



### OTRA VEZ CON EL “TODO ES URBANIZABLE”

Dice el recién nombrado líder de la patronal inmobiliaria (Pedro Pérez), en una entrevista en El País (31/12/2007), que la demanda de viviendas protegidas no se puede atender por falta de suelo y que la base de la corrupción urbanística es la dificultad para tramitarlo.

Pero hay más suelo urbanizable que nunca. En el área de Sevilla hay suelo urbanizable (9.000 hectáreas) para hacer más de 300.000 viviendas, más de la mitad que las 550.000 viviendas que hay actualmente, muchísimas más de las necesarias. Pero además el 25% del suelo urbano está sin consolidar, por lo que tiene una importante capacidad residencial adicional. Hay suelo productivo urbanizable (3000 hectáreas) para más que duplicar el existente y el 25% del actual está también sin edificar. A todo ese suelo se unirán las áreas de oportunidad en suelo No Urbanizable previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) y los PGOU municipales (y los alcaldes apuntan alto). Son cifras del POTAUS.

El problema no son los mecanismos en la “*producción*” de suelo, mecanismos que son necesarios para preservar los intereses generales (no es un caso aislado de producción regulada). El problema es un “*mercado*” del suelo sin regulación alguna. No tiene transparencia (no existe un organismo de supervisión), no tiene regulación antimonopolio (hay acaparamiento y especulación) y se ha convertido en un valor “refugio” de capitales sin ningún ánimo de construir (en muchos casos de dudosa procedencia). Es esa la explicación de la aparente contradicción con la ley de la oferta y la demanda: Cuando más suelo hay más caro está.

También se han construido más viviendas que nunca, a pesar de lo cual el precio de la vivienda entre 1987 y 2005 se han incrementado más de un 250%, mientras que los salarios apenas se han incrementado por encima del IPC. Otra contradicción con la ley de oferta y la demanda, explicable sólo en el uso de la vivienda como inversión, en el crédito barato y a muy largo plazo, en la opacidad de las estadísticas de vivienda y la sobrevaloración de las tasaciones.

Las inmobiliarias deberían plantearse como vender una vivienda que los españoles puedan adquirir con sus sueldos de mil euros ó menos, renunciar a sus escandalosos beneficios, aumentar la productividad, innovar y ser más respetuosos con el medio ambiente (ocupando menos suelo, generando menos movilidad en coche, etc.). Está demostrado que se puede ganar dinero haciendo casas baratas, de calidad y en sitios adecuados. Por otra parte, no podemos basar nuestro futuro en la construcción masiva de viviendas, no es sostenible y a la vista está. El empleo lo deberá solucionar la industria, el turismo, la innovación, la investigación, la educación, ó lo pasaremos muy mal.

Y la corrupción está ligada a la enorme cantidad de dinero que mueve el sector, al uso indebido del suelo NO Urbanizable, a la clasificación de suelos no aptos (inundables, taludes, protegidos, etc), a incrementos de aprovechamientos ó cambios de uso fraudulentos, ... No sólo va ligada a la “*producción*” de suelo urbanizable, como deja entrever el señor Pérez. Precisamente las reformas necesarias, según los expertos, deberían ir en el sentido de reformar y/ó aumentar los controles y competencias administrativas, y reformar la figura del delito contra la ordenación del territorio. Y sobre todo, adoptar una Nueva Cultura del Territorio, comenzando por *asumir límites a la ocupación de suelo* y reciclar el ya ocupado.

Juan Antonio Morales González  
Presidente de ADTA (Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe)  
[www.adta.es](http://www.adta.es)