

REFLEXIONES SOBRE LA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA DIGNA

¹Sierra Hernández, M. J.

PhD

Plaza Doctor Barraquer nº8, 4ºA, 41009, Sevilla

e-mail: manuel.sierrah@gmail.com

RESUMEN

Según el artículo 47 de la Constitución: "todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada". El problema surge porque en ninguna parte se responde a la pregunta "¿qué se entiende por vivienda digna?" Si nos atuviéramos al Código Técnico de la Edificación podríamos decir: vivienda digna es aquella que cumple con las prescripciones del CTE. No obstante, el acervo cultural tiene aparte otras ideas sobre lo que considera como tal: vivienda en propiedad, un lugar donde echar raíces, esto es, un hogar para toda la vida, de construcción sólida y permanente con algunas preferencias materiales (ladrillo, hormigón,...), etc. Asimismo, ya fuera del ámbito de la vivienda en sí quedarían otras cuestiones ya relativas al urbanismo como localización, cercanía a las redes de transportes, a los lugares de trabajo, a los equipamientos, a los centros de interés en las grandes ciudades,...

Ahora bien, contempladas desde una perspectiva sostenible estas estructuras mentales consolidadas, estos comportamientos culturales pueden resultar contraproducentes respecto a determinadas consideraciones que deberían ser deseables, como ir en pos de un urbanismo sostenible o promover una mayor movilidad entre la población de cara a buscar trabajo. En este contexto, el objetivo del presente artículo, más que plantear una solución, cuestión que debería surgir de un consenso entre los distintos agentes sociales, lo que busca es alentar el debate al respecto, hacia una reflexión sobre una vivienda social diferente a los modelos actuales. Y en cuanto a este debate se ofrece una posible respuesta consistente en la distinción entre la vivienda como propiedad, como producto susceptible de ser comprado y vendido, y la vivienda mínima social digna como una necesidad que responde a lo exigido por la Constitución cuyo provecho no sería compatible con la propiedad de la residencia, ni del suelo. Además, un modelo de vivienda cuya formulación podría basarse en un tipo de construcción efímera, desmontable, reciclable, bioclimática, transportable, en un terreno especialmente reservado para ello, cuyo espíritu respondería al criterio de que cada persona, más que poseer una vivienda en propiedad, pueda contar en todo momento y en todo lugar con una residencia que satisfaga sus requerimientos de habitabilidad, localización y movilidad atendiendo a las diferencias situaciones personales por las que vaya transcurriendo.

Keywords: vivienda, sociedad, urbanismo, propiedad, infraestructuras.

1.- Introducción

Según el artículo 47 de la Constitución: "todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada". El problema surge porque en ninguna parte se responde a la pregunta "¿qué se entiende por vivienda digna?" Si nos atuviéramos al Código Técnico de la Edificación podríamos decir: "vivienda digna es aquella que cumple con las prescripciones del CTE". No obstante, el acervo cultural tiene aparte otras ideas sobre lo que considera como tal: vivienda en propiedad [1], un lugar donde echar raíces, esto es, un hogar para toda la vida, de construcción sólida y permanente con algunas preferencias materiales (ladrillo, hormigón,...), etc. Asimismo, ya fuera del ámbito de la vivienda en sí, quedarían otras cuestiones relativas al urbanismo como localización, cercanía a las redes de transporte, a los lugares de trabajo, a los equipamientos, a los centros de interés en las grandes ciudades,...

La cuestión es que, contempladas desde una perspectiva sostenible, estas estructuras mentales consolidadas, estos comportamientos culturales, pueden resultar contraproducentes respecto a determinadas consideraciones que deberían ser deseables. Como ir en pos de un urbanismo sostenible, de un equilibrio territorial adecuado que minimice la necesidad de infraestructuras, de desplazamientos y el correspondiente gasto. O a la hora de promover un menor consumo de recursos materiales durante las fases de edificación y mantenimiento. E incluso asuntos de sostenibilidad social como la accesibilidad a la vivienda o la promoción de una mayor movilidad entre la población de cara a buscar trabajo.

En este contexto, el objetivo del presente artículo, más que plantear una solución, cuestión que debería surgir de un consenso entre los distintos agentes sociales, lo que busca es alentar el debate al respecto, hacia una reflexión sobre una vivienda social diferente a los modelos actuales [2]. Para ello, en primer lugar, se plantea una serie de anotaciones sobre la situación actual, sobre la problemática que se observa en el presente de cara a promover un punto de partida para el debate. Y en segundo lugar, de acuerdo con este foro de discusión originado, se ofrece una posible respuesta como modelo de vivienda social.

2.- El concepto actual de vivienda digna como problema

2.1.- Datos cuantitativos

En la actualidad el parque residencial nacional ronda los casi veintiséis millones de unidades (datos de 2010 recogidos del Ministerio de Fomento), un número ciertamente considerable si se tiene en cuenta una población en torno a los cuarenta y siete millones de habitantes. Al menos una vivienda por cada dos personas.

Ahora bien, de este número se computa que más de tres millones permanecen vacías sin que sus propietarios las ocupen o las alquilen. Este dato ha sido origen de múltiples polémicas y hasta de propuestas políticas controvertidas. A este respecto, como ejemplo de medida que se ha llevado a cabo en países de nuestro entorno, señalar que en Holanda a la vivienda vacía cuyos dueños no alquilan se la grava con un porcentaje considerablemente mayor de impuestos.

No obstante, por otro lado hay que tener en cuenta que también es cierto que un gran número de estas residencias sin uso pertenecen a promociones inconclusas debido a la crisis económica, están en riesgo de ruina, o se emplazan en lugares poco demandados, como diversos pueblos en torno a Madrid con previsiones fallidas de convertirse en ciudades dormitorio.

Aparte hay que considerar el sector turístico y de ocio, con un número de inmuebles principalmente situados en la costa equiparable al que se ha señalado de unidades vacías, y que sólo son ocupados durante un breve período al año [3].

2.2.- Impacto de la construcción

Los materiales preferentemente utilizados en España para la vivienda son el hormigón y el ladrillo. En la actualidad se están contemplando algunas alternativas como los paneles de cartón yeso para las particiones interiores. Sin embargo, la perspectiva cultural aún no es muy halagüeña sobre estas innovaciones. Se considera a estos paneles como "endebles", los edificios han de ser resistentes, permanentes, monolíticos, duraderos.

La utilización tradicional del hormigón y del ladrillo ha conllevado importantes problemas con respecto al reciclaje. Huelga señalar en este sentido la inmensas superficies de escombreras en los alrededores de nuestras metrópolis. El hormigón es un material con una componente pétreo que difícilmente puede ser reutilizado. Con respecto a los elementos cerámicos, algunas piezas como las tejas son muy demandadas a la hora de emplazarlas en otras construcciones. Aunque si se rompen por lo común se considera que no se pueden aprovechar. Una tendencia que se está desarrollando es el reciclaje de estos materiales en forma de áridos para las carreteras y hormigones. No obstante, no toda la masa de los nuevos hormigones se conforma con estos residuos, aparte de que por el otro lado estamos hablando de estructuras, los viales, que consumen y ocupan terreno, que arrebatan suelo al medio natural [4].

Precisamente, si hablamos de suelo natural, ésta es una cuestión de gran relevancia. El suelo se trata de un recurso natural que una vez destruido es virtualmente irrecuperable puesto que tarda millones de años en formarse. La falta de previsión de la que se ha comentado, con promociones inmobiliarias en emplazamientos que muy pocos demandan, ha supuesto una considerable pérdida de ámbitos naturales. Además, respecto a este asunto no hace falta mencionar el notable impacto sobre las áreas medioambientales en torno a las costas debido a la erección de apartamentos.

2.3.- Impacto de la disposición en el territorio

Una consideración añadida a la concepción de vivienda digna se remite a la situación del inmueble. La preferencia es a situarse cerca de los servicios y, por lo general, a las zonas de actividad de las grandes ciudades.

Debido a esto la población se hace cada vez más urbana produciéndose un desequilibrio en la distribución de habitantes en el territorio. Existen amplias áreas despobladas y deprimidas frente a otras con densidades considerables. Como dato, el cómputo de los residentes en las cuatro mayores áreas metropolitanas peninsulares (Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla) supone una cifra superior a la tercera parte de la población total del país. De manera resumida, según datos del Instituto Nacional de Estadística (2013), el 73% de la población vive en las ciudades, el 19% en áreas semiurbanas, y menos del 10% en áreas rurales cuando en superficie en cambio el sector es mayoritario.

Esta perspectiva implica una serie de problemas cuya importancia se incrementa con respecto a una situación donde la población esté más homogéneamente repartida.

En primer lugar, cabe referirse a la sobrecarga ecológica. El consumo de recursos y la emisión de residuos, tanto desde el punto de vista del saneamiento como de basuras, son contundentemente mayores a la capacidad de absorción del medio circundante.

Por otro lado, se halla el tema de las infraestructuras. Cuanto mayor es la densidad de población o el tamaño de una ciudad, mayor debe ser el tamaño y rango de las infraestructuras, ya sea de abastecimiento de energía o de agua, como de saneamiento o de recogida de residuos. Esto comporta por una parte un mayor

consumo de elementos derivados de la propia construcción y mantenimiento de la instalación, así como por otra igualmente un mayor gasto de los recursos que se distribuyen. Por ejemplo, las redes de abastecimiento de agua sanitaria en las ciudades se dimensionan para un consumo medio de quinientos litros por persona al día, mientras que en las áreas rurales y semiurbanas se considera un número entre los doscientos y trescientos litros. Esto no se debe tanto a que un habitante de una ciudad consume más agua que uno de las zonas rurales, sino a que cuanto más grande sea la red de abastecimiento, mayor es la probabilidad de fugas de agua. Y algo similar se puede argumentar con respecto a la energía, puesto que aún no hay medios viables de almacenarla.

Finalmente, otro efecto es el económico y social. Las zonas rurales se vacían mientras que las masas se aglutinan en torno a las urbes. Respecto a esta situación se debe tener en cuenta los principios acerca de que "la actividad atrae población, y la población atrae actividad". Las áreas rurales se vacían de sus habitantes perdiendo toda capacidad de generar actividad. Por contra, la actividad se concentra en las ciudades por lo que, como la pescadilla que se muerde la cola, siguen atrayendo más población y generando más actividad.

Esto último puede ser entendido como un factor de progreso. La relevancia de las urbes se mide por el nivel de actividad que son capaces de generar. No obstante, por otro lado implica circunstancias negativas en cuanto que, si la población es cada vez mayor, igualmente lo será la competencia por los puestos de trabajo produciéndose una segregación, una estratificación, desde las clases de mayor éxito hasta aquellas en riesgo de exclusión social. Como consecuencia se origina lo que en los últimos tiempos se ha dado a denominar el "cuarto mundo", conformado por masas hacinadas en las periferias urbanas, dependientes de las ayudas sociales, y con tendencia a la economía sumergida.

2.4.- La propiedad como factor clave

Quizás el punto que principalmente diferencia la manera como la sociedad española encara el tema de la vivienda digna con respecto a otros países del entorno inmediato es el de la propiedad.

La política en cuanto a vivienda social se plasma en la erección de Viviendas de Protección Oficial, o VPO, bajo iniciativa del ente público y con ayudas para reducir el precio con el fin de que puedan ser adquiridas por familias de rentas bajas. La política respecto a las VPO también incluye la posibilidad de que estos inmuebles puedan ser alquilados. Pero esta opción es minoritaria. Por lo general, las preferencias de la población en España pasan por tener una vivienda en propiedad.

Esto choca, por ejemplo, con el modelo británico. En el Reino Unido del mismo modo el gobierno encara amplias promociones de construcción de viviendas sociales. La diferencia radica en que éstas son prioritariamente ofrecidas en alquiler a cambio de una renta mínima y asequible para la mayoría de los bolsillos. Aparte, se trata de un sistema muy flexible, puesto que garantiza la movilidad entre ciudades y barrios de los usuarios, es decir, que alguien pueda trasladarse de una zona a otra con la garantía de tener una vivienda. Así como también admite la posibilidad de que los alquileres se hereden de una generación a otra.

Esto demuestra que la tendencia en España a preferir la residencia en propiedad es una cuestión cultural y no de necesidad. En otras palabras, perfectamente la tendencia pudiera encaminarse al alquiler. En cambio, la vivienda como algo que se posee parece ser un hecho inscrito en el inconsciente colectivo, consustancial con nuestra idiosincrasia.

Una razón para explicar este hecho pudiera ser encontrada, por pura lógica, en la inexistencia de una cultura en pos del alquiler. Y esta inexistencia se debería, entre

otros motivos, a la falta de una legislación en cuanto a alquileres que satisfaga a unos y a otros. Esto es, una ley que conceda por un lado garantías legales a los propietarios en el caso que los alquilados dejen de pagar, y por el otro en cuanto a los arrendatarios que estipule ayudas económicas, o como mínimo que imponga unos límites máximos al coste. Un razonamiento bastante habitual que hace que muchas personas prefieran comprar una vivienda a alquilarla se basa en que los precios de los alquileres son equiparables a lo que se tendría que pagar si se contratase una hipoteca. De este modo, si ambas sumas son similares, es fácil pensar que si se paga un alquiler ese dinero se puede considerar perdido, mientras que si se abona una hipoteca al final del proceso se obtendrá la titularidad del inmueble.

Otra posible explicación al por qué se prefiere la vivienda en propiedad se hallaría en los cambios históricos acontecidos en el último medio siglo. Antes de la década de los sesenta esta cultura aparentemente no existía, por lo menos en las ciudades con figuras como los corrales de vecinos y las pensiones. Es a partir de los sesenta cuando se puede contemplar la emergencia de este hecho. Las promociones de VPO se hallan en su punto álgido, con el desarrollismo y la necesidad de dotar de vivienda a las masas de emigrantes del campo a la ciudad. El precio es relativamente bajo, la bonanza económica permite a toda una generación de nuevos urbanitas a convertirse en propietarios. Este acontecimiento, por decirlo de algún modo, generó un estatus, un cierto orgullo de poseer un inmueble, una condición que se persiguió y perpetuó a lo largo de las siguientes décadas. Cada joven que salía de casa, cada nueva familia y pareja que surgía, sentía la necesidad de ser propietario.

No obstante, las condiciones han cambiado. El precio de las viviendas ha subido considerablemente, a la par que el poder adquisitivo se ha visto reducido [5]. Aún así las familias siguen pidiendo préstamos y contratando hipotecas a veinte, treinta, cuarenta o más años. Incluso cuando se trata de VPO. Hemos de tener en cuenta que respecto a las VPO el nivel de renta de quien las solicita es menor, por lo que a la hora de sufragar la hipoteca, aunque el precio sea más bajo, el coste proporcional y los sacrificios son similares.

En cualquier caso, para poseer una vivienda se requiere de una seguridad económica. Teniendo en cuenta que nos movemos en una economía de mercado con periodos de crisis y bonanzas, esta condición es difícil de alcanzar. Por ejemplo, podemos contemplar la situación actual de crisis, con más de un 25% de desempleo, siendo especialmente significativo entre los jóvenes superando el 50% en regiones como Andalucía. Las consecuencias se observan cada día: el drama de los desahucios, agitación política y social, jóvenes con pocas posibilidades de independizarse todavía viviendo en casa de sus padres, y por lo general un inmenso porcentaje de la población sin acceso a una vivienda digna,...

Aparte, otras consecuencias son que, debido a que para pagar la vivienda se requiere de una seguridad económica, muchas familias con un sueldo regular no están dispuestas a riesgos financieros del tipo montar o invertir en nuevos negocios, lo cual supondría un importante factor de crecimiento y de generación de empleo. O que la falta de una política de alquileres bajos desalienta a muchos jóvenes a salir de casa para buscar trabajo. E incluso sería una circunstancia que, entre otros factores, llegaría a afectar a la natalidad. La mentalidad actual entre una gran parte de la población en España parece afirmar que si no hay seguridad económica no hay vivienda, y si no hay vivienda no se puede pensar en tener hijos. Una de las consecuencias está empezando a dejarse notar. Se prevé que hacia 2017 o 2018 el crecimiento empiece a ser negativo sumergiendo a la nación en un grave problema de relevo generacional.

3.- Elementos de una propuesta

3.1.- Titularidad ajena al usuario

Como se ha dicho, el propósito de este artículo es alentar el debate sobre el modelo existente de vivienda social, y como punto de partida de este foro de discusión se ofrece a continuación una posible propuesta.

En primer lugar, del mismo modo que se ha considerado la propiedad como factor fundamental, se concibe que toda posible propuesta deba partir de una especificación con respecto a lo que se plantea como régimen de propiedad deseable. Con este propósito, en este artículo se diferencia, por una parte, la noción de vivienda como propiedad, como un elemento susceptible de ser adquirido y vendido, y que está sujeto a impuestos como el de la "Contribución", que se puede comprender como el pago que se ha de realizar al Estado para ostentar el derecho a ser propietario. Desde este artículo no se plantea que este tipo de vivienda haya de desaparecer. No obstante, lo que sí se propone es que, en cuanto se habla en términos de vivienda social, de promociones alentadas por el ente público, no se debería mezclar el concepto de titularidad con el usufructo de una residencia de este tipo. Es decir, se plantea fomentar la incompatibilidad entre concepto de propiedad y vivienda social.

Con este principio, como inicio se concibe un modelo de vivienda mínima social digna en la cual el usuario no ostenta la propiedad del inmueble o del suelo.

Este tipo de viviendas se emplazaría en terrenos especialmente reservados para ello, ya sea en el centro de las ciudades, en la periferia o en áreas rurales. La titularidad y la gestión de dicho terreno podría ser pública, o también privada. Pero siempre de tal manera que los usuarios, a la hora de hacer provecho de su residencia, lo hagan a cambio de una renta mínima y asequible. O incluso, dependiendo de las circunstancias, simbólica.

En cualquier caso, el espíritu bajo el que se realiza esta iniciativa es que, si bien los ocupantes no albergan la titularidad del inmueble, se garantiza a todo ciudadano y ciudadana, de acuerdo con lo exigido en la Constitución, la dotación en todo momento y lugar de una vivienda digna que satisfaga sus requerimientos de habitabilidad, localización y movilidad. Esto es, más que la titularidad en sí lo que se promueve es el derecho a la vivienda en cualesquiera circunstancias.

3.2.- Construcción efímera

El segundo punto que habría de satisfacer una propuesta sería acerca de la configuración material.

En lo que respecta a este asunto, se plantea una deriva hacia alternativas al ladrillo y al hormigón. Preferentemente hacia materiales que puedan ser reutilizables y/o reciclables, pero reciclables de tal modo que en el futuro la masa completa del elemento se pueda emplear con la misma función que venía realizando. O también hacia componentes biodegradables procedentes de materias primas fácilmente renovables.

Paralelo a estos requerimientos, también se concibe como positivo la posibilidad de que las construcciones no sean obligatoriamente permanentes, sino de carácter efímero, susceptibles de ser desmontadas y transportadas a otros lugares. De este modo, si la demanda de vivienda en un determinado emplazamiento no es la esperada, las construcciones pueden ser retiradas sin mayores efectos. Igualmente, la condición de desmontable permite adaptarse y readaptarse a las necesidades de los usuarios (nuevos miembros en el entorno familiar, desplazamientos), así como la edificación tendría la capacidad de actualizarse periódicamente en función de las últimas innovaciones sin necesidad de remodelaciones profundas ni de generación

de residuos.

En definitiva, se plantea un tipo de construcción desmontable a base de compartimentos que se enlazan entre sí, o de paneles y piezas ensamblables. Los usuarios serían dotados de estos elementos, o podrían poseerlos en propiedad, de tal manera que si se hubieran de desplazar de un sitio a otro podrían desmontar la casa y volver a ensamblarla en el nuevo emplazamiento.

Una desventaja de este tipo de concepción arquitectónica es que en la actualidad la población tiene asimilado culturalmente una preferencia por construcciones permanentes, inamovibles. Incluso existe una cierta connotación peyorativa hacia las viviendas de carácter desmontable configuradas a base de compartimentos. Se las considera como una solución de circunstancias, como elementos de carácter transitorio, son concebidas como de poca calidad, e incluso de baja "estofa", propias de ambientes marginales.

Frente a lo anterior, experiencias como las competiciones del Solar Decathlon, donde las universidades españolas han obtenido buenos resultados, demuestran que estas construcciones de carácter efímero y desmontable son perfectamente compatibles con una buena calidad y habitabilidad. Aún más, estos diseños garantizan una adecuación a los principios de sostenibilidad, como ahorro energético y de agua, que muchas de las construcciones actuales no poseen. Es cierto que los presupuestos de este tipo de proyectos son muy elevados, más allá de las posibilidades de muchos bolsillos. Pero si se constituyera una industria nacional al respecto y estos elementos fueran estandarizados y conformados en serie, los costes se reducirían notablemente a la vez que se incrementaría la calidad.

Otro requisito que se le pediría a este modelo de vivienda es que, aparte de ser desmontable, reciclable, reutilizable y coherente con un paradigma sostenible, sea capaz de responder a las exigencias sobre densidad. Esto es, que se adapte a los requerimientos urbanísticos de alta y baja densidad.

En cuanto a zonas de baja densidad, como en las periferias de los pueblos, la solución es sencilla puesto que las unidades se dispondrían preferentemente en superficie sin cimentación, directamente sobre una capa de balasto, de tal manera que afecte lo mínimo posible al terreno. Aunque lo que sí se ha de implantar es una infraestructura de saneamiento y abastecimiento de luz y agua a la que las diferentes unidades se puedan enganchar. No obstante, si los elementos de esta infraestructura igualmente fueran de carácter desmontable y reutilizable, como tuberías de saneamiento de materiales plásticos y/o cerámicos que se enganchen y desenganchen, se podría garantizar la mínima alteración del sustrato.

En contraposición, si hablamos de las zonas de alta densidad, ya no hablaríamos de disposición en superficie sino en altura. Ahora sí haría falta cimentación. Se puede suponer que el terreno ya ha sido transformado, que con el fin de reducir el territorio que es dañado se plantea una edificación de mayor densidad. Como en el anterior caso, hace falta disponer una infraestructura, y aparte además una estructura más o menos permanente que sostenga a los inmuebles. El planteamiento sería similar a algunos proyectos de Alejandro Aravena en Chile, como las "viviendas de Quinto Monroy en Iquique". En este proyecto, debido a la falta de presupuesto, lo que el arquitecto diseña es tan solo una parte, conformada por las zonas húmedas, los núcleos de escaleras, etc. Y respecto al resto deja un hueco para que el residente lo vaya ocupando a su conveniencia.

La estrategia aquí sería similar. Se levanta una estructura desnuda sobre el terreno de pilares y vigas, en torno a un núcleo central de huecos de instalaciones, cajas de escaleras y ascensores. Dicha estructura se encontraría especialmente diseñada para que las unidades residenciales se puedan acoplar y desacoplar en torno al núcleo central. Esto es, se dejan como cajones vacíos que los usuarios van

colonizando a base de compartimentos y paneles homologados y estandarizados. Lo que el ocupante alquila es el volumen, y a base de elementos acoplables conformaría el hábitat en función a sus necesidades.

Con respecto a la estructura, igualmente sería positivo que, en un momento dado, se pudiera desmontar. Se debería priorizar las estructuras de elementos metálicos atornillados frente al hormigón, de tal que manera que se puedan retirar tras la vida útil del edificio, e incluso incrementar o reducir la altura del bloque en función de los requerimientos de densidad.

3.3.- Potenciar la movilidad y la desconcentración

El tercer elemento de una propuesta tendría que ver con el emplazamiento.

Resulta intuitivo relacionar la demanda con la localización. Resulta lógico concebir que las solicitudes respecto a un determinado emplazamiento se hallan en relación directa con la cercanía a los lugares de trabajo, equipamientos, centros urbanos y zonas de actividad. De acuerdo con este criterio se pueden distinguir dos tipos de zonas: áreas atractivas y áreas de transición.

Las áreas "atractivas" son aquellas en las que se puede prever que la demanda siempre va a ser muy alta, y siempre va a haber lista de espera. En este sentido, la configuración sería en altura, y a la hora de asignar los volúmenes, sin subir el precio de los alquileres, habría que buscar criterios como el poseer un trabajo en la zona, número de hijos, cercanía a los centros de educación, agrupación familiar o determinadas necesidades sanitarias (diálisis, asistencia médica,...). En cuanto a la duración de los alquileres, debido a la demanda, habría de ser limitada: cinco, ocho, diez años... con el fin de que el mayor número de personas pueda disfrutar de la situación.

En segundo lugar, las áreas de transición son por consiguiente aquellas con una menor demanda, y donde no hay lista de espera. La densidad puede, dependiendo del entorno, ir desde un bajo número de viviendas por hectárea a otro muy alto. La duración de la permanencia en la zona puede ser mayor que en las áreas atractivas, incluso con la posibilidad de heredar alquileres. Respecto a su función, estas zonas pueden ser consideradas como colchones, o áreas de relleno, debido a que un importante porcentaje de sus habitantes están en el emplazamiento en espera de ser asignados a un área atractiva.

Ahora bien, por ello mismo las áreas de transición cuenta con un potencial estratégico enorme. Como se ha dicho la población genera actividad. En este sentido, agrupaciones transitorias de población en determinados puntos pueden ayudar a aliviar o a revitalizar la situación de espacios deprimidos. Aún más, con este sistema podría llevarse a cabo operaciones como la desconcentración estratégica. Esto es, desviar habitantes desde los principales núcleos urbanos hacia ciudades de tamaño medio, pequeño, o incluso ámbitos rurales, con el fin de constituir una masa crítica que permita el despegue económico de comarcas y regiones.

4.- Conclusión

A lo largo del artículo se ha podido contemplar cómo muchas de las prácticas que se llevan a cabo en España con respecto a la vivienda, conllevan problemas desde el punto de vista del medioambiente, de la economía, y de la sociedad, llegando al punto de que incluso alcanzan a dificultar el acceso por parte de un sector de la población a una vivienda digna. En este contexto, resulta de vital importancia señalar la absoluta necesidad de plantear una nueva línea de pensamiento en cuanto a mejorar y a modificar el asunto de la vivienda social.

Más aún resulta urgente si cabe la necesidad de reflexionar sobre el tema si

tenemos en cuenta que, en gran medida, los problemas devienen de concepciones culturales inscritas en el inconsciente colectivo que a menudo actúan en detrimento nuestro. Es decir, el paso previo a reciclar y reutilizar materiales se halla en reciclar mentalidades, propugnar una ecología de la mente, concebir que las circunstancias han cambiado respecto a lo que sucedió en el pasado, que no porque una situación funcionara hace diez, veinte o treinta años, o en la década de los sesenta, pueda seguir haciéndolo ahora. Cada generación ha de enfrentarse a sus propios problemas. En el presente esto implica el perseguir el paradigma de la sostenibilidad, el aprender a cerrar ciclos materiales, a reducir el consumo de recursos. Pero también, y resulta de urgente necesidad, el concebir un modelo de vivienda digna que realmente sirva y funcione acorde a nuestras necesidades.

REFERENCIAS

- [1] Instituto de Estudios Económicos (2013), España ocupa el séptimo lugar en el ranking de países de la UE con mayor proporción de viviendas en propiedad. *Notas del IEE*, 04/10/2013.
- [2] Cano M. (2011), Análisis del problema de la vivienda en España. *Extoikos*. 3, 21-27.
- [3] MVRDV. (2000). *Costa Iberica: upbeat to the leisure city*. Actar, Barcelona.
- [4] Laurence W, Peletier A, Geenen B, Koster H, Verweij P, Van Dijck P, Lovejoy T, Sleicher J, (2015), Reducing the global environmental impacts of rapid infrastructure expansion. *Current Biology*, 05/03/2015.
- [5] Blanco M, Frutos R, López L, Martínez S. (2013), Auge y colapso de la demanda de viviendas en España: factores determinantes. *Documentos de trabajo, Instituto Universitario de Análisis Económico y Social, Universidad de Alcalá*. 2/2013.