

AUGE INMOBILIARIO Y EVOLUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN ESPAÑA. POR UNA NUEVA CULTURA DEL TERRITORIO

Rafael Mata Olmo

Catedrático de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid

Un fenómeno económico de importantes consecuencias territoriales

Partiendo de una breve presentación del último periodo de auge inmobiliario como hecho económico, pero de alto significado social y espacial, la charla pretende caracterizar los cambios que se están operando en la ocupación del territorio y, a partir de un balance inevitablemente crítico, abogar por una “nueva cultura del territorio” que introduzca cordura y prudencia en su uso.

Se aborda este asunto con plena conciencia de que el modo de utilizar el territorio, y concretamente de urbanizarlo, está estrechamente ligado a los patrones de movilidad y consumo energético y, por tanto, al debatido asunto del *cambio global*. Se lo trata sabiendo también que en la *cupiditas aedificatoria* del último decenio ha anidado la corrupción con una fuerza y sofisticación deplorables, pero destacando que es mucho lo que se hace dentro de la legalidad y de que la cuestión que nos mueve a reflexión no son las irregularidades –siendo ya esto muy grave–, sino las regularidades de las tendencias que observamos.

El periodo de auge inmobiliario que se inicia en España a fines de 1997 y se mantiene hasta 2006 destaca, con relación a los otros dos habidos en la segunda mitad del siglo XX, por su duración (casi un decenio), por la intensidad del aumento de los precios de la vivienda y por el volumen de obra y de espacio construidos. En muchos lugares, esta década ha supuesto el mayor incremento de espacio urbanizado de toda la historia.

Hay relativo acuerdo entre los analistas económicos en el diagnóstico de las causas desencadenantes del proceso, tanto internacionales como nacionales, si bien el acuerdo es sensiblemente menor, hasta convertirse en ocasiones en manifiesto desacuerdo, en lo que se refiere a la prognosis de la evolución y salida de este *boom*, y a la determinación del componente especulativo del mismo, y, por consiguiente, a la existencia o no de burbuja inmobiliaria. Sorprende, no obstante, que en la explicación económica de este último auge inmobiliario, la dimensión territorial esté prácticamente ausente, cuando la producción de viviendas descansa en la urbanización del suelo, con todo lo que eso implica ambiental y territorialmente, y cuando el mercado de la vivienda es esencialmente local y comarcal.

No hay duda de que en la base de este prolongado episodio de auge inmobiliario subyace una extraordinaria fortaleza de la demanda. Junto al aumento de la actividad económica de los dos últimos lustros y sus efectos positivos sobre la renta y el número de asalariados, dos han sido los principales animadores de la demanda: por un lado, el denominado “factor demográfico” (en ocasiones magnificado de modo interesado) y, por otro, el “factor financiero”, sobre todo, la reducción global de los tipos de interés, junto a la liberalización y modernización del sector del crédito, con productos hipotecarios cada vez más asequibles a amplias capas de población.

Aunque la situación demográfica del último decenio está ciertamente muy lejos del *boom* de los años sesenta y primeros setenta del siglo XX, la incorporación de nuevos hogares solicitantes de vivienda a lo largo de la última etapa de auge –incluida la procedente de la población inmigrante–, y la propia modificación de la composición de los hogares, con un aumento significativo de los monoparentales y de los unipersonales, permite explicar una fracción significativa de la demanda. A la solicitud de vivienda principal vinculada a la dinámica demográfica, a cuyo derecho se refiere la Constitución Española en su artículo 47, hay que sumar la de segunda residencia, de peso creciente en la sociedad española por la mejora de la situación económica de las familias y por las muy favorables condiciones de financiación del último decenio, y la adquisición de viviendas destinadas a residencia secundaria o permanente de extranjeros procedentes de países de la Europa desarrollada, de los llamados “inmigrantes climáticos”.

Pese a las limitaciones de las fuentes disponibles, para el año 2005 diversos estudios cifran en algo menos de 500.000 las viviendas destinadas a satisfacer la “demanda demográfica” y la de segunda residencia, por lo que restaría un volumen de aproximadamente 200.000 viviendas adquiridas con finalidad exclusiva o principal de inversión. Para los próximos años, se prevé un moderado incremento de nuevos hogares (sumando los de residentes, inmigrantes y los de turistas), estimado en alrededor de 550.000 entre 2006 y 2011, pero con una circunstancia que raramente se destaca y que es, sin embargo, muy importante para el cálculo de viviendas necesarias y para la propia política de vivienda y de territorio: el aumento de la “salida de hogares”, consecuencia del elevado envejecimiento de la población, que se acercaría a las 300.000 unidades en 2011. Eso supone un *stock* decisivo para la tensión demanda-oferta, que no se compadece bien con la escasa atención pública y privada a la rehabilitación inmuebles urbanos, probablemente porque la inmediatez y la magnitud del negocio están en la vivienda nueva, más aún si se construye sobre *nuevos* suelos clasificados.

El decisivo papel de las entidades de crédito en el auge inmobiliario se refleja en el intenso crecimiento del crédito inmobiliario (destinado a la financiación de la compra de viviendas, pero también y de modo significativo, a la construcción y a la promoción), y en el saldo de lo que dicha cuantía supone sobre el total del crédito al sector privado. El pasado mes de mayo, según datos del Banco de España, el crédito hipotecario rozó el billón de euros, un 60 % aproximadamente del total del crédito al sector privado, cuando hace apenas un decenio no llegaba al 40%.

Junto a las denominadas razones económicas fundamentales que intervienen en la explicación del auge inmobiliario, es también muy importante el papel que desempeñan las elevadas expectativas de revalorización del activo que tienen los compradores de viviendas, un aspecto determinante de la denominada burbuja inmobiliaria. Es muy significativo que, según estudio reciente a partir de encuesta, para el 65% de los entrevistados la elevada rentabilidad de los activos inmobiliarios haya sido un motivo importante o, al menos, tenido en cuenta para la compra de la vivienda.

La amplitud y solvencia de la demanda se ha visto correspondida por una oferta de viviendas cuantiosa y relativamente ágil, claramente por encima de la demanda potencial demográfica, lo que no ha estado reñido con un incremento muy notable de los precios, de casi un 190 % entre 1997 y 2006, y con la existencia de una demanda insatisfecha de primera vivienda difícil de precisar, pero en todo caso, importante. Se ha pasado así de las alrededor de 200.000 viviendas libres y 60.000 protegidas iniciadas en

1995, a las más de 800.000 viviendas de 2006, con la ridícula cifra de unas 40.000 protegidas. De hecho, la producción residencial española ha superado con creces la suma de las viviendas construidas en Francia, Alemania, Reino Unido e Italia, países cuya población conjunta casi quintuplica la de España, que a comienzos del decenio se situaba a la cabeza de la UE en el índice de viviendas por hogares, un 1,47, frente a la media europea de 1,12.

Pese al extraordinario volumen de viviendas puesto en el mercado, el fuerte aumento de los precios se ha atribuido por parte de determinados analistas y mayoritariamente por el sector de la promoción inmobiliaria –con amplio eco político- a la escasez de suelo apto para urbanizar. Sin embargo, numerosas evidencias contradicen esa hipótesis (la propia cuantía de viviendas construidas en los últimos años y las que podrían edificarse en el suelo ya declarado apto para urbanizar). No hay que olvidar, en este sentido, que la norma básica del Estado reguladora del proceso hasta el pasado mes de julio, la Ley 6/1998, del Régimen del Suelo y Valoraciones, se promulgó justamente con el principal objetivo de “(...) facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse susceptible de ser urbanizado”. En contra de la tradición urbanística precedente, la Ley de 1998 establece “la presunción general favorable a la transformación urbanística del suelo, es decir, a su clasificación como urbanizable” (art. 10). Según este precepto fundamental, el planeamiento urbanístico debe justificar no las razones, la cuantía y la ubicación del suelo urbano y urbanizable necesarios en función de las perspectivas de crecimiento del municipio, sino, al contrario, el suelo merecedor de preservación. El resto es urbanizable.

Lo realmente grave es que, hasta la aprobación de la reciente Ley 8/2007, este procedimiento se ha venido trasladando a la regulación legal de la valoración del suelo vigente en el momento de la planificación urbanística. Así, el valor de un terreno rústico que, *por razones de interés general*, se reclasifica por el plan general como suelo urbanizable para el *necesario* desarrollo de la ciudad, adquiere a partir del momento de la reclasificación el valor legal residual, es decir, el valor especulativo máximo en el estricto sentido de la palabra y ello sin que la propiedad haya invertido o arriesgado nada en el proceso. Se han señalado incrementos medios de valor que multiplican por 40 el precio originario, y en casos extremos, en Madrid, hasta por 500.

Más allá de la corrupción. Implicaciones ambientales y territoriales del auge inmobiliario

Pues bien, la vigorosa oferta edificatoria del último periodo de auge inmobiliario, con un fuerte componente especulativo, ha generado y siguen generando cambios muy importantes en la ocupación y en el uso funcional del territorio, como han puesto de manifiesto los resultados del proyecto CORINE (*Coordination of Information on the Environment*) Land Cover (CLC) para el periodo comprendido entre 1987/88-2000, tratados el IGN, y analizados y difundidos por el OSE. En algo más de diez años, el conjunto de terrenos que CLC denomina “suelos artificiales” es el que, tanto en términos absolutos como relativos, ha experimentado un crecimiento más elevado en España, con casi 240.000 ha (de unas 800.000 ha en 1987 a 1.054.315,7 ha en 2000), lo que supone un cambio neto positivo del 29,5 %, muy superior a la media de 5,4 % de los 23 países europeos CLC y de 13,5 % de la UE. Estimaciones para 2005 elevan ese porcentaje por encima del 35 %, lo que implicaría que en apenas dos decenios se habría producido casi la tercera parte de todo el suelo urbano existente.

Del crecimiento de las zonas urbanas, lo más llamativo, junto a la extensión, es la dispersión de baja densidad que está adquiriendo el fenómeno urbano en el territorio. Los tejidos “laxos” y las “urbanizaciones exentas y/o ajardinadas” representan el 85 % de los nuevos espacios urbanizados. Estas nuevas formas y escalas de producción del espacio urbano están estrechamente ligadas al aumento realmente extraordinario que han experimentado los terrenos ocupados por infraestructuras de transporte, casi 58.000 ha, de las que algo más de 54.000 han correspondido a carreteras. Es muy significativo que una fracción muy cuantiosa de dicho aumento (más del 35 %) haya tenido lugar en el reducido espacio de las 20 mayores aglomeraciones urbanas de España, es decir, en apenas un 0,6 % del territorio. Se trata de un hecho que obedece al peso demográfico y funcional de dichas áreas, pero también al “éxito” del modelo de urbanización dispersa y de bajas densidades residenciales, con marcada segregación de actividades, dependiente inevitablemente del vehículo privado. Es en este aspecto en el que la evolución del modelo territorial presenta una relación muy estrecha -y negativa hasta ahora- con el calentamiento global y con las iniciativas conducentes a la reducción de la emisión de gases responsables del efecto invernadero.

Lo preocupante, además de la intensidad y de la alta capacidad fragmentadora y segregadora del fenómeno, es que las bases del modelo están operando actualmente en todos los contextos territoriales: en las áreas metropolitanas y en los espacios de aglomeración urbana, donde el fenómeno tiene ya precedentes, pero también, en las ciudades medias y en las pequeñas, incluso en cabeceras rurales y en pueblos alejados teóricamente de los procesos de “metropolización”. El modelo se amplía también, con una nueva retórica de calidad y de integración en la naturaleza en muchos casos inexistente, por los espacios costeros aún no ocupados y, de faltar éstos, en sus traseras serranas, hasta límites a veces inverosímiles. Con características peculiares, pero con ingredientes claros de especulación y de despilfarro de patrimonio natural y cultural, la urbanización coloniza igualmente la montaña; no ya la montaña metropolitana, o la trasformada por los deportes de invierno en los años 70, sino una montaña –unas montañas- más lejanas y recónditas, síntesis de naturaleza y de cultura rural expresada en multitud de paisajes, y en las que los procesos de urbanización difusos, tienen consecuencias tan graves como irreparables.

En el texto de la “lección” se ilustran estos procesos generales con casos adecuadamente documentados e ilustrados. Para las áreas metropolitanas y de aglomeración urbana son expresivos los de la región madrileña o los de la aglomeración de Murcia y su Huerta. En el caso de Madrid, su liderazgo económico y determinados factores demográficos endógenos y exógenos, unidos a las circunstancias generales del auge inmobiliario, explican la existencia de una demanda capaz de absorber la elevada cuantía de viviendas construidas, que en el año punta llega a 75.000, sin que por eso hayan cesado de aumentar los precios, claramente por encima de la media española. Al aumento extraordinario de la superficie edificada (en términos relativos sólo superada por la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia, pese al elevado punto de partida de la CAM), con densidades medias y bajas (casi el 87 % de los nuevos suelos edificados lo son por urbanización laxa y ajardinada), se suma una clasificación masiva de suelo, sobre todo en los municipios de la corona exterior metropolitana, a pesar de que, según datos obtenidos de la propia Comunidad para el periodo 2001-comienzos de 2005, existía entonces un *stock* de suelo vacante ya clasificado con importante capacidad de acogida de futuros desarrollos (para en torno a 580.000 nuevas viviendas a fines de 2004). La región madrileña –y no sólo ella- ilustra bien que el problema no reside tanto

en la escasez de suelo disponible, sino en el sistema legal de valoraciones y en el modo en el que con él especulan los titulares de su propiedad.

El modelo dominante de baja densidad y moderada dispersión explica la insuficiencia de los importantes esfuerzos para alcanzar un sistema de movilidad sostenible, con protagonismo del transporte público. Los primeros resultados de la última encuesta de movilidad, analizada por el Centro de Investigación del Transporte de la UPM, constatan un cambio claro de tendencia; el transporte público, que estaba resistiendo bien la competencia del vehículo privado, se ha visto por primera vez superado en número de viajes mecanizados por los realizados en coche.

Ese modelo territorial, unido a la falta hasta ahora de un instrumento de planificación de ámbito supramunicipal y a algunas previsiones del último borrador de ley del suelo, resultan también muy preocupantes para la conservación de la naturaleza y, en sentido más amplio, para la consolidación de un sistema de espacios libres metropolitanos, pese a la existencia de un volumen ciertamente elevado de terrenos protegidos por la legislación sectorial (un 46 %). Han sido reiteradas las alusiones a la existencia de *sólo* una “reducida” porción del territorio -17’49 %- de “*suelo urbanizable no comprometido* para atender los desarrollos que la dinámica social y económica de una Comunidad pujante”. Y sin embargo, ese “suelo urbanizable no comprometido” debe ser tratado con sumo cuidado y con un enfoque de planificación estratégica, por razones al mismo tiempo ambientales y territoriales. Aunque fuera de los ámbitos que han merecido tradicionalmente protección, una parte significativa de las 140.000 ha en cuestión alberga valores intrínsecos de paisaje (de naturaleza predominantemente cultural y rural) y constituye un patrimonio de espacios libres, extremadamente valioso para cualquier estrategia territorial de una región metropolitana congestionada como la madrileña. Por otra parte, y más allá de lo que deba ser preservado en su calidad de espacio libre metropolitano, es muy importante actuar con prudencia en la ordenación de lo no protegido, de aquellos suelos realmente necesarios para los futuros desarrollos residenciales y productivos, porque son suelos escasos y porque es preciso evitar el avance de la dispersión y de los perniciosos efectos ambientales que pueden derivarse de esa oferta de decenas de miles de hectáreas potencialmente urbanizables al azar de iniciativas particulares o municipales sin racionalidad territorial.

En la costa, a la que la “lección” presta especial interés, se constatan tres procesos paralelos y claramente insostenibles: por un lado la consolidación y saturación de los espacios turísticos tradicionales, superándose el 50 % de urbanización en el primer kilómetro de costa en provincias como Málaga, Alicante o Barcelona; en segundo lugar, la traslación del modelo a tramos del litoral, tanto peninsular como insular, hasta ahora escasamente urbanizados, con patrones de ocupación de menor densidad, pero con elevada capacidad de consumo de suelo y de otros recursos, como el agua (los crecimientos de Huelva, Murcia o Almería son buenos ejemplos); y, por último, la creciente y veloz colonización edificatoria de una segunda franja litoral, especialmente en áreas saturadas, en las que a la pérdida de patrimonio natural y de paisaje, se suma un incremento de los riesgos naturales, concretamente del de erosión, muy agudo ya en las sierras mediterráneas, el de inundación –sobre todo el que se traslada a las tierras bajas-, y el de incendio; pero también, agudas dificultades por parte de los ayuntamientos para hacer frente a la demanda de infraestructuras y servicios que este nuevo diseminado territorial genera.

Estos procesos de ocupación presentan, además, dos rasgos preocupantes para la sostenibilidad ambiental y económica del modelo turístico: por una parte, un claro predominio de la oferta de viviendas turísticas (frente a la hotelera), con elevados consumos de suelo y crecientes demandas de agua; por otra, la gran dimensión de las iniciativas edificatorias, en buena medida derivadas de la importante presencia en el sector de grandes promotores y entidades bancarias, y de las fórmulas urbanísticas de gestión de las mismas. Las consecuencias de este voraz proceso de edificación del litoral no sólo están preocupando ambientalmente, por la dilapidación de patrimonio y paisaje que implica, y por la superación de la *capacidad de carga* de muchos territorios turísticos, sino que han comenzado a preocupar también económicamente, en la medida en que una oferta turística basada en espacios crecientemente congestionados cuenta con mayores limitaciones para competir en un mercado tan dinámico y abierto como el turístico, en el que cada vez se valora más no sólo la calidad del “producto”, sino la del “espacio turístico”. En esa línea se mueve el revelador estudio de EXCELTUR, difundido hace un par de años, valorando muy críticamente las elevadas densidades (por encima de 15.000 plazas por km²) de numerosos destinos turísticos del Mediterráneo y las islas, y la cuantía del suelo ya clasificado para urbanizar, con capacidad para pasar de los 14 millones de personas actuales a más de 40, y aumentos proporcionalmente aún mayores de consumo de agua y energía, y de generación de residuos.

Iniciativas altamente especulativas y numerosos casos de corrupción han acompañado, como es bien sabido, al desmesurado proceso de construcción del litoral español en los últimos tiempos, con quebranto para el territorio y descrédito para la democracia. Pero desde la perspectiva territorial que inspira estas páginas, los casos de corrupción no son más que la faz delictiva de otras muchas iniciativas que, dentro de la legalidad o en el borde de la misma, vienen definiendo en los últimos años un modo muy extendido de hacer las cosas. El caso del hotel de la playa del Algarrobico (Almería), en el Parque Natural del Cabo de Gata, de amplio eco mediático, sobre todo tras la iniciativa de *Greenpeace* denunciando su supuesta ilegalidad, palidece ante numerosos proyectos, dentro de la ley, e incluso auspiciados en algún caso por gobiernos no sólo municipales, sino también regionales. Así ocurre en Playa Macenas, contigua al Parque Natural, aunque fuera de sus sacralizados límites; o en la no muy lejana Marina de Cope, un caso interesante por la naturaleza singular y las dimensiones del proyecto, y porque su emplazamiento coincide *grosso modo* con un área desprotegida por la Ley del Suelo de 2001 de la Región de Murcia. No faltan en muchos de estas operaciones alegatos a la sostenibilidad del *proyecto*, a lo ecológico de sus espacios libres, a su autosuficiencia hídrica y hasta energética. Pero todo ello sin una consideración del alcance territorial de tales iniciativas, más allá de las del crecimiento a corto plazo, y con un discurso en el que el proyecto suplanta al territorio, pese a que sólo ya la escala de los mismos los hace –siguiendo al conocido arquitecto holandés Rem Koolhaas– más territoriales que arquitectónicos.

El auge inmobiliario de los últimos años llega también a áreas rurales y de montaña que por su difícil acceso o lejanía habían quedado hasta ahora fuera de los circuitos de la urbanización. Se trata de un proceso que merece atención y análisis porque, bien encauzado, puede constituir, como ocurre ya en algunas comarcas españolas y numerosas europeas, un factor más de diversificación económica y de mantenimiento vivo del patrimonio paisajístico y territorial; en tanto que sometido a iniciativas puramente especulativas, como las que empiezan a menudear, provoca la pérdida rápida e irreversible de una naturaleza siempre valiosa, y el deterioro del paisaje, recurso

importante para el desarrollo territorial de unos espacios –en especial los de la montaña media ibérica- que difícilmente pueden vivir ya, como antaño, de las actividades agropecuarias tradicionales. En la lección se aportan los resultados de dos estudios en marcha en la montaña de Cantabria, uno en el valle del Nansa y otro en los Montes de Pas.

En esta última comarca, emblemático paisaje de la región cántabra, la crisis del sistema pecuario tradicional y el avanzado abandono de miles de *cabañas*, está propiciando en los últimos tiempos una importante demanda de segunda residencia sobre dichas edificaciones, que pretenden trasladar a un espacio de montaña, la accesibilidad, los equipamientos y los servicios de tipologías residenciales propias de medios urbanos. Una nueva red de caminos, tan densa y anárquica como la propia dispersión del caserío, y la frecuente alteración de los patrones de la arquitectura tradicional, está poniendo en grave riesgo el valor y la personalidad del patrimonio pasiego, y generando además graves problemas ambientales (incremento de la erosión, destrucción de valiosos elementos lineales de vegetación natural, etc.), que comprometen el potencial de desarrollo endógeno que un paisaje convenientemente gestionado supone.

Por una nueva cultura del territorio: criterios y objetivos

La preocupante evolución de los usos del suelo que hemos presentado hasta aquí, en especial la derivada de recientes procesos de urbanización masiva, dispersa y sobre terrenos no siempre adecuados, inspira el manifiesto “Por una nueva cultura del territorio”, que hace algo más de un año lanzamos un grupo de académicos y profesionales de distintos campos disciplinares. Esta nueva cultura del territorio debe estar sustentada, a juicio de los redactores del manifiesto, en una serie de principios, criterios y prioridades, articulados en torno a diez puntos. Los cuatro primeros se refieren al territorio: a su carácter de bien no renovable, limitado y estratégico, base material de las actividades humanas, cargado al mismo tiempo de cultura y de identidad; a su naturaleza compleja y frágil, y a la precaución con la que es preciso abordar las grandes iniciativas de transformación por sus múltiples repercusiones sobre el conjunto del sistema territorial; a la abundancia de valores ecológicos, culturales y paisajísticos que el territorio alberga y que no pueden ni deben reducirse al mero precio del suelo; y, por último, a los positivos efectos ambientales, sociales y también económicos de una adecuada gestión urbanística del territorio.

Los puntos centrales del manifiesto constituyen, en un contexto muy propenso a la desregulación, un alegato por una planificación territorial y urbanística profundamente renovada como instrumento para la actuación de los poderes públicos en las distintas escalas de gobierno del territorio. En ese sentido, el planeamiento municipal como escala básica de la práctica urbanística no debe reducirse sólo a impulsar procesos de expansión urbana, sino que ha de recuperar la noble y fundamental tarea de atribuir valores positivos a todas y a cada una de las partes del territorio municipal. El suelo rústico no debe ser considerado como un espacio residual, pendiente siempre de urbanización. Su salvaguarda resulta imprescindible por razones ambientales, productivas y paisajísticas, incluso en los contextos espaciales de las mayores ciudades y aglomeraciones urbanas.

Pero en un territorio crecientemente integrado el planeamiento municipal no puede hacer frente por sí solo a las dinámicas de transformación del espacio. Es necesario disponer de una ordenación de “escala territorial” que coordine y vincule al planeamiento municipal, en pos de un modelo de urbanización basado en el ahorro del

consumo de suelo, la integración de usos y la cohesión social. Sobre las Comunidades Autónomas recae la gran responsabilidad de demostrar una mayor voluntad política de ordenar su territorio, incrementando su capacidad administrativa y técnica no sólo para realizar planes, sino para garantizar su ejecución y gestión.

Por último, el gobierno central y las Cortes Generales del Estado no pueden dejar de considerar el territorio como parte de sus responsabilidades, pese a que según el ordenamiento constitucional es a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos a los que principalmente compete la ordenación territorial y urbanística. En ese sentido el manifiesto aboga por un marco normativo que supere la presunción de urbanizable para el suelo rústico (fuera del especialmente protegido) y establezca un régimen de valoraciones coherente con la situación básica del suelo, de lo que se ha hecho eco la reforma recién aprobada. Así mismo el manifiesto llama la atención sobre las responsabilidades territoriales de la administración central del Estado en la planificación y diseño de grandes infraestructuras, y en el cumplimiento de los compromisos derivados de los tratados internacionales en materia ambiental y de ordenación del territorio. Sobre el gobierno central recae, finalmente, la responsabilidad de revisar y proponer un nuevo modelo de financiación municipal que responda a los principios de suficiencia financiera y adecuación de recursos a los servicios reales que los ayuntamientos deben prestar.

En última instancia, el manifiesto se dirige a la gente, a la ciudadanía, que al tiempo que reclama el derecho a un trato equitativo en cualquier territorio y a vivir en un ambiente saludable, tienen también el deber ético de velar por el bienestar de las generaciones venideras. Se aboga, en ese sentido, por la participación y la implicación de la población para ampliar la legitimidad de decisiones importantes para la comunidad y acercarla al mismo tiempo a la complejidad de la acción de gobierno. Qué mejor *arena* que la toma de decisiones sobre el futuro del territorio, del espacio de vida de cada comunidad, para ensayar una forma de gobernar renovada, más comunitaria y participativa.

Como escribía hace meses el arquitecto Luis Fernández-Galiano, necesitamos que la corrupción sea perseguida y erradicada, se requieren también mejores leyes, pero, sobre todo, precisamos otro marco de valores, porque “la *cupiditas aedificatoria* que nutre la construcción oceánica del territorio reside en nuestros corazones y en nuestras cabezas”. A la Universidad, depositaria del pensamiento independiente y crítico, le compete la fundamental tarea de investigar sobre el territorio, y de enseñar y educar en esos valores.