

Expertos en Derecho creen que la nueva Ley del Suelo impone un urbanismo a la carta

Profesores de la Universidad de Murcia critican la apuesta por un modelo «caduco, desfasado e ineficiente»

La futura normativa consolida la técnica del 'teletransporte' de suelo e impulsa las Actuaciones de Interés Regional

:: MIGUEL ÁNGEL RUIZ
MURCIA. «No hay propósito de enmienda, sino reincidencia en la apuesta por un modelo caduco, desfasado y económicamente ineficiente». Así valora la proposición de nueva Ley del Suelo el profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Murcia **Santiago Álvarez Carreño**, para quien la nueva normativa insiste en la «insensata política de desregulación del suelo y del urbanismo 'a la carta' que terminó provocando una burbuja de efectos sociales gravísimos que todavía seguiremos pagando muchos años». Un diagnóstico contundente para una futura norma que está recibiendo fuertes críticas por el fondo y por la forma: presentada en la Asamblea Regional el viernes de la semana pasada como proposición de ley por el consejero de Fomento, **Francisco Bernabé**, se beneficiará de una tramitación exprés –puede estar aprobada a mediados de marzo– que evitará los dictámenes del Consejo Económico y Social y del Consejo Jurídico. Y además aumenta la tensión entre los espacios protegidos y el desarrollo urbanístico porque consagra el 'teletransporte' de suelo y reserva al Gobierno autónomo el control absoluto de las Actuaciones de Interés Regional en detrimento de los ayuntamientos, según el análisis que han realizado varios expertos a petición de 'La Verdad'.

¿Un traje urbanístico a medida?
Las polémicas AIR
Los artículos que regulan las Actuaciones de Interés Regional (AIR), como lo fue en su día el proyecto frustrado de Marina de Cope, «suponen un inmejorable ejemplo de cómo el legislador pretende enmendar la plana a los tribunales que han declarado la nulidad de actuaciones como la desclasificación del Parque Regional Cabo Cope-Calnegre», opina el profesor Santiago Álvarez, también secretario general de la UMU y miembro de la Asociación Española de Derecho Ambiental.
Los artículos referidos a las AIR

son los puntos más calientes del proyecto de reforma de Ley del Suelo porque refuerzan la potestad de impulsar proyectos singulares con el control exclusivo del Consejo de Gobierno, que además podrán ser promovidos por particulares y «prevalecerán sobre los instrumentos de ordenación en vigor». Para **Blanca Soro Mateo**, también profesora de Derecho Administrativo de la UMU y experta en urbanismo y ordenación del territorio, «la proposición de ley potencia como instrumentos excepcionales las Actuaciones de Interés Regional para el desarrollo de la actividad territorial y urbanística. Desde luego, potenciar abiertamente lo excepcional sí que es excepcional», considera.
«Debemos ser cautelosos a la hora de declarar la trascendencia económica y social para la Región de algunos proyectos cuando entren en conflicto con intereses que determinan la clasificación del suelo como no urbanizable y resulten incompatibles con una política territorial sostenible. Las AIR constituyen un elemento perturbador, como debe conocer el grupo parlamentario que presenta la iniciativa, y se encuentran, queramos o no, bajo sospecha», añade la docente de la UMU.
Otra mirada sobre la Proposición de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región pone en entredicho la legitimidad de algunos aspectos de la regulación de las AIR. El arquitecto y urbanista valenciano **Gerardo Roger Fernández**, un profesional con cuatro décadas de experiencia en la Administración, la Universidad y el asesoramiento en numerosas leyes nacionales y de diferentes comunidades, rechaza que una Actuación de Interés Regional pueda amparar la construcción de viviendas, «que siempre podrán desarrollarse aplicando los procedimientos normalizados del urbanismo tradicional». En su opinión, no es lo mismo una fábrica de automóviles o un parque temático que un desarrollo residencial, por lo que estima que «debe regularse muy precisamente el objeto de las AIR para evitar conflictos competenciales y legales nada deseables».
Más claro lo tiene **Ángeles Moreno Micol**, asesora de la asociación Huermur en materia urbanística, medioambiental y de ordenación del territorio, que considera alar-



Playa del Sombrerico, en la Marina de Cope (Águilas). **:: SONIA M. LARIO / AGM**

mante la supresión de un artículo que en la ley vigente establece que las AIR no podrán afectar a suelo urbanizable de protección específica. «Si se aprueba la norma ya no existirá este condicionante», advierte. «¿Por qué se elimina? ¿Acaso piensan que van a poder disponer sobre el suelo no urbanizable con protección específica, como LIC, ZEPA, parque regional, dominio público hidráulico o marítimo?».
Ángeles Moreno llama además la atención sobre varios aspectos: la necesidad de «urgente ocupación de los bienes» que establecen las AIR, la condición de los promotores de beneficiarios de las expropiaciones,

el escamoteo del procedimiento de exposición pública y que «los ayuntamientos pierden todas sus competencias». «La conclusión –aseguras que si ahora pretendiesen hacer Marina de Cope podrían quitarse de en medio a los ayuntamientos de Águilas y Lorca. Todo queda en manos del Consejo de Gobierno, el consejero y el director general. Estas personas se bastan para iniciar la AIR y terminarla hasta la colocación de la última baldosa del proyecto».
¿Se regulan las AIR como un traje a medida para sacar adelante proyectos como Marina de Cope y que los proyectos singulares prevalezcan sobre las leyes ambientales? «En

absoluto», mantiene **Yolanda Muñoz**, directora general de Vivienda. «Con la nueva ley las AIR se someterán al procedimiento ambiental completo, no es posible que no se sometan a declaración de impacto», asegura. «Se trata de una normativa muy garantista que además establece un plazo de caducidad de ocho años. Si en ese plazo la AIR no ha avanzado queda sin efecto la afectación a los terrenos, como garantía para los propietarios y la Administración». Esta ley no va contra los espacios naturales, sostiene Yolanda Muñoz: «No nos corresponde redefinir límites de los espacios protegidos, esta revisión de la normativa solo pretende aclarar conceptos y subjetividades. Y siempre sometida a la legislación ambiental, que no nos podemos saltar jamás».

Edificabilidad por arte de magia
¿Compensación o chollo?
La nueva Ley del Suelo certifica la adscripción de sistemas generales o 'teletransporte' de suelo; es decir, la compensación mediante aumento de edificabilidad en solares urbanizables a propietarios de terrenos en espacios naturales protegidos o terrenos rústicos donde legalmente no se puede construir. Santiago Álvarez Carreño considera que esta técnica ha tenido «una aplicación práctica en muchos casos viciada», por lo que «vistos sus efectos, lo aconsejable sería su destierro de nuestro ordenamiento y no, por el contrario, el intento de revitalizarla que supone esta proposición de ley».
A este respecto, Gerardo Roger Fernández aprecia «un esfuerzo reseñable para aclarar la situación anterior», pero la considera «contraria al interés público» porque favorece «operaciones hiperspeculativas absolutamente ilegítimas y contrarias a una economía social de mercado como la española (...), además de servir de base para eventuales e indeseables prácticas de corrupción».
A **Begoña García Retegui**, portavoz parlamentaria del PSOE en la Asamblea Regional, le «escandaliza» que los espacios naturales «generen aprovechamiento urbanístico mediante 'teletransporte' porque se cambia la naturaleza del uso del suelo. Eso es una manera de saltarse la protección».
Más allá del procedimiento, para el decano del Colegio de Arquitectos

ASÍ LO VEN

Santiago Álvarez Carreño
Profesor Derecho Administrativo
«Lo aconsejable sería desterrar el 'teletransporte' de nuestro ordenamiento»

Blanca Soro Mateo
Profesora Derecho Administrativo
«Las AIR constituyen un elemento perturbador. Queramos o no, se encuentran bajo sospecha»

Ángeles Moreno Micol
Asesora de Huermur
«Se crea una inseguridad jurídica que espantará a los inversores decentes y solo atraerá a especuladores»

Yolanda Muñoz
Directora General de Vivienda
«Es una ley muy garantista y sometida a la legislación ambiental, que no nos podemos saltar jamás»

Begoña García Retegui
Portavoz parlamentaria del PSOE
«No responde a un interés general, sino a un compromiso con los promotores afines»

de Murcia, **Antonio García Herrero**, las decisiones sobre aprovechamiento urbanístico «deben adoptarse desde la aplicación de criterios y variables lo más objetivas posible: necesidades reales de nuevo suelo a partir de las previsiones de población, necesidades de equipamiento, de dotaciones, etc. Y todo ello con criterios profesionales interdisciplinares en la definición de los modelos de desarrollo, de regeneración o de revitalización que el territorio y la ciudad –es decir, la sociedad– precisan», añade. «La introducción de mecanismos originados por otros objetivos no colectivos o basados en planteamientos extraños a la técnica urbanística suele producir muy malos resultados y ofrece demasiadas oportunidades de contaminación», termina el decano.

Una ley por las bravas
Escasa participación pública
A la oposición y a los grupos ecologistas les ha pillado con el paso cambiado una proposición de ley que «recoge el 90% de las peticiones del sector de la construcción», según destaca el consejero de Fomento, que ha lanzado una defensa sin complejos de un gremio «injustamente demonizado». La Asociación de Naturalistas del Sureste y Ecologistas en Acción están analizando el texto legal antes de solicitar de forma conjunta la retirada de la ley en la Asamblea Regional. «Entendemos que una normativa de este calado necesita ser conocida por todos los sectores sociales», señala **Pedro García**, director de ANSE.
«Aprobar esta ley sin consenso es

ANSE y Ecologistas en Acción piden la retirada de la ley para estudiarla y presentar alegaciones

un grave error. Es de esperar que se derogue en el próximo gobierno que no sea del PP, con lo cual se crea una inseguridad jurídica que espanta a los inversores decentes y solo atrae a los especuladores en busca de pelotazos urbanísticos. Se perpetúan así los errores que se han cometido durante los años de la burbuja», precisa Ángeles Moreno Micol. «Una ley de consenso, meditada y pensada para el interés general de todos los ciudadanos, perduraría en el tiempo, lograría la necesitada seguridad jurídica en materia de ordenación del territorio y urbanismo y generaría riqueza en la Región; pero lejos de eso nos presentan esta ley exprés, a la carta, que es aún peor de lo que ya tenemos», insiste.
«La ordenación del territorio es la madre del cordero de la corrupción y fuente de conflictos administrativos y jurídicos», resume la socialista Begoña García Retegui, quien critica que la proposición de ley «no responde al interés general sino a un compromiso con los promotores afines, a quienes manda un mensaje claro: no os preocupéis, pase lo que pase en las elecciones de mayo vamos a resolver todos los flecos pendientes». La forma de ‘cocinar’ la proposición de ley es para García Retegui «una

burla y un cinismo total» porque no han participado ni siquiera los ayuntamientos, solo los sectores interesados en que salga adelante. Si pretendían dar seguridad a unos cuantos, van a causar inseguridad a la mayor parte de los ciudadanos». Tampoco se ha contado con la participación de la Dirección General de Medio Ambiente, aunque fuentes de este departamento aseguran que habrá «coordinación y colaboración» y que es positivo que se integren los procedimientos urbanísticos y ambientales.
El sector económico también dice haber recibido con sorpresa este proyecto de revisión de la normativa urbanística. El secretario general de Croem, **José Rosique**, explica que están estudiando el texto y que trasladarán a la Comunidad Autónoma un informe con sus opiniones sobre una ley que «no solo afecta al urbanismo, sino a otros muchos sectores profesionales». También pendiente de valoración por el Colegio de Arquitectos de Murcia, su decano recuerda que «era una antigua aspiración, expresada desde los primeros días de nuestro mandato como Junta de Gobierno, la revisión y modificación de una ley bajo cuya vigencia se habían producido desviaciones y efectos indeseables, como hemos tenido oportunidad de comprobar», explica Antonio García Herrero.
i 'Los pies en la tierra', el blog del medio ambiente: lospiesenlatierra.laverdad.es

«Reeditar el modelo del ladrillo hoy no es posible»

José Francisco Bellod, miembro de un grupo de investigación de la UPCT, asegura que las familias no pueden hoy movilizar crédito para un impulso del mercado

M. A. RUIZ
MURCIA. La proposición de Ley del Suelo tampoco resiste un análisis económico, según José Francisco Bellod Redondo, miembro del Grupo de Investigación de Economía, Territorio y Medio Ambiente de la Universidad Politécnica de Cartagena (UPCT): «Se parte de una hipótesis errónea: que la desregulación/liberalización en el uso del suelo resulta dinamizador para el sector de la construcción. Y por esa misma razón se sostiene que la eliminación de las supuestas trabas administrativas a la promoción inmobiliaria impulsarán la actividad y el empleo. Son razones análogas a las que se esgrimieron en el pasado, pero actualmente carecen de sentido», opina.
Según el criterio de Bellod, doctor en Economía, máster en Derecho Tributario y exdirector de la

Oficina Presupuestaria de la Asamblea Regional, «reeditar el modelo del ladrillo no es posible porque las condiciones financieras de 1999 no son las de hoy. En 1999 las familias estaban relativamente poco endeudadas (la deuda de los hogares equivalía al 45% del PIB) y eran muy solventes (la morosidad apenas llegaba a un irrisorio 1,5%). Fruto del ‘boom’ de ladrillo y de la crisis, el endeudamiento familiar es hoy muy superior (77% del PIB) y la morosidad registra un 12,5%. En síntesis: hoy las familias no pueden movilizar crédito suficiente para dinamizar el mercado inmobiliario, por muchas facilidades administrativas que se otorguen en materia urbanística a los promotores».
Una «patente de corso»
Este experto señala además que «la imposición de plazos breves para la tramitación de expedientes (12 o 5 meses, según los casos) aumentará la seguridad jurídica del promotor inmobiliario pero reducirá la del conjunto de ciudadanos afectados». De manera que «la imposibilidad de tramitar expedientes complejos en plazos tan limitados traducirá el silencio administrativo en patente de corso para construir cualquier cosa en cualquier sitio».



Estás leyendo este periódico, se acerca un turista y te pregunta dónde puede picar algo. ¿A que le explicas lo que es un pastel de carne?

Compartimos nuestra mesa

mu&cia
una ciudad para compartir