



recreación de la futura torre en el entorno de Madrid Nuevo Norte y la estación de Chamartín.

## **Pablo Carmona**

### **Historiador y activista español, ex-concejal del Ayuntamiento de Madrid**

#### **El retorno del sueño inmobiliario**

La reactivación en los últimos años de grandes desarrollos urbanos en la ciudad de Valencia, como son Turianova, el PAI de Malilla, el PAI de Benimaclet o las primeras viviendas del Plan 20.000 en el distrito de Jesús, han hecho que se suenen las alarmas de distintas organizaciones sociales y de muchos activistas del urbanismo crítico.

¿Se está impulsando de nuevo un modelo desarrollista basado en grandes operaciones urbanas? ¿Qué características tiene este ciclo? ¿Se puede pensar en una reactivación de la economía de la construcción similar a la vivida con anterioridad a 2008?

Parece que los datos avalan -aunque sea parcialmente- estas suposiciones. La Operación Chamartín y los desarrollos del sureste en Madrid, el plan 22@ en Barcelona, los terrenos de Santa Justa en Sevilla o la intervención en la isla de Zorrotzaure en Bilbao, suman

actuaciones que prevén la construcción de varios cientos de miles de viviendas, oficinas y hoteles. La economía del ladrillo regresa por la puerta grande, aunque sin despejar las dudas sobre su sostenibilidad económica, ambiental y social de tiempos pasados.



### Zorrotzaure: un espacio para vivir, trabajar y disfrutar

Pero estos presupuestos del neodesarrollismo inmobiliario parecen contraponerse de manera directa con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en concreto con su objetivo número 11 que aboga por garantizar antes de 2030 vivienda y servicios básicos adecuados para toda la población, transportes seguros y sostenibles, ciudades inclusivas y ambientes urbanos verdes y saludables.

Muy lejos de estos objetivos, los desarrollos urbanos que se promueven por administraciones de uno y otro signo dejan estos principios ratificados por la ONU en puro papel mojado. Lejos de estos discursos, la planificación urbana vuelve a la senda de la construcción masiva y la explotación territorial.

Por este motivo, cabe preguntarse por las formas concretas de esta nueva fase inmobiliaria ¿se trata solo de una vuelta a los tiempos de la burbuja? ¿estamos ante un episodio más de los viejos parámetros constructores? En el plano de las cifras anunciadas podríamos decir que así es, pero es en el plano de los discursos que acompañan, impulsan y justifican estas operaciones, donde las cosas han cambiado significativamente.

NIAIA

Seminario Permanente

## ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles



¿Se está impulsando de nuevo un modelo desarrollista basado en grandes operaciones urbanas? ¿Qué características tiene este ciclo? ¿Se puede pensar en una reactivación de la economía de la construcción similar a la vivida con anterioridad a 2008?

Parece que los datos avalan –aunque sea parcialmente– estas suposiciones. La Operación Chamartín y los desarrollos del sureste en Madrid, el plan 22@ en Barcelona, los terrenos de Santa Justa en Sevilla o la intervención en la isla de Zorrotzaure en Bilbao, suman actuaciones que prevén la construcción de varios cientos de miles de viviendas, oficinas y hoteles. La economía del ladrillo regresa por la puerta grande, aunque sin despejar las dudas sobre su sostenibilidad económica, ambiental y social de tiempos pasados.

Pero estos presupuestos del neodesarrollismo inmobiliario parecen contraponerse de manera directa con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en concreto con su objetivo número 11 que aboga por garantizar antes de 2030 vivienda y servicios básicos adecuados para toda la población, transportes seguros y sostenibles, ciudades inclusivas y ambientes urbanos verdes y saludables.

No está nada claro que los planes que se están fraguando en España en estos meses vayan a respetar y promover los objetivos de Desarrollo Sostenible propuestos por la ONU, aunque logre ser financiado con fondos de nueva generación con los que la Unión Europea pretende fomentar la transición hacia una economía verde

### Ponente

#### Pablo Carmona.

Historiador y activista español, ex-concejal del Ayuntamiento de Madrid

Miércoles, 14/12/2022  
17:30 a 19:00

#### La sesión será en línea

Plataforma Zoom

[Enlace de la sesión](#)

ID de reunión: 882 4913 4888

Código de acceso: Niala22-23

Grupo de investigación NIAIÁ –IUCE-UAM

Pabellón de Postgrado1

Campus Cantoblanco. Tfno, 91 497 40 49



La presencia en distintas escalas de gobierno, sobre todo a nivel central, de partidos de izquierdas y el nuevo contexto de crisis ambiental, han hecho que las justificaciones en este terreno se hayan modificado.

Si en los dorados años 90 y 2000 eran la inversión y la generación de empleo los motores que justificaban el crecimiento urbano y la construcción masiva, ahora son los discursos verdes, de defensa de la vivienda asequible y hasta del urbanismo feminista, los que se sitúan en la primera línea de justificación de estas operaciones.

El caso paradigmático de entre todos estos sería la Operación Chamartín, al norte de

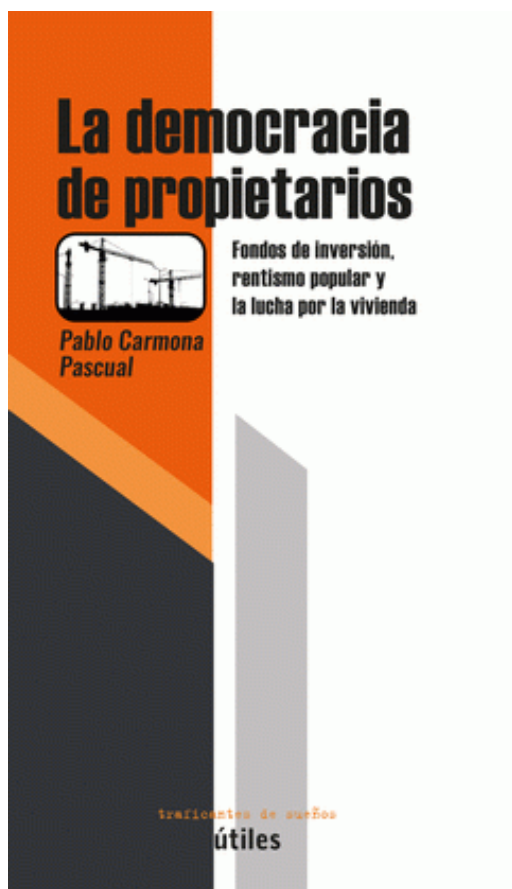
Madrid. Aquí los nuevos discursos verdes y sociales han dado cobertura a una intervención que permitirá, por ejemplo, la construcción de 22 nuevos grandes rascacielos de oficinas. Todo ello, en un entorno donde la mayoría de los terrenos son públicos y los beneficios serán eminentemente privados.

Esta operación discursiva solo se entiende como medio para justificar la utilización de los nuevos fondos de recuperación activados por la Unión Europea. Pero no esconden su verdadero propósito: reimpulsar la tradicional economía del ladrillo bajo los auspicios de los discursos verdes e impulsada por estas nuevas líneas de financiación en manos de los estados.

Efectivamente, en esta nueva fase aparece otro componente discursivo nuevo, la colaboración público-privada. Se cierra así el círculo de un discurso completamente renovado que tiene en la construcción residencial uno de sus grandes puntos de apoyo, proyectándose -por citar otro ejemplo- cifras exorbitantes de construcción de viviendas "asequibles" que justificarían estos nuevos desarrollos.

Ni que decir tiene que la realidad está muy lejos de coincidir con la operación publicitaria, aunque la novedad de este discurso merece cierta atención. La pregunta entonces sería ¿qué está pasando realmente?

En primer lugar, que las distintas administraciones están haciendo más planificación discursiva que urbanística, renunciando completamente a controlar los planes generales urbanos de nuestras ciudades.



### La democracia de propietarios.

En segundo lugar, que se ha dado por perdida la ciudad consolidada en su función como territorio de donde sustraer viviendas de los mercados especulativos. Las viviendas de uso turístico y las viviendas en alquiler con precios desorbitados se darían por perdidas para depositar las soluciones a futuro en un hipotético nuevo ciclo constructor que provea de viviendas con precios inferiores a los del mercado.

Por último, se vuelve a confiar en los actores privados del sector constructor e inmobiliario -previo pago de sus correspondientes peajes- como compañeros de viaje en esta apuesta por ciudades verdes, sostenibles y de viviendas asequibles.

La experiencia y los datos nos permiten aventurar hacia donde nos lleva esta renovación discursiva. Todo indica que estas políticas solo pretenden dar oxígeno a las viejas operaciones urbanísticas -ahora vestidas con los nuevos ropajes del "capitalismo verde"- y

dejarán sin hueco a los proyectos públicos, que quedarán mayoritariamente en el dique seco.

De hecho, las principales medidas en materia de vivienda deberían ir justo en dirección contraria. Estas deberían evitar la especulación con las viviendas turísticas y obligar por ley a bajar los precios de los alquileres hasta que estén a la altura de los verdaderos ingresos de los hogares. También se debería imponer la creación de un parque público de vivienda con los activos de la SAREB (Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria), así como con las viviendas vacías de las entidades bancarias.

Sin embargo, todas estas medidas han quedado fuera del foco eclipsadas por el retorno de un nuevo ciclo inmobiliario atado a nuevos grandes desarrollos y la construcción masiva de viviendas supuestamente asequibles que, seamos realistas, nunca van a llegar.

### **El seminario se celebró en línea el 14/12/2022**

edes escuchar la grabación en audio (74,3 MB) [en este enlace](#). Si deseas acceder a una grabación en vídeo (322,5 MB), puedes obtenerlo [en este enlace](#).

### **Para citar esta entrada**

Carmona, Pablo (2022): ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles. El retorno del sueño inmobiliario, Accesible en <https://niaia.es/ods-11-ciudades-y-comunidades-sostenibles/>

Creemos en el libre flujo de información. Republique nuestros artículos libremente, en impreso o digital, bajo licencia Creative Commons, citando la fuente



La Web de NIAIÁ y sus publicaciones (salvo aquellas en las que se especifique de otra manera) están bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional](#)