

Cómo citar este trabajo: Villar Lama, A. (2020). [Review of the book *El urbanismo en el litoral andaluz tras la última burbuja inmobiliaria: cambio de ciclo o reincidencia*, by P. Górgolas Martín]. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 85*, 2929, 1–4. Retrieved from <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2929>

RESEÑA BIBLIOGRÁFICA

Górgolas Martín, Pedro (2020). *El urbanismo en el litoral andaluz tras la última burbuja inmobiliaria: cambio de ciclo o reincidencia*. Valencia: Tirant lo Blanch, 215 pp.

Arsenio Villar Lama

Universidad de Sevilla (España)

El libro llega a mis manos a finales de febrero de 2020. Recién editado e impreso, está limpio, brillante y el lomo de páginas bien compacto. Físicamente el ejemplar ha envejecido rápido: Un mes después tiene los filos despegados, hay anotaciones y de las hojas sobresalen papeles autoadhesivos de diversos colores; los amarillos son doctrinas y datos de impacto, los azules señalan perspectivas posibles de investigación y los verdes conducen a ideas frescas para la docencia. Reflexiones certeras y pertinentes, magno compendio de fuentes, criterio a la hora de seleccionar los datos más aplastantes y diestras urdimbres en el desarrollo del texto. Todos estos ingredientes hacen de esta obra un firme punto de referencia en su temática.

Su autor es Pedro Górgolas. Doctor en Arquitectura por la Universidad de Sevilla, es Profesor Asociado en la Hispalense desde 1988 y Director de Proyectos en Territorio y Ciudad, una de las consultoras a la vanguardia de la planificación territorial y urbanística en Andalucía. Este libro nace como parte de un binomio, junto a otro titulado *Dos décadas de urbanismo en Andalucía (1997–2017). Historia de una contradicción*, que se centra en las iniciativas legislativas y administrativas emprendidas en la materia.

Dado que la demolición física de estructuras y edificios ha sido prácticamente inexistente en la práctica, este trabajo es tan necesario como demoledor. Sus cifras y reflexiones son devastadoras. Aquí va, a modo de ejemplo, uno de los golpes del autor: el suelo urbanizable en la costa andaluza (46 780 ha) supone un incremento del 64 % respecto al suelo urbano actual (73 240 ha), buena parte del cual no se encuentra consolidado (13 485 ha). Son datos que

resumen y confirman el modelo de ciudad del litoral andaluz, entre la “desconsolidación urbana, la dilución de la trama y los crecimientos sobredimensionados”.

Las consecuencias territoriales del milagro económico español ha sido uno de los temas más destacados del primer cuarto de siglo en el seno de la Geografía. El tema vuelve a ganar fuerza gracias a la reflexión del Doctor Górgolas. Sienta sus bases sobre la literatura del boom inmobiliario, pero no se limita a analizar e interpretar aquel “desarrollismo inmobiliario a la andaluza”. Sino que se atreve, con éxito, a diagnosticar el momento actual entre las “inercias expansivas” y un deseable cambio de ciclo ligado a un urbanismo resiliente. “¿Nos encontramos en los estertores del prolongado ciclo del capitalismo inmobiliario español o, más bien, estamos comenzando a escribir un nuevo capítulo de una historia interminable?”: El autor despliega un nuevo tablero de juego que invita a la discusión y la reflexión, poniendo los pilares de un renovado espacio de debate.

La amplia bibliografía y la diversidad en las fuentes documentales informan de la enjundia de esta investigación. El libro se apoya en 133 referencias científicas, 77 planes de ordenación urbanística, 16 leyes o decretos, 15 planes de ordenación de territorial, 8 sentencias judiciales y 4 instrucciones administrativas. Y es que a la pluralidad en la bibliografía –desde la ceguera moral de Bauman a las disertaciones sobre vulnerabilidad territorial y resiliencia urbana de Ricardo Méndez– el autor une un exquisito manejo de la normativa y los instrumentos de planificación, asunto clave para apuntar hacia la reincidencia o, quizá, un cambio de ciclo del urbanismo en Andalucía.

Comprobarán que la redacción y el uso del vocabulario son exquisitos y vuelven a poner de manifiesto la madurez del investigador. En este sentido resaltaría el acertado uso de símiles o expresiones metafóricas, propias o prestadas, para dibujar los datos y los hechos. Aparte de las “miopía del desastre”, “hiatos recesivos”, “tormenta perfecta”, “dislate inmobiliario” o “melanoma cancerígeno”, me gustaría señalar la clasificación que hace el autor de las periferias resultantes del tsunami inmobiliario: las periferias nonatas, expectantes, inacabadas y fraudulentas.

La estructura del libro es muy sugerente: un preámbulo que habla del pasado, tres capítulos de análisis y diagnóstico, y un epílogo sobre el futuro. En el preámbulo reflexiona sobre el último de los 3 booms inmobiliarios contemporáneos (1997–2007), apoyándose en sus cifras más destacadas, argumentando las causas del desastre y mostrando los efectos territoriales más importantes. En los capítulos 1 y 2 el autor sobrevuela el litoral andaluz (ámbito de estudio) a

través de una detallada revisión del planeamiento urbanístico y la planificación subregional. La “ciudad expectante”, certificada por el suelo urbanizable, se convierte en el elemento central de la investigación. La clasificación de este suelo es entendida como el mecanismo que conduce a los modelos tendenciales de marcada dispersión –que además incumplen con los principios de la Ley urbanística y la planificación territorial– y a un “importante volumen de territorios inacabados y ociosos”. Tras una reflexión inicial y el análisis de la planificación, el capítulo 3 representa el cénit de la investigación; pues se exploran los nuevos axiomas que han de impulsar el urbanismo y la ordenación del territorio para digerir y reconducir la herencia recibida. En su epílogo se medita sobre la actual incubación de nuevas burbujas y su relación con ese suelo urbanizable en “estado letárgico”, poniendo sobre la mesa las dos posibles tendencias de futuro: reincidencia o cambio de ciclo.

Se incluyen algunos epígrafes centrados en los casos de estudio más representativos –Costa del Sol Occidental, Axarquía, Bahía de Cádiz, Chiclana de la Frontera y Casares– de los procesos a los que alude, como la dilución urbana, la suburbanización y las aludidas periferias nonatas, expectantes y fraudulentas, entre otros. Pero lo más interesante es que no se insertan a modo de descripción o análisis, sino como espacios donde ensayar los planteamientos regenerativos del autor: reordenación integral, densificación selectiva, intensificación tipológica y desarrollo de centralidades periféricas.

Al principio de esta reseña hice referencia a esas páginas que uno suele marcar con papeles autoadhesivos y sus respectivas anotaciones. Pues bien, finalizo esta reseña dejando aquí algunas de las que considero ideas cenitales de la obra:

- Del “dejar hacer” en el tsunami al “no saber qué hacer” en los años de recesión (p. 192). Se destila una sensación de frustración de una actividad normativa y planificadora que no sabe (o no quiere) hacer frente a las fuerzas o revertir las inercias de un mercado inmobiliario cada vez más globalizado (p. 190).
- El legado urbanístico lo marca una triple deriva del planeamiento que ha oscilado de la compacidad a la dispersión, de la complejidad a la zonificación monofuncional y de la diversidad social a la segregación (p.135). Esta tendencia, bien contrastada con los datos pertinentes, es confrontada a partir de planteamientos propios que se nutren del decrecimiento y las “8 R” de Latouche (p. 193), el “urbanismo reparador” de Fernando Gaja (p. 154) o las instrucciones de Mario Cerasoli para rehabilitar las periferias (p. 136), entre

otros. Esto es, de autores que, como el propio Doctor Górgolas, ya han transformado las frustraciones en desafíos.

- La necesaria imposición de un “urbanismo carismático”, racional y técnico pero también intuitivo y creativo; frente al “urbanismo de plantilla” y el “cientifismo de alpargata” (palabras de Solá-Morales en la página 140) basado en parámetros para homologar proyectos de escasa empatía territorial. Subyacen ideas como “proyecto de ciudad”, “gobernanza territorial”, “ordenación del paisaje”, “fragilidad social” o “decrecimiento”. Considerando la altísima cualificación de arquitectos y urbanistas, aquí me permito un alegato por la Geografía; por unas titulaciones donde se aprende a analizar, interpretar y planificar el territorio, donde se dominan las esferas (ambiental, social, económica, paisajística) del espacio geográfico, y por unos profesionales altamente capacitados para la asesoría, la redacción y también la firma de planes urbanísticos y territoriales.

El libro está salpicado de posibilidades de investigación futura. Una de las que considero esenciales –y que además tienen un fuerte carácter geográfico– es la escasa rentabilidad social de las matrices urbanas heredadas y sus retos de futuro. Se ha hablado de impacto medioambiental, de rotura de ecosistemas y paisajes, pero –y esto es un punto de encuentro de sociólogos, geógrafos y arquitectos– deberíamos reflexionar sobre los desafíos sociales de la ciudad litoral andaluza. Y, en este sentido, de inteligencia y gobernanza territorial: ¿Qué papel va a jugar una deseable nueva generación de políticos locales? ¿Cuál será la respuesta y el efecto de los Colegios Profesionales? ¿Cómo se organizará y qué repercusión tendrá la Sociedad Civil? Entre otras cuestiones.

Hace diez años este *reviewer* se doctoró con una tesis centrada en el proceso urbanizador en la costa andaluza y el papel que jugaron los campos de golf. Hoy, cuando el tsunami urbanizador había quedado atrás en mi trayectoria investigadora, esta disertación vuelve a “inocularme el veneno” de este fenómeno territorial tan devastador como apasionante.