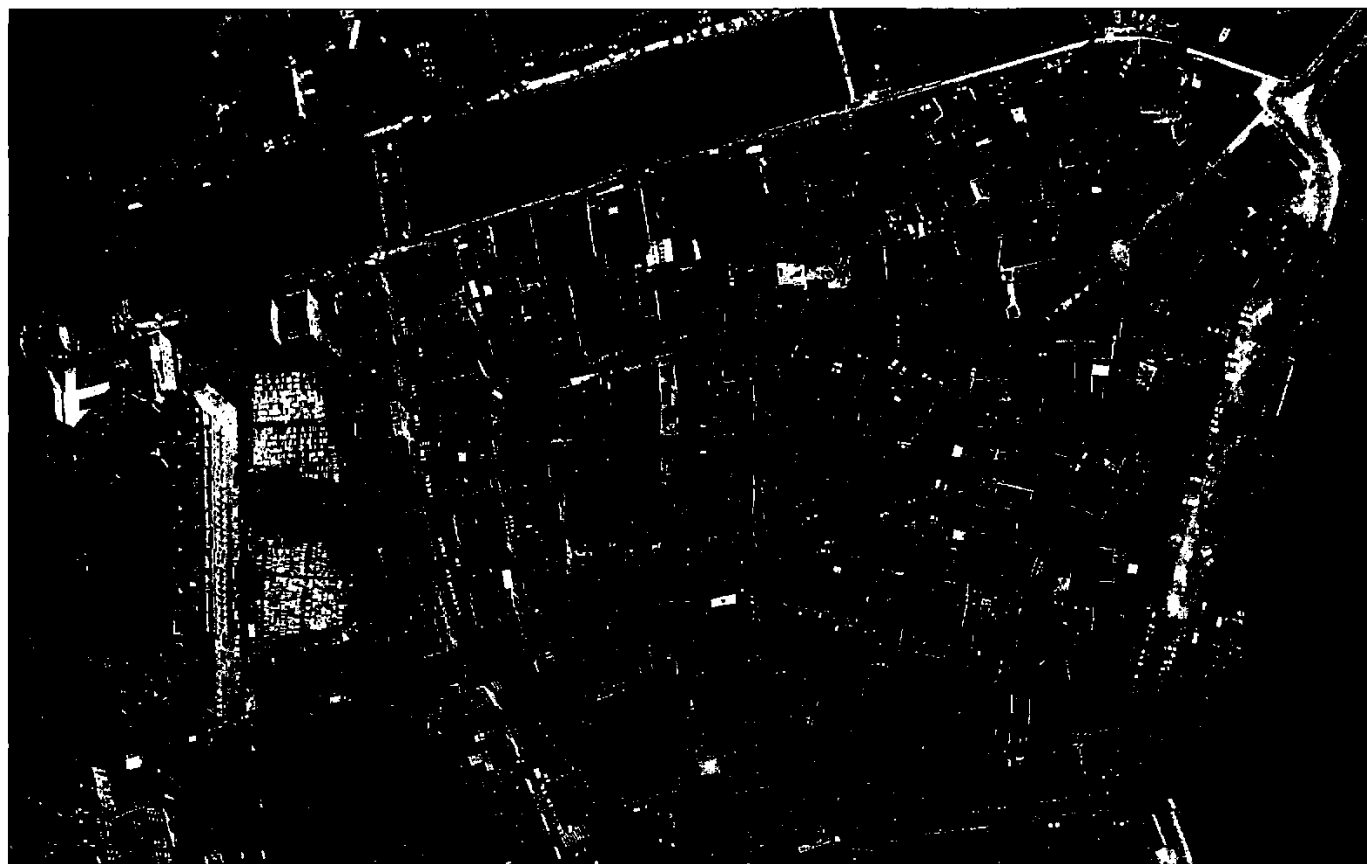




A CONTRATEMPO

N O R M A L

As construtoras colonizan a política A COSTA, AMEAZADA



TEXTO

Albino Prada Blanco

Universidade
de Vigo

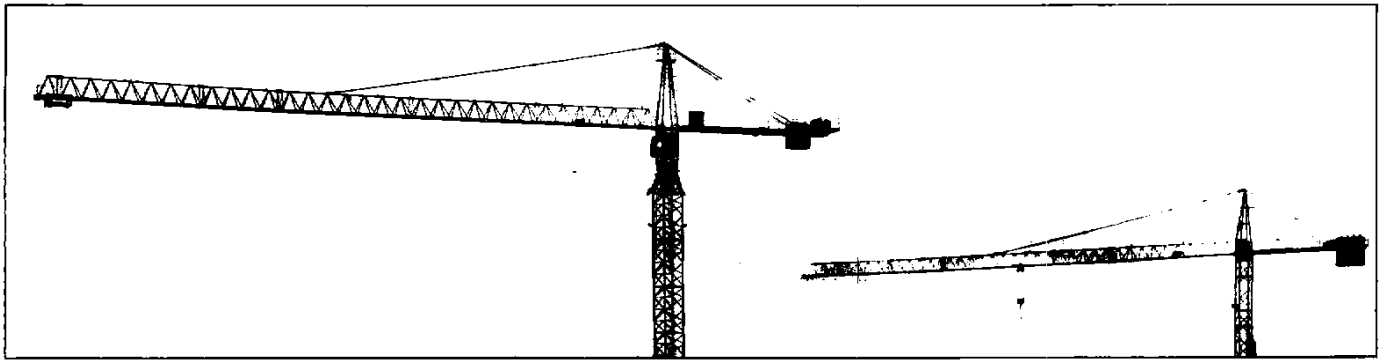
Quen isto escribe non dubida dos méritos e utilidade da actividade promotora-construtora nin como xeradora de emprego, arrastre de outras (elaborados metálicos, c e r á m i c a ,

cemento, etc.), revalorización do aforro, para cubrir unha necesidade básica das persoas, como medio de xerar tecido urbano, etc... pero si pensa que se poden corrixir algúns efectos negativos non

pequenos derivados da súa actual dinámica. Por exemplo, que hexemonice a absorción e destino do aforro (sendo xa un deporte nacional), que bloquee o mercado do aluguer, que sitúe moitos fogares no risco da insolvencia, que leve arrastro as A.A.P.P. tanto locais como autonómicas (en cantidade do edificado e en calidade do urbanismo resultante). Neste asunto e dende hai 25 anos, contamos con competencias plenas (art. 27.3. do vixente Estatuto de Autonomía de Galicia) que teño moitas dúbidas de que fosen exercidas e, mesmo, que sexa doado abrírlles camiño á vista da (in)"cultura" sobre o particular fonda-

O pequeno tamaño do país e da sociedade pode provocar que o Goberno competente (a Xunta de Galicia) sexa incapaz de ter autonomía real sobre os poderes locais

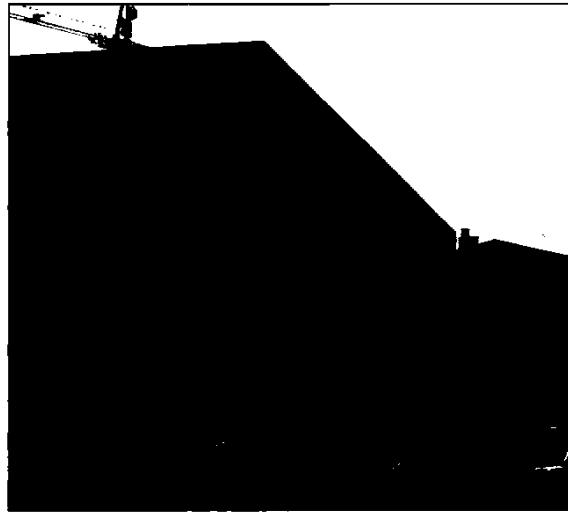
Nun país como o noso de mediano tamaño, se por unha banda os concellos son demasiado pequenos para ter unha perspectiva xeral do conxunto (por exemplo, na evolución demográfica, no medio ambiente -auga, lixo, saneamento-, das infraestruturas de comunicación, etc.) e para ter unha autonomía financeira, o que os subordina ós intereses urbanísticos dos promotores e ás demandas clientelares dos numerosos propietarios do chan, ó mesmo tempo o pequeno tamaño do país e da sociedade pode provocar que o Goberno competente (a Xunta de Galicia) sexa incapaz de ter autonomía real sobre os poderes locais.



Os datos que se presentarán sobre o acontecido en Galicia entre os Censos de Vivendas de 1970 e 2001 seméllannos un nidio resultado de tal paradoxo institucional. Daquela todos os actores desta obra (propietarios, promotores, concellos) van ó seu, e ninguén se ocupa do de todos, co que todas as formas do caos (o chamado -cun eufemismo- *urbanismo difuso* ou a conxestión urbana) e da corrupción atoparán acomodo.

Galicia vai ser nisto moi española aínda que cunha modulación, como se dixo, de momento máis difusa, máis camuflada, menos visible. Nun recente Informe para España de Transparency International (<http://www.transparencia.org.es/>) pódese ler un apartado titulado nada menos que "*La corrupción en el ámbito local: urbanismo y especulación*". Podemos resumir estes comportamentos: a cualificación do solo e os convenios urbanísticos como métodos habituais dos concellos para ingresar recursos, a modificación por goteo dos plans aprobados, a escasa vixilancia sobre desviacións na execución de obras (se acaso multas e sancións pero non demolicións), que un terzo do prezo adoite pagarse en diñeiro negro, o acaparamento de solo como paso previo para cualificacións e modificacións posteriores e, mesmo, a creación de partidos políticos ficticios para condicionar o goberno local nas decisións urbanísticas.

Así vai suceder tamén en Galicia onde, como os concellos carecen especialmente¹ de autonomía presupostaría e de cultura recadadora, vanse facer clientes electorais doutras administracións políticas afíns (Deputacións, Consellerías) para que invistan neles. Aínda que, simultaneamente, van atopar tamén outros atallos para funcionar.



O que se presenta como "todos gañan" e que semella gratuito, remata saíndo ben caro: nos servizos básicos, nos prezos para compra ou aluguer, no endebedamento temerario e mesmo no risco da burbulla inmobiliaria

Un ex presidente do Banco Hipotecario resúmeo con estas palabras: "É evidente o papel decisivo dos gobernos locais no estímulo da nova oferta de vivendas, ante a relevancia dos ingresos fiscais susceptibles de obterse mediante desenvolvementos inmobiliarios masivos á marxe da demanda de vivenda derivada da evolución demográfica. As autonomías poderían corrixir en parte esta deriva..." (*El País*, 12/8/2005). Mais, como veremos, non o fan. Non obstante, probas do primeiro hainas en abundancia. Así o Concello de Cangas vai ingresar tres millóns de euros "... a cambio de convenios urbanísticos que inclúen recualificacións que permiten construír en zonas onde estaba prohibido facelo", e por iso o alcalde de Oia reclama cambios legais pois segundo el "... entre os 200 metros de dominio público e o solo rústico non podemos edificar nada". (*La Voz de Galicia*, 13.12.2005)

Os concellos foron sementando así (mentres o Goberno do país miraba para outro lado) as expectativas e demandas de veciños que esperan sempre da edificabilidade da súa

propiedade un beneficio substancial. A propiedade dunha parcela sempre reclamará ese dereito a edificar... e o territorio (máis no litoral) será todo urbanizable. O resultado, como di o informe Exceltur-Deloitte sobre a cuestión que nos ocupa: "O traballo de campo realizado nos 26 municipios do litoral mediterráneo e as illas que son obxecto deste estudo, confirma que o sistema máis habitual ó que recorren os municipios turísticos analizados para obter financiamento é o fomento do crecemento urbanístico e a construción..." (p. 27 (2005). http://www.exceltur.org/excel01/contenido/portal/encuentro/index_encuentro.html).

Temos entón que vai medrar espectacularmente o urbanizado a custos colectivos crecentes² pois xérase un caos de asentamentos, rurais e intermedios, difusos nuns casos, e noutros conxestionados urbanos. Así o que se presenta de entrada como "todos gañan" e que semella ou gratuito ou barato, ... remata saíndo ben caro: nos custos dos servizos básicos (saneamento, recollida de residuos, iluminación, etc.), nos prezos para compra ou aluguer que van resultar disparados, no endebedamento temerario³, no desestímulo ó aluguer, na expulsión turística por conxestión, e mesmo no risco da burbulla inmobiliaria para a estabilidade do país. Con respecto a este último punto, pensemos nos casos do Reino Unido nos 80 ou de Xapón -e España- nos anos 90. Outras burbullas recentes que deron moitos desgustos foron as bolsistas de comezos deste novo século.

Non nos resistimos a concretar un deses resultados en palabras do servizo de estudos do Banco de España: "... unha familia tipo española ten que adicar hoxe algo máis de 24 anos ó pago dunha vivenda media, é dicir, 12 anos

	ESPAÑA	ESPAÑA	ESPAÑA	GALICIA	GALICIA	GALICIA
	1970	1970	1970=100	1970	2001	1970=100
Poboación	25.222.000	25.222.000	120	2.584.000	2.695.880	104
Vivendas	1.900.000	1.900.000	196	748.000	1.308.363	175
Vivendas / habitante			164	0,29	0,48	165

Cadro 1



máis que ó remate da década dos noventa e 4,5 anos máis que o máximo histórico anterior, rexistrado no 1991" (*Boletín Económico*, Maio 2005 (páxina 70), <http://www.bde.es/informes/be/boleco/boleco.htm>; para persoas interesadas ten interese tamén a súa Enquisa sobre Préstamos Bancarios en España e a Enquisa Financeira das Familias.)

RETROSPECTIVA DO BOOM INMOBILIARIO

Nunha sintética ollada retrospectiva (1970-2001), ¿cal foi o grao de enladrillamento do país? A resposta é sinxela: nisto nada temos que envexar

ó sucedido no conxunto de España ou, mesmo, no litoral mediterráneo. Presentamos no cadro 1 a evolución demográfica e inmobiliaria de Galicia e España. Nel podemos ver como o rateo de densidade (vivendas por habitante) é moi semellante tanto ó comezo (0,29 fronte a 0,31) como ó remate do período (0,48 fronte a 0,51).

Descontado o moi inferior crecemento da poboación, como vemos cos números índice, o crecemento do parque total de vivendas é semellante. Mais si nos achegamos a espazos do litoral Málaga ten 0,51 de densidade (viv./habit.), Pontevedra acada o 0,42, e se Marbella chega ás 0,65 vivendas por

habitante residente, Miño ou Baiona

igualan entre nós a densidade de

Marbella ... mentres Sanxenxo -auténtico

campión- se situaba xa no 2001 nas

0,82 (superando mesmo a Benidorm

que ten 0,79). O espectacular escenario

do PXOM de Vigo -en fase de aproba-

ción- faría pasar a esa cidade das 0,42

actuais ás 0,68 (de cumprirse o seu

improbable escenario demográfico,

senón aínda máis).

Neste contexto de duplicación

global do parque e de igualación de

densidades, especialmente no litoral

galego e no mediterráneo, ten espe-

cial interese identificar o comporta-

mento das vivendas censadas como

baleiras ou secundarias (non habi-

tuais) que adoitan catalogarse como

vivendas de potencial uso turístico

(VPUT) ó seren aquelas que poden

ser usadas por parentes, amigos e

visitantes do turismo non regrado (o

que non usa establecementos hotelei-

ros). Neste caso, se 100 é o valor do

ano base 1970, vai resultar que A

Coruña e Pontevedra cuadruplicaron

o parque (con índices de 409 e 428)

entre aquel ano e 2001, mentres que

Baleares ou Murcia apenas o triplican

(322 e 326), Málaga non chega a cua-

duplicar (394) e vai resultar que só

Canarias supera o boom de vivendas

baleiras e desocupadas do litoral

galego. A situación final é a previsi-

ble, tal como recolleemos na gráfica da

situación deste tipo de vivendas.

A cota destas VPUT sobre o total

do parque está no 23 por cento en

ciudades como Vigo ou Coruña. Se

ben chega ó 48 por cento en Marbella

ou Benidorm, cómpre salientar que

non era inferior (ano 2001) a cota des-

tas vivendas en concellos turísticos

galegos como Miño ou Baiona... vol-

vendo a ser espectacularmente eleva-

do o caso de Sanxenxo, cun 65 por

habitante residente, Miño ou Baiona igualan entre nós a densidade de Marbella ... mentres Sanxenxo -auténtico campión- se situaba xa no 2001 nas 0,82 (superando mesmo a Benidorm que ten 0,79). O espectacular escenario do PXOM de Vigo -en fase de aprobación- faría pasar a esa cidade das 0,42 actuais ás 0,68 (de cumprirse o seu improbable escenario demográfico, senón aínda máis).

Neste contexto de duplicación global do parque e de igualación de densidades, especialmente no litoral galego e no mediterráneo, ten especial interese identificar o comportamento das vivendas censadas como baleiras ou secundarias (non habituais) que adoitan catalogarse como vivendas de potencial uso turístico (VPUT) ó seren aquelas que poden ser usadas por parentes, amigos e visitantes do turismo non regrado (o que non usa establecementos hoteleiros). Neste caso, se 100 é o valor do ano base 1970, vai resultar que A Coruña e Pontevedra cuadruplicaron o parque (con índices de 409 e 428) entre aquel ano e 2001, mentres que Baleares ou Murcia apenas o triplican (322 e 326), Málaga non chega a cuadruplicar (394) e vai resultar que só Canarias supera o boom de vivendas baleiras e desocupadas do litoral galego. A situación final é a previsible, tal como recolleemos na gráfica da situación deste tipo de vivendas.

A cota destas VPUT sobre o total do parque está no 23 por cento en cidades como Vigo ou Coruña. Se ben chega ó 48 por cento en Marbella ou Benidorm, cómpre salientar que non era inferior (ano 2001) a cota destas vivendas en concellos turísticos galegos como Miño ou Baiona... volvendo a ser espectacularmente elevada o caso de Sanxenxo, cun 65 por



AS CONSTRUTORAS COLONIZAN A POLÍTICA

cento (preto de nove mil vivendas). Son certamente cifras relativas pero que informan dunha intensidade do boom do ladrillo en Galicia que nada lle ten que "envexar" ó caso mediterráneo. Como dicía un consultor urbanístico en *La Voz de Galicia*, J. García, "A costa galega xa é unha das máis urbanizadas de España".

Mais aquela duplicación do parque global e esta cuaduplicación das VPUT teñen entre nós unha determinación moi específica. Porque á vista dos datos do cadro non vai ser a demografía (en España pode que nunha parte si, cun 120, pero en Galicia non, cun 104) e tampouco o turismo, no que apenas acadamos o 2 por cento das noites regradas de España ou o 3 por cento das non regradas.

En Galicia só podemos imputar a intensidade do proceso de enladrillamento ó investimento do aforro dos residentes ou da poboación emigrante. Proceso masivo de colocación da riqueza nacional nun activo inmobiliario que vén ofrecendo unha elevada revalorización (mesmo sobrevaloración, como sostén o Banco de España) e unha grande aptitude para colocar rendementos económicos pouco transparentes fiscalmente. Se no mercado do automóbil vimos de ter un boom coa transición dun a dous vehículos por fogar... na vivenda estaríamos na mesma transición e, en non poucos casos, a máis dunha segunda vivenda.

PERSPECTIVAS DE FUTURO

Como sostían unhas xa decaídas Directrices de Ordenación do Territorio (DOT), presentadas en 2004 como Avance e propostas polo goberno galego anterior, o incremento de chan urbanizable nos ámbitos urba-



As hipóteses das partes (dos concellos) para continuar o ritmo de enladrillamento do litoral chocan frontalmente cos números globais... Trátase de que a Xunta de Galicia non siga a mirar para outro lado, por máis que ó facelo engraxe as alegrías do sector da construción

nos deba axustarse á tendencia da demanda debida a "razóns demográficas internas ou por inmigración". Mais daquela non se entende moi ben o que está a pasar cos Planos Xerais de Ordenación Municipal (PXOM) en fase de aprobación en Galicia.

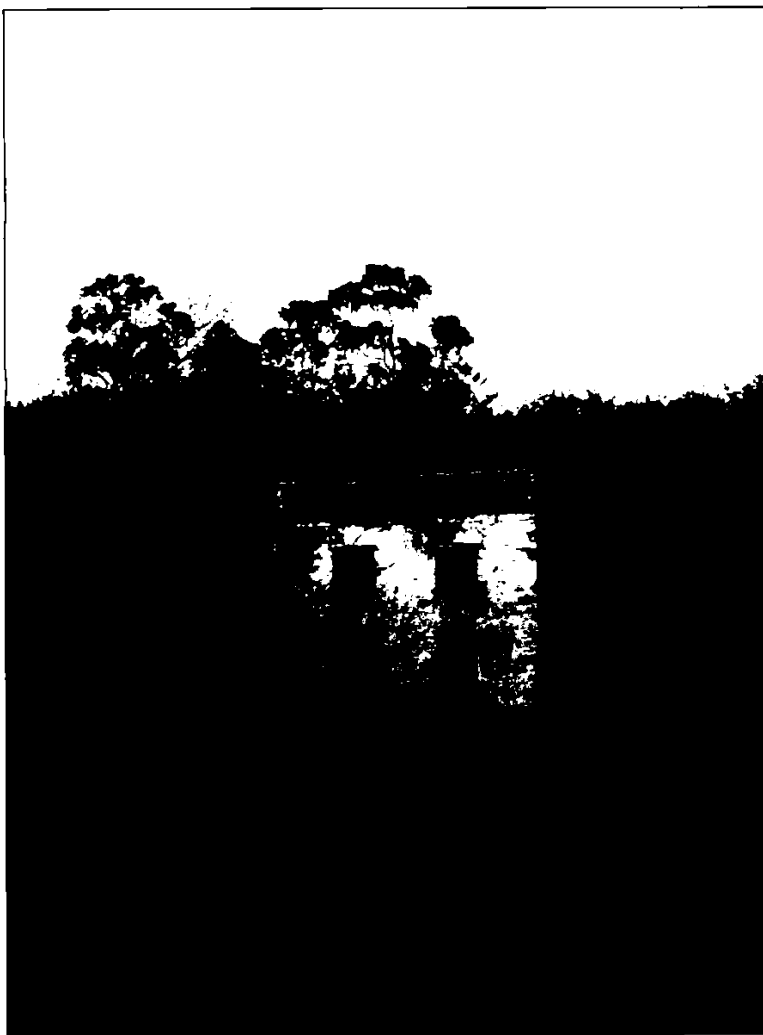
Se os devanditos PXOM planifican o noso crecemento urbano para os vindeiros 15 a 25 anos, e se o Instituto Nacional de Estadística estima que ata o ano 2017 a poboación total de Galicia, contando con inmigración, non vai aumentar substantivamente, non se entende que só o concello de Vigo estime un crecemento de máis de 50.000 habitantes para xustificar un incremento de 138.000 vivendas (o que supón un 113 por cento das actuais). Pero menos aínda que, con razoamentos semellantes¹⁰, Redondela planifique + 139 por cento de vivendas, Cangas un + 94 por cento ou Nigrán un + 83 por cento. Se o total de Galicia e da área metropolitana non vai ter un incremento substantivo, daquela

cada unha das partes non pode supor que lle vai roubar masivamente poboación ás demais porque este é un xogo de suma cero.

As hipóteses das partes (dos concellos) para continuar o ritmo de enladrillamento do litoral chocan frontalmente cos números globais... sempre que haxa alguén que coñeza, enuncie e faga respectar o escenario colectivo do país. Trátase de que a Xunta de Galicia non siga a mirar para outro lado neste asunto por máis que ó facelo engraxe as alegrías do sector da construción.

Porque se non hai razóns demográficas tampouco as hai para xerar un aumento da oferta de VPUT (baleiras ou segundas residencias). Neste caso porque, como xa vimos, estamos homologados á media española e mediterránea e porque, ademais, as análises sobre a oferta turística en España, segundo o xa citado informe Exceltur-Deloitte (p.69), aconsellan unha ralentización da construción con este fin ata a terceira parte da tendencia actual, tanto por razóns de conxestión, como ambientais e de competencia desleal coa oferta regrada. Daquela no conxunto do litoral galego, e malia as melloras nas vías de acceso realizadas ou en curso, habería que reducir as 600.000 vivendas previstas¹¹ a 200.000 por razóns semellantes; e facelo compactando asentamentos previos dirixíndoos a un segmento moi específico da demanda turística.

A estas razóns demográficas e turísticas para a contención global do crecemento no inmediato futuro, habería que engadir as derivadas do risco da "burbulla" inmobiliaria. Aínda que ás veces nos conveña esquecerlo, tal risco existe. O Banco de España vén avisando dunha



sobrevaloración inmobiliaria do 20 por cento e do temerario nivel de endebedamento das familias que teñen hipotecas¹² a un prazo medio de 25 anos e cunha cota mensual media de máis de 600 euros (o que representa o 40 por cento dun salario). Os resultados coñecidos destes escenarios foron crises agudas no Reino Unido dos anos 80, no Xapón dos 90... e máis recentemente entre nós (2002) moitos cidadáns poden testemuñar nos seus petos o desinflado dun mercado bolsista que tanto semellaba telos enriquecido.

O risco vén sendo nomeado, entre outros, polo Comisario de Economía da UE ou o Nobel J. Stiglitz sen que ninguén pareza tomar nota. Tamén para unha aterrxaxe suave deste risco sería aconsellable unha ralentización do enladrillamento da riqueza nacional. Pénsese ademais que en Galicia contaríamos co colchón da previsible execución das moi necesarias infraestruturas (PEIT) para que o sector da construción non tivese unha caída notable do seu ritmo de actividade.

Os únicos vectores que, con criterios de interese xeral, habería que viabilizar son dous ó noso xuízo. Por un lado a oferta de vivendas de protección oficial (compra e aluguer) para permitir o acceso a amplos sectores excluídos dun mercado que se move en prezos só aptos para investidores. Por outro, a oferta selectiva para fixar novos residentes de turismo de calidade.

Neste segundo caso débese partir da premisa de que, na oferta regrada e hoteleira, Galicia non pode buscar como estratexia competir en prezos (tal como se fixo no último Xacobeo). Porque nun mercado global sempre vai haber destinos máis baratos, porque non é doado conseguir aumentar a estancia media, e tampouco desestacionalizar o vector de sol e praia entre nós. Temos que competir en calidade e diferenciación e, feito isto, o visitante mesmo estará disposto a pagar máis caro este produto. Pero a calidade é incompatible coa conxestión e coa masificación, como moi ben saben no mediterráneo español. Temos que fuxir destes escenarios... ós que tanto se van asemellando as "movidas" de

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

Sanxenxo e Baiona, e non só, onde o ruído, os atascos, a escaseza de m² de praia por visitante, as colas, etc. son disuasorios dos visitantes de maior poder adquisitivo..

A competencia en produtos turísticos de calidade pasa cada vez máis por competir cun *espazo turístico* con atributos de calidade territorial, ambiental, cultural e paisaxística. Este cambio de orientación competitiva leva de seu un novo espazo residencial turístico (as VPUT) non masificado que oferte condicións de seguridade e relax (sen colas, atascos, ruídos). Buscando especificamente no turismo de saúde, termal, de terceira idade, a fidelización nunha segunda residencia estival dos visitantes entre os meses de abril e outubro para gozar dun estío suave fronte a outras alternativas abafantes. Nun segmento da demanda que mesmo pode permitirse outra residencia en latitudes máis ó sur na época invernal. Unha empresa galega como FADESA (e hai outras) está xa en condicións de integrar as dúas ofertas.

A calidade do espazo turístico pasa tamén por afirmarse nos sinais de identidade social e cultural (patrimonio histórico, gastronómico, folclórico, artístico, arquitectónico, musical...) máis aló dun confesional Xacobeo, e por recuperar e mimetizar de xeito creativo as raíces culturais e construtivas (¿u-los soportais, as galerías, ...?). É o que temos anotado¹³ como vía irlandesa fronte ó pasteleo dun Mariniña D'or clónico.

Os argumentos demográficos, de oferta turística e de estabilidade do mercado inmobiliario ata aquí revisados aconsellan, como vemos, unha xestión cualitativamente distinta da oferta residencial e cuantitativamente desacelerada verbo das previsións de continuar *in crescendo* ata que o mer-



cado aguante... ou rebente. Sosteoño que continuar así vainos levar ó colapso nos mercados (turístico, inmobiliario) e á destrución dos sinais de identidade do país.

Xa que logo e para ir rematando: precaución fronte a aceleración. Cunha ralentización do crecemento da oferta residencial (a un terzo da tendencia ou das actuais previsións triunfalistas) que se concentre en dous obxectivos que deberan ser estratéxicos para o Goberno galego: a oferta de vivenda protexida para as necesidades reais dos novos fogares e a oferta para as estadias estivais prolongadas de novos residentes fidelizados.

Estes dous obxectivos estratéxicos deberan poder resolverse en sintonía, por unha banda, cunha necesaria compactación do caos difuso existente fóra dos núcleos urbanos, facelo cunha arquitectura que recree sen complexos (e sen nostalxias) o noso imaxinario máis tradicional e, por outra, evitando facer medrar a conxestión urbana que xa padecen algunhas das nosas cidades e vilas costeiras de xeito crónico ou estacional.

En canto ao turismo, a calidade é incompatible coa conxestión e coa masificación, como moi ben saben no mediterráneo español. Temos que fuxir destes escenarios ós que tanto se van asemellando as "movidas" de Sanxenxo e Baiona, e non só

No moi particular caso dos cascos históricos e dos espazos naturais (parques, Rede Natura, montes, ...), en troques de esperar que se fundan, derruben ou queimen para enladrillalos, deberamos coidalos e rehabilitalos como se merecen. Cidades como Compostela ou Pontevedra son exemplos de boas prácticas no particular ... pero non é menos certo que xa nos é moi difícil imaxinar na paisaxe do noso litoral os cambios estacionais, e só vemos un verde monocorde (de piñeiros e eucaliptos), permanentemente filigranado por un ronsel de camiños asfaltados que levan a milleiros de parcelas seguramente xa edificadas (retrospectiva) ou edificables (prospectiva).

FINAL. TEREMOS O PRIMEIRO GOBERNO GALEGO?

Hai moito papel mollado con formato de leis. E sobre o papel todo vai pranchado. Se un le a Lei de Ordenación Urbanística e de protección do medio rural de Galicia (Diario Oficial do 31/12/2002) ou a súa inmediata modificación dous

anos despois (Diario Oficial de Galicia 31/12/2004) pensará que vai vivir no País das Marabillas: (G)Alicia.

As leis citadas obrigan entre outras moitas cousas a pór ó día os PXOM dos concellos. Mais obrigar a facelo sen contar con instrumentos de planificación global do país é un disparate, pois non temos nin unhas Directrices de Ordenación do Territorio (DOT) nin un Plan Especial de Ordenación do Litoral de Galicia (POL).

A percepción dos axentes implicados é que a planificación e ordenación territorial e urbana é un camelo de papelames continuamente cambiantes suxeitos a discrecionalidade dos mediadores axeitados. E que sempre vai haber unha solución B, unha porta especial, un escape. E así imos cosendo descosidos e tapando goteiras sen que os citados (propietarios, concellos, promotores, construtores, demandantes, visitantes, sociedade no seu conxunto, etc.) saiban exactamente que temos acordado por "calidade" e que é posible facer ou non en cada caso. O resultado: pouca seguridade xurídica, pouco norte e -iso si- moito clientelismo, capitalismo de amiguetes, feísmo e caos.

Na actualidade -e malia todo- en España, Asturias, Aragón, Canarias, Cataluña, Baleares e País Vasco contan con instrumentos de ordenación de ámbito autonómico. Pero hai algúns casos sintomáticos nos que se actuou máis aló. Así en Cataluña defínese un Plan de Espazos de Interese Natural para 650.000 has. Pola súa banda, en Asturias (nun decreto 107/1993) aprobáronse as Directrices para ordenación da franxa costeira e un POLA (Plan Territorial Especial do Litoral Asturiano). En Cantabria (na Lei 2/2004) contan xa cun Plan de

