

Creo que, en vez de perdernos en disquisiciones incomprensibles para el común de los mortales acerca de las grandes magnitudes socioeconómicas, mas nos valdría quedarnos en algo más cercano. Y buscar con nuestras propias fuerzas la solución favorable a nuestros males, más allá de dejarnos guiar –como ciegos en busca de aguja en pajar- por los gurús de la economía y de las finanzas que, a fuer de sinceros, saben tanto como cualquiera de nosotros -pobres cabezas de turco- en este azaroso acontecer en el que siempre es bueno encontrar a alguien a quien achacar todas las culpas para eximirnos de las propias.

Viene ello a propósito de las importantes –aunque domésticas- noticias que se nos anuncian para buscar una salida a la crisis, vía modificación del PGOU, consistente en reconvertir el suelo industrial disponible en zona residencial. A bombo y platillo, nuestro Alcalde, se saca un novedoso conejo de la chistera y lo presenta en sociedad como exponte de una “clara línea estratégica” para el desarrollo económico de la ciudad, además de apostar por un modelo de ciudad sostenible mediante el impulso de una gran zona residencial en donde construir 5.000 viviendas públicas en los terrenos que ahora ocupa el polígono industrial Nuevo Jaén, al que denomina, para más señas “polígono fantasma”.

Los acontecimientos no surgen por arte de magia y es bueno recordar las causas de la situación actual. Independientemente de que a ella hayamos llegado como consecuencia de la crisis económica mundial y, más concretamente, de la española en la que no hay que olvidar el factor esencial que ha jugado la burbuja del ladrillo –a la que gozosamente parece queremos volver-, entiendo necesario dar alguna pincelada de la serie encadenada de situaciones que

El bálsamo de Fierabrás

Escrito por Salvador

Lunes, 15 de Octubre de 2012 00:04

han modelado nuestra imagen urbana y que nos han llevado a los espectrales terrenos que ahora se nos ofrecen como dulce bálsamo de Fierabrás, aquel que el hidalgo recomendaba a su escudero: “Luego me darás a beber sólo dos tragos y verasme quedar más sano que una manzana”

Y lo hago con fruición pues me remonta a los años aquellos en que yo participaba, en alguna forma, en los acontecimientos. Me parece recordar que, desde su cargo de Concejal de Hacienda, Patricio Palomino puso en el mercado los últimos solares del viejo Polígono industrial de los Olivares, oferta que en aquellos años de la crisis de los noventa no tuvo la debida acogida. Por ello, se intentó agotar el suelo industrial en los sectores del sur, lindantes con el suelo residencial y, posteriormente, al amparo de la reforma del 2006, se previó la ampliación del nuevo polígono que –al ser otras las condiciones de expansión- se urbanizó y se puso en utilidad en su primera fase. Al agudizarse la crisis, la segunda fase, si bien con la estructura instalada y urbanizada, quedó sin ocupación. Son los terrenos con este destino industrial a los que se quiere convertir en residencial, entre otros fines –como ha dicho el propio Alcalde- con el de resolver el déficit de reserva de suelo residencial que beneficia claramente a la Sociedad Municipal de la Vivienda, que es la mayor propietaria de suelo de esta zona, lo que “supone un respiro para el Ayuntamiento pues al hacer un cambio de uso, se duplica el valor de los terrenos”. Sin perjuicio de otras consideraciones, de momento estas disquisiciones me huelen a especulación, sin más paliativos. Máxime si recordamos que estos terrenos se ejecutaron a través del sistema de expropiación, lo que, entre otros problemas, nos llevaría a una posible reversión de terrenos a sus primitivos propietarios, al cambiar los fines expropiatorios.

Pero, sin movernos en terrenos excesivamente jurídicos, el resto de las razones esgrimidas para el cambio radical, me parece que no son sino el ropaje para vender la burra vieja. Los argumentos de que se “irá en beneficio de las personas con menores recursos económicos al ser vendidas a precios asequibles”; que se reservará el 15% para viviendas unifamiliares; y -en el no va más de la oferta- se prevea construir una gran zona verde de 140.000 metros cuadrados, son deseos muy loables, pero no debemos obviar que en plena recesión del sector inmobiliario, con un stock de viviendas hipotecadas en manos de los bancos que ha dado lugar a que se hable de “bancos malos”, no parece que la salida propuesta sea la más adecuada. El razonamiento de que la zona industrial “no estaba aprovechada por la situación de crisis económica y la falta de respuesta empresarial”, es igualmente válido para la viabilidad del

macro proyecto, porque no creo que la iniciativa privada se movilice para poner en valor los terrenos, ni las arcas públicas están para estos trotes. Otras razones no menores (formación de un gueto de personas desfavorecidas, incrustado en la malla industrial y desgajado de la trama urbana actualmente consolidada; rehabilitación de un modelo ya periclitado con los peligros medio ambientales y el impacto de la mezcla de usos industriales y de vivienda, etc.) desaconsejan esta disparata huída hacia delante...

En todo caso, se olvidaría que, pasada esta crisis –que habrá de pasar- nos encontraríamos con un desarrollo residencial separado y desconectado de su evolución racional en una ciudad cuyo crecimiento industrial estaría cercenado y asfixiado para el futuro. En definitiva: cuando uno de los axiomas del urbanismo es su proyección con vocación de futuro, intentar dar salida a problemas coyunturales –apoyados en criterios economicistas- supone simplemente prostituir el urbanismo por razones ajenas a los principios elementales de la ordenación del territorio. Se produce una rotura del crecimiento racional que preveía el POTA, con una falta de previsión de futuro y de espaldas a la creación de una ciudad con horizontes temporales amplios.

Es una pena que actuemos como un previsor Sancho Panza, que suplicaba el Caballero le diera la “receta de tan extremado licor” para, con el secreto del néctar de Fierabrás en su poder, renunciar al gobierno de la prometida ínsula pues “no es de menester yo más para pasar esta vida honesta y descansadamente”. Ya, en aquellos siglos, se conformaban aviesamente los aprendices a gobernantes con sanear sus alforjas...

El bálsamo de Fierabrás

Escrito por Salvador

Lunes, 15 de Octubre de 2012 00:04
