

Murcia acoge la última jornada de este foro, promovido por el Consejo General del Notariado y el despacho Garrigues

El Observatorio de la Vivienda demanda mayor rigor y transparencia en la gestión urbanística

Murcia, 27 de junio.- Los participantes en el Observatorio de la Vivienda celebrado en Murcia demandaron mayor rigor en relación con los delitos urbanísticos, ya que “los sistemas de sanción a las infracciones urbanísticas son muy suaves; no hay demoliciones y las sanciones económicas son pocas veces cumplidas”, aseguró Jesús Sánchez Lambás, miembro fundador de la ONG Transparencia Internacional y Secretario General del Instituto Universitario de Investigación Ortega y Gasset.

Políticos, juristas, urbanistas, ingenieros y otros profesionales del sector inmobiliario analizaron en esta jornada, celebrada en el Colegio Notarial de Murcia, los diferentes efectos económicos, sociales, jurídicos o medioambientales del desarrollo urbanístico.

Según el representante de '*Transparencia Internacional*', urbanismo y corrupción no son términos equiparables. El estudio de dicha ONG apunta cinco disfunciones que afectan a la transparencia del mercado inmobiliario en España: la práctica de los convenios urbanísticos, el sistema de financiación de los Ayuntamientos, el régimen sancionador de las infracciones urbanísticas, la aparición de grupos económicos ligados al mercado inmobiliario que crean partidos políticos de carácter local con la única finalidad de controlar el desarrollo urbanístico, y el deficitario sistema de financiación de los partidos políticos en España.

Falta de flexibilidad

Para Rafael Martínez Campillo, abogado y diplomado técnico urbanista, el planeamiento urbanístico español no es lo suficientemente flexible: “El sistema urbanístico español siempre ha vivido en la rigidez. No hay un solo país donde se atribuya el aprovechamiento urbanístico al propietario. Debemos pasar de un urbanismo de propietarios a un urbanismo de empresarios”, aseguró el ponente.

Asimismo, Rafael Martínez Campillo denunció la aparición de un nuevo '*macartismo*' en relación con el sector empresarial del mercado inmobiliario y denunció, al mismo tiempo, que mientras “el lápiz urbanístico del ayuntamiento tenga la clave del enriquecimiento de los particulares no habrá fácil solución”.

Sobre la necesidad de una flexibilidad en la gestión coincidió también Manuel Alfonso Guerrero, Director General de la Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes del Gobierno de Murcia. “La administración debe apostar por la liberalización, allanando los procedimientos, agilizando y simplificando los trámites; lo que generará confianza en el sector y una mayor inversión de las empresas. Esta liberalización no tiene por qué colisionar con el principio de sostenibilidad”.

El Presidente del Observatorio, Antonio Garrigues, advirtió que el sector inmobiliario y de la construcción “deben trabajar seriamente para mejorar su imagen, explicando su papel vital en la sociedad y en la economía”. En su opinión, ahora es más importante que nunca que los partidos políticos se pongan de acuerdo y lleguen a un consenso que les permita afrontar los problemas existentes. En el caso de Murcia, uno de esos problemas es el del agua. Según Antonio Garrigues, “todos los partidos, estamentos e instituciones deben aceptar que ese problema existe”.

En este mismo sentido, Miguel Ángel Ródenas, Director General de Aguas de la Consejería de Agricultura del Gobierno de Murcia reivindicó las ventajas del derogado Plan Hidrológico Nacional y, en su intervención, incidió en la necesidad de recuperar el trasvase del Ebro para la Región de Murcia: “Murcia es la región donde menos llueve de España, sin embargo produce el 20 por ciento del total de frutas y hortalizas de España gracias al regadío. Tenemos el déficit de agua más importante de todo el arco mediterráneo: sólo contamos con 800 hectómetros cúbicos, cuando necesitamos 2.000 y la ONU estima en 1.000 el límite necesario para vivir. El trasvase del Ebro es la solución más barata, ya que las depuradoras y desalinizadoras incrementan el coste del agua; además el 70 por ciento del caudal del Ebro va al mar, mientras que el trasvase sólo supone el 6 por ciento. Existe una total desplanificación hidrológica que va a conllevar un encarecimiento del agua, que puede duplicarse en sólo cuatro años”.

Por su parte, Juan Guillamón Álvarez, Decano del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Murcia hizo hincapié en la sostenibilidad como principal objetivo del urbanismo. “Se debe combinar el crecimiento económico, la demanda social y el respeto al medio ambiente. Hay que romper el vínculo entre crecimiento económico y degradación ambiental”.

Guillamón resaltó la importancia de la gestión municipal a la hora de definir el coste final de la vivienda. “El aumento de la oferta de suelo no disminuye el precio de los pisos; tampoco es una solución obligar a dedicar suelo urbanizado para VPO. Lo mejor es que el Ayuntamiento participe de las plusvalías generadas por la clasificación del suelo. Los ayuntamientos son los entes más apropiados para disminuir el precio del metro cuadrado construido si aprovecha la posibilidad de gravar sobre las transmisiones las clasificaciones de suelo y destinar los fondos para viviendas de protección oficial”.

Joaquín Bascuñana, el consejero de obras públicas, vivienda y transportes del Gobierno de Murcia, adelantó los planes urbanísticos de la Comunidad, que la llevarán a liderar el sector de la construcción de

apartamentos turísticos. “El Plan de Desarrollo Turístico de la región prevé para el horizonte 2.010-2.015 una oferta que asciende a 135.000 alojamientos turísticos, lo que supone triplicar las plazas existentes en poco más de diez años. Asimismo, también se prevé triplicar el número de turistas llegando a los 10 millones en 2.015. Este importante crecimiento generaría 23.000 nuevos puestos de trabajo y 7.200 millones de euros de ingresos directos. La capacidad productiva de la región ha aumentado progresivamente, alcanzando el récord histórico de 36.878 viviendas iniciadas en 2004: si bien las previsiones para los próximos años señalan alrededor de 30.000 viviendas / año. También cabe destacar la mejora en la accesibilidad como la creación del Aeropuerto Internacional de la Región de Murcia”, manifestó.

“El urbanismo –apuntó Bascuñana– no debe entenderse exclusivamente como la construcción de viviendas y urbanizaciones. El urbanismo es algo más. Es la planificación de infraestructuras, es la dotación de servicios, es la previsión de nuevos crecimientos, es en definitiva, una ordenación del espacio y de los recursos para satisfacer las necesidades de los ciudadanos”.

Emiliano Sanz, Ingeniero de caminos, canales y puertos y urbanista, abordó en su ponencia el desarrollo urbanístico en levante, e hizo un recorrido por el desarrollo urbanístico de la región de Murcia, en comparación con el desarrollo operado en otras zonas del litoral levantino, e hizo hincapié en la oportunidad de Murcia para no repetir errores cometidos en otros lugares e ir a un planeamiento y a un desarrollo sostenible y de mayor calidad.

La sesión del Observatorio fue clausurada por el alcalde de Murcia, Miguel Ángel Cámara, quien denunció una ‘excesiva intervención’ por parte de las diferentes administraciones, a las que pidió “una mayor flexibilidad”. En su opinión, una parte de las plusvalías que generan los desarrollos urbanísticos deben ir a financiar las infraestructuras que se necesitan para que esos planes se desarrollen correctamente y que el modelo de desarrollo resulte coherente. “Tenemos que continuar haciendo esfuerzos, todos, para seguir creciendo de forma adecuada y encontrar puntos en común para que cada cuatro años no sea necesario cambiar las normas y planes vigentes”.

El Observatorio de la Vivienda fue creado en octubre de 2004 por el Consejo General del Notariado y el despacho de abogados Garrigues con el objetivo de convertirse en una plataforma permanente de debate y análisis de los diversos problemas a los que se enfrenta el adquirente de una vivienda, como la especulación y la carestía. Hasta el momento ha celebrado jornadas en Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Zaragoza, Bilbao y las Palmas de Gran Canaria. El pasado septiembre, representantes del observatorio presentaron sus primeras reflexiones a la Comisión de Fomento y Vivienda del Parlamento.