

RELATORÍA

BASILIO CALDERÓN CALDERÓN
Universidad de Valladolid

Quizá como muestra de que el reduccionismo a que obliga el programa científico de un congreso se aviene mal con algunas disciplinas científicas, es probable que las comunicaciones aportadas a esta segunda ponencia sólo tengan una relación indirecta o tangencial con el enunciado de la misma. Obviamente esta observación no merma en absoluto la entidad de sus aportaciones, pero hace extremadamente compleja la labor de una relatoría que no sea una mera yuxtaposición de lo más relevante de cada una de ellas. En una primera aproximación, ninguna de ellas guarda relación exacta con el contenido formal de la ponencia: *economía y sostenibilidad*; sólo dos abordan directamente diversas cuestiones relacionadas con la sostenibilidad o con la planificación sostenible en las ciudades, pero que por una casualidad del destino en cambio prácticamente todas las demás tienen, a partir de la aproximación a problemas singulares, un trasfondo común de un enorme interés: la preocupación por el paisaje urbano abordado ora como resultado de actos deliberados de planificación de algunos de sus componentes -los parques, los ríos- ora como resultado de políticas de recuperación de viejos tejidos residenciales, ora como efecto de las prácticas y errores de planificación y ora, en fin, como resultado de la depredadora actividad inmobiliaria que impone el aprovechamiento de los recursos turísticos. Todo ello nos permite englobar el contenido de esta relatoría bajo la expresión *El paisaje como pretexto*, entendiendo que, en no pocos casos, el paisaje no deja de ser más que el envoltorio cosmético de la promoción inmobiliaria en la ciudad.

Y es que, en todas las acciones señaladas se puede encontrar un evidente interés por crear paisaje, lo que es ciertamente una novedad en la historia de la ciudad española, ya que salvo excepciones el paisaje de la ciudad no ha sido casi nunca globalmente pensado porque ha sido -con notables y efímeras excepciones- sistemáticamente despreciado; quizá por ello, la ciudad española es -y ha sido- una suma de infinitos y variados paisajes interiores, sepultados por el anonimato y el descuido del artefacto que los contiene, es decir el edificio. Un descuido tornado en el siglo XX en vaciamiento y destrucción de la ciudad tradicional, completado con la oferta de otras alternativas a la ciudad fuera de la ciudad, desarrollando tipologías y configurando paisajes extraños a la tradición histórica urbana en España. Sorprendentemente, y

confirmando la veracidad de la *paradoja ecológica* esta alternativa se reactiva periódicamente y responde a la necesidad de consumir más cantidad de espacio, -puesta de manifiesto en las nuevas tipologías residenciales unifamiliares, adosados, etc.- y de consumir espacio de más calidad. De este modo, aquellas viejas colonias decimonónicas, llamadas ahora urbanizaciones residenciales, han convertido la distancia y la segregación en virtud, revestida, cierto es, de falsa ideología elogista y de insultante hedonismo; de este modo a la vieja toponimia local de la ciudad española, memoria evocadora de las conquistas de la clase obrera -el progreso, la fraternidad ..-, se ha añadido otra que siembra los bordes de la ciudad, cierto es que sólo de forma nominal, de parques, jardines, árboles, arbustos y flores, ocultando una tupida red de intereses inmobiliarios y de casas, muchas casas, que constituyen la avanzadilla cosmética que enmascara el paisaje real de la ciudad, el paisaje que está sepultado en sus viejas calles, en sus arquitecturas.

En este contexto, la reciente preocupación por el paisajismo puede ser interpretada como una reacción, de intereses encontrados. En primer lugar es una respuesta ante el abuso de las formas repetitivas del urbanismo de la segunda mitad del siglo XX, y ante la monotonía extrema de la ciudad planificada horizontalmente -especialmente en USA-; también puede considerarse, en segundo lugar, como un fenómeno derivado de lo que podemos denominar la democratización del medio ambiente, puesto que el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado, recogido en constituciones, estatutos, directivas-leyes ordenanzas o reglamentos, comporta el derecho universal a gozar de un paisaje armónico. Es una reacción también ante la multiplicación de los impactos negativos que la ciudad ha ido acumulando y que dificulta las posibilidades de explotación turística de las mismas - en especial de las ciudades históricas- y que restan calidad de vida a los propios residentes; y finalmente el paisaje también puede considerarse como la respuesta de la promoción inmobiliaria, ante aquella porción de la demanda, pequeña, pero de gran poder adquisitivo, que entiende la libertad de elección como la apropiación selectiva y formalmente excluyente del territorio de la ciudad y sus bordes.

Comentarios críticos.

Todo ello viene a reactivar el ciclo productivo-reproductor del capitalismo finisecular, no sólo porque se moviliza nuevo suelo periférico, sino porque a cambio se abandona y degrada la vivienda de la ciudad tradicional, que puede adquirirse y acumularse para promover en el futuro un retorno ordenado y selectivo a la misma. De este modo, el paisaje de aquella vieja ciudad naciente del siglo XIX -burguesa y ordenada-, que incorpora nuevos elementos y da forma a la imagen de la ciudad para tantas generaciones, se convierte en paisaje decadente en buena parte del siglo XX como resultado de la degradación y caos que resulta de la irrupción elementos con capacidad para producir fuertes impactos negativos en el solar y caserío heredados.

Un proceso que analiza magistralmente **Tomé Fernández** en la ciudad de la Coruña, ciudad en la que "...una fracción sustantiva del arrabal portuario parece tener sus días contados". Destaca, en efecto, que la rapidez con que a veces se cierran los procesos urbanos de signo destructivo hace temer que en pocos años termine por transformarse en un espacio banal, socialmente restringido, donde probablemente no se conserve mucho más que los monumentos y las fachadas burguesas decimonónicas, sirviendo como pantalla a densos bloques de apartamentos que rellenarán sin tapujos otros solares con formas arquitectónicas de falso estilo *casas con galería*. Si eso sucede, se habrán perdido algunos de los paisajes más ricos en elementos heredados, que hoy coinciden en parte con el reducto más sensible y depauperado de La Pescadería.

El estudio de este viejo arrabal portuario permite al autor adentrarse en lo que podemos considerar el paradigma de la intervención urbanística en las últimas décadas del siglo pasado y corroborar que, como en otras muchas ciudades "...el mayor responsable del retraso en el proceso rehabilitador.. es la tardanza en aprobar el Plan Especial, que acumula más de quince años con respecto a otras ciudades."

La destrucción de la memoria es perceptible también en otra de las alteraciones más comunes del paisaje en la ciudad histórica española: los cambios en el parcelario y la sustitución selectiva de edificios como pone de manifiesto en estudio de **Díez Robla** sobre la metamorfosis del paisaje urbano en el Centro Histórico de León. Un análisis comparativo de los planos catastrales de 1972 y del 2002 permite comprobar la diferente celeridad con la que se modifican los elementos constituyentes del paisaje urbano; en el intervalo de las tres décadas son poco frecuentes las alteraciones en la trama viaria; si bien lo son, en mayor medida, las del parcelario y muy especialmente la sustitución selectiva de edificios. De hecho, es ésta última práctica la que imprime un impacto más fuerte en el paisaje dado que generalmente la nueva construcción introduce formas y materiales discordantes, extraños al entorno y suelen ser elementos de densificación del espacio urbano, bien reduciendo o anegando por completo espacios libres interiores o bien incrementando su volumen en altura con respecto al tipo preexistente. Para demostrar esta hipótesis selecciona dos manzanas a las que engloba bajo la consideración de *muy modificadas*: Plaza San Salvador del Nido y la Plaza Torres de Omaña y documenta en ellas un buen catálogo de agresiones y de pérdida del carácter del paisaje vernacular a cambio de ordenar un espacio para el mejor aprovechamiento inmobiliario.

Con todo ello se cierra, como en el caso ya analizado de La Coruña, un ciclo transformador de proporciones colosales, cuyos resultados en términos sociales o funcionales nadie cuestiona, pero que muy probablemente no ha servido para recuperar una vieja ciudad, sino para recrear o inventar una nueva ciudad histórica, edificio a edificio, técnica a técnica, material a material; se ha *fijado*, o que es lo mismo, se ha establecido la norma de amueblamiento y uso de la ciudad histórica y finalmente se ha dado *esplendor* a un patrimonio cultural de tanto valor como el patrimonio lingüístico, pero tan ignorado y poco valorado a veces como él. Y todo

este proceso se ajusta a una lógica implacable que comienza por la justificación con estrategias de acoso hasta el derribo por saturación -compra-venta de inmuebles completos por instituciones públicas o por grandes grupos inmobiliarios, dictado de ordenes de ejecución, apertura de expedientes de ruina técnica, económica o inminente-, que continúa con operaciones de recuperación y limpieza, con el relleno de intersticios, con la decoración y amueblamiento del escenario para terminar con la reutilización en forma de ocupación residencial hiperselectiva y de aprovechamiento turístico.

A la consecución de estos objetivos, obviamente inconfesables, están subordinadas estrategias e instrumentos de rango muy diverso ya que junto a los Planes Especiales o Integrales de los Cascos Históricos o las Áreas de Rehabilitación Integral, es posible encontrar Ordenanzas Municipales de diverso tipo -mobiliario urbano, publicidad exterior, paisaje urbano, protección del medio ambiente etc...- Programas de Escena Urbana, las campañas municipales para la *protección y mejora del paisaje urbano de Las Palmas de Gran Canaria, o el Valladolid Renace, el Programa de Escena Urbana del Ayuntamiento de Zaragoza o el Barcelona, posa't guapa*, o como se destaca en la comunicación de **Aparicio Guerrero**, el programa *Cuenca a Plena Luz*, un programa para la recuperación física, social y funcional gracias a inversiones públicas y privadas iniciado en 1989 tras constatar la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el preocupante estado de conservación de edificios y monumentos del Casco de la ciudad. Este programa, homónimo del de Toledo, intenta articular las actuaciones en lo residencial, el equipamiento, las zonas libres, lo monumental, etc. como elementos estructurantes de la trama urbana. El objetivo último de sus disposiciones consiste en incentivar las actuaciones de rehabilitación de la iniciativa privada, a través de la intervención pública. Lo realmente importante de este hecho es que, junto a la subvención que atiende a un porcentaje de la obra se produce una inversión inducida mucho más amplia. En este caso la Mejora del Paisaje Urbano se entiende como la recuperación equilibrada, cualitativa y extensa de la escena urbana, mediante la rehabilitación de elementos comunes de las edificaciones que inciden en el aspecto general de la ciudad; de este modo, la conservación del patrimonio residencial, el mantenimiento de la población, la construcción de nuevos edificios destinados a usos socioculturales, la introducción de nuevos usos como los socioculturales y turístico-hoteleros asociados a estos viejos contenedores rehabilitados, está propiciando el inicio de la revitalización del Casco Histórico de Cuenca. Es el efecto de un programa que en algunas ocasiones se le ha calificado como de fachadista, pero que hay que admitir que ha inducido la inversión privada para el acondicionamiento de viviendas, ha facilitado el cambio de uso en algunos inmuebles y ha producido una incipiente revitalización.

Un proceso que se puede documentar también en el estudio de **Monteserín Abellá** sobre la ciudad de Ponferrada, vinculado en este caso al nuevo orden espacial que imponen los cambios en el orden económico que ha experimentado en las últimas

décadas. Su centro histórico adquiere en este contexto un nuevo valor tanto urbanístico como patrimonial en sí mismo y en torno del Castillo templario y el Camino de Santiago, convirtiéndose en parte en objeto de la postmodernidad y como estrategia para la creación y mejora de la imagen de la ciudad que trata de legitimar espacios y recursos. De esta manera, con la recuperación del centro, la ciudad de Ponferrada se presenta como una ciudad con un patrimonio cultural, histórico-artístico singular que es objeto de consumo turístico y por ello se puede introducir en el mercado de los paquetes turísticos. La recuperación del centro histórico como espacio vivido y habitable dentro del espacio urbano viene a modificar las jerarquías dentro de la ciudad con consecuencias en la recualificación del mismo y su entorno. El Plan de Dinamización Turística desempeña un importante papel en la creación de la imagen de la ciudad en sus intentos por articular la ciudad dentro de las nuevas lógicas de recuperación del centro histórico fortaleciendo el mito templario y el Camino de Santiago y potenciando la creación de infraestructuras y dotaciones.

La mejora del paisaje urbano se completa, en el caso de Ponferrada, con la mejora de la fachada fluvial del Sil, cuyo estudio aborda **Relea Fernández** en un estudio que pone de relieve los efectos de las actuaciones llevadas a cabo en el río Sil y sus márgenes en la última década del siglo XX. A finales de los años noventa se acometerá lo que, sin duda alguna, será la obra de mayor calado en este proceso mediante la aprobación del Proyecto de Ordenación y Recuperación Ambiental del Cauce y Márgenes del río Sil a su paso por Ponferrada; un plan que ha concluido con una de las obras insignias de la relación Ponferrada-río Sil: la calleja del Río. Su apertura y las actuaciones que en ella se ejecutan son el fiel reflejo de la nueva política adoptada por las autoridades municipales en el proceso para dar una nueva imagen a Ponferrada. El derribo de más de 40 construcciones, viviendas y cuadras que permanecían en un estado avanzado de degradación física y social, ha permitido reactivar una zona marginal de la ciudad a escasos cientos de metros del centro funcional. De este modo y al margen de los innegables valores ambientales de esta obra, es posible afirmar que el proceso de recuperación del río Sil a su paso por Ponferrada debe ser visto en conjunto como una de las más eficaces medidas destinadas a modificar la deteriorada imagen ambiental y la calidad de vida de la ciudad reforzando del valor paisajístico del río al tiempo que se interviene en áreas degradadas cercanas al centro urbano.

Y esta dialéctica entre degradación y recuperación a propósito de la dotación de áreas verdes y mejora del paisaje urbano es abordada con sintética precisión por **Díaz Alandi y Rodríguez Chumillas** en un estudio sobre los parques urbanos en Madrid. Un estudio que permite constatar la diferencia de calidad ambiental y paisajística de los parques y sus entornos en función del momento en el que fueron dotados, así como la enorme capacidad de anticipación de los Planes Generales de 1946 y 1963. Una lectura de la distribución de los espacios verdes de la ciudad de Madrid permite observar que son en su mayoría una reminiscencia de los programados Anillos Verdes

y que, por consiguiente, las actuaciones realizadas durante los últimos veinticinco años han sido, en gran medida, una continuidad de lo que se programó en el Planeamiento de 1946, teniendo presente la facilidad que ha posibilitado la disponibilidad del suelo adquirido por la Administración a lo largo de estos años y que ya contaba con la calificación de suelo verde.

Pero este suelo no se ocupa de manera simultánea ni siquiera de manera cronológicamente ordenada: los parques creados entre 1940 y 1980, durante la vigencia de ambos planes generales, no han ejercido el papel negativo en la cualificación de sus entornos urbanos, más bien al contrario sus calificaciones de uso y su ocupación real del suelo, de carácter forestal o verde dominante, ha permitido crecimientos ordenados y una alta valoración social de las áreas urbanas que dotaban y articulaban.

Se trata en todo caso de un efecto perverso de la planificación de espacios verdes que ha contribuido a degradar notablemente los entornos construidos y a modificar profundamente el paisaje físico y social de la ciudad. Un efecto perverso de la planificación y normativa urbanística que también constatan **Espinoza Guerra y Senabre López** a propósito de la ciudad de Salamanca. En una excelente comunicación, ambos autores hacen un análisis del mecanismo de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico incorporado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1984; un mecanismo que permitía superar el límite del aprovechamiento, fijado en $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y alcanzar el máximo ($3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$). Para ello el constructor transfería edificabilidad desde otra parcela residencial, que pasaba a manos del Ayuntamiento, ya sin edificabilidad. Inicialmente fue el suelo residencial de los barrios modestos el que se empleó para este fin. Pero a partir de 1998 y coincidiendo con un nuevo repunte de la actividad inmobiliaria comenzaron a escasear los solares y casas bajas en el término municipal de Salamanca amenazando los constructores con un parón en la actividad. Para solucionar este problema la Junta de Castilla y León dicta una Orden de 27 de mayo de 1999 por la que se reconoció edificabilidad sobrante, no materializada, en el suelo ocupado por edificios *no* residenciales, sobre todo con uso institucional, que podía ser enajenada y transferida al suelo residencial. Por tanto se abría la posibilidad de transferir no sólo el aprovechamiento residencial -como hasta ahora se venía haciendo-, sino la gran masa de aprovechamiento no residencial teórico que existía, sobre todo en instituciones civiles, religiosas, militares..., que no estaba materializado, y que podía trasladarse a las zonas más lucrativas, con la particularidad de que los terrenos de los que se extraía la edificabilidad continúan en manos de sus propietarios, sin cederse al Ayuntamiento como hasta entonces.

Al margen de la indudable trascendencia normativa que todo ello tiene todavía para la ciudad lo cierto es que el mecanismo de las Transferencias, que habría permitido al Ayuntamiento liberar suelo allí donde se considerase necesario para abrir nuevas plazas, zonas verdes, viales... o sencillamente reordenar el parcelario fue empleado para extraer la edificabilidad de cualquier parcela, convirtiendo además la edificabilidad máxima en la normal. Obviamente los efectos en la estructura y paisaje urba-

nos han sido demolidores: los promotores han obtenido grandes beneficios a base de “succionar” edificabilidad en las zonas donde las parcelas eran más baratas, ha aumentado la densidad de viviendas en las zonas más lucrativas y se han generado grandes desequilibrios en la asignación de equipamientos. Y todo ello a cambio de escasos beneficios para el Ayuntamiento, que sólo ha obtenido a cambio solares dispersos sin edificabilidad, de la proliferación en barrios periféricos como Pizarrales y Chamberí de solares municipales sin uso y de la evidencia de síntomas de despoblamiento y degradación en estos sectores afectados. Un paisaje en definitiva de vacíos en áreas infradotadas y de alta densidad en áreas congestionadas.

Un paisaje que sólo excepcionalmente se ha valorado como indicador de calidad y por ello rara vez se ha pensado, antes de que la dinámica constructiva amortice cada metro cuadrado de suelo en España. Que alguna iniciativas, como las Directrices de Ordenación de Ámbito subregional de Valladolid y su entorno, estudiadas por **Santos Ganges** en una excelente comunicación se hayan elaborado teniendo *la calidad como objetivo y el paisaje como argumento para orientar la planificación* no deja de representar una interesante aportación a la forma de entender el paisaje *ex ante*, antes que tener que recrearlo o inventarlo *ex post*. En este sentido, el objetivo principal de las Directrices, en las que ha intervenido activamente como redactor, ha sido la introducción de criterios de racionalidad y equilibrio en el conjunto del sistema desde un criterio básico, que es la preocupación por la calidad del modelo urbano. Así, las Directrices combinan dos ejes básicos de ordenación para el desarrollo sostenible: por un lado, la protección y conservación de los espacios, lugares y paisajes singulares, y por otro lado, la determinación de una mayor calidad y eficiencia del sistema urbano-territorial. Los espacios valiosos deben ser preservados de la urbanización porque acumulan valores que ayudan a sostener la calidad del sistema, mientras que los desarrollos urbanos deben cumplir unas condiciones mínimas que garanticen los servicios y dispongan de todas las infraestructuras y equipamientos precisos en cada caso. Para ello hay que detectar los espacios homogéneos (unidades paisajísticas), establecer situaciones tipo (formas de suelo y procesos de transformación) e interrelacionarlos. La continuidad o discontinuidad de los espacios urbanizados debe ser dependiente de las infraestructuras y de la adecuación de los usos urbanos a los suelos apropiados, en convivencia con los espacios naturales y agrarios. Por ello es necesario - y así se aborda en las Directrices- el establecimiento de un control sobre la ocupación y los nuevos usos urbanos del espacio periurbano, garantizar la protección de los espacios valiosos, desarrollar todas potencialidades del modelo de ciudad-región y controlar la forma de crecimiento de la aglomeración, siempre desde unos objetivos estrechamente vinculados con la búsqueda de la calidad urbana y la equidad social, incorporando además el punto de vista del paisaje. Un punto de vista de profundo significado geográfico

Lamentablemente, el paroxismo de este modelo se alcanza en aquellos casos en los que este proceso de apropiación selectiva del territorio, de edificación del nuevo

alojamiento se produce obedeciendo más a objetivos de rentabilidad empresarial - visto desde la promoción inmobiliaria- que a criterios de ordenación paisajística y funcional de la ciudad acomodado a su base económica, como sucede en explotación del negocio turístico; **Navalón García**, en un documentado estudio sobre el mercado inmobiliario en la comarca del Bajo Segura, demuestra que la concepción de ordenación del territorio limitada a la construcción de unidades urbano-turísticas ha generado un paisaje en el que se mezcla el mercado de segunda residencia o de viviendas de uso turístico con la inversión inmobiliaria neta, entendida como refugio de capital, que evoluciona hacia nuevas fórmulas financieras para atraer al cliente.

Pero como en casi todas las ciudades, hasta la fecha todo lo que se construye se vende, incluso aquellas viviendas edificadas en ubicaciones en las que las ventajas de proximidad al mar y acceso a los servicios o la animación turística se tornan difíciles, ya que este modelo, claramente residencial, orientado a una demanda en inicio poco exigente en términos de oferta dinámica turística atrae a un número importante de turistas que buscan fundamentalmente el disfrute de las condiciones climáticas del área y la proximidad al mar, junto a otras posibilidades de descanso y ocio, y sus precios moderados. Por ello la expansión del mercado inmobiliario turístico parece imparable y lejos de la racionalidad que debería regir el desarrollo de nuevas actuaciones urbano-turísticas en los municipios del área, conocidas las consecuencias ambientales, sociales y urbanísticas que la construcción extensiva y no planificada acarrea, y una vez asumida la debilidad de un sistema turístico únicamente basado en la promoción y venta del territorio, resulta cuanto menos sorprendente contemplar un panorama de expansión urbana y edificación febril propio de otros tiempos, que parece ignorar las premisas básicas de sostenibilidad del desarrollo turístico y que se asienta, obviamente, en un desprecio por las tipologías edificatorias vernáculas y en una transformación paisajística irreversible e insostenible.

Nada diferente, por otra parte al modelo de desarrollo turístico litoral analizado por **Doctor Cabrera** a propósito de los núcleos de Mazagón y Matalascañas. Un documentado análisis de dos núcleos que participan del mismo modelo turístico tradicional de sol y playa, con dedicación prioritaria a segunda residencia, congestión y difícil conectividad interna del plano urbano. Dicho modelo se basa en la búsqueda de rendimientos a corto plazo alcanzados mediante la pignoración del recurso suelo por parte de una mentalidad empresarial centrada más en generar plusvalías mediante su urbanización que en rentabilizarlo a través de la inserción de servicios y alojamiento específicamente turístico. En el caso de Matalascañas el importante desorden urbanístico que caracterizó la fase inicial de su expansión, dio paso, a partir de finales de los ochenta, a una constante depreciación como destino turístico, un hecho que responde al contexto de crisis general de los espacios turísticos masificados y rutinarios maduros u obsoletos- del litoral mediterráneo, que han venido desarrollando desde entonces, con mayor o menor retraso, políticas paliativas. Dichas políticas se han basado,

en ocasiones, en un desarrollo inmobiliario apoyado en infraestructuras deportivas (golf y náutica), aunque esta opción no ha conseguido evitar la masificación.

No parece que haya aprendido nada el núcleo de Mazagón de los errores históricos de Matalascañas ya que la propuesta efectuada por el POM extiende la urbanización del suelo al máximo posible, planteando, como objetivo general, compatibilizar la existencia de la residencia permanente (de carácter suburbano del área de Huelva capital) y el uso hotelero con el uso residencial vacacional existente en la actualidad, respetando los valores ambientales y paisajísticos. Un craso error, ya que la densidad residencial propuesta -12 viviendas/Ha- supone un derroche de recurso especialmente valioso, sobre todo en estas zonas litorales en las que pugnan duramente los usos residencial-turístico, agrícola y la necesaria protección ambiental.

Una problemática –la protección medioambiental- ineludible y de gestión inaplazable, que inspira buena parte del planeamiento en Matalascañas y otros municipios análogos, por más que su tratamiento pueda ser considerado en una primera aproximación como superficial. Y es que al margen de toda reflexión global es necesario plantearse, como hace **Feria Toribio**, en una excelente aportación, el uso de algunos indicadores de sostenibilidad que a pesar de su corta tradición, han de considerarse elementos imprescindibles para el conocimiento preciso del estado y tendencias del medioambiente urbano y, en consecuencia, para su gestión sostenible.

El estudio de cuatro casos de diferentes escalas y agentes permiten al autor llegar a la conclusión de que los problemas y obstáculos para poner en marcha indicadores de sostenibilidad son importantes, tanto por los problemas de naturaleza empírica como conceptual. Los indicadores deben ser el resultado sintético de enormes cantidades de datos de base, que como se sabe en materia ambiental no son especialmente numerosos, pero como ello no parece que sea una situación que vaya a cambiar sustancialmente a corto o medio plazo, quizás fuera necesario replantear la cuestión y optar por desarrollar indicadores más simples o elementales pero que puedan ofrecer una visión adecuada de la materia. La apuesta de Seattle por el indicador salmón (número de cauces a los que había vuelto el salmón), no siendo literalmente exportable o comparable, sí muestra la capacidad de ciertas soluciones imaginativas para resolver carencias de datos o materias multidimensionales. En todo caso, sostiene Feria Toribio, un principio fundamental debe ser el de limitar el número de indicadores, de tal manera que sea clara y directa la interpretación y evaluación del estado de la cuestión.

De otro lado, la experiencia comparada muestra que para que estos instrumentos sean auténticamente efectivos para la gestión debe haber una implicación profunda tanto de instituciones como de agentes sociales. Sin la participación activa de estos últimos, el desarrollo de indicadores puede quedarse en un mero ejercicio académico o tecnocrático que no tenga conexión con los intereses e inquietudes de la población. Si falta el apoyo institucional, no solo no habrá políticas orientadas por los indicadores sino que ni siquiera se podrán construir indicadores, pues sin la participación de las administraciones es imposible desarrollar las bases de datos necesarias para for-

mular estos. El problema, en el fondo, es que un buen sistema de indicadores muestran objetivamente el estado y dinámica ambiental de una ciudad y ponen al descubierto la verdadera situación y dirección de las políticas urbanas. Por ello, sólo un compromiso auténtico con una gestión sostenible de la ciudad, por parte de instituciones y agentes sociales, hará posible el desarrollo de un sistema de indicadores y su utilización como instrumento para dicha gestión.

Sin olvidar que buena parte de los indicadores, especialmente los que tienen mayor potencial de mantener valores negativos -por ejemplo los relacionados con la movilidad- obedecen a errores estratégicos en el planeamiento urbano como subraya **Ponce Herrero** en un excelente análisis sobre el valor del planeamiento urbano como instrumento de desarrollo local; un instrumento que debe responder a las expectativas y estrategias económicas, para evitar, como en muchos casos hasta ahora, que sean meros trámites burocráticos o que se enfoquen bajo el prisma simplista del mercado del suelo y del sector inmobiliario. Especialmente si se constata que el planeamiento en los municipios industriales valencianos ha conducido a un modelo de ciudad dual, con un centro urbano de carácter estrictamente terciario y residencial, y unos polígonos industriales en la periferia donde se desarrolla la actividad diaria. Más aún, en el presente, la zonificación ha acabado por extraer de la ciudad también las actividades terciarias, confinadas cada vez más en grandes centros periféricos, y la función residencial, conforme con la demanda creciente de adosados unifamiliares y urbanizaciones privativas.

En especial, esta visión supramunicipal resulta esencial en estas comarcas para definir los equipamientos con carácter estructurante, sin olvidar la necesidad de preservar la calidad de vida como uno de los factores más positivos para mantener el desarrollo industrial. Aunque es probable que el factor más positivo sea la calidad de Vida antes que la calidad de Vida. Y tan universal como esta relación entre desarrollo industrial y calidad de vida es la tipología de las respuestas y soluciones en el proceso de transformación y crecimiento de la ciudad finisecular. En este sentido, la emergencia y transformación del sector inmobiliario en la ciudad brasileña de Pelotas, que analiza **Rodrigues Soares**, muestra tal grado de similitud -*mutatis mutandis*- con el proceso observado en las ciudades españolas, que un simple cambio en la razón social de los operadores y un leve desplazamiento de las fechas nos podría servir para analizar cualquier ciudad española desde los años sesenta hasta la actualidad.

En Brasil, los gobiernos militares (1964-1984) emprendieron diversas políticas que aceleraron la “modernización conservadora” del país. Con relación a la ordenación de las ciudades, se llevaron a cabo políticas urbanas centralizadoras que auspiciaron la formación de un sector inmobiliario estrechamente articulado al capital financiero nacional. Nada nuevo, al igual que en España, también en Brasil el Estado creó las condiciones de desarrollo del capital inmobiliario; y el modelo adoptado remuneraba al constructor y no los usuarios de modo que en la práctica, el sistema de financiación de la vivienda llegó a suministrar a los promotores hasta el 80% de los

recursos necesarios para la realización de sus operaciones. Con ello, el “riesgo” inherente a toda actividad capitalista corría por cuenta del Estado, mientras que el capital acumulaba los beneficios.

No es extraño que, con estos antecedentes, el desarrollo haya sido muy similar, incluso en las formas de respuesta ante las crisis que, por lo general, han venido provocando cambios organizacionales en las empresas de promoción, en las características de las construcciones y en la localización de las promociones en el tejido urbano, consecuentes con su creciente especialización funcional. Para atender a tales requerimientos las empresas inmobiliarias han tenido que cambiar sus tradicionales estrategias para sobrevivir en unos casos y para mantener la dinámica de crecimiento en otros. Y todo ello se ha hecho a costa de encarecer el acceso a la ciudad con el comportamiento cómplice de las propias instituciones públicas incapaces de contener la extrema voracidad de un sector que, merced a sus peculiares estrategias empresariales, a la implantación en las actividades más rentables, la irrupción monopolítica en el sector de servicios urbanos y a la inversión en el exterior, se ha convertido en el auténtico animador de la bolsa, en el contrapunto de las inestables *telecos*; y cómo no se va a animar la bolsa con un sector que ha visto revalorizar sus activos hasta unos niveles insospechados, que ha provocado un alza de los precios de la vivienda de más del 50 por 100 entre los años 1997 y 2002 y que ha hipotecado y convertido a su vez en míseros especuladores a centenares de miles de familias en España. Otra forma más de renovación social entendida como estrategia para sobrevivir en un sistema en el que lo que realmente tiene valor es el registro de la propiedad inmueble. Fuera de él sólo hay exclusión y tinieblas.