

Presentación

El presente número de CYTET se inicia con dos artículos dedicados a analizar y evaluar las consecuencias de la burbuja inmobiliaria desde dos perspectivas distintas. El primero de ellos, escrito por Aitziber ETXEZARRETA ETXARRI, Joris HOEKSTRA, Kees DOL y Gala CANO FUENTES, se ocupa de las repercusiones de la explosión de la burbuja en los desahucios o las ejecuciones hipotecarias por impago, relacionadas tanto con la evolución del sistema financiero como con la degradación general de las economías reales, que afectan a numerosos países en un contexto global común, aunque con matices específicos. Partiendo del ciclo expansivo inmobiliario en el mundo occidental, se analizan los diferentes aspectos de la burbuja inmobiliaria y crediticia en España, la evolución de las ejecuciones hipotecarias a partir del pinchazo de la misma y las respuestas ciudadanas e institucionales a la crisis actual.

Por su parte, Carmen DELGADO VIÑAS, del Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio Universidad de Cantabria, aborda en su artículo «Secuelas territoriales de la 'burbuja inmobiliaria' en las áreas protegidas litorales españolas» algunas de las consecuencias que ha tenido la presión ejercida por la construcción residencial y turística sobre las áreas del litoral que disponen de instrumentos legales de protección ambiental, en las que, teóricamente al menos, la urbanización y la edificación debían quedar excluidas o, al menos, contenidas. El estudio se ha apoyado principalmente en informes elaborados por diferentes organismos oficiales y organizaciones no gubernamentales, en los datos de las administraciones públicas, la legislación y normativa promulgada sobre este asunto y en la prensa periódica de difusión estatal y regional, cuya información es una vía fundamental para conocer las posturas y reacciones de los ciudadanos españoles ante este asunto.

María Rosario ALONSO IBÁÑEZ, Catedrática de Derecho Administrativo de la Universidad de Oviedo, destaca en su contribución titulada «Intervención en la ciudad existente: las actuaciones de rehabilitación en las reformas legislativas del año 2011», cómo la transición hacia un cambio de modelo urbano precisa de un marco jurídico estatal riguroso, que favorezca una acción concertada y coordinada en todos los niveles y escalas de los plurales factores que confluyen en lo que se ha dado en llamar la ciudad existente. Ese marco debería propiciar las actuaciones de regeneración de los tejidos urbanos con un enfoque global e integrador, promoviendo simultáneamente todas las dimensiones de la sostenibilidad y superando así las aproximaciones de carácter específicamente urbanístico. Las reformas legislativas aprobadas por el Gobierno español en el año 2011 para facilitar la intervención sobre las estructuras urbanas existentes en materia de rehabilitación no proporcionan, en opinión de la autora, el marco jurídico claro y riguroso que las mismas precisan.

Rafael VÁZQUEZ BARROS, Ingeniero de la Edificación, se ocupa del asunto que da título a su artículo, las «Repercusión de la entrada en vigor del CTE en el stock de viviendas: periodo 2006-2010». La aparición del CTE con nuevos requisitos en la construcción de edificios supuso un cambio que, debido a su entrada en vigor gradual, originó que empresas promotoras adelantaran la elaboración de proyectos con la intención de cumplir solamente la normativa aplicada hasta ese momento, lo que produjo una elevación en las estadísticas oficiales del número de viviendas que se iban a construir. Hay, por tanto, gran cantidad de viviendas que, aunque constan en las estadísticas, aún no han sido iniciadas y menos aún terminadas, formando parte de una bolsa de proyectos a ejecutar o pendientes de terminar, cuya existencia influirá retrasando la manifestación de la recuperación del sector y la financiación de las administraciones.

Presentación

Los dos artículos siguientes se ocupan del fenómeno metropolitano. El primero de ellos, escrito por los urbanistas Rafael DE MIGUEL GONZÁLEZ y José María EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, pasa revista a diversos instrumentos recientes de planificación territorial de grandes regiones metropolitanas europeas para afrontar los retos de ordenación de unos espacios post-metropolitanos de estructuras y procesos cada vez más complejos. Se tratan asuntos como el desarrollo local-regional y su articulación con la red de ciudades mundiales de la economía global, los retos sociales desde la calidad de vida, la seguridad ciudadana o la cohesión social y los temas ambientales, que incorporan discursos como el cambio climático, el ahorro energético o la reducción de emisiones, lo que suele traducirse en el diseño de nuevas redes de transporte colectivo, que a su vez, sirven para vertebrar los nuevos asentamientos o re-densificar los ya existentes. Todo un conjunto de estrategias territoriales, como la contención de la dispersión, la organización del policentrismo o la renovación urbana, que se adoptan para afrontar la ordenación de las dinámicas metropolitanas actuales.

Por su parte, el artículo titulado «La incidencia de la dinámicas demográficas en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona», del que es autor Carles DONAT MUÑOZ, del Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, analiza la demanda y la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona, que presenta diferencias notables respecto al resto del territorio, como ocurre en general con los principales sistemas urbanos españoles. En un contexto como el actual, de grandes incertidumbres sobre la evolución de los mercados de vivienda, el artículo propone analizar el sistema residencial a partir de la evolución de algunos componentes demográficos que han condicionado estrechamente las necesidades y la oferta de vivienda durante el período 1996-2007 con objeto de apuntar las principales tendencias demográficas que, según el autor, podrían condicionar dichas necesidades en los próximos años.

El texto del geógrafo e investigador del CSIC José PRADA TRIGO, titulado «Estrategias, actores y redes en la revitalización de ciudades industriales en declive: el caso de Langreo (Asturias)», aborda el asunto de los procesos de declive y revitalización en ciudades de tradición industrial a partir del caso de estudio de Langreo (Asturias). Tras una aproximación teórica a las cuestiones del declive y la revitalización, se desarrolla el caso de estudio, que

dedica especial atención a las estrategias de revitalización, poniéndose de manifiesto la importancia de los actores locales para tejer redes sólidas, movilizar recursos y desarrollar estrategias de revitalización exitosas. Algunos déficits detectados en el caso de Langreo permiten explicar también la situación de declive en la que aún hoy se encuentra la ciudad asturiana.

El artículo «Conflictos vecinales en los cerros orientales de Bogotá: las disputas por la avenida de Los Cerros», del que son autores los investigadores colombianos Diana GÓMEZ NAVAS y Adrián SERNA DIMAS aborda el terreno poco explorado de los conflictos vecinales en la construcción contemporánea de Bogotá. Uno de los conflictos más emblemáticos del siglo XX, fue el suscitado por la construcción de la avenida de Los Cerros, obra en la que se centraba el interés de grandes capitales y que amenazaba los derechos de vastos sectores populares que ocupaban los terrenos ubicados en los cerros orientales de la ciudad. A través de la caracterización de la acción del Estado, del mercado y de la sociedad, la aproximación a este conflicto pone de manifiesto las tensiones entre distintos modelos de planificación urbana y las reivindicaciones de diferentes agentes sociales por hacerse en una ciudad caracterizada por agudos desajustes y brechas sociales, y por un marcado patrón de segregación física y social.

Finaliza la sección de estudios de este número 174 con el titulado «*Casas de campo españolas* (1930). La revisión de un libro de Alfredo Baeschlin, de Juan Antonio GARCÍA-ESPARZA, Profesor de la Universitat Jaume I. El artículo lleva a cabo una reflexión de ciertas tipologías edilicias que trascendieron el ámbito urbano, concretamente las *Casas de campo españolas*, obra tardía de Alfredo Baeschlin. Ante la necesidad de encontrar una arquitectura identitaria y el afán por situarse al nivel cultural de otros países centroeuropeos, la sociedad obvió, según señala el autor, ciertos aspectos de la cultura propia. Aspectos inherentes a la arquitectura vernácula que algunos viajeros como Baeschlin, no dudaron en exaltar y a la vez comprender para adaptarlos al futuro.

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ titula el **Observatorio Inmobiliario** de este número «Debilidad de la economía, debilidad del mercado de vivienda». Como sintetiza el autor, en un contexto en el que la economía de la eurozona parece abocada a un nuevo retroceso de la actividad en 2012, el retroceso de la actividad productiva en España desde 2011 ha afectado a la bajada

de la demanda de vivienda, que ha acentuado a su vez la intensidad de la caída de los precios de las viviendas en el bienio 2011-2012. En el primer semestre del presente año el mercado de vivienda mantuvo, de hecho, en España la tónica deprimida de los cuatro ejercicios anuales precedentes. La creación del denominado «banco malo» puede producir algunos cambios en el desenvolvimiento del mercado de vivienda. El texto aborda los cambios en la fiscalidad, el fin de las nuevas ayudas a la construcción y compra de viviendas protegidas y al arrendatario joven y la modificación de la normativa relativa a los alquileres como cambios más relevantes establecidos después de diciembre de 2011 en lo que al mercado de vivienda se refiere, a lo que su suma el hecho de que los Presupuestos Generales del Estado para 2013 contemplan el fin de la desgravación por compra de vivienda habitual desde el 1º de enero de 2013.

En la sección **Internacional**, Federico OLIVA aborda en su crónica titulada «Dos señales», otras tantas iniciativas aprobadas recientemente (verano del 2012) por el gobierno interino de Italia, que pueden interpretarse —a juicio del autor— de inversión de tendencia y como señales positivas en el gobierno del territorio: el inicio de una política urbanística explícitamente dirigida a la recualificación urbana y una primera propuesta legislativa concerniente a la contención del consumo de suelo no edificado. Dichas medidas son, en realidad, dos caras de la misma moneda, con las que se pretende, por una parte, incrementar y fortalecer jurídicamente los procesos de recualificación urbana para responder a las necesidades de servicios de los asentamientos urbanos dentro de los perímetros de las ciudades existentes y, por otra, de reducir el consumo de suelo extraurbano, agrícola o natural, hasta hoy ampliamente utilizado para garantizar tales necesidades.

Francesco LO PICCOLO, en calidad de corresponsall, y Anna Licia GIACOPELLI y Giuseppe LO BOCCHIARO como cronistas, hacen balance en su texto «Los instrumentos de la programación negociada para el territorio» de distintas formas de «programación global» encomendadas a varios instrumentos financieros de intervención público/privada en Sicilia, como los Pactos Territoriales, los Proyectos Territoriales Integrados y los *Leader* (en sus tres fases: *Leader 1*, *Leader 2*, *Leader +*), resultado de las reformas que la Unión Europea puso en marcha para la modificación de los

Fondos Estructurales de 1988 y para la programación comunitaria. Dichos instrumentos han estimulado cierto nivel de colaboración y concertación real entre los diversos agentes locales de los Ayuntamientos y han contribuido también a superar los límites administrativos y las atávicas condiciones de aislamiento y marginalidad. Sin embargo apenas han tenido resultados en la adecuación y adaptación de los instrumentos urbanísticos a las transformaciones físicas de los territorios implicados.

Para terminar, el arquitecto Rubén PESCI, desde Argentina, difunde la realización del IV Congreso Internacional de Arquitectura y Ambiente «Hábitat, Paisaje y Territorio» (noviembre de 2012, La Plata - Argentina), organizado por Fundación CEPA y la Universidad Nacional de La Plata. Esta cuarta edición de Arquitectura y Ambiente, precedida por las celebradas entre 2009 y 2011 en Salta (Argentina), Porto Alegre (Brasil) y México D.F., responde a la gravedad de las crisis ambientales y sociales que aquejan al mundo y que exige un replanteo del conjunto de conocimientos que convergen en la arquitectura, el urbanismo y la ordenación del territorio. La crónica sintetiza también las conclusiones de los tres congresos anteriores, que se inicia con la «más reiterada»: recuperar los patrones de identidad regional e histórica, y considerar la valoración integral del paisaje.

En la sección de **Documentación**, el profesor Omar BOUAZZA ARIÑO, miembro del Comité de Redacción, dedica la **Crónica Jurídica**, a falta de disposiciones normativas en materia de ciudad y territorio desde la crónica del número anterior, a comentar dos sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos muy destacadas, a su juicio. La primera, referida a España, sobre la incompatibilidad del uso residencial con el uso industrial y la imposibilidad de reclamar la protección de un derecho cuando se parte de una situación de ilegalidad, y la segunda, al debate sobre si se debe permitir la caza en las fincas privadas, en este caso a partir de una sentencia recaída sobre un terrateniente alemán.

Concluye la sección y el número con los habituales apartados de Normativa Estatal y Autonómica, planeamiento urbanístico, reseñas de libros e índices acumulados del año.

Rafael MATA OLMO
Director de CyTET