

[Anteriores](#)[Publicaciones](#)[Por temas](#)[Inicio](#)[Libros](#)

**Fernando Díaz Orueta**

## **Urbanismo neoliberal: el ejemplo valenciano**

(Página Abierta, 170, mayo de 2006)

Harvey (2005), en su análisis histórico del neoliberalismo, muestra cómo su generalización a áreas cada vez más amplias del planeta ha producido una profunda reestructuración no sólo económica, sino también social, política y territorial. Las ciudades se han convertido en elementos centrales de la evolución del neoliberalismo. De hecho, muchas de las estrategias neoliberales de dominio político e ideológico se han generado en las ciudades (Brenner y Theodore, 2004: 28).

Como señala Smith (2004), la utilización del término urbanismo neoliberal es correcta en la medida en que existe una forma específica de hacer ciudad plenamente coherente con los procesos globales de reestructuración socioeconómica. Las distintas administraciones acompañan y favorecen este proceso generando las condiciones (legales, económicas, etc.) que permiten el despliegue del modelo. Así, por ejemplo, en esta etapa el discurso que orienta las políticas urbanas se centra en la necesidad de dotar a cada una de las ciudades de las mejores condiciones para alcanzar el "éxito" en el contexto de una red urbana mundial muy jerarquizada y marcada por la competitividad.

En líneas generales, estas políticas han favorecido todavía más el aumento de la desigualdad social y, bajo distintas formulaciones, de la segregación urbana. Los nuevos proyectos de desarrollo urbano no se circunscriben a actuaciones parciales que modifican la apariencia de espacios limitados. Por el contrario, con frecuencia se ejecutan grandes proyectos que suponen la transformación de barrios e incluso municipios enteros, con tiempos de ejecución muy dilatados y con importantes consecuencias sociales.

### **Crecimiento urbano y desarrollo inmobiliario en el País Valenciano**

Cada vez con más claridad, el desarrollo inmobiliario ha pasado a convertirse en uno de los pilares del crecimiento de las economías urbanas. Smith (2004: 99) muestra cómo los mercados inmobiliarios urbanos son uno de los principales vehículos de acumulación de capital del urbanismo neoliberal. El crecimiento del sector es considerado como fundamental para explicar el dinamismo económico actual y, por ello, se respalda toda aquella medida que lo apunte y fortalezca. Empresarios del sector y políticos de distinto signo destacan su contribución a la creación de empleo, al aumento de la recaudación de impuestos y al impulso de la actividad turística.

En consecuencia, tal y como han destacado Naredo *et al.* (2002), el patrimonio inmobiliario cada vez contribuye con más fuerza al conjunto del patrimonio neto de la economía española. En estos primeros años del siglo XXI, el mantenimiento de las condiciones que favorecen la expansión del patrimonio inmobiliario continúa alimentando dicha tendencia.

Diversas leyes urbanísticas autonómicas han cumplido un papel trascendental en el mantenimiento y ampliación del *boom* inmobiliario. De entre ellas ha sido precisamente la valenciana la que ha producido, hasta la fecha, efectos más

evidentes. La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) fue aprobada en 1994 por el Gobierno socialista valenciano, planteando como una de sus grandes aportaciones la del agente urbanizador. Éste, al margen de la voluntad de los propietarios, puede constituir una agrupación de interés urbanístico que proponga el desarrollo urbano del suelo comprendido en una determinada unidad de actuación. Formalmente, la Ley recoge la posibilidad de que los propietarios planteen su propia alternativa para ejecutar la urbanización del Programa de Actuación Integrada (PAI), denominación que recibe la operación. Lo cierto es que la falta de información es casi total; los incumplimientos legales, generalizados, y, en la mayoría de las ocasiones, existe un acuerdo previo entre los gobernantes locales y los agentes urbanizadores para llevar adelante el PAI. De este modo, muchos propietarios toman conciencia del proceso cuando las máquinas están literalmente a punto de entrar en sus terrenos, obligados a afrontar los costes de urbanización de unas obras que no desean y, en muchos casos, expulsados de la zona donde residen. Terrenos ocupados por huertas o, en cualquier caso, con muy baja densidad edificatoria, se convierten en urbanizaciones de adosados o edificios en altura.

Así se ha iniciado la construcción de decenas de miles de viviendas, ignorando los derechos de los pequeños propietarios, desconociendo cualquier tipo de criterio planificador, causando daños ambientales irreparables y, en definitiva, dando lugar a un territorio cada vez más desequilibrado y caótico. La aplicación de la Ley ha favorecido, además, la creciente concentración de la propiedad del suelo urbanizable en un número reducido de empresas. En menos de diez años, pequeñas empresas promotoras se han convertido en grandes compañías con una enorme capacidad de presión política y nuevas estrategias de funcionamiento. Estos grupos negocian directamente con los municipios las recalificaciones de suelo, decidiendo el crecimiento urbano fuera de cualquier control democrático. Como plantea Roch (2000: 24): *«Para los promotores es el paraíso donde encuentran el suelo que necesitan a precio de saldo, pero en el que permanece la serpiente alista del “producto final”, como dice la Ley, porque el precio de la vivienda no depende de la cantidad de suelo disponible»*.

Las consecuencias de este modelo de desarrollo inmobiliario son extremadamente preocupantes, profundizándose la división socioeconómica del espacio, creando, por ejemplo, condiciones óptimas para la consolidación y multiplicación de los enclaves de exclusión social. Se aleja la posibilidad de configurar espacios urbanos mixtos desde el punto de vista social, la ciudad es cada vez más la suma inconexa de una serie de áreas sociales internamente muy homogéneas. Áreas definidas básicamente por la capacidad de compra (y endeudamiento) de los adquirentes de vivienda.

## **La globalización de los mercados inmobiliarios y el papel de la Administración**

Lo cierto es que este proceso tiene lugar en un territorio ya muy castigado por anteriores oleadas desarrollistas. En la transición política, la recuperación de la democracia municipal y la puesta en marcha de la autonomía valenciana no transformaron sustancialmente la desastrosa herencia territorial que dejó el franquismo. La crisis económica y el hecho de que aisladamente se tomaron algunas medidas que trataban de amortiguar los efectos más negativos del modelo desarrollista, frenaron por un tiempo sus manifestaciones más extremas. Sin embargo, la ausencia de una crítica profunda que pudiera haber planteado la reorientación del modelo propició que, en pocos años, en el contexto de una nueva etapa de crecimiento y ahora con la legitimación ideológica neoliberal de muchas de las viejas prácticas, la máquina inmobiliaria se pusiera en marcha a gran escala. Esta

situación es especialmente perceptible desde la segunda mitad de la década de los noventa.

La coyuntura actual del mercado inmobiliario sólo puede ser entendida en toda su complejidad tomando en consideración el efecto producido por la inversión extranjera en vivienda. La demanda extranjera, tanto de compradores que se trasladan a residir permanentemente, por temporadas o como simple inversión muy rentable, alimenta el mercado local. Como en otras áreas, también en el mercado inmobiliario se ha producido una creciente internacionalización y, en años recientes, muchos de los que comenzaron siendo turistas por unos días o semanas han terminado convirtiéndose en propietarios de una vivienda. Turismo residencial es el término utilizado por los empresarios del sector para dar cuenta de este nuevo nicho del mercado inmobiliario. Grupos como el de los Promotores Inmobiliarios Turísticos favorecen las condiciones que atraen a los inversores extranjeros interesados en adquirir viviendas. De acuerdo a las previsiones realizadas por este grupo en 2003, entre 800.000 y 1.700.000 familias europeas estarían interesadas en comprar una vivienda en España (*Live in Spain*, nº 14, septiembre de 2003).

En el País Valenciano, la Administración pública (el Gobierno autonómico, en sintonía con la mayoría de los gobiernos locales, de diferente color político) ha orientado su actuación a crear las condiciones para que esta venta masiva pueda producirse. Ello ha supuesto en pocos años una aceleración sin precedentes en el proceso de destrucción territorial y la apuesta por un modelo económico sustentado cada vez más sobre la construcción y el turismo, desconociendo cualquier tipo de límite ambiental. El objetivo es desarrollar una especie de Florida a la española, donde se concentren todo tipo de urbanizaciones, grandes centros comerciales, campos de golf, puertos deportivos y una gran diversidad de espectáculos varios (la Ciudad de las Artes y las Ciencias en Valencia, la Ciudad del Cine en Alicante, etc.) Siempre contando con el respaldo de una inversión pública sin límites que refuerza esta opción estratégica y que ha llevado al País Valenciano a convertirse en una de las comunidades autónomas más endeudadas del Estado. La ampliación de los aeropuertos de Valencia y Alicante, la construcción de un aeropuerto en Castellón, la conexión por AVE con Madrid y el eje mediterráneo, la puesta en marcha de nuevas autovías y la mejora de las carreteras, forman también parte de un proyecto territorial que avanza implacable, evidenciando las consecuencias del urbanismo neoliberal.

---

## Bibliografía

- Brenner, N. y Theodore, N. (eds.) (2004), *Spaces of Neoliberalism. Restructuring in North America and Western Europe*, Blackwell, Oxford.
- Harvey, D. (2005), *A Brief History of Neoliberalism*, Oxford, University Press, Oxford.
- Naredo, J. M., Carpintero, O. y Marcos, C. (2002), “Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumentos de análisis”, *Cuadernos de Información Económica*, nº 171.
- Roch, F (2000), “La institucionalización del mercado del suelo”, *Le Monde Diplomatique*, nº 61, p. 24.
- Smith, N. (2004), “New Globalism, New Urbanism: Gentrification as a Global Urban Strategy”, en: Brenner, N. y Theodore, N. (eds.), *Spaces of Neoliberalism. Restructuring in North America and Western Europe*, Blackwell, Oxford, pp. 80-103.