

# Desarrollo sostenible y construcción urbana. Realizar un informe

## INTRODUCCIÓN

*“Tienes 24 años y quieres vivir con tu pareja, pues ambos habéis encontrado un trabajo. Empiezas a buscar vivienda, pero no sabes si alquilar o comprar. La Constitución española te asegura una vivienda digna, pero en las revistas y periódicos que consultas ves que los precios son muy elevados para las disponibilidades económicas de vuestra pareja. Por ello te propones investigar un poco más y ver cuáles son los motivos de dicha dificultad en el acceso a la vivienda y cómo ello influye en tu manera de vivir y en la de tus conciudadanos. Si logras averiguar los motivos de los problemas incluso podrías encontrar las soluciones”.*

## DOCUMENTO 1: LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.*

*Art. 47 de la Constitución Española de 1978.*

## PRIMERA ACTIVIDAD

Algunos ciudadanos entienden que deben reclamar el derecho a la vivienda de una forma pública, haciendo oír su voz. Creen que así otras personas se pueden organizar con ellos y ellas y hacer más fuerza. Así han formado una plataforma de asociaciones para publicar un manifiesto en el que exponen sus peticiones.

## DOCUMENTO 2: MANIFIESTO POR UNA VIVIENDA DIGNA

- 1) Reclamamos el inmediato y drástico incremento del gasto público en la construcción o puesta en el mercado de vivienda protegida (...) de forma que se garantice el acceso a una vivienda digna a todos aquellos ciudadanos con limitaciones económicas que les impidan costársela sin una pérdida significativa de su calidad de vida.*
- 2) Un enérgico aumento de la presión fiscal (...) para todas aquellas personas físicas o jurídicas poseedoras de viviendas secundarias y, sobre todo, para los poseedores de viviendas vacías.*

3) *La creación, por parte de la administración central, de informes mensuales rigurosos, amplios e imparciales sobre la evolución de los precios tanto de la vivienda libre, como de la vivienda usada y el suelo.*

(...)

8) *La supresión de trabas administrativas respecto a la autoconstrucción de viviendas y el fomento del cooperativismo como vía alternativa para la construcción de viviendas.*

9) *El mayor control legal (...) para arrendatarios y arrendadores...*

10) *El establecimiento de criterios de sostenibilidad medioambiental y de objetivos sociales concretos a la hora de elaborar los planes de vivienda...*

### Plataforma por una Vivienda Digna

#### EJERCICIO 1

¿Por qué crees que más de veinte asociaciones de España han creado esta plataforma para reivindicar el acceso digno a una vivienda si la Constitución ya lo garantiza? ¿Qué entiendes por Manifiesto y por Plataforma?

#### EJERCICIO 2

Explica el significado de los conceptos: vivienda protegida, presión fiscal, arrendatarios, sostenibilidad. Indica otras palabras que no entiendas y que deban ser debatidas en clase.

#### EJERCICIO 3

¿Te parece acertada esta idea para reclamar una vivienda digna? ¿Cómo podrías colaborar tú con esta iniciativa?

#### SEGUNDA ACTIVIDAD

##### Documentos de la vida cotidiana:

En la vida diaria podemos encontrar ejemplos del problema del acceso a la vivienda y de su relación con el desarrollo territorial. Así se indica que en el futuro habrá problemas en el uso de los recursos del suelo y territorio; es decir, se ha provocado un desarrollo no sostenible, lo que pone en peligro la calidad de vida de las futuras generaciones.

## DOCUMENTO 3: NOTICIAS SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

### 3.A. Un tercio de la obra nueva construida desde 2005 sigue sin hallar comprador

*La crisis inmobiliaria está obligando a las compañías a retrasar las promociones que tenían previstas. Su preocupación ahora es cómo dar salida al enorme stock de pisos que tienen en sus manos. Un tercio de las más de 1,8 millones de viviendas nuevas construidas desde 2005 siguen sin hallar comprador. Y el volumen se ha ido engordando hasta multiplicarse por seis en apenas tres años y alcanzar las 639.646. La situación es delicada en Castilla-La Mancha, donde las inmobiliarias no pueden deshacerse del 68,5% de lo que han levantado; la Comunidad Valenciana y Murcia. Sólo en Canarias el mercado ha ido absorbiendo todo lo construido.*

*El País, 4 de mayo de 2008*

### 3.B. Indignación entre los ciudadanos por la subida de los precios de la vivienda protegida

*“Es un robo, un expolio. Lo que pasa con la vivienda es escandaloso”. El aumento de los precios de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) levanta estas críticas desde la Asociación Nacional Plataforma por la Vivienda Digna (PVD). La decisión del Ministerio de Vivienda de incrementar a principios de abril el precio de los módulos que se aplican a este tipo de viviendas ha permitido a las Comunidades Autónomas incrementar de golpe en casi un 30%, como ha ocurrido en Madrid, el precio de la vivienda protegida.*

*Telecinco, 30 de abril de 2008*

### 3.C. Los extranjeros ya no invierten en España

*La compra de un apartamento o un bungalow en la costa ha quedado fuera incluso de las posibilidades de una parte de la demanda internacional. De ahí que opten por acudir a los nuevos mercados emergentes (Bulgaria, Turquía, Croacia, etc.), donde los precios aún son asequibles. Esta es la tendencia que recoge otra consultora, Knight Frank, en su Informe Internacional 2008. En el estudio la firma revela que en los mercados emergentes se ha apreciado un crecimiento relativamente importante de los apartamentos costeros por el auge de las ventas. Y pone como ejemplo las áreas privilegiadas de la costa del Mar Negro (Bulgaria), donde los precios subieron más de un 20% en 2007. Según este informe, el boom de esas zonas se explica en el interés de los compradores rusos que representan «hasta el 80% de la demanda de algunos lugares». Alemanes, escandinavos, británicos e irlandeses son otros de los principales demandantes de esos mercados. Entre estos europeos, precisamente, alemanes y británicos eran los que hasta hace unos años habían sostenido la oferta española de segunda residencia.*

*El Mundo, 4 de mayo de 2008*

**EJERCICIO 4.**

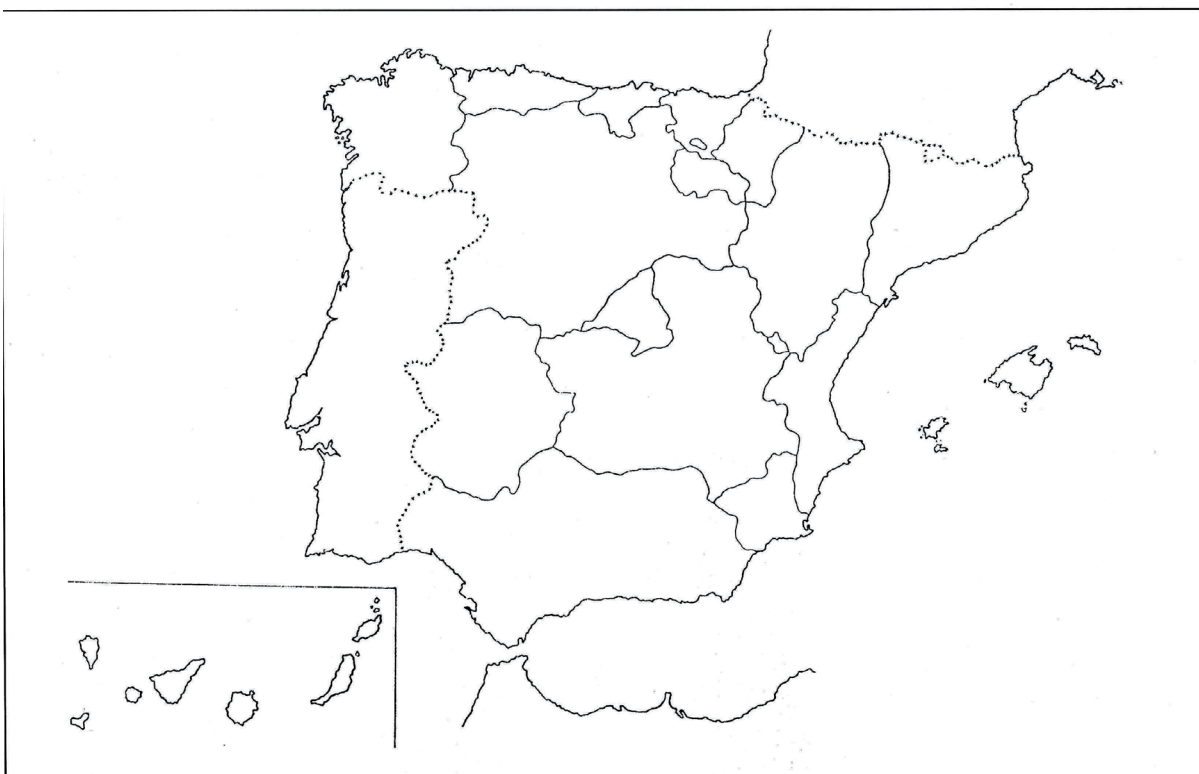
Indica si son Verdaderas (V) o Falsas (F) las siguientes afirmaciones:

- Existen muchas viviendas vacías que no encuentran comprador
- La vivienda protegida ha bajado de precio en el último año
- Los extranjeros compran menos casas en España
- Los alemanes e ingleses son los extranjeros que más viviendas han comprado

**EJERCICIO 5.**

Localiza en un mapa de España las Comunidades Autónomas que tienen más problemas para deshacerse de las viviendas construidas. En qué parte de España se sitúan:

- En la España atlántica
- En la España insular
- En la España mediterránea



8. COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE ESPAÑA

NAU llibres C/ Periodista Badia, 10. Tel. 96 360 33 36

**EJERCICIO 6.**

Localiza ahora los topónimos de la noticia 3.A. Para ello debes colocar cada número que aparece en el mapa junto a los nombres de los lugares de la lista siguiente:

España; Mar Negro; Bulgaria; Turquía; Croacia; Alemania, Irlanda, Gran Bretaña, Noruega, Suecia, Dinamarca, Finlandia (estos cuatro Estados son los países escandinavos);

¿Por qué se ha utilizado un mapa de Europa?

**EJERCICIO 7.**

Indica por orden de importancia (1º a 5º) cuáles son los factores que más han incidido en el aumento de las viviendas vacías en España.

Los precios de las viviendas son más asequibles en Croacia, Bulgaria y Turquía

Los extranjeros compran viviendas en otros lugares del Mediterráneo

Se han construido demasiadas viviendas en el litoral mediterráneo de España

En España se han construido muchas viviendas para vender a la población extranjera

Se han construido muchas viviendas para especular y no para vivir

## TERCERA ACTIVIDAD

Hasta este momento has estado estudiando las dificultades del acceso a una vivienda digna. Como sabes no todos los españoles pueden disfrutar de este derecho que la Constitución les otorga. Además has visto que el problema no reside en la falta de viviendas, sino en otros factores, como el precio de las mismas. Por eso en esta tercera actividad vamos a tratar de relacionar cuánto puede suponer comprar o alquilar una casa y cómo ello afecta al desarrollo de la vida de las personas y del conjunto de la sociedad y el ambiente.

### DOCUMENTO 4

#### *Evolución de la construcción y del precio de viviendas en España*

*Uno de los asuntos más controvertidos en los debates políticos y de la opinión pública consiste en explicar los motivos por los cuales sube el precio de la vivienda. Algunas personas defienden que si aumenta el número de viviendas construidas bajará su precio, pues el mercado actúa de una manera lógica. Otros opinan que no es cierto este argumento, pues la compra y venta de viviendas en el mercado están influidas por la especulación del precio que alcanzarán dentro de unos años, lo que hace subir el precio por parte del vendedor y aceptar resignadamente al comprador, pues no le queda más remedio que comprar o alquilar para poder vivir de forma autónoma.*

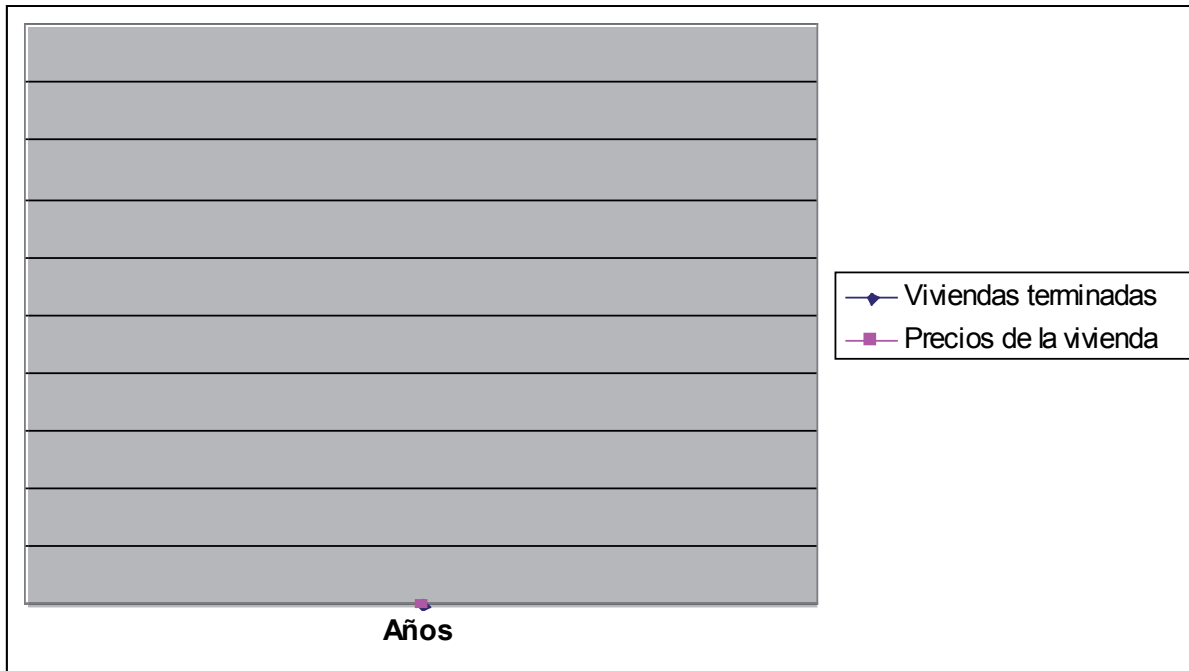
*Los cuadros siguientes se han elaborado con estadísticas procedentes del Ministerio de Vivienda de España. Por una parte se recoge la evolución de la construcción en España a través del número de viviendas acabadas. Por otra, se indica la dinámica de los precios de las viviendas nuevas, según las valoraciones de las Sociedades de Tasación. Se ofrecen los datos en números absolutos y en números relativos (índices), para que se pueda comparar.*

Año	A: Viviendas Terminadas	B: Precio euros/m <sup>2</sup>	C: Índice de construcción	D: Índice precios
1991	274.343	932	100	100
1994	230.307	954	83,9	102,4
1997	299.595	1.036	109,2	111,1
2001	505.271	1.191	184,2	127,8
2005	590.631	2.516	215,3	269,9

*Fuente: Elaboración propia con datos oficiales.*

### EJERCICIO 8.

Realiza una gráfica lineal donde señales con un color la evolución del precio de las viviendas y con otro la evolución de las viviendas acabadas. ¿Qué números utilizas para hacer esta gráfica? Indica si has utilizado las columnas A, B, C o D.



### EJERCICIO 9

¿Cuál crees que es la causa más probable del aumento del precio? Relaciona con flechas que indiquen la relación de causa a consecuencia las siguientes frases:

Aumentó el precio de las viviendas porque

No se han construido suficientes viviendas en los años noventa

El mercado de la vivienda no ha funcionado como se esperaba

El gobierno impidió vender a un mismo precio todas las casas

Se han comprado viviendas para especular y venderlas más tarde

### EJERCICIO 10.

Indica si son verdaderas (V) o falsas (F) las siguientes afirmaciones:

- Un mayor número de la oferta de viviendas hará bajar el precio de las mismas
- El precio de las viviendas aumenta de forma constante sin importar la construcción
- La expectativa de vender las viviendas hace aumentar su precio en el mercado



## EL DESARROLLO NO SOSTENIBLE EN ESPAÑA

Hasta el presente momento hemos estado estudiando el problema del acceso a la vivienda en España. Vimos que hay viviendas vacías, pero que algunos españoles no pueden acceder a una vivienda para vivir. El problema puede prolongarse mucho más tiempo. Se habla de desarrollo no sostenible cuando el crecimiento económico no favorece las condiciones de vida de esta generación (la de los padres y madres para entendernos) y las futuras (las vuestras y de vuestros posibles hijos). El documento 5 nos presenta algunos motivos de esta situación.

### DOCUMENTO 5.

#### *La destrucción del litoral*

*Los estudios realizados entre los años 2005 y 2006 por la Unión Europea, a través de imágenes de satélite, nos indican que el 34% de su primer kilómetro de territorio español está ocupado por las urbanizaciones, lo que genera una destrucción del ecosistema litoral.*

- *Ello se debe, en gran medida a la extraordinaria dimensión del expansionismo inmobiliario. En 2004 se proyectaron 739.000 viviendas en España, más que en Francia, Inglaterra y Alemania juntas. Pues bien, el 67% de esa cifra record, cerca de medio millón de viviendas, se ubicarán en las regiones del litoral. Sólo en el Mediterráneo y las islas, la costa más urbanizada, se han proyectado cerca de cuatrocientas mil nuevas viviendas en 2004 con capacidad para más de un millón doscientas mil personas.*
- *En segundo lugar, el consiguiente desbordamiento de la capacidad de carga de los ecosistemas costeros. En tierra, bajo la presión urbanizadora, siguen desapareciendo los sistemas hídricos, los humedales y dunares, las áreas forestales y de monte bajo, y sigue ampliándose la erosión del suelo y la salinización de los acuíferos.*
- *En tercer lugar, la insostenible demanda ilimitada de servicios ambientales finitos, en términos de consumo de suelo, de agua, de energía y de generación de residuos y emisiones de gases contaminantes y de efecto invernadero. Ello resulta sencillamente inviable en un territorio esquilmo de unos sistemas naturales que tendrían que facilitar tanto los recursos como la asimilación de emisiones y residuos.*
- *En cuarto lugar, la pérdida estratégica de competitividad, rentabilidad socioeconómica y de calidad de vida en la costa. Porque además, el oportunismo del proceso está obviando dos cuestiones fundamentales de fondo. De una parte, la inevitable pérdida de calidad y de atractivo inducidos por la desnaturalización y la congestión urbanística, dos inductores clave de la pérdida de competitividad y calidad de vida en los espacios costeros.*
- *Para terminar, la espinosa cuestión de la financiación de los municipios turísticos, como consecuencia del desfase entre población de derecho*



*(la que aparece en las estadísticas del padrón) y la población de hecho, mucho mayor, especialmente en la temporada de vacaciones. Ello incide negativamente en la cantidad de dinero que se envía a los ayuntamientos, pues se toma como referencia la población de derecho.*

## EJERCICIO 11.

Relaciona las frases de la columna de la izquierda con las de la derecha

En España se han construido muchas viviendas

Los municipios turísticos no tienen dinero para sanidad

Los turistas aumentan la población de hecho

Alemania, Francia e Inglaterra no llegan a construir tanto

La construcción destruyó sistemas hídricos

Existe una pérdida de calidad de la oferta turística

La vida en la costa se ha degradado

Los ecosistemas se han vuelto inestables

No hay recursos naturales para tanta vivienda

Aumenta la generación de residuos

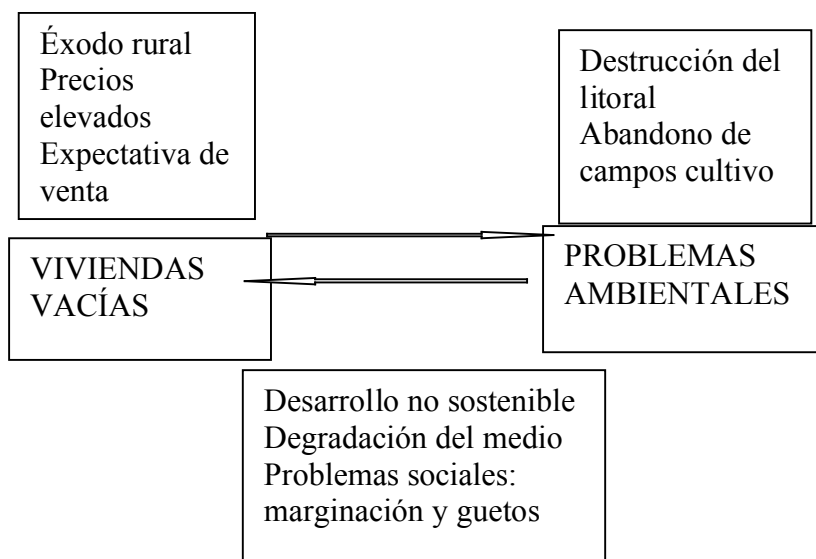
## CUARTA ACTIVIDAD

Ya estamos llegando al final de la unidad didáctica. Ahora tenemos que preparar una redacción final para ser leída en voz alta en clase como resumen del trabajo realizado. En primer lugar prepararemos un guión de trabajo y luego redactaremos. Para ello vamos a utilizar como informaciones las siguientes:

- A) Los resúmenes y ejercicios de las actividades anteriores.
- B) Los datos que aparecen en los documentos 6 y 7.
- C) Otras informaciones que podemos buscar en Internet.

**EJERCICIO 12.**

Elabora una redacción en relación con el siguiente esquema, en el cual se recogen algunas ideas procedentes de las actividades anteriores:

**DOCUMENTO 6.*****La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible***

*La vivienda como espacio privado necesario para satisfacer el derecho básico de los ciudadanos a disponer de un alojamiento digno y adecuado, es el principal configurador del espacio urbano y el primer consumidor de territorio...*

*Según el Censo de Población y de Vivienda de 2001, en España había 3,1 millones de viviendas vacías. Hay 1,5 viviendas por hogar, se construyen más de las viviendas necesarias, no se utilizan muchas de las existentes y empeoran las condiciones de acceso a la vivienda.*

*Para cambiar esta situación es imprescindible avanzar en el conocimiento de la utilización del parque de vivienda. Hay que vincular el uso ineficiente del espacio residencial, contrario a la función social de la propiedad, con la persistencia del “problema de la vivienda” y, sobre todo, con la necesidad de cambiar un modelo urbanizador insostenible y unas políticas de vivienda ineficaces.*

*Frente a esta situación, que en sus fundamentos y estructuras es básicamente inmutable a lo largo de los últimos sesenta años, puede resultar ingenuo insistir en que el desarrollo urbano, el uso del territorio, debe conducirse con criterios de racionalidad y de sostenibilidad, a través de los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico.*

VINUESA ANGULO, Julio. La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.

## DOCUMENTO 7.

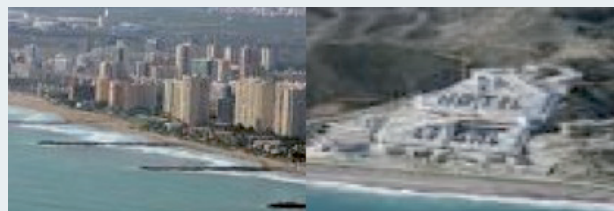
***El urbanismo salvaje y la destrucción del litoral***

*Greenpeace ha presentado en el mes de junio de 2008 la nueva edición de su informe anual Destrucción a toda costa, que pone de relieve que Andalucía, la Comunidad Valenciana, Murcia y Canarias son las autonomías que más “maltratan” su litoral. La organización ecologista denuncia que el “urbanismo salvaje” sigue siendo el principal culpable de la degradación de la costa española: a los tres millones de viviendas proyectadas en 2007, ya aprobadas por los correspondientes ayuntamientos, se han sumado 137 nuevas actuaciones en infraestructuras, principalmente puertos deportivos e industriales, que van ganando terreno al mar. Además, los casos de corrupción urbanística en el litoral en el último año ascienden a 67. En ellos están implicadas medio millar de personas, un 37% de ellas son cargos públicos.*

*El podio de las comunidades que menos cuidan su costa lo encabezarían las cuatro autonomías citadas junto a las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla; en el segundo escalón estarían Cataluña, Baleares y Galicia “por seguir produciendo daños al medio ambiente”; y el tercer lugar sería para el País Vasco, Cantabria y Asturias por estar imitando el modelo “devastador” del Mediterráneo.*

*Para ver bien la huella del urbanismo salvaje en el litoral conviene tomar distancia. Lo mejor es elevarse miles de metros, donde los satélites miden con frialdad y precisión la superficie urbanizada. Así lo hace periódicamente el Instituto Geográfico Nacional, del Ministerio de Fomento, que está terminando de analizar el censo del suelo de 2005 y cuya comparación con el último dato, de 2000, es escalofriante. Según un avance de las cifras, el suelo urbanizado en los dos primeros kilómetros de costa ha aumentado un 21,85% en sólo seis años. El ritmo se ha duplicado respecto al anterior periodo estudiado (1987-2000).*

*El ritmo de destrucción del litoral se duplicó con respecto al periodo anterior (1987-2000). Entonces, el hormigón se comía al día 73.000 metros cuadrados, y entre 2000 y 2005, casi el doble: 140.044 metros cuadrados diarios (14 hectáreas). Aunque en el Atlántico se construye la mitad que en el Mediterráneo, también allí se ha duplicado la velocidad.*



*Reelaborado sobre noticias de prensa del diario El País y ONG Greenpeace en su página web*

Antes de leer los documentos 6 y 7 para poder hacer el resumen final fíjate en las siguientes cuestiones que te formulamos:

### EJERCICIO 13.

Indica si es verdadero (V) o falso (F) que:

- a) El problema de la vivienda está asociado al uso ineficiente del espacio residencial
- b) El desarrollo urbano en España se ha relacionado con la corrupción
- c) En España se construye cada vez más en el litoral
- d) No es necesario cambiar la política de la vivienda, pues ha tenido éxito

### EJERCICIO 14.

Relaciona en una redacción final los problemas de la falta de vivienda digna para los españoles y la destrucción del ambiente natural. Debes utilizar las siguientes frases y expresiones:

Urbanismo salvaje

El litoral se llena de hormigón

Corrupción urbanística

Las zonas litorales se han llenado de edificios

Fíjate si las Comunidades Autónomas que más maltratan su litoral coinciden o no con las que aparecían en el Documento 3.A. Si la respuesta es afirmativa indica los motivos de tal coincidencia.