

Especulación inmobiliaria, construcciones y delitos urbanísticos, el pan nuestro de cada día (II)

GRUPO DE ACCIÓN SOCIAL :: 19/08/2008

Como en noticias anteriores, recorreremos el panorama andaluz en relación a la urbanización y nuevas construcciones. Así como a los delitos urbanísticos en las diversas provincias. En este caso, en Sevilla nos centraremos en cómo sigue ampliándose el Área Metropolitana de viviendas, provocando situaciones insostenibles.

Andalucía Mientras la crisis en el sector del ladrillo continúa, se ve un cambio en el planteamiento urbanístico a nivel andaluz: este consiste en la apuesta de rehabilitación de viviendas para su venta o como forma de suplir la falta de nuevas viviendas. Sin embargo, la tónica sigue siendo abrir un mercado a las constructoras, como deja ver el "Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012". En él, la Junta se compromete a construir 300.000 nuevas viviendas protegidas (VPO), abiertas a las familias más desfavorecidas; el resto de familias que no lleguen al mínimo, tendrán que pedir más préstamos para pagar las viviendas, ya que los precios aún están muy altos. Además, en sí el proyecto sólo es viable para las empresas constructoras, ya que como venimos recordando, existen en Andalucía más de 550.000 casas vacías (dato extraído del censo del 2001), con lo que el hecho de seguir construyendo no tiene ningún sentido. La clave del urbanismo en Andalucía es el Pacto por la Vivienda, suscrito en diciembre pasado por Junta, ayuntamientos, cajas de ahorros, patronal y sindicatos, y el decreto que un mes más tarde permitió agilizar la adaptación de los planeamientos municipales a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobada en 2002. Esta norma exige a los ayuntamientos que reserven el 30% de sus suelos a la construcción de VPO, pero según la propia Junta algo menos de un 10% de los consistorios de la comunidad han adaptado sus planes urbanísticos conforme a dicho requisito. Por su parte, Chaves sigue con su discurso contrario a la especulación urbanística, anunciando que va a tener tolerancia cero con dicha especulación, promesa que como se puede ver en esta noticia, no hace mucho efecto. En este sentido, se ha creado el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo, compuesta por 25 miembros, para vigilar por el cumplimiento de la legalidad y luchar contra los delitos urbanísticos. Como comentamos, en el futuro del urbanismo andaluz se está ganando un terreno la reparación y aprovechamiento de edificios antiguos, aunque aún las construcciones serán lo prioritario al salir beneficiadas grandes capas empresariales e incluso institucionales. Con respecto a este debate interno que es posible que empiece a sonar con más fuerza, es de destacar la postura de la Junta, que prevé rehabilitar 135.000 pisos hasta el año 2012 debido al parón del sector de la construcción. Junto con estas cifras, el consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio ha asegurado que la reparación de inmuebles genera el triple de mano de obra que la nueva construcción, con lo que socialmente es más sostenible y positivo. En el estado existen un millón de viviendas construidas y sin vender. En Andalucía, las cifras no son claras, aunque gran parte de ese millón puede corresponder a la comunidad autónoma. Y, según la política del Plan de Vivienda (2008-2012), parece que los números de viviendas vacías y sin estrenar no van a bajar, ya que se siguen implantando planes para la construcción de miles de viviendas de protección oficial (VPO). De hecho, en Andalucía, más de 150 municipios se han acogido al

decreto que les permitirá ofertar suelo para la construcción de viviendas protegidas sin adaptar los PGOU correspondientes. Así, se prevé la construcción de 132.000 viviendas protegidas en 4 años. Sin embargo, es posible que esta panacea en momentos de la crisis del ladrillo, empiece a ser poco útil, ya que se dan diversos casos en los que familias rechazan las VPO por ni poder pagarlas, a pesar de estar rebajadas. Así, en Fuengirola, han rechazado 100 viviendas de una promoción, y en otras poblaciones, el hecho es el mismo: tener que pagar 600 euros al mes es demasiado para multitud de familias en Andalucía.

Sevilla En el Área metropolitana de Sevilla, la tendencia es al vacío de la capital y a la superpoblación en localidades que van creciendo como el caso de Dos Hermanas o el Aljarafe; así, los datos confirman esta tendencia: en el mercado de la vivienda nueva, Sevilla vende 8 pisos al día de media, mientras que en el Área Metropolitana, son 18. Esta tendencia, mayor que en el año 2007, se explica por la apuesta de los ayuntamientos y la Junta por las VPO, lo que hace que más gente se lance a la compra de pisos más baratos, lo que a su vez beneficia a las empresas ya que los negocios no se hunden y a los bancos, al pedir más préstamos para poder pagarlas. Y en relación a que existe un gran escalón entre las personas que optan a las VPO y las que no por tener unos ingresos un poco mayores, es palpable el problema para el segundo grupo a la hora de conseguir una vivienda, ya que los precios en Sevilla y en el Área Metropolitana, en lugar de disminuir, está aumentando: 3.000 euros el metro cuadrado en el primer trimestre de 2008. Por su parte, la vivienda de segunda mano también ha subido en los últimos meses. En Sevilla capital, Emvivesa (la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla) ha abierto el plazo para la contratación de los proyectos de 523 VPO, enmarcado dentro del Plan de Vivienda de Andalucía 2008-2012. Así, estas viviendas se repartirán en siete promociones, que servirán de inicio del Plan Municipal de la Vivienda de Sevilla 2008-2012. Las promociones, con un costo de dos millones de euros, se localizarán en distintos puntos de la ciudad: tres de ellas, con un total de 73 viviendas protegidas, se desarrollarán en Guadaíra Sur; dos, con 134 y 147 viviendas cada una, en el Polígono Aeropuerto; una promoción, de 103 viviendas, en Campo de los Mártires; y una última, de 66 casas, en la Avenida de Andalucía. En Sevilla, el delegado de urbanismo ha anunciado que el Ayuntamiento y la Junta han alcanzado un acuerdo para demoler 750 viviendas de dos barrios de la ciudad: Los Pajaritos y Regiones Devastadas. Esta demolición, que se inserta dentro de la operación de regeneración de viviendas en Andalucía, servirá para construir 900 viviendas de protección oficial para los vecinos de los barrios. De este modo, pasamos de la rehabilitación y conservación de los bloques, a su derribo y posterior levantamiento en las ideas del Ayuntamiento en lo que respecta a dichas barriadas. Asimismo, el ayuntamiento ha anunciado que la superficie de los pisos se doblará, pasando de los 40-50 m² actuales a los 70-120 que se han programado. Se cree que los derrumbes se iniciarán en el 2009. El II Plan de Barrios se abre en Sevilla este verano, con el que se rehabilitarán viviendas con un presupuesto de 54 millones en ayudas hasta el 2011. Doce barrios podrán solicitar dichas ayudas tras el verano, teniendo que abonar los vecinos el 10% y siendo de 20.000 euros el presupuesto medio por piso. De este modo, se pretenden rehabilitar 5.000 viviendas de diferentes distritos: Cerro-Amate, Macarena Norte, Macarena, San Pablo-Santa Justa, Nervión y Sur. En el Polígono Sur, la Junta ha sufragado el 75% del costo de la rehabilitación de 144 viviendas. Según ha declarado la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta, dichas obras de adecuamiento y mejoras de equipamiento de los edificios costarán dos millones de euros. Lo restante, lo abonarán los vecinos de dichos bloques, de más de diez años de antigüedad, según se establece en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, aún en vigencia.

Alcalá de Guadaíra también se ha acomodado al Plan de la Vivienda, prometiendo el Ayuntamiento 2.000 viviendas de protección oficial, un tercio más baratas que las de renta libre. Estas viviendas se promocionan como destino de jóvenes con futuro, ya que la construcción del futuro parque empresarial es la gran baza del ayuntamiento, queriendo usarlo como polo de multinacionales para asegurar ofertas de trabajo en la población. En la población sevillana de Huevar del Aljarafe el avance del PGOU que se ha planteado ha sido ya criticado por diversas asociaciones ecologistas. Entre ellas, está la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA), quien ha presentado alegaciones al mismo ya que el crecimiento que él se plantea es enorme: de un 300% del suelo y del 500% de la población actual. Estas cifras serían incompatibles con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y además los suelos reservados como productivos carecen de justificación, entendiéndose que el PGOU sufre serias carencias en ese sentido. Por último, la ADTA ha indicado que el Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla se ha planteado para una población en Huevar muy inferior a la que el PGOU planifica, por lo que los problemas en cuestión de movilidad serían muy graves, como ocurre en el resto de poblaciones del Aljarafe por la mala planificación urbanística y el crecimiento desmesurado, así como la apuesta casi única del coche como medio de transporte. En este sentido, es de destacar el hecho de que la Junta haga su gran apuesta por el AVE entre Huelva y Sevilla, cuando existen carencias a nivel regional, como la falta de un tren de cercanías entre Sevilla y la propia Huevar, hecho que ahorraría el uso del coche y el tiempo empleado para dicho trayecto. Este tema y la mala movilidad en Andalucía serán tratado en una noticia posterior en el tema de las infraestructuras. En Dos Hermanas, en cuyo suelo se situará la urbanización de Entrenúcleos, las 20.000 nuevas viviendas que ya anunciábamos en una noticia anterior, harán que la población ascienda de los 120.000 a los 160.000 o incluso 180.000 habitantes. Este espectacular incremento, hará que Dos Hermanas se sitúa en la séptima mayor ciudad de la comunidad, hecho que podría costar un serio desajuste en cuanto a infraestructuras y servicios para tal cantidad de población. De estas 20.000 viviendas, una mitad será de protección oficial y la otra, de renta libre, según lo dispuesto en el Pacto por la Vivienda, y gracias a las áreas de oportunidad dejadas por el Potaus, que no ha hecho más que dar rienda suelta al urbanismo salvaje en el área metropolitana.

Málaga En Estepona, seis imputados por la trama de corrupción urbanística, fueron puestos en libertad bajo fianza a finales de junio. Éstos son el arquitecto municipal, un abogado y empresario, así como tres concejales y el ex gerente de urbanismo. Así, la lucha sin cuartel contra la especulación urbanística que promete el presidente de la Junta, queda de nuevo en saco roto. Es de destacar que en Málaga, desde el 2005, han sido detenidas más de 220 personas por corrupción urbanística. De estos, la mayoría pagan una fianza y quedan en libertad, como en esta trama Astapa. En relación a Estepona, Ecologistas en Acción ha elaborado un interesante documento donde van desarrollando el urbanismo en la localidad malagueña: Aquí el enlace

Granada En Almuñecar, en la costa granadina, de nuevo se demuestra que las licencias para urbanizar que dan los ayuntamientos u organismos competentes pueden ser, y con en muchos casos, ilegales. En esta población, Ecologistas en Acción denunció en el 2007 que la urbanización Arroyo Marinos estaba construyéndose en un barranco que la propia urbanización había acomodado como jardín, paseo y piscinas, con el consiguiente peligro en caso de lluvias torrenciales que podrían hacer reventar el cauce. Ante esta grave infracción de la ley, la Dirección General de inspección de Ordenación del Territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía por fin ha suspendido la licencia urbanística, casi un año después de la denuncia del colectivo y

con el peligro de inundación tan usual en la costa mediterránea precisamente por el urbanismo desenfrenado sin conocer el terreno y los efectos del mismo en las viviendas.

Cádiz En el Puerto de Santa María, donde el ayuntamiento lleva demostrando estos años su poco respeto a las leyes urbanísticas gracias a las denuncias del grupo local de ecologistas en Acción, vuelve a haber unas edificaciones ilegales. En este caso, como en otros anteriores, de nuevo en una finca con bosque, protegido por ser ya muy escaso en dicha localidad, donde el poco pinar costero que hay lo están haciendo desaparecer poco a poco. Se trata de la construcción de un gran edificio en la finca de Los Pinos, sin que exista licencia urbanística. Tras la denuncia del grupo ecologista, el ayuntamiento no ha paralizado las obras, lo que reitera su intento de urbanizarla, como demuestra el hecho de que declarar la finca de urbanizable en el último PGOU, a pesar de tener unos de los bosques mejor conservados del municipio. Para colmo, aprobaron en Pleno un convenio urbanístico para permitir la construcción de 326 viviendas, un hotel y un centro comercial. Además, ni el ayuntamiento ni la empresa promotora (Construcciones Chiclana 2000) han sido multadas por este caso, como especifica la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Además, tampoco se ha revisado el expediente, con el fin de conseguir su prescripción, y burlar la ley una vez más. Esta actuación administrativa de no protección de la legalidad urbanística es un delito de prevaricación. De nuevo en el Puerto de Santa María, un derrumbe de un acantilado ha hecho surgir protestas en los vecinos ya que consideran que se deriva de una serie de construcciones ilegales en dicho acantilado. Los vecinos han declarado que en el acantilado del Manantial, se han estado construyendo chalets de más de tres pisos de altura, junto a la playa, con la consiguiente afectación sobre el acantilado y el derrumbe. Jerez de la Frontera es otra población con un aumento impresionante en los últimos años, las cifras hablan por si solas: de las actuales 90.000 viviendas, el consistorio prevé construir 40.000 más, llegando a las 130.000 viviendas, pero con tan sólo una estimación de población de 220.000 habitantes: persona y media por vivienda. En medio de este panorama, se presenta para el negocio urbanístico un nuevo suelo virgen y en una zona excepcional: la fábrica de botellas, perteneciente a VICASA. Será la construcción de 800 viviendas el gran negocio de las constructoras, en pleno centro, junto a la Universidad y la estación y con excelentes comunicaciones. Ante este panorama, Ecologistas en Acción han vuelto a denunciar la falta de visión del Ayuntamiento y su pésima política urbanística, al destinar este suelo a la construcción de viviendas en vez de abrir un plazo para recoger ideas y aprovechar el suelo en equipamientos culturales, deportivos o sociales para la ciudad, en vez de seguir fomentando la creación de viviendas. Esta recalificación de suelo en urbanizable es vista por el colectivo ecologista como claro ejemplo de la tendencia que toma la ciudad, escenificando el final de una etapa industrial en la ciudad, que en vez de cederle el testigo a nuevas actividades o usos con capacidad de dinamizar la periferia economía local e innovar en nuevas formas de aprovechar la ciudad consolidada, apuesta por inutilizar el espacio con la oferta residencial. En Chiclana de la Frontera, la empresa propiedad del alcalde ha sido sancionada con una multa por la ejecución sin licencia de unas obras en una nave a finales del 2007. Este hecho recuerda a una concejala anterior, también sorprendida en un asunto de delito urbanístico. Por su parte, el alcalde, ya fue denunciado por el PSOE por la autoría de un enganche ilegal de electricidad y por tener actividad en la nueva nave sin contra con licencia para ello.

GAS

https://www.lahaine.org/est_espanol.php/especulacion_inmobiliaria_construcciones