

CHARLA-COLOQUIO

“ DERECHO VIVIENDA Y DERECHO A LA CIUDAD”

Francisco Javier García Orejudo. (Abogado y Técnico Urbanístico. Coordinador Amnistía Internacional-Salamanca)

Facultad de Derecho de la Universidad de Salamanca
4 de mayo de 2009

"Amnistía Internacional no comparte necesariamente todas las opiniones que se expresan en el siguiente artículo siendo estas responsabilidad exclusiva del autor"

Coincidiendo en mí en este acto, y haciéndolo saber, la doble condición de profesional del mundo jurídico relacionado, en parte, con el urbanismo y la vivienda, y de activista de Amnistía Internacional, tendré especial cuidado de avisar cuándo lo que diré lo haré en una u otra calidad.

Con esta charla se abre la segunda edición de lo que el grupo de Amnistía Internacional de Salamanca ha llamado 7 días, 7 actos, 7 sueños, que este año ha quedado en 7 días, 7 sueños, porque son once los actos programados. El año pasado celebrábamos el 30 aniversario de la sección española de Amnistía Internacional y el 60 Aniversario de las Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Este año dedicaremos nuestros 7 días, 7 sueño a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre ellos, el derecho a una vivienda digna y adecuada del que he venido a hablaros hoy.

Tradicionalmente los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre ellos el derecho a la vivienda, se han considerado derechos de segunda categoría o positivos, que comportan una obligación de hacer para el Estado y por lo tanto más caros que los Derechos Políticos y Civiles que son derechos negativos o de no hacer y cuyo cumplimiento resulta más barato para los gobiernos. Pero ni lo uno ni lo otro. Ejemplo de Derecho Civil es el derecho a la libertad de expresión, derecho que no debe de ser solo entendido como ausencia de censura, sino que comporta la obligación de construir bibliotecas, subvencionar publicaciones, garantizar el pluralismo informativo. El derecho al voto sin ir más lejos pone en marcha una costosa maquinaria electoral e incluso el derecho a no ser torturado supone (o al menos debería de suponer) el mantenimiento de centros formativos adecuados para la formación de los cuerpos de seguridad. Por otro lado, el derecho a la salud no solo conlleva suministrar medicamentos sino también el control de la contaminación o alimentos De la misma

manera, el derecho a la vivienda no solo consiste en construir viviendas de promoción pública, sino en otras serie de obligaciones "menos caras" como garantizar la seguridad jurídica a la tenencia de viviendas, erradicar las cláusulas abusivas en los contratos de alquiler, evitar preceptos discriminatorios en las leyes urbanísticas o prohibir los desalojos arbitrarios

Mientras preparaba esta intervención, pregunté a mi hija de siete años: ¿Cuál crees tú que son las cosas más importantes en la vida? Sin dudarle un instante, me contesto: los árboles, los alimentos y...tener Casa.

Aunque el Derecho a la vivienda aparece reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, y en innumerables disposiciones legales nacionales e internacionales, actualmente, y según cifras de Naciones Unidas, 100 millones de personas no tienen vivienda y 1.000 millones malviven en asentamientos precarios, o no disponen de condiciones de vivienda digna.

Según la interpretación del Comité DESC, órgano de las Naciones Unidas encargado de velar por el cumplimiento de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el derecho a la vivienda no hace referencia al simple hecho de tener "un tejado por encima de la cabeza [...] debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte."

Por lo tanto el Derecho a la vivienda está estrechamente relacionado con otros derechos como el Derecho al trabajo, a la integridad física y mental, a la Educación, a la Salud, al libre desarrollo de la personalidad o el derecho a elegir la residencia. Se trata de un derecho que tiene que ver con la propia supervivencia, con una vida segura e independiente y su vulneración pone en peligro al resto de derechos humanos.

En noviembre de 2007, y por lo tanto cuanto en España, en un ejercicio de ingenuidad colectiva sin parangón, parecía que la famosa burbuja inmobiliaria nunca explotaría, el antiguo Relator Especial de Naciones Unidas sobre el Derecho a la Vivienda, Miloon Kothari, visitó nuestro país y su informe fue contundente: En los últimos años España era el país donde más viviendas se habían construido, donde más viviendas vacías había de toda Europa y donde menos vivienda social, vivienda asequible, existía. El informe constataba que el modelo urbanístico e inmobiliario español era uno de los modelos con más impacto ecológico de toda Europa, uno de los más especulativos y uno de los que generaba más exclusión residencial. Pero aquí no pasaba nada: ¿Qué nos iba a contar, a nosotros, un Relator de las Naciones Unidas sobre uno de los dos motores de nuestra economía? ¿Quién era ese señor para atreverse incluso a decir que existía riesgo de emergencia habitacional en España? El ritmo desenfrenado de

construcción de viviendas continuaba; al mes siguiente de aquella visita, la empresa Martinsa compraba Fadesa, la empresa española con más suelo en su cartera (dentro y fuera de España) preparado para su inmediato desarrollo. Pero tan solo medio año después, en julio de 2008 Martinsa-Fadesa se declaraba en concurso de acreedores: la burbuja había explotado: era el inicio de la actual crisis inmobiliaria.

Naturalmente, el origen de esta crisis no está en el azar o en las fuerzas de la naturaleza, sino en las políticas públicas que se han implementado en las últimas décadas.

Llegados a este punto es cuando debo de abrir un paréntesis en mi visión de estos temas como activista de Amnistía Internacional, para dar mi punto de vista como profesional y como ciudadano.

Las políticas en materia de vivienda y urbanismo en las últimas décadas han tenido dos características básicas. En primer lugar, la obsesión por la propiedad privada como el régimen de tenencia preferido en materia de vivienda. En segundo lugar, la liberalización indiscriminada del suelo y la privatización del sector urbanístico y del sector inmobiliario, como si gestionar el suelo y la construcción de viviendas fuera lo mismo que gestionar cualquier otro producto existente en el mercado.

Durante los años ochenta, y especialmente en durante los noventa, en materia de suelo y vivienda en España se legisló y se gestionó con mentalidad neoliberal: Dos ejemplos paradigmáticos de ello lo constituyen el famoso "decreto Boyer" de desregularización de los arrendamientos urbanos y sobre todo la Ley Estatal del Suelo de 1998 conocida como "ley del todo urbanizable"

Tras la ejemplar Sentencia del Tribunal Constitucional de 1997, que apenas dejaba en pie la ley del suelo de 1990, dejando sentado que las competencias en urbanismo y vivienda corresponden a las Comunidades Autónomas, en 1998 se aprueba una nueva Ley Estatal que liberaliza el suelo en España pasando del todo el suelo que no es urbano es rústico, menos lo que lo que se clasifica como urbanizable al todo es urbanizable menos lo que los planes urbanísticos preserven de la urbanización; de esa manera, pensaban los legisladores, poniendo más suelo urbanizable en el mercado, la ley de la oferta y la demanda se encargaría de regular, a la baja, el precio del suelo y con él de la vivienda. La experiencia nos ha demostrado el clamoroso error de esta medida. La lógica capitalista lleva a la acumulación ilimitada, al beneficio ilimitado, pero es que, queramos o no, el Suelo es limitado, no puede crecer y el capitalismo siempre se ha basado en el crecimiento. El capitalista empieza el día con una cantidad de dinero, va al mercado a comprar medios de producción y fuerza de trabajo, y con tecnología crea un nuevo producto que vende por

más dinero, de manera que acaba el día con más dinero que al comenzarlo. Y entonces es cuando surge una pregunta interesante: ¿qué hacen con el excedente de dinero que han obtenido al final del día? Cualquiera otra persona buscaría una manera para gastarlo y pasarlo bien, pero los capitalistas no pueden, se encuentran en requerimiento constante a reinvertir el dinero para poder continuar siendo capitalista. De ahí lo del crecimiento ilimitado.

Si aplicamos esta lógica al mercado del suelo y la vivienda, sin control, tenemos un serio problema; mejor dicho tenemos muchos problemas. Como siempre, seguimos tropezando en la misma piedra. Si nos paramos a pensar cuántas crisis globales ha habido y cuántas de ellas han estado relacionadas con la inversión en propiedades, con el mercado Inmobiliario, puede verse una larga historia de exceso de desarrollo inmobiliario vinculado a la estabilidad de las instituciones financieras. La crisis actual no es nueva, es inherente al funcionamiento de esa lógica capitalista del crecimiento ilimitado que entra en tensión con la geografía. Cada vez resulta más difícil encontrar nuevas fuentes de inversión. Hay diferentes formas en las que la plusvalía del capitalismo puede ser absorbida, una de ellas es la urbanización, y si contamos con leyes y prácticas que te permiten seguir urbanizando, pues ahí tenemos de nuevo las plusvalías colocadas.

La Ley del todo urbanizable pensaba en la oferta, pero ¿Y la demanda?. Cuando el desarrollo inmobiliario se hace con gran cantidad de suelo las promotoras necesitaban un mercado, alguien a quien vender, y aquí es donde aparecen las instituciones de crédito que preocupadas porque aquellas no quiebren se encargan de proveerles los clientes. El fenómeno es bastante interesante: la institución de crédito gestiona tanto la oferta, como la demanda de vivienda. Para cobrar el dinero, para tener oferta, tienen que financiar a las promotoras. Sin embargo, se ha dado una pérdida de capacidad de compra por parte de la gente.

Los salarios no han subido y, a pesar de eso, la población consume más y más plusvalía. Esto se ha conseguido mediante el endeudamiento. Una y otra vez la gente es incitada a sacarse una tarjeta de crédito, a endeudarse. Como consecuencia, las economías familiares han triplicado su nivel de endeudamiento en los últimos 30 años. Por supuesto, se tiene una carga mayor sobre la deuda, unos requerimientos más altos, de modo que resulta imposible saldarla. El desfase era evidente hace años. No obstante, se ha seguido presionando hasta que el desequilibrio se ha vuelto insostenible.

Durante los últimos años tres años los poderes públicos a nivel estatal y autonómico han intentado reaccionar con leyes que, aunque sigan teniendo el mercado como centro de la vida económica y consideren la vivienda como un mecanismo de estímulo de la economía en general, al

menos empiezan a regular los llamados usos antisociales de la propiedad como las viviendas vacías o el acoso inmobiliario, con un cierto compromiso de políticas públicas basadas en la reserva en la reserva de suelo público y con la búsqueda de mecanismos alternativos a la propiedad privada como régimen principal de tenencia. Así, por ejemplo, la ley del suelo de ámbito estatal de 2007, ley 8/2007 de 28 de mayo; y algunas leyes de suelo de ámbito autonómico, sobre todo la ley del suelo de Euskadi, Ley 2/2006 de 30 de junio, y la ley 18/2007, de 28 de diciembre, por el derecho a la vivienda de Catalunya.

Pero no es suficiente contar con instrumentos legislativos, hay que tener la voluntad y los medios para ponerlos en práctica. La causa de la vulneración del derecho a la vivienda no es la falta de leyes nacionales o acuerdos internacionales; y el papel del control jurídico o de los tribunales es importante, pero limitado. Cualquier reivindicación, o actuación jurídica o jurisdiccional necesita previamente actuar sobre los fenómenos económicos a los que me he referido y que el propio Miloon Kothari, ¿se acuerdan? el Relator Especial de las Naciones Unidas que nos visitó en noviembre de 2007 concretaba en fenómenos como la volatilidad de los capitales y su impacto en el acceso a los créditos, la especulación del suelo, las privatizaciones, los factores macroeconómicos que influyen en la disponibilidad de los recursos para gastos sociales (incluida la vivienda), fenómenos que ocurran donde ocurran a todos nos afectan.

Se trata de controlar y actuar sobre las prácticas financieras, urbanísticas e inmobiliarias, porque el derecho a la vivienda y el urbanismo, están profusamente legislados, tanto en la legislación interna, en todas las Constituciones como en el derecho internacional. El Derecho internacional regula multitud de técnicas a utilizar por los estados como salvaguardia los derechos económicos, sociales y culturales, entre ellos el derecho a la vivienda; pero luego depende de la voluntad del Estado, y de sus órganos. Por ejemplo en España el Tribunal Constitucional da más relevancia al Convenio Europeo para la Protección de los DDHH, y a la jurisprudencia del Tribunal Europeo de los Derechos Humanos que al propio Pacto Internacional de Derechos Económico Sociales y Culturales. En todo caso hay una tendencia de subordinación del derecho interno al internacional (En Argentina por ejemplo el PIDESC tiene la misma jerarquía que la propia Constitución), y son innumerables los Tratados Internacionales que, desde al artículo 25 de la Declaración de los DDHH recogen el derecho a la vivienda como un derecho social necesario, y en especial lo hace el PIDESC con un intento de establecer un sistema generalizado, global, para definir y supervisar el contenido de los DESC, también del derecho a la vivienda.

Así, las partes firmantes del PIDESC están obligados a presentar un informe cada 5 años con las medidas llevadas a cabo para dar cumplimiento

al pacto, informe que se encarga de supervisar el Comité DESC, creado en el año 1985 y compuesto por 18 expertos independientes nombrados cada cuatro años. En cuanto al derecho a la vivienda el Comité DESC ha establecido, en sus Observaciones Generales, siete componentes invariables del derechos: Seguridad en la tenencia, disponibilidad de servicios materiales e infraestructuras, habitabilidad, accesibilidad económica y física, emplazamiento en lugar adecuado, adecuación que también debe de ser cultural

Asimismo ha establecido que los desalojos arbitrarios constituyen una violación directa de los DDHH. Incluso si los desalojos son legales, si se emplea fuerza física o psicológica, constituyen violación de otros derechos, como la Intimidad y privacidad, disfrute pacífico de la posesión (desalojos que se hacen sin previo aviso para evitar resistencia) o Derecho a la Educación (el realojamiento impide a los niños ir a la Escuela)

Además el Comité DESC establece una serie de derechos, relacionados con los desalojos que, una vez ratificado el Protocolo del PIDESC, recientemente aprobado, serán de directa aplicación en el país que lo haga:

- Derecho a que las personas desalojadas sean consultadas y notificadas con la suficiente antelación
- Derecho a ser informadas sobre el destino de las tierras ocupadas
- Derecho a que el desalojo se haga en presencia de funcionarios públicos
- Derecho a identificar a las personas que materialicen el desalojo
- Derecho a que no se ejecute el desalojo de noche o con circunstancias meteorológicas adversas y en todo caso derecho a asistencia jurídica

Por lo tanto el derecho a la vivienda no se sostiene en vagas consideraciones morales o en el derecho natural, sino en un amplio sustrato normativo tanto nacional como internacional. El Derecho a la vivienda no es una necesidad que el Estado, si puede, si tiene dinero, debe de satisfacer, sino que es un Derecho exigible frente al Estado.

Pero en la práctica sigue la especulación, las crisis inmobiliarias, una tras otra, las viviendas desocupadas, las zonas degradadas. No es por tanto cuestión de legislación nacional o internacional, es cuestión de cómo se pone en práctica, de la voluntad de los gobiernos de intervenir decididamente para favorecer a los sectores más vulnerables ante esta emergencia habitacional.

Esto ha quedado aún más de manifiesto con la actual crisis financiera e inmobiliaria. Ya no sólo tenemos a miles de personas en todo el estado que no pueden acceder a una vivienda digna porque no alcanzan a pagar un

alquiler, sino que miles de familias han perdido o corren el riesgo de perder su vivienda porque no pueden hacer frente a sus hipotecas. Muchas de estas personas son inmigrantes que, paradójicamente, habían participado de forma activa en la construcción de todas estas viviendas. Estas familias, ahora, no sólo corren el riesgo de perder su vivienda, sino también su trabajo e incluso de ser expulsadas del país, como si fueran mano de obra "de usar y tirar" cuando ya no sirven a los intereses de la economía estatal. Los inmigrantes han participado en la construcción de las viviendas y ahora son los primeros en ser desalojados.

El origen de la crisis actual, las famosas hipotecas supprime, constituye en sí mismo la especulación con el suelo y con la vivienda llevada hasta las últimas consecuencias. El suelo no se urbaniza para crear ciudades sostenibles que sostengan viviendas dignas sino para obtener plusvalías que a su vez vuelven a invertirse en más suelo. No se urbanizan terrenos tras un proceso de planificación en el que no intervengan intereses económicos privados sino que son precisamente los intereses económicos privados, más o menos espurios, los que deciden qué terrenos van a ser urbanizados con las plusvalías obtenidas de la venta de viviendas construidas sobre terrenos que los mismos intereses urbanizaron. Se trata de un proceso consciente basado en el modelo de economía neoliberal.

La vivienda es un derecho fundamental. Ello significa que un propietario no debería dejar desocupada una casa, o consentir su ruina por intereses especulativas. El Estado por su parte debería cuanto menos poner el mismo interés en gestionar y utilizar los instrumentos a su alcance, que no son pocos, para evitar que las viviendas estén desocupadas que en desalojar a los okupas

Reconociendo que el derecho a la vivienda no consiste en obtener una vivienda gratis, sí supone obligaciones concretas, como proteger abusos de particulares, erradicar la discriminación arbitraria y facilitar la participación e información ciudadana.

Los poderes públicos han actuado de manera demasiado complaciente con los poderes privados que han sido que han sido los responsables de la situación a la que se ha llegado. Empezando por los poderes públicos locales

La descentralización en materia urbanística debería de suponer un incremento de la participación ciudadana en la toma de decisiones relacionadas con la vivienda y el planeamiento. Pero la descentralización debe de llevar consigo transferencia de competencias y de los recursos necesarios para ejercerlas. Y aquí es donde los Ayuntamientos, ante la falta de recursos (y esto es otro debate que excede del objeto de esta charla) acuden a fuentes externas de financiación, al capital privado (cuando no suben los impuestos), y compiten con otras ciudades para atraer recursos e

inversiones y generar desarrollo y empleo, lo que lleva a desigualdades entre territorios. Por lo tanto un proceso de globalización sin controles supra-municipales o supraregionales supone una amenaza para los derechos sociales en su conjunto y para el derecho a la vivienda en particular. Son los Estados y no los particulares los que deben de promover y proteger el derecho a la sanidad, a la educación, a la vivienda; sino, ¿Cómo el Estado puede exigir responsabilidades a los poderes privados que cuentan con más recursos y pueden retirar sus inversiones cuando les plazca?

Por lo tanto en el ámbito local los gobiernos también anteponen los intereses del sector privado a los de la población. De este modo, frente a la disyuntiva entre un buen clima de negocios y el bienestar de la gente, han optado por un buen clima de negocios, aduciendo que éste aportaría inversiones a la gente, la ciudad, a la región, al Estado, etc.

Tenemos que abordar la descentralización sin perder de vista la necesaria dimensión extraterritorial del urbanismo y de la propia gestión de los servicios públicos, necesaria por dos motivos:

- Para alejar la gestión urbanística y de las políticas de vivienda de la administración más cercana al ciudadano; de los Ayuntamientos. Esto, que a bote pronto pudiera parecer un atentado contra la autonomía local e incluso una incongruencia, trataré de explicarlo con muchos más detalle más adelante.

- Para dar respuesta a la dimensión y visión global de los espacios tanto públicos como privados. El lugar en dónde uno vive ya ha dejado de tener importancia por la capacidad de movilidad del ciudadano, tanto física como virtual. Estamos avocados a crear redes sociales de ciudades, que deberán de cambiar la mentalidad y las formas de gobernar desde los Ayuntamientos para quienes ha pasado, cada vez en más facetas de la vida, a ser importantísimo lo que está ocurriendo o vaya a suceder a una o dos horas de desplazamiento, como lo que esté ocurriendo o vaya a suceder en este o aquel portal de Internet. Ello necesariamente tiene que condicionar, no solo la forma de prestar los servicios públicos, sino la propia planificación económica, social, cultural e incluso urbanística de la ciudad.

La Función social de la propiedad que la CE de 1978 reconoce implica que las plusvalías generadas por la actividad urbanística tienen que revertir a la sociedad pero no para crear más plusvalías que al mismo tiempo tienen que ser absorbidas, porque ello nos lleva de nuevo a la lógica capitalista del crecimiento ilimitado. Porque, cómo las vamos a absorber: ¿urbanizando China entera? ¿Y luego?

Las plusvalías tienen que revertir al ciudadano para que éste influya

decididamente en la ciudad que queremos, lo que conocemos como planificación urbanística, y luego controle que lo planificado se ejecute tal y como se planificó. Para ello considero que, tal y como antes mencioné, que la gestión urbanística debe de hacerse, al menos en los pequeños y medianos municipios, desde instancias más alejadas de los propios ciudadanos que evite las tensiones y presiones de propietarios y promotores a las que la administración local es mucho más vulnerable. Deben de establecerse mecanismos para que la sociedad civil (el vecino, pero también el ciudadano del municipio de al lado) participe en el control del proceso urbanístico, de la generación y el uso de las plusvalías, del patrimonio público del suelo, del uso adecuado de instrumentos que ya existen ante el incumplimiento por los propietarios, constructores, urbanizadores, promotores y hasta notarios y registradores de la propiedad, pero que apenas son utilizados por presiones e intereses locales.

En las todas las legislaciones Urbanísticas se distingue entre planificación y gestión. En la planificación urbanística Ayuntamiento y Comunidades Autónomas juegan un papel competencial importante, pero se deja a los ayuntamientos el protagonismo en la gestión urbanística, e incluso dentro de los propios Ayuntamientos al Alcalde o Concejal de Urbanismo. Ello supone, por un lado, la necesidad de contar con más medios, tanto humanos como materiales (de los que la gran mayoría de Ayuntamiento carece) como tener que tratar, negociar, convenir, incluso pleitear directamente con los agentes urbanizadores y con los propietarios, a menudo vecinos de portal del Concejal de Urbanismo de turno o Secretario, que en todo caso son más vulnerable a presiones, (por no hablar de las conocidas corrupciones o pequeñas corruptelas o irregularidades) y poco o nada dispuestos a utilizar, llegado el caso, los instrumentos coactivos que la legislación urbanística contempla para conseguir el cumplimiento de sus obligaciones por los actores urbanísticos. Por lo tanto el papel de las Comunidades autónomas como administración competente en urbanismo y vivienda, en teoría, más alejada del otro actor urbanístico (el propietario o su sustituto) debería de ser más importante en la gestión urbanística (también en el control de la legalidad, pero esto es otro debate), para evitar esas tensiones entre la propiedad privada y su función social. A nadie se le escapa la necesidad de dotación en recursos humanos, y formación que ello conlleva.

Sin embargo sería en la fase de planeamiento, en la que las administraciones locales tendrían si cabe más protagonismo, y más autonomía a la hora de decidir por donde trazar una línea de suelo urbanizable si luego su intervención es menos importante en el momento de llevar esa línea del plano al terreno; todo ello estableciendo un verdadero procedimiento de participación social en la elaboración del planeamiento que no se limite a una o varias fases de información pública sino que surja de un verdadero foro de participación social y en su

materialización se cuente con la representación de la sociedad civil en los órganos encargados de aprobar tanto los instrumentos de planificación como de gestión urbanística

La falta de participación social, dejando que los intereses de promotores y propietarios sean los que ordenen la ciudad y, lo que es más importante, que sean los "motores" de la gestión urbanística, ha llevado en numerosas ciudades y, sobre, todo pequeños y no tan pequeños municipios, a la ejecución de un "urbanismo a la carta" con terribles consecuencias:

Así, podríamos hacer una foto fija que exprese la dinámica del desarrollo urbano de la gran mayoría de los municipios españoles, que son los que cuentan con menos de cinco mil habitantes. En la foto nos encontraríamos con mayores o menores actuaciones periféricas (más bien mayores), creando además núcleos inconexos, por el desarrollo de sectores de suelo urbanizable discontinuos alejados del suelo urbano. Este fenómeno, aunque corregido en los últimos años, ha supuesto el abandono de la esencia del urbanismo que consiste en programar los desarrollos en función de un análisis preciso del territorio y de los datos objetivos que aporta, con el fin de establecer desde los poderes públicos y en interés los ciudadanos en general un uso armónico y sostenible del suelo. En lugar de ello se opta por reclasificaciones solicitadas por urbanizadores que han comprado previamente suelo rústico barato, sin que importe dónde ni por qué. Esto trae consecuencias indeseables a medio y largo plazo, como la desintegración de la población en núcleos distantes, sin relación entre sí, y el encarecimiento del mantenimiento y de la prestación de servicios por parte de los Ayuntamientos, hasta tal punto que esta labor llega a hacerse a veces imposible.

Dentro del suelo urbano los planes urbanísticos han concedido aprovechamientos urbanísticos abusivos que han provocado que las reconstrucciones y renovaciones de los cascos urbanos de siempre se hayan llevado a cabo de forma indeseable para nuestra foto, provocado un aumento de la congestión interior de los cascos, frágiles estructuras urbanas incapaces de absorber la práctica totalidad del incremento de las poblaciones y el consecuente aumento del tráfico rodado, sin garantías de seguridad suficiente para la circulación peatonal, ni posibilidades de aparcamiento.

Otra secuela no menos lamentable ha sido la destrucción sistemática de la imagen urbana preexistente en muchos de nuestros pueblos y ciudades. Como es habitual en España, salvo los conjuntos con algún tipo de protección cultural, en las parcelas no ocupadas por los edificios monumentales se ha empleado la política del todo vale. Con esta actitud, no solamente se deteriora el entorno urbano a escala próxima, sino también a escala paisajística o de perfil urbano general, por lo que nuestra foto,

además, es fea.

Como estamos viendo, el Derecho a la vivienda no puede entenderse como el acceso a un hábitat individual, sino que debe de ser contemplado como en una dimensión global, considerando debidamente el entorno ambiental inmediato. Vivienda digna y adecuada supone que reúna unas condiciones de habitabilidad y que cuente con equipamientos adecuados, tanto interiormente (servicios higiénicos, calefacción, ventilación, instalación eléctrica) como exteriores tanto urbanísticos (acceso pavimentado, agua potable, alcantarillado, alumbrado público), como comunitarios (espacios libres, zonas verdes, infraestructuras educativas, sanitarias, asistencia social y culturales)

Por lo tanto existe una clara interrelación entre vivienda y urbanismo; una política pública en materia de vivienda que pretenda garantizar el derechos de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada a un precio asequible, deber de valerse de los instrumentos que ofrece la legislación urbanística y tanto ésta como la práctica urbanística deber de tener en cuenta la necesidad de dar cumplimiento al mandato constitucional de hacer efectivo el derecho a la vivienda. Por ejemplo es necesario incrementar el control de los patrimonios públicos del suelo para que realmente sirvan como instrumento de regulación del mercado inmobiliario, abaraten el coste del suelo y contribuyan a la construcción de viviendas de promoción pública.

La política en materia de vivienda está relacionada no solo con el urbanismo, sino con las políticas sociales, de modo que en las actuaciones que se lleven en materia de vivienda (ya sea ayudas económicas o reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas) se tengan en cuenta criterios de cohesión social que no solo garanticen vivienda a los sectores más desfavorecidos, sino que se eviten concentraciones excesivas de viviendas de protección, evitando la segregación de los ciudadanos en función de sus niveles de renta, y por supuesto reforzando los controles de la adjudicación con mayor transparencia e información.

Es necesario también disponer de un parque permanente de viviendas protegidas y promocionar actuaciones contundentes en barrios degradados; es necesario implementar medidas más contundentes contra el acoso inmobiliario como una mayor intervención policial de proximidad o suscribir pactos con empresas suministradoras de servicios para evitar mecanismos de acoso. También es urgente la revisión de la Normativa en materia de Arrendamientos Urbanos para prestar atención a los colectivos más desfavorecidos, sin olvidar el establecimiento de servicios públicos gratuitos en materia de arrendamientos urbanos con especial atención a la problemática del acoso inmobiliario.

Por lo tanto, y voy concluyendo, no hay excusa para no implementar la extensa regulación del derecho a la vivienda digna y adecuada con la que contamos. Se trata de utilizar de forma más decidida los instrumentos de control de la actividad urbanística y del mercado inmobiliario que ya tenemos y de complementarlo con otros nuevos.

Por su parte del Derecho a la Ciudad no se ha incorporado a ningún tratado ni Convención internacional, pero hay precedentes que marcan su camino hacia un reconocimiento positivo cada vez mayor: ya desde la Declaración y Plan de Acción Sobre Asentamientos Humanos de 1978 a la Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Hábitat II) (Estambul 1996) concluyen que los asentamientos humanos deben de ser sostenibles y contribuir al desarrollo, y la Conferencia Global sobre el futuro urbano (URBAN21) cuya declaración subraya el principio de solidaridad y vincula la aspiración a vivir en comunidad estable e integradas a la aprobación de políticas sociales desarrolladas con una adecuada planificación del uso del suelo.

Derecho a la vivienda y derecho a la Ciudad se tienen que conquistar individual, pero sobre todo colectivamente. Tiene que ser pues obra de un movimiento social fuerte, colectivo. En EEUU se están agrupando diferentes movimientos urbanos en este sentido, como el movimiento por el derecho a la ciudad en New York compuesto por grupos como los abogados de los sintecho, grupos antigentrificación, colectivos de gays y lesbianas jóvenes. También hay movimientos sociales por el derecho a la ciudad en Croacia, en Brasil y en España destaca la importante labor de movilización que se lleva a cabo desde el Observatorio de los DESC de Barcelona. Por lo tanto hay que pensar con amplitud de miras, en la participación vecinal en sentido amplio en la actividad urbanística, exigiendo procedimientos de control y la presencia de la sociedad civil en los mismos pero con capacidad de decisión y vinculación. Pero para eso la sociedad civil tiene que organizarse; los ciudadanos, asociaciones, organizaciones (también las no gubernamentales) tenemos que buscar la forma de trazar objetivos comunes que lleven no solo a exigir nuestra participación en el control de los procesos urbanísticos, en la generación y uso de plusvalías, sino también en la forma de responder a ese reto llegado el caso.

Muchas gracias por su atención