

EL URBANISMO, LA ESPECULACIÓN Y EL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA

En los últimos años el urbanismo ha perdido su finalidad social para convertirse únicamente en un negocio. Mientras tanto el frenético ritmo de la construcción es una de las principales causas de la destrucción del territorio y el acceso a la vivienda, cuyo precio ha subido descontroladamente, sigue siendo uno de los problemas que más preocupan al conjunto de la sociedad.

El desenfrenado proceso de urbanización y construcción que padecemos en todo el estado español se ha visto amparado por la todavía vigente Ley del Suelo (6/1998), que considera urbanizable todo el territorio que no está protegido específicamente. Esta Ley, que en teoría pretendía reducir el precio del suelo y de la vivienda, ha provocado el efecto contrario, generando graves problemas y fomentando un sinnúmero de procesos especulativos, en los que los recursos, los terrenos y las infraestructuras no se planifican para mejorar la calidad de vida de las personas, sino en función de los intereses de las grandes empresas.

Entre 1998 y 2005 se han iniciado en España más de 4,5 millones de nuevas viviendas (una media de 570.000 al año), muy por encima de los casi 3 millones de hogares netos creados en el mismo periodo (unos 367.000 al año). Está claro que la construcción ha pasado a convertirse en uno de los principales negocios del país y que una parte considerable de las viviendas que se construyen (se estima que en torno al 40%) se ponen en el mercado con fines de inversión. En España hay actualmente 1,54 viviendas por familia (1ª potencia mundial) y 528 viviendas por cada mil ciudadanos (1ª potencia europea) y a pesar de eso el acceso a la vivienda sigue siendo uno de los principales problemas sociales, ya que los elevados niveles de construcción no han producido un descenso de los precios de las viviendas.

Debemos tener en cuenta además que el binomio urbanismo-construcción es la principal causa de la transformación y de la destrucción del territorio, ya que a la ocupación directa de las nuevas áreas urbanas (residenciales, de ocio, de servicios, etc.) se añade la necesidad de nuevas infraestructuras, afectando en ocasiones a espacios con importantes valores ambientales y hasta protegidos. Se calcula que la superficie urbanizada era en 2005 un 40% superior a lo que era en 1987, con algunas provincias (como las del litoral valenciano) con más de un 60% de incremento. La degradación del litoral mediterráneo y de los territorios insulares no son los únicos ejemplos, ya que las costas gallegas, asturianas y cántabras se han sumado a la carrera urbanizadora y el interior del país tampoco se queda atrás, con numerosas áreas (sobre todo en el entorno de las capitales de provincia y en las zonas de montaña) que están sufriendo graves procesos especulativos.

Uno de los factores que sin ninguna duda inciden en esta dinámica general de consumo y despilfarro de recursos es la financiación legal (en forma de tasas, licencias, etc.) que las administraciones públicas (en especial los ayuntamientos) reciben como consecuencia de las operaciones urbanísticas, ya que la clasificación del suelo y en consecuencia su valor, dependen de una mera decisión política. Y es evidente que esa decisión origina plusvalías millonarias para propietarios y promotores, lo que hace que se posibiliten situaciones de corrupción en las que pueden verse implicados miembros de corporaciones municipales y de gobiernos autonómicos.

En Navarra no somos ajenos a todos estos fenómenos especulativos y en los últimos años han salido a la luz proyectos como la nueva ciudad de Guenduláin, la Eco-City con campo de golf de Tudela, multitud de propuestas de reclasificación y recalificación de terrenos en la cuenca de Pamplona, desarrollos urbanísticos en el entorno de la Autovía del Camino, la Ciudad de Vacaciones de Milagro, las urbanizaciones de lujo con campos de golf en Viana y Fontellas, etc. Es significativo que teniendo casi 300.000 viviendas disponibles para unos 600.000 habitantes, a muchos de nuestros representantes políticos les parezca que todavía son necesarias muchas más.

Por otra parte y a pesar de eso, el acceso a la vivienda es uno de los problemas más acuciantes de buena parte de la ciudadanía. Entre 1987 y 2005 el aumento del precio de la vivienda se sitúa (según comunidades autónomas) en torno a un 250%. Las subidas de los tipos de interés y de las hipotecas han hecho que el nivel de endeudamiento de las familias alcance ya el 125% de la renta disponible y que el préstamo contraído para comprar la vivienda suponga una media de más del 40% de los ingresos de las familiares (el 70% en el caso de los jóvenes). Y eso que en muchos casos los créditos hipotecarios han alargado su plazo de amortización de los 15 o los 25 años tradicionales, hasta los 40 o los 50 años.

Como respuesta a esta situación está surgiendo en todo el estado un movimiento de oposición a esta barbarie y a los tremendos impactos que ocasiona. En esa línea, organizaciones como Ecologistas en Acción, la Coordinadora para la Defensa del Territorio, la Plataforma por una Vivienda Digna y otras, denunciaremos la grave situación social y ambiental generada por el urbanismo al servicio de los intereses especulativos y el problema de la escasez de vivienda asequible y solicitamos de las administraciones públicas una política que contemple los siguientes objetivos:

- Recuperar la función social del urbanismo, considerando al suelo como un recurso no renovable y no como un activo de negocio y exigiendo que la clasificación de nuevo suelo urbano responda siempre al interés social.
- Diseñar las ciudades y los pueblos de acuerdo a los principios de la sostenibilidad y de la eficiencia (suelo, energía, movilidad, calidad de vida, etc.).
- Incrementar la transparencia y la participación de todos los sectores de la ciudadanía en los procesos urbanísticos.
- Destinar el gasto público en vivienda a la creación de un amplio parque de alquiler no lucrativo que cubra todas las necesidades básicas de alojamiento.
- Articular medidas efectivas para sacar al mercado y dar uso social a las viviendas vacías.

En Tudela, a 7 de junio de 2007:

Fdo.- Rafa SÁNCHEZ,
Coordinador de Ecologistas en Acción de Navarra.

Fdo.- Ibor RODRÍGUEZ,
Delegado del Comité Navarro de la Plataforma por una Vivienda Digna.