélite del Turismo de España Serie 2000 – 2005*, 2006, p.1. <<http://www.ine.es/prensa/np439.pdf>>

OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA. *Cambios de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad*. < <http://www.sostenibilidad->

es.org/NR/rdonlyres/6B6B0D68-76E9-4456-B22E-D8DFB0E85E72/124/0710COMVALENCIANA.pdf >, 2006, p.447

OLMOS, Joan. Apresúrese a ver Córdoba. *El País*, 23 de febrero de 2005.

PÉREZ BENLLOCH, J.J. Apocalipsis urbanístico. *El País*, 3 de noviembre de 2005

SEOPAN. El sector de la construcción española <http://www.aehs.info/pptEvent/Event_42.ppt> Marzo 2005

VÁZQUEZ, Cristina. El tsunami urbanístico. *El País*, 12 de mayo de 2007

VERGÉS ESCUÍN, Ricardo. *Burbujas de producción inmobiliaria y Estadística de actividad profesional. Incidencias institucionales y problemas de estado.* <<http://www.ricardoverges.com/pdf/InformeVisados.pdf>> 2007, p.21

Casablanca d'Almenara, miércoles, 30 de julio de 2008

Fernando Gaja i Díaz