

La especulación en el suelo público y la costosa ignorancia del cambio climático

Rafael Yus Ramos

GENA-Ecologistas en Acción

La **especulación** es una palabra, tras la que hay un concepto, que conocemos muy bien en la Costa del Sol (tanto la occidental como la oriental, y también la de la capital malagueña). Una costa “beneficiada”, para el sector turístico, por su climatología, que traslada al visitante de un continente frío, húmedo y gris a un país tórrido, seco y luminoso. No en vano algunos municipios, como Torrox, pugnan por otorgarse “el mejor clima de Europa”, un emblema con el que no creemos que estén de acuerdo los que viven de la agricultura, pero ¿a quién le importa eso? Lo cierto es que la Costa del Sol atrae, y por ello es lugar de residencia de multitud de personas, hasta el punto de hormigonar los primeros 500 m de litoral. Un hormigón que ha sido fuente de ingresos blancos y lavadora de dinero negro. Un hormigón que ha hecho de la especulación una actividad normal, e incluso, bienvenida por parte de autoridades municipales, porque, según se cree, alguna tajada sacamos todos de este festín.

Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua, la **especulación** (palabra que viene de “espejo”) es una “operación comercial que se practica con mercancías, valores o efectos públicos, con ánimo de obtener lucro”. Por otra parte, **especular** es “efectuar operaciones comerciales o financieras con la esperanza de obtener beneficios, aprovechando las variaciones de los precios o de los cambios” o bien “procurar provecho o ganancia fuera del tráfico mercantil”. Según Nicholas Kaldor, la especulación consiste en la compra de bienes con vistas a su posterior reventa, cuando el motivo es la expectativa de un cambio (subida) de los precios respecto al precio dominante, y no por la ganancia derivada de su uso. Hace años, alguien nos criticó que usáramos el término “especular” para lo que, desde su punto de vista solo es “invertir”. Esta persona ignoraba que no hay inversor que no sea especulador. Una persona o entidad invierte para obtener un beneficio posterior en la reventa. Muchos españoles de clase media aprendieron que era mejor comprar un piso que alquilarlo, porque a la larga obtiene una ganancia por la revalorización del piso. Estos son pequeños especuladores, nada que ver con la magnitud de las ganancias de los grandes especuladores que se han

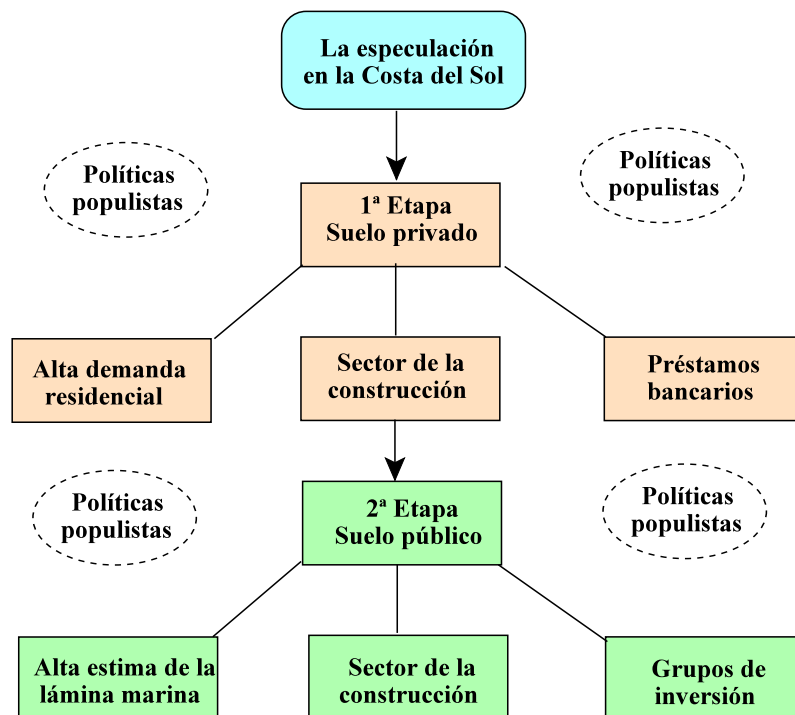


Fig. 1: Etapas de la especulación en la Costa del Sol

movido por la Costa del Sol. Pero todo se engloba en la Cultura de la Especulación: el preciado privilegio de “vivir de las rentas”.

En este privilegiado territorio, la cancha en la que se juega el juego (*Monopoly*) de la especulación ha sido el **litoral**, jugando con sólo **tres parámetros**: a) Una alta **demand**a de viviendas residenciales y apartamentos: el turista de sol y playa y el inmigrante climático centroeuropeo; b) Un sector bien lubricado para responder a esta demanda: la **construcción** y c) Un almacén de dinero disponible para ser prestado con usura: los **bancos**, y por supuesto todo ello en un marco político favorecedor, que establece una conexión entre especulación y prosperidad y, con ello, revalidación electoral. Pero aquí observamos dos etapas diferenciadas (Fig.1):

Etapa 1: Suelo privado litoral

Es la que ha protagonizado el *boom* de la Costa del Sol en los últimos 50 años y la que obviamente conocemos mejor a través de la larga serie de delitos financieros y de ordenación del territorio que se ha producido a lo largo de ese territorio

Es una especulación que se realiza sobre un sustrato físico de **propiedad privada**, a veces también municipal, que ha llegado a incluir zonas verdes, como ocurrió en Marbella, durante la época del GIL. El instrumento legal ha sido generalmente las parcelas de suelo urbanizable, si bien a veces, lamentablemente, también se ha usado el suelo no urbanizable, dando lugar al urbanismo difuso del suelo rústico, como ha ocurrido en territorios como la Axarquía y puntos de la Costa del Sol, como Mijas o Estepona.

Por supuesto, el motor industrial y logístico de esta operación a lo largo de toda la Costa del Sol ha sido el poderoso sector de la construcción, un sector que no sólo abarca a los arquitectos, constructores y albañiles, sino también al de las canteras de áridos, las fábricas de hormigón, los transportistas, maquinistas, y toda una colección de operarios especializados en distintas tareas necesarias para terminar un proyecto urbanístico: fontaneros, alicatadores, yesistas, pintores, electricistas, etc. y finalmente, en algunos casos antes y en otros después de la venta, los que “visten” los apartamentos: almacenes de muebles, de cortinas, tapices, etc. Al final se ha congregado una infinidad de sectores económicos en la concreción de un producto especulativo acorde con las aspiraciones de potenciales compradores.



Fig.2. Especulación en suelo privado

La base mercantil de estas operaciones es la alta demanda de viviendas residenciales por parte de una clase media, española y centroeuropea, que quiere asegurarse un lugar en ese *eldorado* que es la Costa del Sol (Fig.2). Un lugar para uso y disfrute personal, aunque sea para un mes al año y llegado un momento, que por razones diversas haya que abandonar esas residencias, siempre es un “activo” económico en la reventa. De este modo, la especulación general y a gran escala que promueve el sector de la construcción, posibilita la creación de un racimo de pequeñas especulaciones de esa clase media turístico-inversora. Las razones de esta concentración de la demanda de viviendas en el litoral proviene, en primera instancia por un

comportamiento gregario originado por una asociación entre los baños de mar con la salud, el disfrute del descanso, etc., como si no existiera otra alternativa para el periodo vacacional. Es un movimiento sociológico que, a día de hoy, 50 años después de originarse, aún no ha desaparecido, pues se transmite de generación en generación.

El tercer ingrediente es la financiación, un recurso necesario para que se ponga en marcha la industria de la construcción. Aquí ha tenido mucha importancia la Banca, tanto para la construcción en sí, como para la compra posterior de los inmuebles. La crisis del 2008 puso en evidencia hasta qué punto se había involucrado la Banca en estos procesos especulativos, poniendo en riesgo el capital de muchos pequeños ahorradores. Pero tampoco se puede obviar el papel que jugó el dinero negro proveniente de narcotráfico, trata de blancas y delitos financieros, cuya sede estaba en paraísos fiscales como Gibraltar. Un dinero que requería ser blanqueado para poder disponer de él sin levantar sospechas y qué mejor lugar que en estas operaciones del sector de la construcción.

El resultado de esta larga etapa ha sido la conurbación del litoral (Fig.3) y sus consiguientes efectos ambientales: banalización del paisaje (todo el litoral es un clon de las urbanizaciones marbellies), regresión de las playas (y sus constantes regeneraciones), problemas de movilidad en esa ciudad lineal infinita (aún no se ha dado solución a este problema), etc. El Plan de Protección del Litoral de Andalucía fue una macrooperación legislativa destinada a frenar esta conurbación del litoral en toda la comunidad autónoma. Se pretendía proteger



Fig.3. Conurbación del litoral de la Costa del Sol

los pocos espacios “vacíos”, no construidos que quedaban, que eran muy pocos en la Costa del Sol Occidental, algo más abundantes en la Costa del Sol Oriental. Como se puede comprender, este plan fue rechazado por el *lobby* de la construcción y, por supuesto, por los alcaldes que tenían en su litoral la fuente dorada de sus ingresos municipales. El Plan fue recurrido y ganado porque lo publicaron irregularmente, pero a la vista de la oposición de los alcaldes del litoral, no lo volvieron a sacar en toda la legislatura pasada de la Junta y, por supuesto, la actual ya ha dicho claramente que no lo iba a sacar. Se pierde así la única oportunidad de evitar el hormigonado total del litoral.

Etapa 2: Suelo público litoral

Sin abandonarse la dinámica especulativa en suelo privado, iniciada en la etapa anterior, en los últimos años estamos asistiendo a un proceso especulativo en **suelo público**, que hasta ahora ha sido intocable, como es el dominio **marítimo-terrestre**. Esta especulación ha sido estimulada desde el gobierno del Estado, entonces del PP, al reformar la Ley de Costas (Ley 22/1988) elaborada por el PSOE, a través de la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral, elaborada por el PP. Se trata de un claro ejemplo de un enfrentamiento ideológico, entre los que intentan defender el dominio público de los procesos especulativos del litoral, y los que intentan defender los intereses privados (la actividad comercial que se dice) con un enfoque neoliberal y populista, que, como veremos, ha posibilitado el traslado de la especulación urbanística al suelo público (en este caso dominio marítimo-terrestre). Esta nueva etapa de especulación se ha ido llevando a cabo en dos ámbitos:

a.-Las playas. Uno de los tres objetivos de la reforma de la Ley de Costas, llevada a cabo en el 2013 era la de “garantizar el **uso público** del mar, su ribera y el resto del dominio marítimo-terrestre”, supuestamente para hacer frente a los litigios abiertos por la anterior ley de Costas en relación a las viviendas construidas en dominio público, de cuyos expedientes se obtenía la inevitable demolición. El PP, en un alarde populista, amnistió todas estas viviendas construidas ilegalmente, y facilitó enormemente la posibilidad de explotar económicamente las playas, el suelo público del dominio marítimo-terrestre. Para ello, estableció diversas normas que derogaban las preventivas que anteriormente existía. Por una parte, estableció una diferencia entre playas urbanas y playas naturales, con la diferencia de que las playas urbanas prácticamente podía ser explotadas como un recurso urbano más: se



Fig.4. Chiringuito de estructuras fijas en la Malagueta

establecía un nexo formal entre el suelo urbano y el suelo público de la playa, al permitir la construcción de estructuras de daban continuidad al suelo artificial urbano con el suelo natural de la playa, que entonces queda desnaturalizado. Este nexo entre ambos suelos se estableció con la permisividad de que los establecimientos de bebidas y comidas (en adelante los “chiringuitos”) pudieran construirse con cimentación y estructuras de hormigón (Fig.4), como si de una vivienda o un restaurante urbano se tratara. Además permitía que el área que ocupara fuera considerablemente mayor a la que anteriormente se permitía construir los chiringuitos, llegando

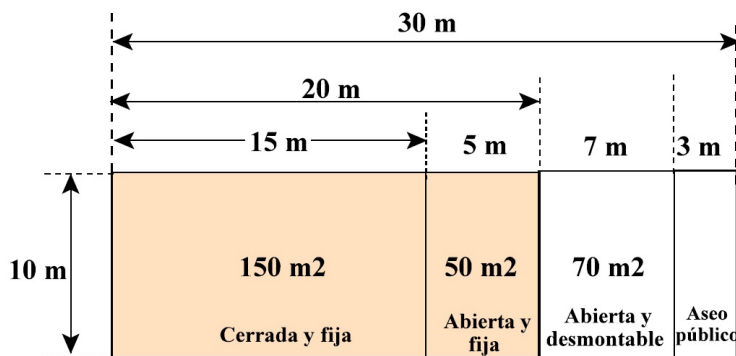


Fig.5. Dimensiones de chiringuitos urbanos (de obra) en la Ley 2/2013

a los 300 m², de cuales 200 m² podían ser de estructuras “fijas” (hormigón) y el resto de materiales desmontables (Fig.5). Por otra parte, se incrementaba notablemente la duración de las concesiones, alargándola hasta un máximo de 50 años, que es como toda la vida. Por otra parte, se permitía la transmisión de este edificio intervivos, y la posible herencia, su registro en el Registro

de la Propiedad, y más aún: se podía arrendar, de forma que una familia podía tener dos chiringuitos, uno a nombre el varón y otro a nombre de la mujer, cada uno de los cuales puede ser arrendado a unos terceros, y de este modo “vivir de las rentas”, uno de los premios de la actividad especulativa.

De este modo, apreciamos un mecanismo claro de especulación en suelo público de dominio marítimo terrestre, ampliándose el solar de la especulación del litoral que hasta ahora había funcionado en la ciudad, al litoral. Téngase en cuenta no sólo los elementos anteriormente señalados, sino también el hecho de que estas estructuras, que teóricamente sólo se pueden hacer en playas urbanas, en la práctica se pueden hacer a lo largo de la mayor parte del litoral, si tenemos en cuenta que casi todo el litoral de la Costa del Sol está urbanizado. Se acaba así con una sana delimitación entre lo que es la naturaleza y la ciudad, y con ello se urbaniza lo que siempre ha sido un elemento indomable y de fuerte y singular naturalidad. Una urbanización que llega a extremos inconcebibles, pues al sin fin de actividades comerciales (chiringuitos, alquiler

de hidropedales, embarcaciones, hamacas, sombrillas, motos acuáticas, toboganes inflables, conciertos, ferias, etc.) se une los servicios municipales, que ven en este suelo público la posibilidad de compensar la falta de áreas verdes, carriles ciclistas, canchas de deporte, jardines infantiles, y hasta bibliotecas, en la ciudad, trasladando a la playa zonas verdes (palmerales) y todo tipo de servicios en el arenal (Fig.6). De modo que ese ancestral contraste entre lo urbano y lo natural desaparece completamente y se da pie al uso público, tanto de los servicios públicos propios de una ciudad (y con ello el ahorro de suelo público para venderlo a promotores inmobiliarios) como el uso de servicios privados que disfrutaban de estas generosas concesiones.



Fig.6. Proliferación de negocios en playa de Torremolinos

b.-Los puertos. El otro dominio en el que se está trasladando la especulación es el de los puertos. No nos referimos a las construcciones y demás operaciones especulativas que se realizan aprovechando la proximidad de puertos deportivos, que actúan como reclamos como también lo hacen los campos de golf. Nos referimos a los llamados **puertos del Estado**. Un terreno público normalmente ganado al mar, cuya función ha sido siempre el embarque y desembarque de mercancías y pasajeros. Es el caso del Puerto de Málaga, el único de la Costa del Sol que es administrado por el Estado, y que hasta hace pocos años estaba completamente cercado, impidiendo el paso de personas y de vehículos particulares, por razones de seguridad. Esto ha sido así hasta que se empezó a considerar el puerto como una extensión de la ciudad, y por tanto de uso ciudadano. El PGOU de Málaga ya incluía un Plan Especial del Puerto, para ordenar los usos urbanos del puerto, no sólo los usos municipales para sus servicios, sino también para usos particulares, en régimen de concesión. De este modo, tal como sucediera en las playas urbanas, empieza a difuminarse esa separación entre puerto y ciudad. En el caso de Málaga, esta dinámica comenzó en el Muelle 2 (donde antes estaban los silos) con la creación de un espacio recreativo o de ocio de 20.000 m², “**El Palmeral de las Sorpresas**”, con diversos establecimientos comerciales, zonas verdes, un aparcamiento (Fig.7) y hasta un espacio museístico: el **Centro Pompidou** (Fig.8). Sin olvidar ese intento de imitación de la gran noria de Londres. Desaparece el muro y el acceso es público, con pequeñas restricciones.



Fig.7. El Palmeral de las Sorpresas

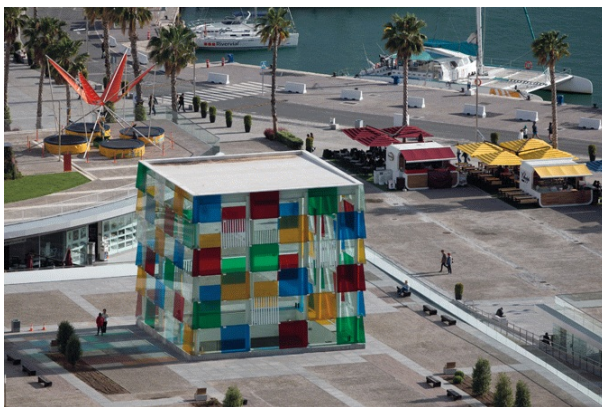


Fig.8. El Centro Pompidou

empieza a difuminarse esa separación entre puerto y ciudad. En el caso de Málaga, esta dinámica comenzó en el Muelle 2 (donde antes estaban los silos) con la creación de un espacio recreativo o de ocio de 20.000 m², “**El Palmeral de las Sorpresas**”, con diversos establecimientos comerciales, zonas verdes, un aparcamiento (Fig.7) y hasta un espacio museístico: el **Centro Pompidou** (Fig.8). Sin olvidar ese intento de imitación de la gran noria de Londres. Desaparece el muro y el acceso es público, con pequeñas restricciones.

Hasta aquí la historia no es tan dramática, si no perdemos de vista que se trata de un suelo público, donde se instala una serie de servicios, como la hostelería, que ya se estaba dando en el núcleo urbano, y que, como sucediera con los chiringuitos, se instala en un suelo de calidad inmejorable, por su frente marítimo, haciendo una **competencia desleal** a toda una serie de establecimientos del mismo ramo que han tenido que abrirse camino en unas condiciones muchísimo menos aventajadas. De esta manera, el Estado, tal como hace con los chiringuitos, crea un frente económico que acaba destruyendo paulatinamente la supervivencia de negocios que se ajustaron a las normas urbanísticas, y al mismo tiempo abre un frente de especulación ventajoso por el módico precio de un canon de concesión.

Esta problema se va magnificando cuando se decide construir un **hotel de 5 estrellas** en el muelle de levante (Fig.9), un nuevo espacio del puerto situado en la misma entrada del mismo, en el muelle destinado a cruceros. El proyecto, que causó gran indignación a una parte importante de la sociedad malagueña, y contra el que alegamos en el año 2018, es la materialización gigantista de la especulación en suelo público, porque estamos hablando de una inversión de 116 millones de euros que al parecer facilitaría un grupo inversor katarí, para un edificio de 135 m de altura, con 35 plantas, ocupando 45.000 m² (35.000 hotelero y 10.000 comercial), todo por el módico precio de una concesión de 50 años. Una inversión de tal calibres no se haría si no hubiera una certeza de que habrá “negocio” y que los



Fig.9. Proyecto de Hotel de 5* en el Muelle de Levante

inversores lograrán recuperar su dinero incrementado con notables ganancias. Aquí hay factores que ya hemos contemplado en las playas: el aprovechamiento de un espacio privilegiado para una actividad (en este caso hotelera) que soslaya todas las exigencias que han tenido que superar hoteles de la misma categoría en el núcleo urbano, ajustándose al ordenamiento urbanístico, facilitando, desde el poder político y con un suelo que es público, otro escenario de **competencia desleal**. Pero aquí no acaban las cosas, porque la Ley de Puertos del Estado establece que de ninguna manera se puede usar el suelo portuario para **usos residenciales**, aunque deja una vía libre al añadirse que “salvo decisión del consejo de ministros”, con lo que dependerá de la sensibilidad de ese consejo de ministro para que se perpetre semejante barbaridad y se abra la veda para la especulación en suelo portuario. Porque un hotel de estas características, de 5 estrellas, con tantas habitaciones, sin duda no es rentable, por lo que ese afán de los inversores seguramente obedece a otra operación especulativa más sustanciosa, por ahora no explícita, como podría ser el alquiler de las habitaciones a precios inimaginables para el común de la ciudadanía, o incluso su venta, por más que se afanen por desmentirlo.

El último capítulo de esta escalada de especulación del suelo público portuario es el proyecto, propuesto por el mismo alcalde de Málaga y concretado por el arquitecto Angel Asenjo, de construir en el muelle 4 o de Heredia una **City Financiera** (así la llaman en imagen y semejanza a la de Londres). Se trata de una pequeña ciudad de oficinas con 15 torres de 6, 12 y 18 plantas, con un techo de 150.000 m² (Fig.10). Es el último sueño de un alcalde que, apellidado Torres, no hace otra cosa que impulsar la creación de “torres de oficinas” en todo solar donde sea posible. No basta con la creación del Parque Tecnológico, que ya acoge una cantidad sustancial de oficinas, sino que las ha promovido en otros espacios: las torres de Martiricos, las torres de



Fig.10. Proyecto de la City Financiera en el Muelle 4

Repsol, la torre del hotel del puerto y ahora 15 torres más que forman la City Financiera. Un afán de torres que no se sustenta por la demanda de oficinas, sino más bien en una ancestral obsesión por la inmortalidad, usando las torres como pirámides. Pero no importa, pues a la postre, como el uso de estas torres no podrá completarse con oficinas, lo hará como residencias, de nuevo en suelo público portuario, una gigantesca operación urbanística de antología, de la que será responsable aquel

consejo de ministro que finalmente lo autorice.

La cosa no termina aquí, hay más proyectos para ese suelo público portuario, se trata de una operación que concita el interés de la ciudad y, en particular, del alcalde, Francisco de la Torre: la construcción de un **Auditorio** (Fig.11), proyectado desde hace más de una década, que exigirá la concesión de 40.000 m², un nuevo bocado a ese terreno ganado al mar. Éste es el caso que hemos señalado de uso especulativo institucional, pues de este modo, en lugar de usar suelo público municipal para esta infraestructura, obtiene una concesión en un suelo público no urbano como es el puerto del Estado, y deja el suelo público municipal para otro tipo de operaciones más rentables, incluida su venta directa para mejorar las arcas municipales.



Fig.11. Proyecto de Auditorio para el puerto

La especulación ignora el cambio climático

El denominador común de todas estas operaciones especulativas es la cercanía del mar, responsable del desencadenamiento emocional necesario para realizar una compra en estos dominios. El mar, como paisaje mitificado desde hace 50 años, en antaño temido por la población, que prefería asentarse en el interior, y que ahora lucha por un centímetro de vistas de esa lámina marina tan codiciada.

Todo ello transcurre (incluso desde las instituciones públicas destinadas a dotar de seguridad los proyectos urbanísticos) en un contexto en el que el mar está empezando a ser una poderosa fuente de peligros, debido a la progresiva elevación del nivel del mar, debido a la crisis climática en la que ya estamos inmersos. En efecto, el progresivo aumento de la temperatura por el efecto invernadero está provocando la paulatina fusión de los hielos de glaciares y los polos, y el agua líquida resultante va a parar al mar, haciendo que crezca su volumen, y por tanto elevándose respecto al nivel que tenía hace años. Unos pocos centímetros de elevación del nivel del

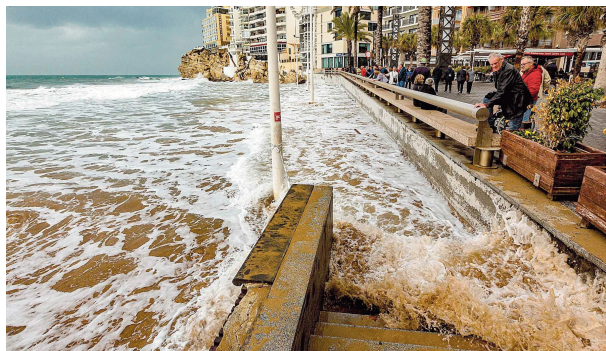


Fig.12. Efectos del temporal de la borrasca Gloria

mar significa un avance de metros en tierra firme. Las escenas de la borrasca Gloria sobre los paseos marítimos y chiringuitos del Levante español (Fig.12) constituyen una buena representación de lo que será cada vez más corriente.

En efecto, los científicos viene advirtiéndolo que el mar está subiendo a escala global a un ritmo de aproximadamente 3,3 milímetros al año desde 1992, un aumento que empezó al menos a principios del siglo XX y que se está acelerando desde 1970. El Grupo Intergubernamental de Expertos para el Cambio Climático de la ONU (IPCC en sus siglas inglesas) ha reunido y calculado las medias de los modelos de predicción más completos y ha establecido que si la

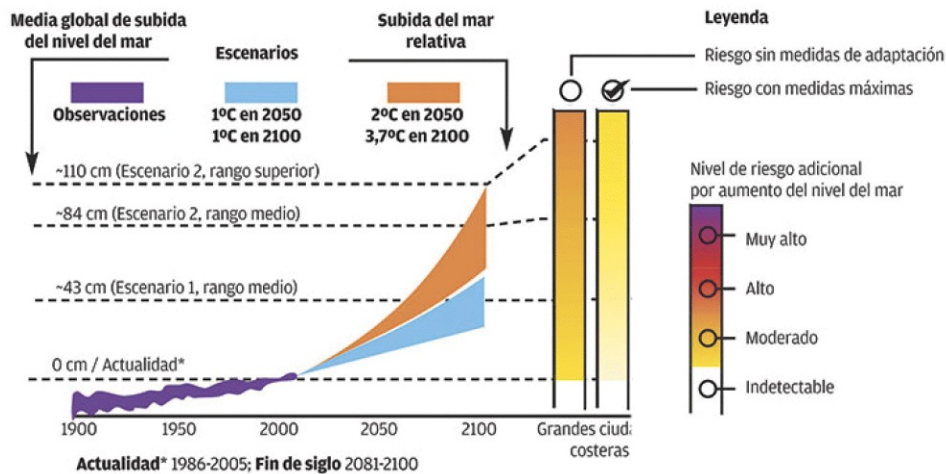


Fig.13. Previsiones del IPCC de elevación del nivel del mar y riesgo en ciudades costeras

temperatura global sube dos grados en 2050 el nivel del mar crecerá para entonces entre 30 y 40 centímetros (Fig.13). En este escenario, a finales del siglo XXI, el mar alcanzará una altura media de 80-100 cm. Debe tenerse en cuenta

que una elevación del mar de unos pocos centímetros supone varios metros de avance del mar sobre la tierra, y en tiempos de temporal, esta distancia podría alargarse el triple.

En este escenario, será necesario combinar medidas naturales y artificiales para defender la costa para frenar la fuerza de las olas, mejorar la gestión de los embalses para que llegue más sedimentos al litoral. Habrá que proteger las ciudades, elevando las infraestructura portuarias, retranqueando la primera línea de playa e incluso ceder terreno al mar como defensa, y habrá que reinventar un turismo que no dependa de las playas, imposibles de mantener.

Sin embargo, es evidente que todos estos proyectos especulativos que tienen como recurso su cercanía en el mar, puesto que se realizan en suelo público marítimo-terrestre, ignoran esta realidad que obstinadamente se intenta obviar. De hecho, no hay comunicación interministerial, pues si Medio Ambiente recomienda no construir en la línea de costa para evitar los daños por el cambio climático, Urbanismo y Puertos no hacen caso a esta recomendación. La inmensa mayoría de los actuales chiringuitos desaparecerán dentro de 20 años, no tendrán tiempo de agotar su concesión. Pero mientras que los chiringuitos desmontables solo tienen que ser desmontados, los chiringuitos de obra se tendrán que declarar en ruina si antes no construye defensas, lo mismo que toda esa colección de torres que el señor de las Torres quiere meter en el suelo portuario. Y atención a navegantes: la reforma de la Ley de Costas establece que correrá a cuenta del Estado la realización de las obras necesarias para evitar estos destrozos. Sí, señores, seremos todos los españoles los que protegeremos los intereses especulativos de esa pandilla de parásitos oportunistas que se está enriqueciendo con la especulación en el suelo público.