

OPINIÓN

# UNA OPORTUNIDAD PARA REDISEÑAR NUESTRAS CIUDADES



**Ricardo Martí-Fluxá**

Presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI)

Las crisis permiten detectar lo que no funciona y los aspectos en los que es posible mejorar. En el caso del sector inmobiliario, el contexto generado por el Covid-19 ha hecho patente la necesidad de reorganizar las ciudades de forma diferente a como están estructuradas en estos momentos. Las ciudades son elementos vivos, que se mueven de la mano de la sociedad que en ellas vive y que dejan de ser eficientes cuando no son útiles a los ciudadanos. Esta interrelación entre la ciudad y la sociedad en un contexto de cambio como el provocado por el Covid-19 ya es patente en algunos aspectos.

Hoy nos encontramos ante la necesidad de repensar los espacios públicos y para hacerlo resulta imprescindible aplicar algunos de los criterios que rigen las sociedades actuales: flexibilidad, versatilidad y agilidad. Trasladar estos conceptos al planeamiento de nuestras ciudades significa, por ejemplo, flexibilizar los usos que en estos momentos pueden tener los suelos. Esta medida es una forma eficaz de añadir valor a los espacios públicos, ya que permite adaptar los usos en función de las necesidades reales. Pero, también impulsar la tramitación de los instrumentos urbanísticos necesarios para que los suelos puedan ser edificados permitiría construir de forma casi inmediata cuando el mercado lo demande. Y debemos estar preparados para cuando esto ocurra.

La pandemia que hemos sufrido ha destacado la importancia de la colaboración de todos y para todos. Personas, organizaciones y empresas han actuado conjuntamente. De la misma manera, en el sector urbanístico debe impulsarse la colaboración público-privada, de forma que sea posible diseñar un plan de acción coordinado para maximizar la contribución del sector al crecimiento y recuperación de la econo-

mía tras la crisis sanitaria. La puesta en marcha de todas estas acciones, tan necesarias para planificar y construir ciudades flexibles y útiles, pasa inevitablemente por la simplificación de los trámites urbanísticos y la reducción en los plazos. La agilidad en los procesos administrativos vinculados con el urbanismo es clave para impulsar este desarrollo. Conscientes de ello, algunas administraciones autonómicas y municipales ya han introducido cambios para reducir trabas burocráticas y facilitar estas gestiones relacionadas con el sector urbanístico. Así, la sustitución de determinadas licencias por una declaración responsable, por ejemplo, en obras menores o en edificaciones existentes en suelo urbano consolidado, puede reducir los plazos de tramitación. También cabe destacar el impacto positivo que pueden tener medidas como los silencios administrativos positivos en esta reducción de los plazos. Esta simplificación administrativa permitiría recuperar el pulso normal de la actividad de forma mucho más ágil y rápida, con el consecuente impacto positivo para la generación de empleo y la recuperación del dinamismo económico. Otro ejemplo lo encontramos en la ponderación de usos de actividad. Adaptar la legislación con instrumentos que permitan su cambio sin necesidad de modificar los planes generales, como ocurre en estos momentos, aceleraría la actividad urbanística en las ciudades.

Como elemento conductor de la ejecución de estos planeamientos encontramos la digitalización. Apostar por la tecnología, especialmente en las administraciones locales, es imprescindible. Si bien es cierto que durante los últimos años el sector inmobiliario ha dado algunos pasos en este sentido, la pandemia ha puesto de manifiesto, tanto en el sector inmobiliario como en el resto de ámbitos económicos y socia-

Apostar por la tecnología, especialmente en las administraciones, es imprescindible

les, la relevancia que tiene la digitalización. Por lo tanto, contar con una infraestructura informática eficiente ha dejado de ser opcional para convertirse en un requisito indispensable.

De forma complementaria a todas las medidas que se pueden promover para configurar un urbanismo moderno y a la altura de las necesidades de los ciudadanos, este momento de inflexión debe ser la palanca definitiva para revertir una de las mayores carencias del mercado inmobiliario español: la ausencia de suficientes viviendas públicas en alquiler. Apenas el 2% del parque de vivienda del país es VPO. El nivel es destacadamente inferior a países similares de nuestro entorno y de acuerdo con datos del Ministerio de Fomento, desde 2013 la promoción anual de vivienda de este tipo nunca ha superado las 18.000 unidades.

Las limitaciones presupuestarias de las administraciones públicas en los últimos años no han favorecido este tipo de proyectos y como consecuencia el mercado de vivienda social en España está aún por desarrollar. En la coyuntura actual, la necesidad puede convertirse también en una oportunidad para reactivar el sector y ayudar a dinamizar la economía de todo el país. Para lograrlo es imprescindible, de nuevo, apostar por un modelo de colaboración público-privada que impulse la construcción de estas viviendas.

Como en cualquier otro momento de inestabilidad, las crisis son periodos de catarsis que a menudo aceleran tendencias que ya eran incipientes. Los cambios estructurales en el sector inmobiliario ya podíamos verlos antes del impacto del Covid-19. El teletrabajo, el *co-living* o el *co-working* empezaban a hacerse un hueco en un nuevo planteamiento de las ciudades, como respuesta a las nuevas necesidades de los ciudadanos, a las nuevas formas de vivir y trabajar.

En un contexto de enorme incertidumbre económica, apostar por medidas que apuntalen un nuevo urbanismo ayudará a la economía española a recuperar el dinamismo perdido.