

Planificación y vivienda

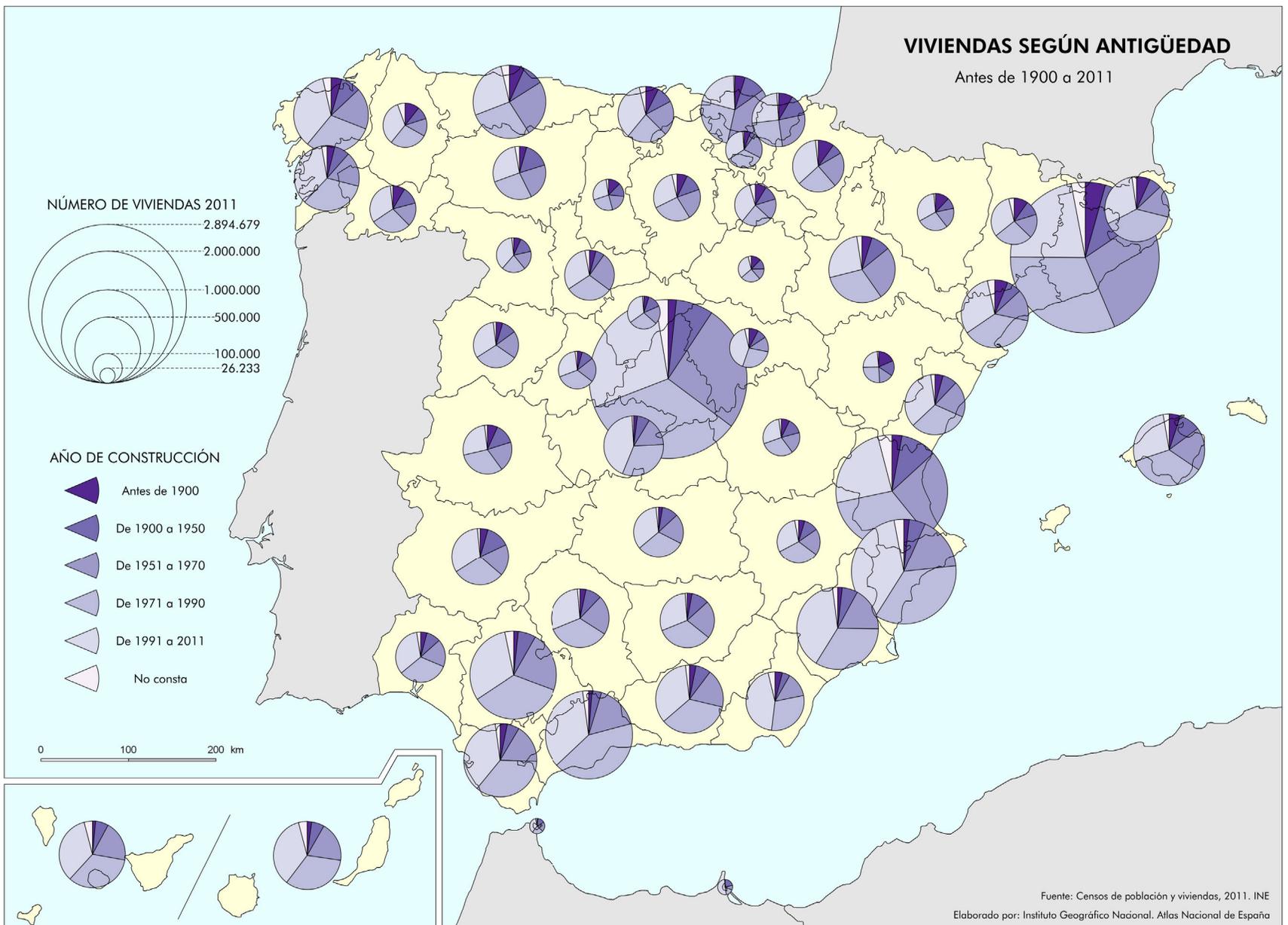
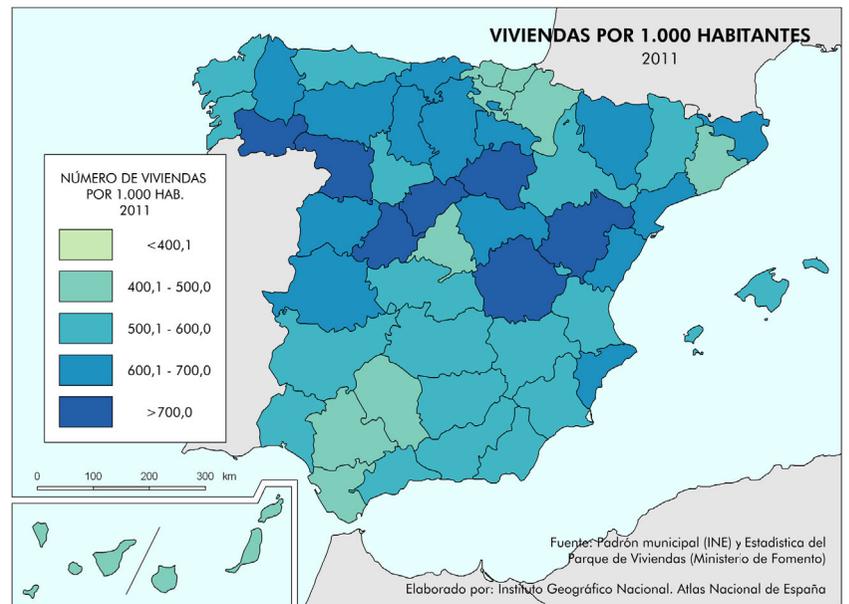
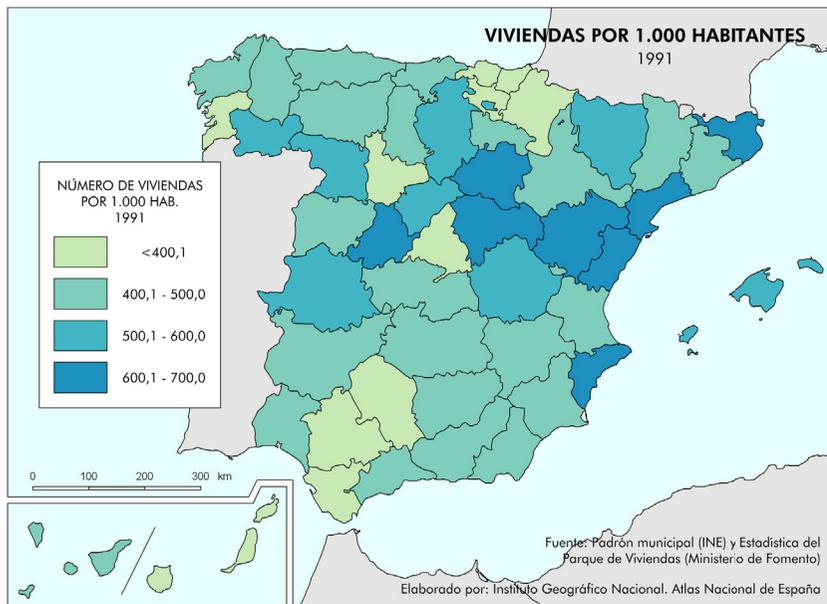
El análisis de la vivienda es un indicador para el estudio del sistema urbano y de sus procesos. Desde mediados del siglo XX la inversión en España ha ido cambiando de nichos. Si en un primer momento, el capital se decantó por invertir en sectores como la industria y los servicios, posteriormente, lo hace y con más intensidad en la edificación, principalmente turística, en espacios litorales y en la obra pública animados por el incremento del número de turistas y los cuantiosos Fondos Estructurales procedentes de la Unión Europea; de ahí que se crearan grandes empresas en el sector de la construcción que

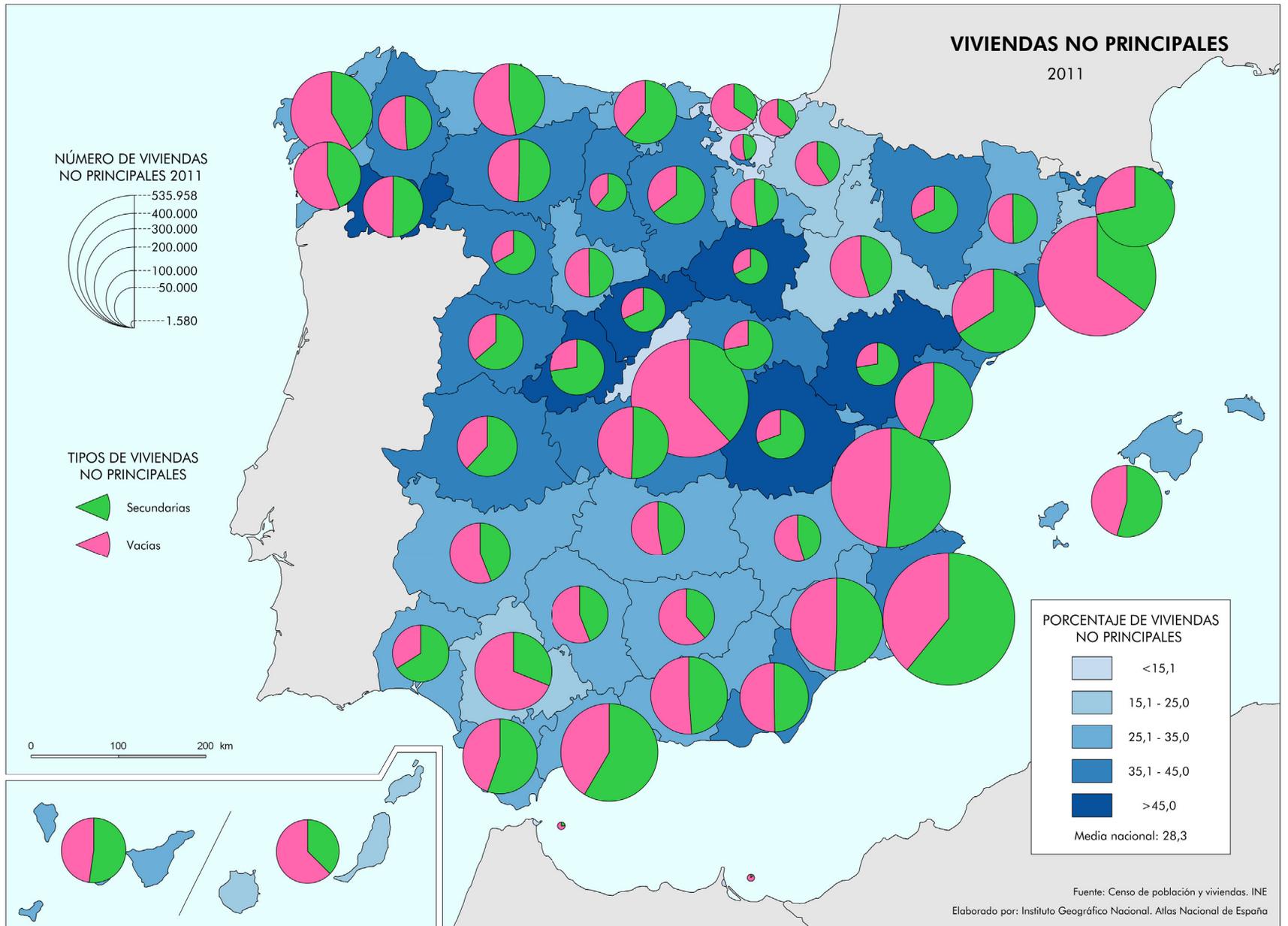
terminaron participando en los consejos de las entidades financieras (Lois, Piñeira y Vives, 2016); por lo tanto, es fácil entender que las ciudades se pensaran a partir de entonces como lugar de negocio y no para dar soluciones a las necesidades sociales (Harvey, 1989).

Si en los años de los primeros gobiernos democráticos el sector constructivo se orientó más a rehabilitar el parque de viviendas existente, favoreciendo la rehabilitación de los centros urbanos sobre la nueva construcción, desde mediados de la década de los noventa la dinámica cambió de tendencia, iniciándose un ciclo de

acusada producción y revalorización de vivienda nueva que, con condiciones de financiación muy favorables, estimulaba la adquisición de una mayor o incluso una segunda residencia y, evidentemente, la demanda de más suelo urbanizable; por lo tanto, la liberalización del mercado del suelo contribuyó a impulsar una burbuja inmobiliaria con el argumento de generar riqueza y empleo. Así, entre 1996 y 2007 se produjo un enorme incremento de la actividad constructiva en todo el territorio que situó a España como uno de los países europeos donde más creció la superficie urbanizada y buena muestra es el

Sección IV
Población, poblamiento y sociedad





elevado número de viviendas por 1.000 habitantes –como se observa en los mapas *Viviendas por 1.000 habitantes de 1991 y 2011*–, muy superior a la media europea (Burriel de Orueta, 2008). Se configuró así un modelo inmobiliario basado en el predominio de la vivienda libre y en propiedad, acompañado de un aumento en su precio. Una producción de inmuebles que no estaba justificada sólo por la demanda de primera residencia sino que sirvió para canalizar la inversión

hacia la adquisición de viviendas no principales que, con un destacado peso de las vacías, se sitúan preferentemente, además de en Madrid, en las provincias costeras mediterráneas y atlánticas (ver mapa *Viviendas no principales*).

Esta etapa de auge finalizó cuando, tras la crisis económica e inmobiliaria de 2007, no fue posible dar salida al desorbitado parque de viviendas; pues el negocio inmobiliario en España ha producido más viviendas e infraestructuras

varias per cápita que el resto de los países europeos (Naredo, 2009). La crisis financiera produjo una contracción del crédito, la paralización del sector de la construcción, y un elevado desempleo que repercutieron en una escasa actividad de las compraventas inmobiliarias. La tendencia actual apunta a una reactivación del mercado inmobiliario, sobre todo el de la segunda residencia y el consecuente ascenso de los precios de las viviendas.

Espacio gentrificado

De manera cada vez más generalizada los barrios antiguos y céntricos habitados por grupos sociales de bajos ingresos, con importante presencia de personas mayores, son objeto de intervenciones públicas o privadas que transforman esencialmente su carácter. Estos barrios experimentan primero un deterioro físico, visible en el mal estado de las viviendas y del entorno urbano, acompañado de un abandono de sus equipamientos y dotaciones. En consecuencia se les considera una zona problemática, lo que favorece una devaluación del precio de los inmuebles. Tras esa fase de declive resulta rentable invertir en la rehabilitación o renovación de los edificios, con objeto de atraer a nuevos residentes de clase media y media-alta con mayor poder de compra. Los precios del suelo en este período ascienden vertiginosamente y los anteriores residentes, que padecen el acoso inmobiliario, se ven incapaces de pagar los incrementos de los alquileres, por lo que son expulsados a otros barrios. El proceso de sustitución social va asociado a la introducción de nuevas actividades comerciales, de restauración y profesionales que reemplazan a las tradicionales.



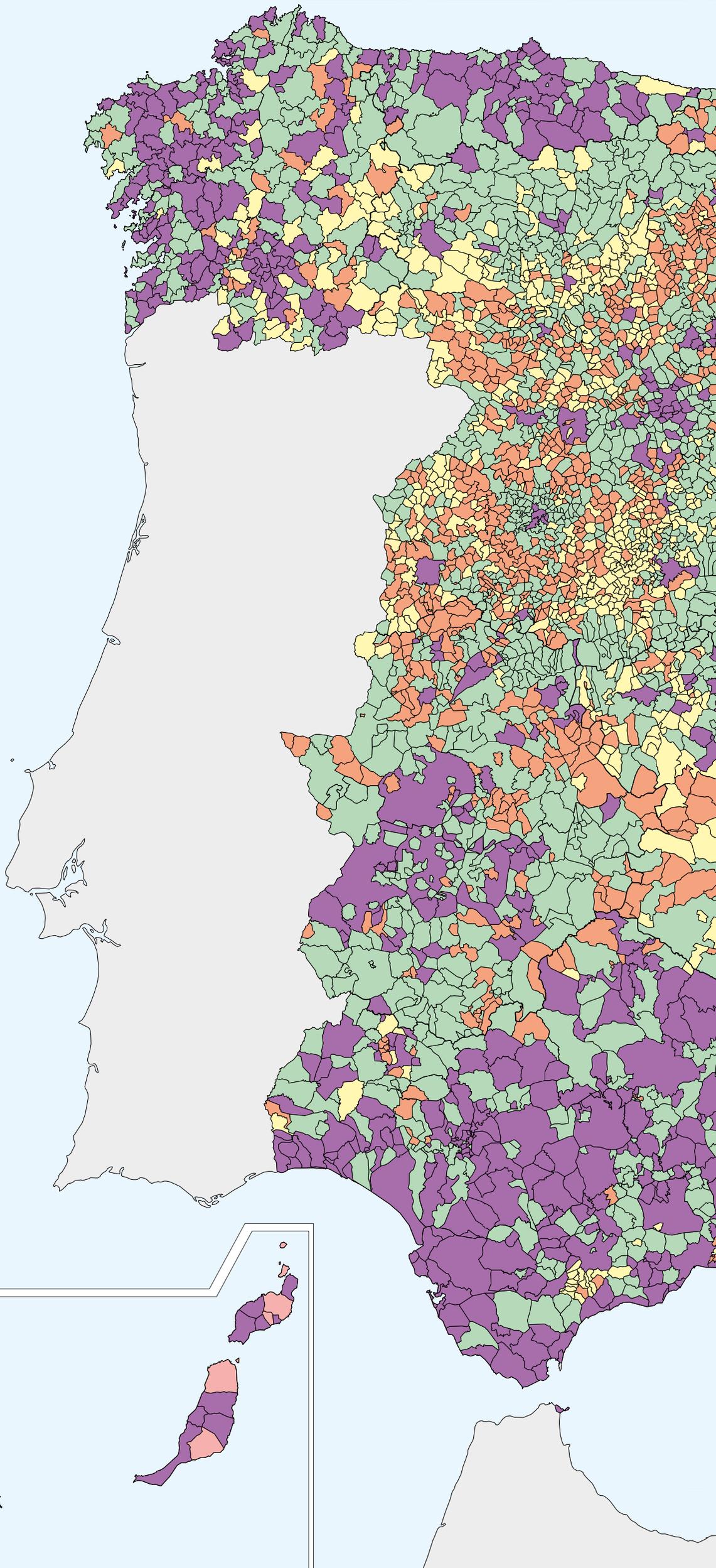
Imagen de la calle Molino nº 9 (sector San Luis-Alameda, Sevilla) en 1991, en la que se observan edificios de morfología tradicional con cierto grado de deterioro



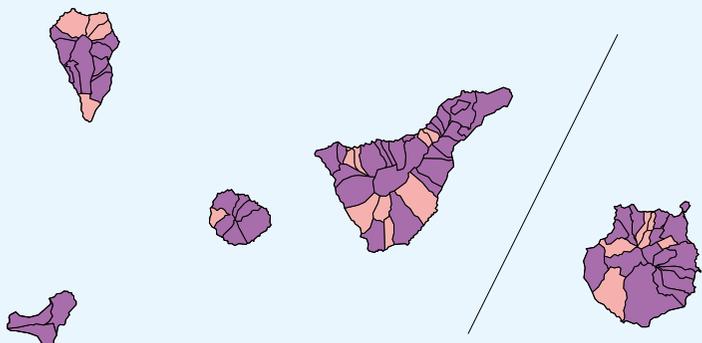
Fotografía de la misma calle Molino, en 2014, en la que se observa la restauración de esos edificios y de un sector de la calle

FIGURAS DE PLANEAMIENTO 2015

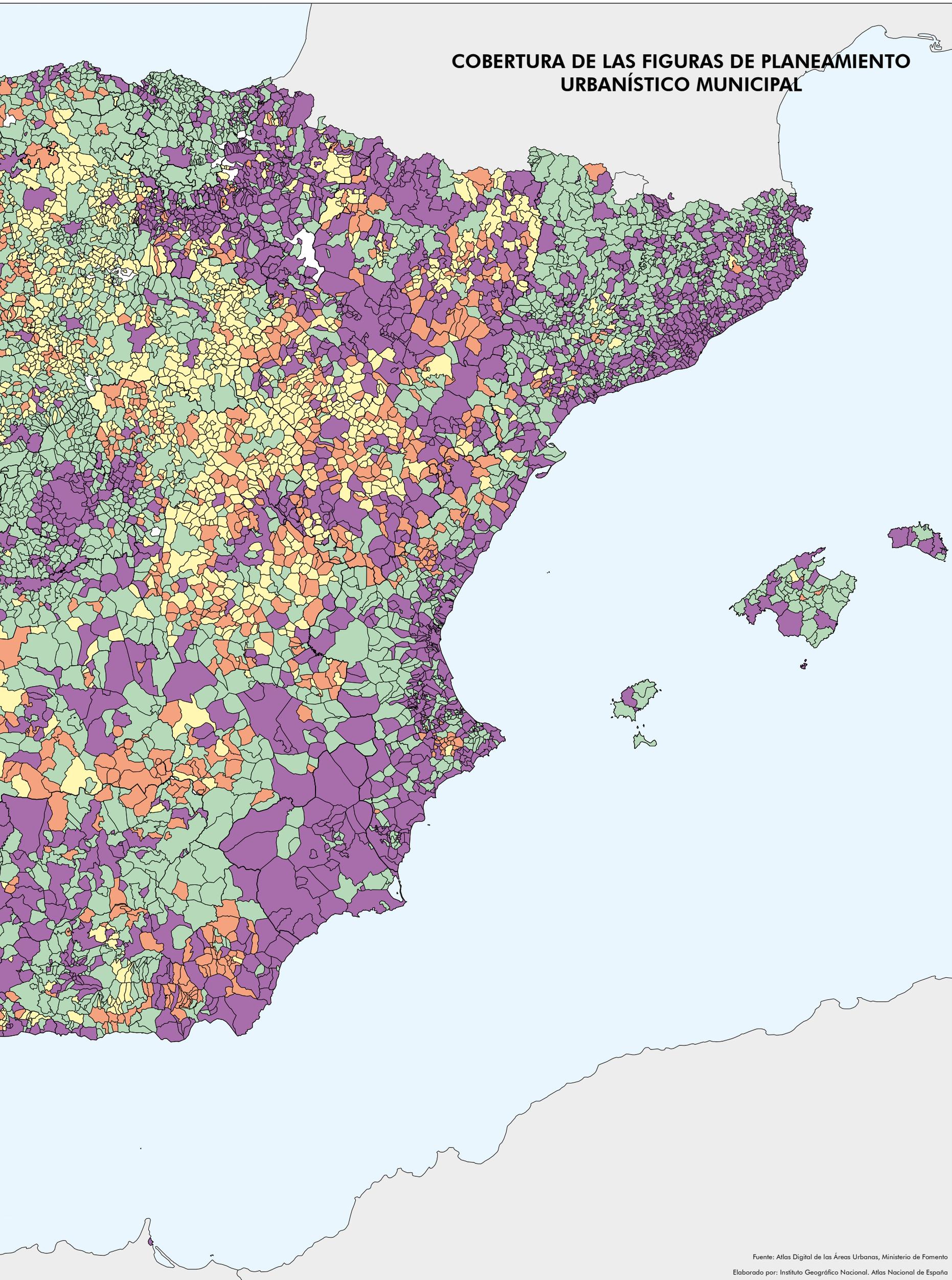
- Plan General
- Normas subsidiarias
- Delimitación de suelo
- Sin planeamiento
- Comunidades jurisdiccionales



0 50 100 150 200 km



COBERTURA DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL



Sección IV
Población, poblamiento y sociedad

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas, Ministerio de Fomento
Elaborado por: Instituto Geográfico Nacional. Atlas Nacional de España

Planificación urbana

La atribución a las comunidades autónomas de las competencias en materia de urbanismo les ha abierto la posibilidad de adoptar diferentes tipologías de planes por lo que se refiere al planeamiento urbanístico municipal. El modelo preconstitucional otorgaba a los ayuntamientos la posibilidad de adoptar diferentes figuras en función de su específica problemática urbanística, desde la simple delimitación de suelo entre el urbano y el no urbanizable hasta el más complejo Plan General de Ordenación Urbana pasando por las Normas Subsidiarias. El desarrollo autonómico de las competencias urbanísticas, con algunas excepciones, no ha variado sustancialmente este modelo como se refleja en el mapa *Cobertura de las figuras de planeamiento urbanístico municipal* de 2015. Con este mapa se puede hacer una lectura indirecta del sistema urbano español al reflejar la elección de la figura de planeamiento y el grado de complejidad urbanística esperable de los municipios y ciudades que se deciden por cada una de las tres posibilidades. Como se observa en él, los municipios que se deciden por el Plan General son, mayoritariamente, los que se localizan en los principales ejes territoriales que cosen el sistema urbano español: eje mediterráneo y Andalucía, corredor del Ebro, Madrid, Asturias y la Galicia más costera. Los municipios que contornean los que han adoptado el Plan General normalmente han optado por Normas Subsidiarias, mientras que el resto o bien gestionan su urbanismo con una simple delimitación de suelo o, directamente, carecen de planeamiento municipal y se rigen sólo por normas de escala supramunicipal. Este último grupo de municipios es de características formales más rurales y se localiza, preferentemente, en Castilla y León y zonas del Sistema Ibérico y Castilla-La Mancha.

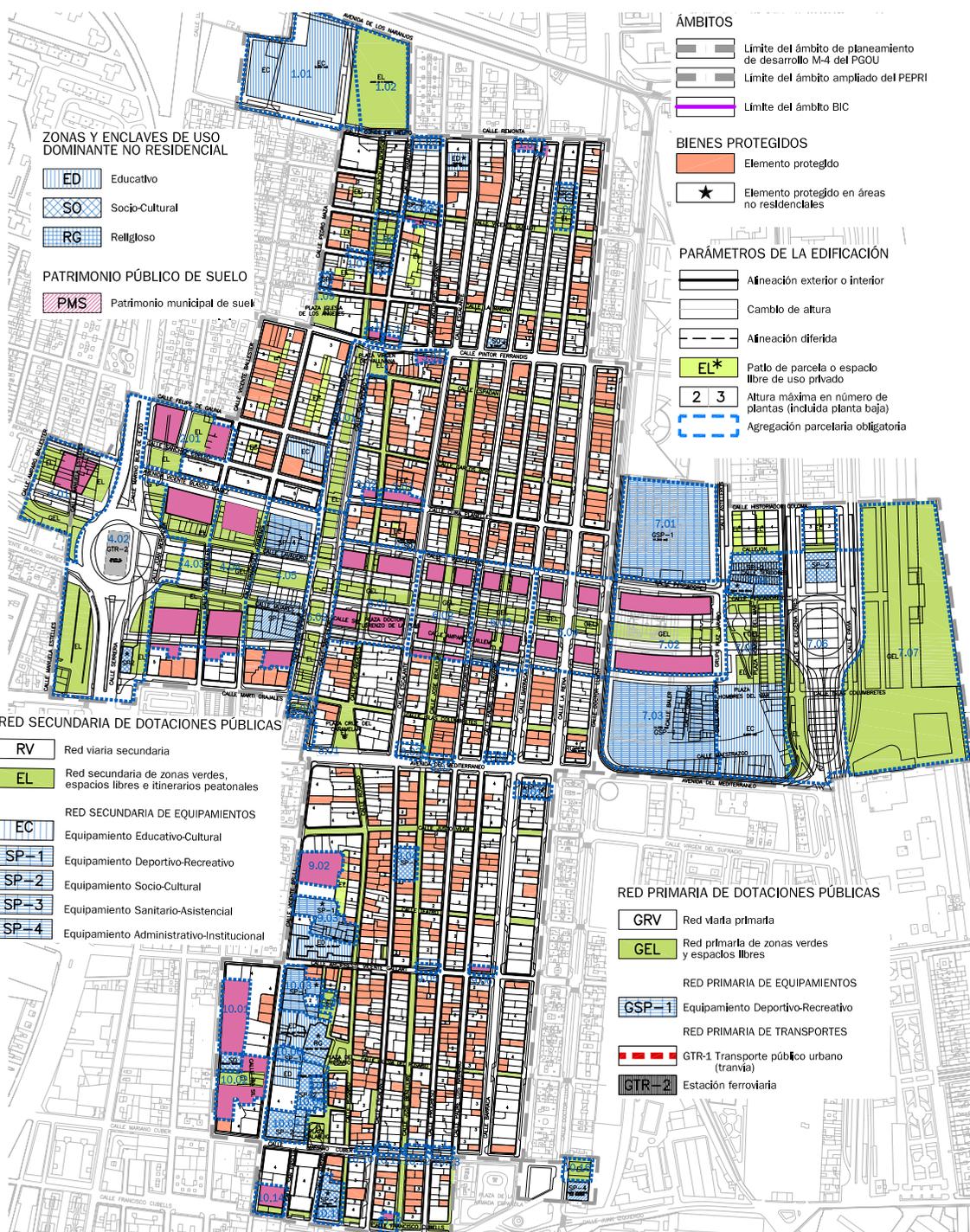
Las actuaciones urbanísticas que plantean todos estos planes son de muy diversa índole y calado pero las que han caracterizado el período de burbuja inmobiliaria que ha vivido el país hasta 2008 pueden agruparse en dos: reformas urbanas y expansión de la urbanización. Las políticas de reforma urbana retoman la tradición de algunos planes de postguerra pero a una escala más importante. Son planes que reurbanizan zonas ya urbanizadas con vistas a la creación y apropiación de rentas urbanas con no pocos problemas para los residentes de los barrios afectados: desplazamientos forzados, destrucción de patrimonio, gentrificación... Uno de los casos más conocidos ha sido

el no ejecutado plan del Cabanyal de Valencia, donde el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar de Valencia (2001) apostaba por una gran operación de *sventramento* hasta la costa, que sustituía gran parte del tradicional barrio valenciano por nuevos productos urbanos de alta rentabilidad inmobiliaria.

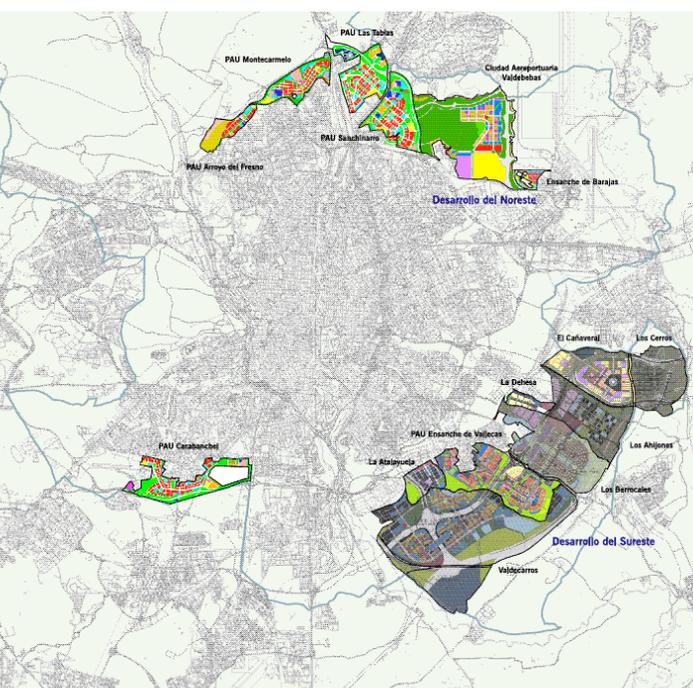
La expansión suburbana de las ciudades ha corrido en paralelo, y a mayor velocidad, a las reformas urbanas. Especialmente en la costa mediterránea y Madrid el paisaje rural se ha visto radicalmente transformado por efecto de la oleada de nuevas urbanizaciones vinculadas a nuevas residencias alejadas de la congestión del centro o a simples inversiones inmobiliarias a la espera de revalorizaciones. Uno de los casos más emblemáticos de este tipo de actuaciones han sido los grandes desarrollos urbanos de

Madrid (2014) que, especialmente al nordeste y sudeste de la ciudad, han creado un nuevo Madrid que, indirectamente, también quería beneficiarse de la proximidad con el aeropuerto para animar a posibles inversores internacionales.

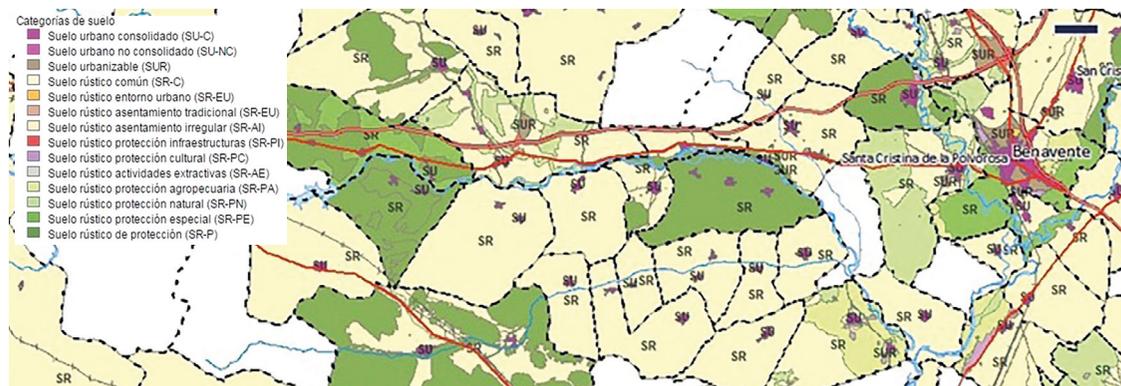
En el otro extremo de este tipo de actuaciones se encuentran algunos municipios castellanoleoneses, de zonas de montaña o castellanomanchegos en los que el vacío demográfico sólo es puntualmente contrarrestado por la afluencia de visitantes en búsqueda de paisajes no urbanos. Suelen ser municipios en los que el planeamiento, cuando existe, no pasa de delimitación de suelo o, en el mejor de los casos, Normas Subsidiarias. Más allá del suelo urbano del núcleo los suelos están calificados en diferentes grados de protección natural o agraria como en el caso de algunos municipios de la provincia de Zamora (2014).



Plano de Ordenación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar de Valencia (2001)



Plano de los grandes desarrollos urbanos de Madrid (2014)



Categorías de suelo según los planes urbanísticos de municipios rurales de Castilla y León. Ejemplo de la provincia de Zamora (2014)