

Presentación

Abre este número misceláneo el artículo de Manuel BENABENT FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA titulado «Teorías de la planificación territorial: métodos de decisión», que se hace eco de los importantes cambios de la teoría de la planificación territorial desde sus inicios a comienzos del siglo XX. El texto aborda la evolución de los criterios y las ideas que han inspirado el pensamiento de la ordenación territorial y sus implicaciones en el contenido de los instrumentos planificadores. Concluye, a partir de las experiencias analizadas, con distintas recomendaciones para la mejora de la toma de decisiones en el campo de la planificación territorial.

Noelia CERVERO SÁNCHEZ, de la Escuela de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de Zaragoza, es la autora de «Regeneración urbana en conjuntos de vivienda protegida: terminología, contexto actual y retos para su progreso», que tiene como contexto las múltiples carencias de las promociones de vivienda protegida construidas entre los años cuarenta y los primeros setenta del siglo XX en las periferias urbanas y que las convierten hoy en áreas vulnerables. Dichas carencias requieren, según la autora, formas renovadas de intervención arquitectónicas y urbanísticas que superen la falta de coordinación entre instrumentos y políticas, partiendo para ello de una clasificación y clarificación de los procesos de intervención, estudiados a partir de las operaciones de regeneración urbana realizadas en España hasta el momento y de los retos que suscitan para su progreso y mejora.

El tercer artículo, titulado «El alquiler privado como vivienda social en España», es obra de Montserrat PAREJA-EASTAWAY, de la Universidad de Barcelona, y de Teresa SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, de la de Granada. El texto parte de la constatación de un mercado inmobiliario

español caracterizado por el desequilibrio de tenencia a favor de la propiedad, en detrimento del mercado de alquiler, y en especial del alquiler social, «descuidado y residualizado» a juicio de las autoras. La falta de vivienda asequible pone de manifiesto que el alquiler privado estaría funcionando como proveedor de vivienda social en España, empeorando la situación de los grupos más vulnerables, que deben asignar una parte importante de sus ingresos a la vivienda. El artículo aporta como conclusión algunas recomendaciones de política de vivienda.

La contribución de Víctor Manuel RODRÍGUEZ ESPINOSA y Francisco AGUILERA BENAVENTE, del Departamento de Geología, Geografía y Medio Ambiente de la Universidad de Alcalá, titulada «¿Infraestructuras verdes en la planificación territorial española?», aborda el concepto y la práctica de la Infraestructura Verde, desde su aparición a finales del siglo XX, y su incorporación al planeamiento del territorio en España. Los resultados del estudio muestran que, aunque la alusión explícita a la infraestructura verde es aún escasa, algunos de sus principios y objetivos están implícitamente recogidos en muchos de los planes analizados, especialmente en los más recientes, valorando positivamente los autores este hecho como una forma renovada, más integrada y multifuncional, de planificación territorial.

El artículo de Felipe Antonio de LAMA SANTOS, titulado «La necesidad de nuevas propuestas metodológicas de valoración en la vivienda» de la Universidad Politécnica de Valencia y técnico de Adif, se ocupa de las consecuencias de la sobrevaloración de la vivienda y su incidencia sobre las economías familiares, como consecuencia de la burbuja inmobiliaria, lo que plantea, a su juicio, la necesidad de nuevas metodologías de valoración para no

caer en errores del pasado. Tras analizar la opinión directa de 53 expertos del sector mediante la aplicación del método Delphi, el trabajo concluye que la mayor parte de los especialistas no ha sido capaz de detectar a tiempo la sobrevaloración, siendo por ello necesario investigar nuevas metodologías de valoración y posterior aplicación.

El texto «La edificación suburbana y rural en Andalucía: 2001 y 2006», de José Manuel CUENCA MUÑOZ, geógrafo de la Junta de Andalucía, analiza los primeros resultados de una investigación sobre el fenómeno suburbano en las ciudades andaluzas, identificando el espacio vinculado a este fenómeno y sus formas básicas de organización, con un mapa de la edificación suburbana y rural. Lejos de confirmar la tradicional concepción territorial de la separación entre realidad urbana y rural, se observa la aparición de un espacio de transición suburbano, en el que la discontinuidad campo-ciudad se ve sustituida, según el autor, por la existencia de un gradiente urbano-rural, que el artículo expresa cartográficamente.

Cierra la sección de *Estudios*, el artículo de Lourdes JIMÉNEZ GARCINUÑO, de la Escuela de Arquitectura, Ingeniería y Diseño de la Universidad Europea de Madrid, titulado «Geografía de la ocupación urbana del Anillo Verde metropolitano de Madrid». Analiza el texto el proceso de intrusión urbana de la ciudad de Madrid y de los municipios circundantes en los espacios reservados por el Plan General de Ordenación del Área Metropolitana de Madrid en 1963 como Anillo Verde. Se pone de manifiesto que el Anillo responde a un enfoque urbanístico excesivamente voluntarista, sin instrumento de gestión como espacio de vocación forestal, y su conversión en reserva de suelo, ocupado por intereses económicos, que acaban con zonas de alto valor ecológico, vaguadas y espacios de producción agrícola.

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ titula el **Observatorio Inmobiliario** de este número «Mercado de vivienda. Se refuerza la recuperación en 2016», destacando cómo el mercado de vivienda reforzó su recuperación en los primeros meses de 2016. Los indicadores de precios de las viviendas, de la demanda y de la nueva construcción registraron aumentos importantes, sobre el año anterior, en el primer trimestre de 2016. La construcción residencial ha efectuado una aportación positiva al crecimiento de la economía en dicho periodo de tiempo. Comenta, en el segundo apartado, la evolución reciente de la economía mundial. Luego analiza la situación de la economía es-

pañola en los primeros meses de 2016. Para continuación el apartado describir la evolución de los precios de la vivienda, suelo y alquileres en España en 2015-16. Seguido de un resumen de la evolución de la demanda de vivienda y de la financiación crediticia en 2016. Sigue con un resumen de la evolución de la nueva oferta de vivienda. Para concluir con un comentario sobre la evolución de la política de vivienda, concretamente la actuación de los nuevos gobiernos locales ante los problemas derivados de la falta de vivienda para un número importante de hogares.

La sección de **Experiencias** recoge dos casos referidos a la ciudad de Roma. La primera, presentada por Irene POLI y Chiara RAVAGNAN, lleva por título «Roma. La Ciudad a Reestructurar y los Programas Integrados del Plan de Ordenación de Roma '08». Las recientes convocatorias públicas nacionales para la recualificación de las periferias urbanas y metropolitanas italianas demuestran que sigue siendo urgente reequilibrar los distintos niveles de calidad urbana y ambiental entre las áreas urbanas más vitales y las áreas periféricas y «marginales», promoviendo la concentración de los recursos públicos y privados sobre intervenciones de interés colectivo. En este contexto, resultan relevantes las experiencias de recualificación propuestas por el Plan de Ordenación de Roma, aprobado en 2008, que aplican herramientas de cooperación público-privadas introducidas por las leyes nacionales de los años 90, que definían «programas complejos y extraordinarios» ligados a financiaciones específicas y posibilidades de derogar partes de los Planes de Ordenación municipales. La segunda experiencia, preparada por Francesca Rossi, se titula «Una propuesta policéntrica y conectada ferroviariamente para recualificar la periferia de Roma». De acuerdo con el modelo del Plan de Roma de 2008, que incide, entre otras estrategias, en mejorar el transporte público, crear subcentros urbanos y articular la ciudad, el caso que aquí se presenta parte de dos enfoques que son objeto de la misma: la articulación de una red de transporte público y la potenciación de un sistema de subcentros. Además de extender la red de transporte público, el Plan propone dos intervenciones cruciales para la periferia: completar un anillo ferroviario que facilite los desplazamientos periferia-periferia, un problema poco resuelto en las metrópolis, y que cada nuevo subcentro esté servido por transporte ferroviario. El apartado incluye también una exposición descrita por Graziella TROVATO, miembro del Comité de Redacción sobre el premio, León de Oro a la mejor participación nacional a *Unfinished*. El

Pabellón de España en la 15ª Bienal de Arquitectura de Venecia. El pabellón de España ha recibido el León de Oro en la 15ª Bienal de Arquitectura de Venecia. El Jurado internacional de la Bienal otorgó a España el galardón a «la mejor participación nacional» debido a «la selección cuidadosa de los arquitectos emergentes cuyo trabajo demuestra cómo el compromiso y la creatividad pueden superar los límites materiales y de contexto». La Bienal Internacional de Arquitectura de Venecia es una muestra de gran difusión y relevancia que se celebra desde 1980, y en la que el Ministerio de Fomento, ininterrumpidamente, promueve a través de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, la participación española, en colaboración con la AECID y otras instituciones culturales (AC/ E y la Fundación Caja de Arquitectos en esta edición). La propuesta de Alejandro Aravena para la Bienal de Arquitectura de Venecia 2016, titulada «Reporting from the front», invita a cada país a compartir experiencias y momentos de crisis que la arquitectura ha experimentado en los últimos años, haciendo un llamamiento a la reflexión sobre los errores cometidos y a compartir soluciones. Bajo el título «Unfinished» la muestra del Pabellón de España para la Bienal de Venecia 2016, comisariada por los arquitectos Carlos Quintáns e Iñaki Carnicero, pretende reflexionar acerca de estas arquitecturas inacabadas con el fin de descubrir virtudes que puedan convertirse en estrategias de diseño.

En la sección de **Documentación**, la **Crónica jurídica** del profesor Omar BOUAZZA ARIÑO, miembro del Comité de Redacción, da cuen-

ta de las últimas novedades normativas en el ámbito de los parlamentos y gobiernos autonómicos. Comienza la Crónica con el comentario a la importante sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos recaída en el caso Ivanova y Cherkezov c. Bulgaria, de 21 de abril de 2016, en la que, conjugando el interés general a una política ordenada de edificación y la protección del derecho al respeto del domicilio de las personas en situación de vulnerabilidad, considera que no deberá procederse a la demolición de las viviendas ilegales de los demandantes, a menos que se realice una justa ponderación de la proporcionalidad de la medida. Glosa el nuevo impuesto turístico balear, que tiene como finalidad la garantía de un equilibrio territorial así como la internalización de los impactos territoriales negativos de esta actividad económica. Asimismo, se ofrece una nota a la nueva Ley del patrimonio cultural aprobada por el Parlamento gallego, que integra la normativa referida al patrimonio cultural *strictu sensu* y las normas sobre el Camino de Santiago. Y, finalmente, se refiere a sendas normas de los gobiernos autonómicos de Castilla y León y Extremadura, sobre los planes de gestión y protección del lobo y el lince ibérico, respectivamente. Instrumentos de planificación que tienen indudables consideraciones territoriales.

Concluye el número con los habituales apartados de Normativa Estatal y Autonómica y reseñas de libros.

Rafael MATA OLMO
Director de CyTET