

LA CIUDAD VIVA  
**CIUDADES DEMOCRÁTICAS, CIUDADES SOSTENIBLES.**

Autor: Fernando Conde. Sociólogo.  
Fecha: Abril 2008

El boom inmobiliario de la última década toca a su fin. Un rápido balance del mismo permite observar algunas de sus repercusiones más positivas, pero también permite apuntar algunas cuestiones relativas a su lado oscuro de cuya corrección depende, en gran parte, el futuro de nuestras ciudades, de su sostenibilidad y de su calidad de vida democrática.

Entre las repercusiones positivas habría que citar la importantísima creación de puestos de trabajo, la mejora de tamaño y de competitividad de las empresas españolas ligadas a la construcción que están situando a algunas de ellas a la cabeza del sector en Europa y, por último, el crecimiento “medio” de la riqueza de los españoles. Según la Fundación de las Cajas de Ahorro (FUNCAS), el patrimonio inmobiliario de los españoles se ha multiplicado por 3,6 entre 1997 y el 2006, pasando de 1,3 billones de euros a 4,69 billones. Crecimiento que ha ayudado a mejorar el nivel de vida de muchos y que ha desencadenado un imaginario de riqueza todavía mayor en muchos otros.

Las contrapartidas de dicho modelo de crecimiento no han sido menos importantes. En este artículo quisiera centrarme en dos de ellas: la desigualdad social y la sostenibilidad medioambiental de nuestras ciudades.

Aunque no se hable mucho de ello, el modelo de crecimiento asociado al boom inmobiliario ha reforzado las tendencias a la desigualdad social y territorial. Por un lado, ha habido sectores que han resultado muy beneficiados del mismo. Baste pensar que en los últimos 15 años el 50% del suelo urbanizable ha sido comprado por las entidades financieras con los grandes beneficios que eso supone (de ahí nuestro acuerdo con la propuesta de Miguel Ríos que una parte de las plusvalías de la actividad urbanística se reinviertan en las zonas urbanas más degradadas), o en el hecho de que las promotoras y grandes constructoras españolas han constituido uno de los sectores empresariales con más tasa de beneficios durante más de 10 años, al punto que los mismos les han permitido dar un importante salto en su internacionalización.

Por otro lado, la multiplicación por 2,79 del precio de la vivienda nueva entre el 1997, 1.036 euros el metro cuadrado, y el 2006, 2.905 euros, y el más reciente encarecimiento del pago de las hipotecas se ha traducido en una aún superior multiplicación de las dificultades para llegar a fin de mes en muchas familias españolas, y en el bloqueo en la integración social de otros colectivos importantes como puedan ser los jóvenes y los inmigrantes. Baste pensar que un joven andaluz debería dedicar un imposible 64,1% de sus

ingresos si quisiera hacer frente al coste medio de las hipotecas en la actualidad.

El crecimiento de la desigualdad social se ha traducido y, a su vez, se ha apoyado y reforzado por una creciente segregación urbana y territorial que está poniendo en peligro la propia sostenibilidad medioambiental de nuestras ciudades y, por ende, de nuestras actuales formas de vida. Los sectores sociales más acomodados, arrastrando en este movimiento a amplios sectores de las clases medias, han optado por el “sueño” de la vivienda unifamiliar en urbanizaciones cerradas, baste recordar que más del 80% de las nuevas viviendas construidas a partir del año 1995 son unifamiliares, potenciando de esta forma la extensión irracional de la mancha urbana. De este modo, frente al modelo de ciudad andaluza, compacta y mediterránea, más integrada socialmente y más sostenible medioambientalmente, los años del boom han visto agudizarse las tendencias hacia un modelo de ciudad difusa y diseminada, “a la americana”, con fuertes déficits de equipamientos sociales y de servicios públicos y con una carga medioambiental insostenible.

No ha sido casualidad que, en paralelo a los años del boom y al crecimiento de este tipo de ciudad diseminada, la huella ecológica de España ha crecido un 28%, pasando de las apenas 5Ha de primeros de los años 90, a las 6,4 Ha del año 2005, según los estudios del Ministerio del Medio Ambiente. Sólo en Andalucía consumimos y gastamos 2,8 veces más energía y productos generadores de residuos de lo que el propio ecosistema andaluz es capaz de reciclar.

La insostenibilidad del modelo de desarrollo urbano propiciado durante los años del boom no sólo es social y medioambiental, también lo es desde el punto de vista de la calidad de nuestra vida democrática. Como recordaba Concepción Gutiérrez del Castillo hace unos días en estas páginas en su artículo La Ciudad sin Ley (26 de Enero 2008), la ciudad dispersa impulsa el aislamiento individual y obstaculiza el ejercicio real de la ciudadanía, al menos tal como ha sido tradicionalmente entendida en las tradiciones democráticas europeas que han tenido en “el aire de la libertad” que se respiraba en las ciudades uno de los soportes fundamentales de la vida democrática.

La sostenibilidad no es sólo una cuestión medioambiental, como habitualmente se tiende a creer, no es sólo una cuestión social sino que también atañe al corazón de nuestra vida democrática. Más aún, la introducción de la sostenibilidad como criterio estratégico de desarrollo de las ciudades conlleva una necesaria revitalización y ampliación de la vida democrática en las mismas. Tal como se ha subrayado en la reciente Conferencia Internacional sobre la Ciudad Viva desarrollada en Sevilla, la sostenibilidad medioambiental de nuestras ciudades exige el desarrollo de un nuevo impulso, de un nuevo ciclo democrático en la historia de nuestras ciudades. Hasta ahora y en el mejor de los casos, el ciudadano ha sido

considerado como un “elector” que participaba y se corresponsabilizaba de la marcha de su ciudad “delegando” su poder en otros, en sus representantes políticos.

La reflexión sobre la sostenibilidad medioambiental creo que obliga a modificar dicha perspectiva. En efecto, como es sabido por todos, la participación directa del ciudadano como “consumidor” en la creación de la huella ecológica de sus ciudades es un componente decisivo de la misma. Por ello, sin la implicación y responsabilización directa de esa misma ciudadanía no hay solución democrática posible a este problema. Ahora bien, no puede haber responsabilización ciudadana en el cuidado de la ciudad, los ciudadanos no pueden sentir suya la ciudad y hacerse cargo más responsable de la misma si no la hacen suya, si no participan más directa y democráticamente en la gestión de “su” ciudad. La participación y la responsabilidad “delegada” siendo necesaria es insuficiente para hacer frente a los retos derivados de sostenibilidad en su triple vertiente social, mediambiental y democrática. Sin un nuevo impulso en la democratización de nuestras ciudades y en la participación ciudadana en su gestión muy difícilmente podemos hacer frente a los retos derivados de su actual insostenibilidad social y medioambiental.

Es por ello, que en los trabajos previos a la citada Conferencia La Ciudad Viva, una gran parte de los profesionales asistentes se han autoconstituido en la llamada red de ciudades sostenibles ([www.redciudadesostenibles.org](http://www.redciudadesostenibles.org)) que, entre otros objetivos, se ha comprometido a impulsar un amplio debate social en torno a la ciudad que se quiere traducir en la elaboración, lo más participada posible, de la llamada Carta de Cádiz, a aprobar en dicha ciudad en el 2012 con motivo del bicentenario de la Constitución de Cádiz. Carta de Cádiz en la que se intentará plasmar y recoger los derechos y las responsabilidades de la ciudadanía en relación con sus ciudades en estos años todavía albores del siglo XXI, en unos años en los que la cuestión de la sostenibilidad social, democrática y medioambiental se dan la mano para exigir el impulso de una nueva ciudadanía más activa y responsable y el desarrollo de unas ciudades más democráticas y sostenibles.