

IAU+S en perspectiva

JOSÉ MANUEL NAREDO¹

Madrid (España), 27 de febrero de 2006.

Resumen: José Manuel Naredo hace un repaso al sentido y significado de IAU+S, así como a los cambios que han tenido lugar en el periodo entre las Primeras y estas Segundas Jornadas. Define IAU+S como una experiencia interdisciplinar desde la que reflexionar sobre la sostenibilidad o viabilidad ecológica de los sistemas humanos. Un contexto que, con el transcurso de dos años, no ha hecho más que generalizar lo que parecía anecdótico. Un *boom* inmobiliario sin precedentes en intensidad y duración, invadiendo el territorio y consumiendo gran cantidad de materia y energía, ha generando, «un ambiente abiertamente hostil a la sostenibilidad ecológica». Finalmente, en el último apartado, plantea posibles salidas de la encrucijada actual.

Agradezco al comité organizador de estas Jornadas que me haya invitado a participar en su inauguración. Es para mí un honor aceptar esta invitación, pero también una responsabilidad conseguir que mi intervención resulte sugerente al auditorio. Trataré, para ello, de reflexionar primero sobre la naturaleza y el propósito de las Jornadas y después sobre el contexto en el que se desenvuelven.

Propósito y naturaleza de la iniciativa que promueve estas Jornadas

En lo que concierne a la naturaleza de las Jornadas debo subrayar dos aspectos. En primer lugar, éste no es un encuentro aislado que se agote en sí mismo, sino que forma parte de un programa de trabajo prolongado. En efecto, la Iniciativa para una Arquitectura y un Urbanismo más Sostenibles (IAU+S), no sólo incluyó en su plan de trabajo la realización y edición de los materiales de las Primeras Jornadas y, dos años después, la de estas Segundas Jornadas, sino que trata de culminar el proceso con la futura celebración de un congreso e incluso con la constitución de un instituto o foro permanente que promueva la reflexión e investigación en este campo. En segundo lugar, hay que destacar la naturaleza transdisciplinar de estas Jornadas y de la iniciativa en la que se insertan, coherente con las amplias dimensiones del tema a tratar. El mero hecho de que se me haya invitado a mí —que no soy arquitecto— a introducir las Jornadas, así como los tan diversos perfiles de los participantes, subraya por sí mismo la dimensión transdisciplinar y voluntariamente abierta de las mismas.

Entiendo, así, que el principal propósito de las Jornadas es promover una reflexión amplia y transdisciplinar sobre la sostenibilidad o viabilidad ecológica de los sistemas urbanos y constructivos, que —a mi juicio— debe vincularse a su habitabilidad. Se trata, así, de abrir una ventana que relacione la arquitectura y el urbanismo con los problemas ecológicos y sociales de nuestro tiempo. Estos problemas difieren notablemente de aquellos que en el siglo XIX solicitaron respuestas desde la arquitectura y el urbanismo, ayudándolos a consolidarse como las disciplinas específicas que hoy son. En efecto, las elevadas tasas de mortalidad observadas en las grandes aglomeraciones de población —superiores incluso a las del entorno rural— en la segunda mitad del siglo XIX, otorgaron protagonismo al tema de la salubridad urbana que dio pie a la racionalización de los estándares de urbanismo a los que debía someterse la construcción de la ciudad. Es decir, que la voluntad generalizada de corregir la situación de partida llevó a admitir que el proyecto urbano-constructivo no podía estar gobernado por el mero afán de lucro, sino que debía configurarse atendiendo a determinados estándares y que la propia convivencia en la ciudad exigía respetar también ciertas normas de comportamiento. Algunos de esos estándares fueron asumidos como exigencias

¹Doctor en Ciencias Económicas, Diplomado de la Escuela Superior de Estadística y Estadístico Facultativo. Cuenta con una larga experiencia investigadora que combina reflexiones de fondo sobre los fundamentos de la ciencia económica y la evolución de la coyuntura, con análisis concretos sobre el funcionamiento de los sistemas agrarios, urbanos e industriales en relación con los recursos naturales. Ha trabajado como consultor en la División de Estudios Nacionales de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) (París) y como funcionario en diversas áreas de estudios de la Administración, contando con nivel 30 consolidado. Ha sido jefe del *Servicio de Análisis de la Coyuntura* del Instituto Nacional de Estadística (INE) y de otros departamentos de estudio. Ha sido Subdirector de Estudios del *Banco de Crédito Agrícola*, Director del Programa *Economía y Naturaleza* y Asesor del Programa *Igualdad* de la *Fundación Argentina*. Actualmente está en excedencia voluntaria como funcionario para trabajar como investigador y consultor libre. Es profesor *ad honorem* en las Universidades Politécnica y Complutense de Madrid. Es vocal del Comité Español del Programa sobre el Hombre y la Biosfera (MAB) de la UNESCO y del *Centre d'Estudis d'Informació Ambiental*, y Premio Nacional de Economía y Medio Ambiente 2000. Es socio fundador de la *Asociación Hispano Portuguesa de Economía de los Recursos Naturales y Ambientales* y de la *Fundación Nueva Cultura del Agua*, así como socio de honor de la *Asociación de Agricultura Ecológica*. Sus principales áreas de investigación son: el pensamiento económico; la agricultura; la ecología, economía y territorio; la economía del agua; y los aspectos macroeconómicos, distributivos y patrimoniales (inmobiliarios y financieros).

normales hoy comúnmente demandadas: tal sería del caso de la separación estanca de los abastecimientos y vertidos de agua, o la norma de disponer al menos de un WC por familia.

La mejora de la salubridad y de la convivencia derivada de la aplicación de los estándares permitió el crecimiento sin precedentes de las aglomeraciones urbanas al que hemos asistido a lo largo del siglo XX (primero en los países ricos y después en el resto del mundo), lo que planteó nuevos problemas. Se erradicaron o paliaron —al menos en los países ricos— las enfermedades infecciosas que diezaban a la población urbana del siglo XIX, pero se dañó la salud del propio organismo ciudadano, generando nuevos problemas a mayor escala. La máquina económica promovió una concentración urbana y un modelo urbano-constructivo cuya expansión masiva hizo que enfermaran las propias ciudades como proyectos de vida colectiva y deterioró seriamente los ecosistemas que les sirven de soporte. El gigantismo y la polarización social propios de las actuales aglomeraciones y la dimensión global que alcanza el deterioro ecológico-ambiental hacen que las preocupaciones por la habitabilidad y la calidad de vida de los ciudadanos trasciendan de los problemas de salubridad interna de las ciudades y los edificios, para recaer sobre el propio proyecto ciudadano y sobre sus relaciones con el resto del territorio.

En este marco encajan las extendidas preocupaciones por la creciente insostenibilidad o viabilidad global de las tendencias territoriales y urbanas en curso. Estas preocupaciones, que hace suyas la IAU+S, exigen un esfuerzo de reflexión transdisciplinar que trascienda la habitual *torre de Babel* de las especialidades científicas. No es una mera casualidad que esta iniciativa esté promovida por dos departamentos horizontales de esta Escuela que, al pensar en forma de proyectos urbanos o constructivos, tienen que hacer uso de muy diversas especialidades: los departamentos de Proyectos y de Urbanismo. En efecto, estos departamentos no sólo utilizan un sin número de conocimientos básicos y aplicados, sino que se ven obligados a trascender también las barreras mentales que separan los mundos del conocimiento científico de aquellos otros de las artes y el diseño. La presente iniciativa invita a relacionar la funcionalidad urbana y constructiva y la economía de medios, no sólo con la estética y el diseño, sino también con las consideraciones éticas vinculadas a aspectos ecológicos y sociales. El empeño de relacionar estos campos retoma una línea de pensamiento para mí muy querida y sugerente, que abarca autores que van desde ALEXANDRE HUMBOLDT, JOHN RUSKIN, LEWIS MUMFORD, hasta CÉSAR MANRIQUE y TOMÁS MALDONADO y la Escuela de diseño de Milán (que me acaba de rememorar un libro reciente²). Actualizar este empeño resulta hoy vital para denunciar la lamentable confluencia que se produce entre el político pretencioso con afán de posteridad, el arquitecto divo que le ofrece su firma ‘de calidad’ y el constructor ávido de lucro. Confluencia que —con palabras de un amigo arquitecto— está sembrando el territorio de «bisutería barata pagada a precio de oro fino», diseñada para decorar la indigesta empanada de obras que nos invade. En cualquier caso, esta conexión resulta coherente con el propósito general de estas Jornadas que entiendo coincide con el enunciado por SUSAN STRANGE, una economista institucional muy valorada por mí, fallecida hace pocos años: «el propósito de abrir las mentes, no de cerrarlas» («*open minds, not to close them*», en palabras de STRANGE).

La invitación a la reflexión antes mencionada de IAU+S se plantea, así, sin dogmatismos, ni exclusiones, albergando un espectro de pensamiento inusualmente amplio. Puede pensarse que la extremada amplitud temática y de enfoques acarrea el peligro de la dispersión y la falta de profundidad. Sin embargo, el libro que resultó de las Primeras Jornadas de IAU+S celebradas en 2004 (AAVV, 2005) parece haber superado este peligro, al lograr un producto de evidente interés: precisamente la amplitud de los aspectos y aproximaciones ligados a la sostenibilidad permite a cualquier persona con inquietudes en el tema, encontrar ideas sugerentes o informaciones de interés. Bien es cierto que el interés del libro se debe en buena parte a la forma en la que los materiales han sido estructurados y complementados por la meritoria labor de coordinación y edición realizada por AGUSTÍN HERNÁNDEZ AJA y el equipo de colaboradores. Pero también es cierto que la propia materia prima de esas primeras Jornadas es la que nutre el interés del producto resultante. Me conformaría con que estas Segundas Jornadas alcancen unos resultados comparables a las primeras.

Contexto general en el que se insertan

El contexto general en el que se insertan estas Jornadas viene marcado por un *boom* inmobiliario sin precedentes en intensidad y duración. Cabe destacar dos novedades en este campo respecto a lo que ocurría hace dos años, cuando se celebraron las anteriores Jornadas de IAU+S. Una es que en este bienio dicho *boom* se ha globalizado, extendiéndose no sólo entre la mayoría de los países ricos, sino también entre los pobres o *emergentes*. Los analistas de la economía acostumbran a observar la naturaleza cíclica de las fases expansivas y contractivas de la liquidez, el endeudamiento, la inversión y los precios de los

²SONEIRA (2005)

activos bursátiles o inmobiliarios, que se suceden en una economía cada vez más globalizada. El presente *boom* inmobiliario es un exponente más de ese comportamiento cíclico que pasamos a definir de forma clara y escueta con palabras del último Informe Anual del Banco Internacional de Pagos (BIP, 2005:6–7) referidas a los tres ciclos observados en los últimos decenios:

Un primer ciclo comenzó en los países industrializados en la década de los setenta, afectando tanto a las acciones como a los activos inmobiliarios. Un segundo ciclo se inició a mediados de la década de los ochenta, finalizando con los precios de los inmuebles unos años más tarde. Aunque los países nórdicos, Alemania y Japón fueron los más afectados, muchos otros también se vieron atrapados por la anterior *exhuberancia*. Asimismo, parece cada vez más evidente que en la actualidad nos hallamos en plena fase expansiva de un tercer ciclo similar a los anteriores, que se remonta al auge económico de mediados de la década de los noventa. Los primeros en verse afectados fueron los precios de las acciones, pero tras su pronunciada caída a comienzos de 2001, el impulso alcista de la demanda se transfirió al mercado de la vivienda. En realidad, no es exagerado afirmar que, en el lapso aproximado del último año, el alza del precio de la vivienda se ha convertido en un fenómeno universal. Así, el mercado de la vivienda presenta síntomas de recalentamiento en la mayoría de los países industrializados, al igual que en muchas economías de mercado emergente, China y Corea incluidas.

BIP, 2005

Aparte de la mayor intensidad y universalidad del fenómeno, la novedad estriba en que «los precios de la vivienda han registrado máximos históricos en muchas economías. [a la vez que] los desequilibrios externos nunca han sido tan abultados desde la Segunda Guerra Mundial» (IBIDEM, p. 167), siendo la descontrolada expansión de la liquidez la tendencia más preocupante, al decir de esta entidad en principio encargada de regularla.

Es un hecho conocido que nuestro país se sitúa a la cabeza del mencionado *boom* inmobiliario, ostentando el liderazgo en crecimiento de precios y de volúmenes construidos, como he tenido ocasión de estudiar (NAREDO, CARPINTERO Y MARCOS, 2005). Pero lo que sí constituye una segunda novedad a destacar, respecto a hace dos años, es la aparición de síntomas que anuncian con mayor claridad la inflexión del citado *boom*. Más que pormenorizar con datos algunos de estos signos (como, por ejemplo, la caída de la inversión extranjera en inmuebles, las subidas del tipo de interés, o la ampliación del período de venta) considero más propio de esta sesión inaugural hacer referencia a un indicador sintético potente: el hecho de que el presidente del mayor banco del país —EMILIO BOTÍN— nos haya anunciado en los media que va a haber un «aterrizaje suave». La importancia de este gesto no estriba tanto en anunciar la evidencia del *aterrizaje* que ha de seguir a una fase de auge prolongada, como en el empeño de afirmar que será *suave*. Porque tras el afán de tranquilizar a la opinión pública sobre la *suavidad* del esperado aterrizaje, se esconde la seria preocupación de que sea tan abrupto y extremado como fue la subida.

Valga lo anterior para subrayar que el presente *boom* inmobiliario se sitúa en las antípodas de la sostenibilidad, no sólo ecológica, sino también económica. Como he subrayado en varias ocasiones, creo que no serán los límites ecológicos que plantea un territorio y unos recursos que no crecen, o los límites de una demografía que no alcanza a habitar un parque de viviendas cada vez más sobredimensionado los que acabarán frenando el presente *boom* inmobiliario, sino que serán los límites de la financiación y la demanda solvente de viviendas, sujetos al comportamiento cíclico antes mencionado. Al igual que había pasado en los ciclos anteriores, la expansión de la liquidez arrastró primero al alza las cotizaciones bursátiles —entre 1996 y 2000— presionando después sobre los precios de los inmuebles —entre 2000 y 2006—. Pero la novedad que explica la notoria intensidad y duración del auge inmobiliario en nuestro país arranca de que con la desaparición de la peseta —y el advenimiento del euro— desapareció también el freno que la limitada capacidad de financiación disponible planteaba a las coyunturas alcistas. Éstas morían tradicionalmente porque el creciente endeudamiento interno y externo erosionaba la cotización de la peseta, obligaba a devaluarla y a restaurar el equilibrio exterior con programas de *ajuste* que recortaban de nuevo el endeudamiento y la actividad económica. Sin embargo, actualmente, el paraguas del euro ha permitido prolongar el endeudamiento de la economía española hasta límites hace poco impensables, a la vez que el *maná* de los fondos europeos posibilitó grandiosas inversiones en infraestructuras más tendentes a polarizar que a *vertebrar* España. Por primera vez, no sólo demandaron financiación neta las empresas, sino también los mismos hogares, cuyo ahorro financiero neto llegó a hacerse negativo al hipotecarse en la financiación del presente *boom* inmobiliario. Además, con la solvencia del euro aumentó el peso de la inversión extranjera en inmuebles, que se sumó a la financiación interna para reforzar el auge inmobiliario a costa de hacerlo más dependiente de la coyuntura internacional. La construcción de edificios e infraestructuras se ha difundido así por el territorio peninsular a modo de melanoma sin

control³: la proliferación de grúas, y la escasez de árboles, ofrecen hoy en nuestro país un paisaje bien singular en Europa. Se ha subrayado, así, que España — pese a contar ya con más viviendas y kilómetros de autopista *per capita* que los otros países europeos — seguía construyendo en 2005 más viviendas que en Francia, Alemania e Italia juntas, que tienen cuatro veces más población que España. O que — como acaba de señalar la prensa — Madrid es líder europeo en el uso de tuneladoras de gran sección, al contar con doce funcionando a la vez. Como consecuencia de todo ello cabe apreciar que, mientras son raros los países en los que la construcción pesa más de un 5 % en el PIB, en España ha superado holgadamente el 10 % en los últimos años, haciendo de ella la verdadera *industria nacional*.

El problema ecológico estriba en que, como es sabido, la construcción es una actividad muy exigente en energía y materiales y tiene una gran incidencia territorial. Lo cual fuerza la bulimia en energía, materiales y territorio que acusa la economía española en los últimos años, bien ajena a las tendencias desmaterializadoras anunciadas desde hace tiempo. Pero el problema ecológico se deriva también de que el presente *boom* inmobiliario está instalando un modelo territorial, urbano, constructivo, y un estilo de vida, que resulta mucho más exigente en recursos y pródigo en residuos y en daños ecológico-ambientales que los previamente existentes. Y a la vez, que la eficiencia en el uso del suelo decae con el actual modelo urbanístico, que exige cada vez mayores servidumbres indirectas e infla el porcentaje de viviendas secundarias y desocupadas.

Porque también hay que subrayar una coincidencia desafortunada: justo cuando las circunstancias señaladas desataron sobre nuestro territorio lo que se ha calificado de *tsunami* inmobiliario — GARCÍA-BELLIDO (2005:273–286), FERNÁNDEZ DURÁN (2006) —, se erosionaron las tenues barreras del planeamiento facilitando su materialización más indeseable en el ámbito territorial, urbanístico y constructivo. O, también, a la vez que el huracán de liquidez dispuesto a invertirse en inmuebles amplió notablemente la diferencia de precios entre el suelo rústico y el metro cuadrado construido, la legislación estatal y autonómica tendió a desregular los usos del suelo, otorgando al llamado *agente urbanizador* la posibilidad de urbanizar a su antojo el territorio, salvo que estuviera especialmente protegido. En suma, que a los medios de financiación sin precedentes, derivados de la flamante posición de dominio adquirida por la economía española bajo el paraguas del euro, se unió un marco institucional propicio a la inversión inmobiliaria y al reparto de las plusvalías entre propietarios, promotores y ayuntamientos, que desembocó en casos tan sonados como el de Marbella, que vino a caricaturizar lo que estaba siendo un fenómeno generalizado. Todo lo cual arranca de no haberse tomado en serio por el Estado las políticas sobre el territorio, el urbanismo y el medio ambiente en el momento de su descentralización, cediendo graciosamente las competencias en estas materias a los gobiernos regionales y locales, sin haber establecido criterios e instrumentos previos de orientación y control.

Los vientos descentralizadores y desreguladores dominantes generaron un contexto propicio a la extensión de la urbanización dispersa, que separa piezas y funciones urbanas, que han de conectarse después con medios motorizados, a la vez que desatiende la conservación y mejora de la ciudad como proyecto de vida colectivo y del propio patrimonio inmobiliario. De ahí que la rehabilitación y readaptación del patrimonio inmobiliario en suelo y edificaciones sea la gran asignatura pendiente que hace que el uso ineficiente, el abandono y la destrucción de ese patrimonio sean moneda común junto a la trepidante construcción nueva (generadora de plusvalías). Y a la vez que ésta presiona con fuerza sobre determinadas zonas, se abandonan y despueblan otras acentuando los desequilibrios territoriales hasta extremos inusuales en Europa. Los modelos territoriales, urbanos y constructivos dominantes contribuyen, así, a engullir, degradar o abandonar los asentamientos tradicionales, haciendo que la explosión urbana y sus servidumbres afecten al medio rural, utilizado como mera zona de abastecimiento y vertido.

En resumidas cuentas, que estas Segundas Jornadas de IAU+S se desarrollan en un ambiente abiertamente hostil a la sostenibilidad ecológica y sería miope o cínico no reconocerlo. Pero creo que la reflexión y la enseñanza deben cobrar existencia propia, sin inclinarse según soplen los vientos de la coyuntura económica. Porque estoy seguro de que los estudiantes de esta Escuela tendrán que trabajar en coyunturas y contextos bien diferentes del actual y deberían estar preparados para ello. El problema actual arranca de que las actividades constructivas y urbanizadoras están siendo demasiado mediatizadas por el metabolismo económico, lo que redundará en contra de la calidad y sostenibilidad de la arquitectura y el urbanismo. Las meras exigencias y urgencias de transformar superficie edificable en metros cuadrados construidos, con el fin de añadir varios ceros a su valor, son, por definición, poco respetuosas de la calidad constructiva y urbana y menos aún de las exigencias de sostenibilidad ecológica de estos procesos en el conjunto del territorio. En estas Jornadas y en esta Escuela hemos de revisar con ojos críticos los mecanismos perversos del presente marco institucional que magnifican el poder de ese metabolismo económico,

³Mi texto reproducido en el volumen de las Primeras Jornadas planteó por primera vez esta analogía, para subrayar que el metabolismo económico usual (en ausencia de frenos institucionales) tiene efectos patológicos sobre el territorio y sus ecosistemas (NAREDO, 2005:58–68). Tema este sobre el que he vuelto con mayor amplitud en NAREDO (2006).

sacrificando a él la calidad de los proyectos urbanos o constructivos, la salud de nuestros ecosistemas y paisajes y la calidad de vida de sus habitantes.

En lo que concierne a los sistemas urbanos no cabe apelar simplemente al urbanismo *ecológico* o a la construcción *bioclimática*. España ha cubierto sobradamente el *déficit* de viviendas con relación a la población, pero no las necesidades de vivienda de ésta, habida cuenta que las espectaculares subidas de precios se han simultaneado con una presencia cada vez más reducida de *vivienda social*. Así, España es récord en viviendas secundarias y desocupadas, a la vez que sigue siéndolo en destrucción del patrimonio inmobiliario por demolición y ruina. El principal problema a resolver tendrá que ver con la gestión de un patrimonio inmobiliario de mala calidad, sobredimensionado e ineficientemente utilizado. La situación actual pide a gritos políticas que, a diferencia de las actuales, propicien la rehabilitación frente a la construcción nueva, la arquitectura acorde con el entorno frente al estilo universal imperante, la vivienda como bien de uso frente la vivienda como inversión, la vivienda social frente a la vivienda libre, la vivienda en alquiler frente a la vivienda en propiedad, la rentabilización a través de rentas y no plusvalías... El problema estriba en que este cambio amenazaría los negocios inmobiliarios en curso, contribuyendo a desinflar la burbuja. Tal vez haya que esperar a que ésta se desinfla por sí misma para que vengan momentos más propicios para el cambio. Con todo cabe anticipar las siguientes orientaciones generales relacionadas con la construcción, el urbanismo y el territorio.

Posibles salidas de la encrucijada actual

A mi juicio el primer reto futuro desde el ángulo de la sostenibilidad y de la habitabilidad urbanas no apuntará tanto a mejorar la calidad de la construcción y el urbanismo nuevos como, sobre todo, a gestionar la ciudad y el patrimonio construido, rehabilitándolos y reconvirtiéndolos sobre nuevas bases, ya que hemos visto que los elevados ritmos de construcción nueva están dotando a nuestro país de un patrimonio urbano cada vez más sobredimensionado. Y desde el punto de vista territorial el principal reto estribará en reorientar las ingentes dotaciones de suelo ya comprometido como urbano o urbanizable, que en el litoral mediterráneo supera varias veces al suelo ya construido.

Sabiendo que el presente auge inmobiliario acabará declinando por sí mismo, se planteará de hecho la tarea de reconducir las tendencias actuales, desde la masiva recalificación de suelo y construcción nueva hacia la gestión y rehabilitación de la ciudad y el patrimonio inmobiliario, con los menores daños económicos, sociales y ecológicos posibles. Conseguir que el presente *boom* inmobiliario desemboque en un *aterrizaje* lo más *suave* posible exige volver a rentabilizar el patrimonio inmobiliario mediante rentas (de alquileres) y no mediante plusvalías (de ventas), contando con un marco institucional propicio para ello que trasciende el campo del urbanismo, afectando a temas como la fiscalidad o la seguridad jurídica. Pues se trata de replantear la financiación de los ayuntamientos y de ofrecer nuevas fuentes de rentabilidad a los inversores-propietarios potenciando los alquileres, para evitar que, cuando el presente *boom* se enfríe, traten de obtener liquidez precipitando las ventas y forzando directamente el derrumbe de los precios. El objetivo anterior se debe de complementar con el de potenciar la vivienda social, no mediante nuevas promociones, sino reutilizando para este fin el enorme *stock* de inmuebles y viviendas desocupadas o secundarias⁴.

Por último, los objetivos más directamente relacionados con el urbanismo se podrían resumir en el de crear ciudad y no urbanizaciones u *operaciones* urbanísticas tanto o más inconsistentes cuanto pretenciosas y extravagantes, al estar gobernadas por el mero afán de lucro constructivo-inmobiliario. Y no me canso de decir que para retomar la ciudad como proyecto hay que superar la presente dejación de funciones de las administraciones competentes, para reconstruir un nuevo urbanismo apoyado, en primer lugar, en un núcleo administrativo políticamente responsable de ese proyecto, capaz de orientarlo y de crear la normativa necesaria, en segundo lugar, en un sistema de información que permita el diagnóstico y seguimiento integrado de las calidades y usos del territorio y del patrimonio construido, así como del funcionamiento y las servidumbres de la ciudad y de los problemas de sus habitantes y, en tercer lugar, en un proceso de participación ciudadana que interaccione con el núcleo administrativo y con el sistema de información antes mencionados, ya que no cabe revitalizar la ciudad como proyecto sin contar con los ciudadanos. Este marco es el que permitiría definir, con amplio respaldo social, los objetivos específicos del urbanismo que hacen referencia al modelo de ciudad, a la calidad y diversidad del tejido urbano o la reducción de los impactos ambientales más negativos.

⁴Un ejemplo en este sentido ha sido desarrollado por el gobierno de Euskadi, a base de tomar en alquiler a precios de mercado viviendas desocupadas, o escasamente utilizadas, y de realquilarlas a precios subvencionados a personas necesitadas (esta política de vivienda social se ha revelado más inmediata, más barata económicamente y menos dañina ecológicamente que la de comprar suelo y construir viviendas nuevas).

Hemos visto que la conjunción de determinados intereses inmobiliarios con la pujante demanda de compradores nacionales y extranjeros han provocado el *tsunami* de edificios e infraestructuras que ha venido recorriendo el territorio y dañando ecosistemas y paisajes singulares e, incluso, el patrimonio inmobiliario preexistente. A ello ha contribuido también la dejación de los poderes públicos en sus competencias sobre la ordenación integrada del territorio. Para suplir esta carencia habría que establecer un marco institucional que permita gestionar el conjunto del territorio como un *stock* limitado, atendiendo a sus orientaciones, sus calidades y valores patrimoniales a salvaguardar, que debería apoyarse también en las tres patas antes mencionadas: núcleo administrativo responsable con instrumentos adecuados de regulación, información de diagnóstico y seguimiento, y proceso de participación que precise y respalde la nueva disciplina acordada.

En lo que concierne al núcleo administrativo responsable, habría que superar la actual dispersión de competencias redefiniendo órganos supra-municipales y supra-regionales, que establezcan instrumentos y directrices para gestionar en régimen de escasez el territorio, con sus diversas calidades y elementos de patrimonio natural y cultural. Este objetivo debería ser prioritario a nivel estatal y de la UE. Pues, por ejemplo, los municipios del litoral o próximos a las grandes aglomeraciones de población, deberían recibir directrices y compensaciones orientadas a primar la conservación de sus recursos naturales y no sólo presiones de demandantes y promotores que apuntan a explotar y destruir dichos recursos. El hecho de que los ingresos de los municipios dependan hoy sobre todo de la expansión urbana y de las plusvalías generadas, no sólo atenta contra la conservación patrimonial, sino también contra de la equidad. De ahí que las compensaciones económicas sean un instrumento a utilizar conjuntamente en favor de la conservación y la equidad.

La simple información sobre los desarrollos urbanísticos previstos en el conjunto del territorio constituye el primer paso para desactivar previsiones de crecimiento que rayan en el absurdo: un municipio puede prever desarrollos que multipliquen varias veces su parque de viviendas hasta colmar de edificios e infraestructuras su territorio, pero resulta un sinsentido que todos los municipios y regiones lo hagan a la vez. De ahí que la consideración agregada de las desmesuradas previsiones actuales sería el primer paso para evidenciar la necesidad de recortarlas consensuadamente. Además ha de conocerse bien la naturaleza de los espacios y ecosistemas cuya destrucción representa a menudo una pérdida patrimonial irreversible, que no aparece registrada en contabilidad económica habitual. La información sobre los umbrales a partir de los cuales la explotación o deterioro de los recursos naturales desemboca en pérdidas irreversibles, es fundamental para establecer la capacidad de carga del territorio y regular los usos atendiendo al principio de precaución.

Pero la jerarquía de criterios llamados a regular la ordenación del territorio no puede apoyarse sólo en consideraciones técnico-científicas. El mosaico de calidades y usos del territorio y sus valores patrimoniales a preservar ha de concretarse —junto a los instrumentos de gestión— con el apoyo consensuado de la población a todos los niveles. Lograr este consenso requiere promover procesos de participación e información transparente sobre los posibles escenarios territoriales, hasta definir objetivos de conservación e instrumentos de gestión ampliamente consensuados. Este consenso democrático, amplio y transparente —que difiere de aquel otro habitualmente elitista y reservado propio de las *operaciones* urbanísticas— es el que debe respaldar la nueva disciplina del territorio y el urbanismo de la que tan necesitado se encuentra nuestro país.

Hemos de revisar, así, desde el marco fiscal y presupuestario, hasta la legislación, las instituciones y las políticas encargadas de regular los usos del suelo y las actividades urbano-constructivas, a fin de llevarlas por mejor camino, permitiendo que la calidad de los proyectos se mida en términos de habitabilidad y sostenibilidad. Pero hemos de considerar también el modo en el que se forman los profesionales de la arquitectura y el urbanismo y se regulan sus actividades profesionales. Porque en estos campos, más directamente vinculados al marco en el que se desenvuelven estas Jornadas, también se observan mecanismos perversos que los someten al metabolismo económico que ha venido condicionando tan lamentablemente la actividad urbana y constructiva en nuestro país.

Por ejemplo ¿tiene sentido que los honorarios de los arquitectos se retribuyan como un porcentaje del presupuesto de las obras proyectadas? No parece que lo tenga, ni desde el ángulo de la habitabilidad ni desde la sostenibilidad, como tampoco desde la más elemental economía de medios. Antes al contrario, este criterio retributivo no induce a ahorrar ni en la construcción, ni en el mantenimiento posterior de los edificios. Además este criterio une los intereses de la profesión con el simple volumen de construcción nueva y no con la gestión, conservación y reutilización del patrimonio inmobiliario existente, que sería la principal tarea a promover desde el ángulo de la sostenibilidad ecológica. Habría que revisar también el propio *ranking* de prestigio de la profesión, más vinculado a los proyectos de nueva planta que, a los de rehabilitación o reutilización de edificios o barrios, pese a que estos últimos suelen plantear más limitaciones, dificultades y retos. Sobre todo cuando ya hemos indicado que uno de los principales problemas a

los que nos hemos de enfrentar en el futuro será el de gestionar un *stock* inmobiliario sobredimensionado y con problemas de sostenibilidad y habitabilidad. No estaría de más reflexionar sobre estos temas, recordando el diferente contexto en el que se fraguaron tales criterios retributivos y de prestigio y revisar su escasa razón de ser desde el ángulo de la sostenibilidad.

Lo mismo ocurre con las enseñanzas que se imparten en esta Escuela de Arquitectura. Los temas relacionados con las sostenibilidad urbana y constructiva son tratados en cursos de doctorado o en algún máster⁵. Lo cual denota carencias existentes en el cuerpo principal de la enseñanza, que han de ser reparadas *a posteriori* en los confines del mundo académico, en forma de especialidades o cursos de postgrado. Por ejemplo, cuando se hace un curso de arquitectura bioclimática, se evidencia que la arquitectura ordinaria no lo es, al despreocuparse del clima, del paisaje y la naturaleza del entorno, de la huella de deterioro ecológico que arrastran los materiales utilizados, hasta de la propia orientación de los edificios. O, también, las conferencias o cursos que se imparten sobre la sostenibilidad en el campo del urbanismo, denotan que el planeamiento urbano ordinario suele hacer abstracción del tema, ignorando su habitual insostenibilidad. Se centra la enseñanza sobre todo en el planeamiento urbano de nueva planta y no en la prioridad de gestionar el patrimonio inmobiliario ya construido. A la vez que se cierran los ojos a las servidumbres derivadas del funcionamiento integrado del metabolismo urbano que generan las distintas formas de hacer ciudad o de deshacerla⁶.

En la medida en la que la IAU+S se vaya consolidando, espero que acabe influyendo cada vez más sobre el cuerpo principal de la enseñanza en la Escuela, hasta hacer que estas preocupaciones tengan plena presencia en los departamentos de Proyectos y de Urbanística que promueven esta iniciativa. Como ahora está de moda hablar más en términos de oportunidades que de problemas, quiero terminar llamando la atención sobre la gran oportunidad que brinda el hecho de que se esté elaborando el nuevo programa de estudios de la Escuela, para incorporar al mismo la temática objeto de estas Jornadas. Para ello contamos también con la oportunidad de atraer a las mismas a la parte más cualificada e inquieta del claustro e incluso al propio Director de la Escuela, que tan amablemente nos acompaña en la presente inauguración.

Referencias bibliográficas

AA.VV.

2005 *La sostenibilidad en el proyecto arquitectónico y urbanístico, IAU+S*

ETSAM, Ed. y Coord. de A. HERNÁNDEZ AJA. También puede accederse a este libro de IAU+S en la red: <http://habitat.aq.upm.es/iau+s>

BANCO INTERNACIONAL DE PAGOS (BIP)

2005 *Informe Anual*

Basilea

FERNÁNDEZ DURÁN, R.

2006 *El tsunami urbanizador español y mundial*

Madrid, Virus Editorial

GARCÍA-BELLIDO, J.

2005 *Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): el tsunami urbanístico que amenaza el territorio*

Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, XXXVII (144) 2005, pp. 273–286

NAREDO, J. M., CARPINTERO, O. Y MARCOS, C.

2005 *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española (1991–2004)*

Madrid, FUNCAS

NAREDO, JOSÉ MANUEL

2004 «Diagnóstico sobre la sostenibilidad: la especie humana como patología terrestre»

Archipiélago, número 62; también en *La sostenibilidad en el proyecto arquitectónico y urbanístico*, IAU+S, ETSAM. pp.58–68; y en *Boletín CF+S* 32/33:

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n32/ajnar.html>

⁵En el Máster en Medio Ambiente y Arquitectura Bioclimática y en un módulo del Máster de Urbanismo.

⁶Recordemos que si PATRICK GEDDES llamó conurbaciones a las grandes aglomeraciones actuales para diferenciarlas de lo que antes se conocía como ciudades, LEWIS MUMFORD consideró al tejido generado por el hoy mencionado *tsunami* inmobiliario como un proceso de desurbanización, ya que no mejoraba ni ampliaba, sino que destruía, las ciudades anteriores hoy calificadas de *ciudades clásicas* o *históricas*: éstas tendieron a convertirse en una especie de reliquias en las que la cultura urbana llegó a florecer, que la mayoría de la humanidad aprecia y visita compartiendo y admirando una calidad que hoy supone fuera de su alcance, como si de un Stradivarius se tratara.

NAREDO, J. M.

2006 *Raíces económicas del deterioro ecológico y social. Más allá de los dogmas*
Madrid, Siglo XXI

SONEIRA, B.

2005 *O deseño dende Milán*

Eds. do Castro, Cadernos do Laboratorio de Formas, num. 9, La Coruña. Con la figura crítica de
Tomás Maldonado, edición trilingüe en gallego, castellano e italiano