

La regulación del suelo y los intereses urbanísticos, en ocasiones muy poderosos, se cruzan con la política municipal y regional. Una decisión determinada sobre un terreno puede dar paso a un negocio de miles de millones o cegar las especu-

tativas de quienes lo adquirieron con esa esperanza. En Madrid, la última campaña electoral para el Gobierno de la comunidad autónoma puso de relieve las diferencias entre derecha e izquierda sobre la vivienda. En Sevilla, los proyectos con-

tradictorios para construir en un antiguo aeródromo 15.000 residencias o un parque centraron la campaña municipal. En la Comunidad Valenciana menudean los conflictos y polémicas en torno a la confusión entre política e intereses.

Mercado libre y vivienda protegida chocan en Madrid

Sólo en las tres principales operaciones urbanísticas en la ciudad hay en juego decenas de miles de viviendas

MANUEL CUÉLLAR, Madrid
"En cuanto hablamos de modificar la Ley del Suelo comenzó el ruido de las chequeras". Son palabras de Rafael Simancas, que está convencido de que tras la deserción de dos diputados de su lista existe una trama inmobiliaria que perdería miles de millones de pesetas si el líder de los socialistas madrileños llegase al poder en la Comunidad de Madrid.

"Vamos a garantizar que el 50% del suelo público se destine a vivienda protegida". "Todos los desarrollos urbanísticos en los que participe la Comunidad se van a hacer a través de consorcios, no a través de juntas de compensación". "Vamos a frenar las estrategias especulativas". Estas fueron algunas de las principales promesas sobre las que Simancas basó su campaña electoral.

Promesas envenenadas para los constructores y especuladores del suelo, que han contribuido a que Madrid se haya convertido en la primera burbuja urbanística de Europa con una subida espectacular del precio de la vivienda (un incremento de precios de un 120% en los últimos siete años). "Si los operadores privados quieren construir sin contar con la Administración lo podrán hacer, pero les penalizaremos fiscalmente", afirmó Simancas.

Luis Eduardo Cortés (PP), consejero de Obras Públicas del Gobierno de Alberto Ruiz-Gallardón, sin embargo, se mostró de acuerdo con la actual Ley del Suelo, de la que dijo que "empieza ahora a producir los primeros

efectos". Para Cortés, los cambios en esta norma no serían "razonables".

En Madrid capital hay en juego, en este momento, tres de las mayores operaciones urbanísticas de España en volumen de negocio. En la llamada *Operación Chamartín*, 3.120.000 metros cuadrados, de los que 2.465.000 son edificables y en los que se levantarán entre 9.600 y 16.000 viviendas y entre 739.000 y 1.477.000 metros cuadrados de oficinas.

En el nuevo barrio de Valdebebas, el Ayuntamiento, en manos del PP, logró que se recalificaran parte de las 1.000 hectáreas que había comprometido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 como la llamada *segunda Casa de Campo* en el este de la ciudad. La recalificación suponía la construcción de 11.500 viviendas, una reserva de 145 hectáreas para oficinas y 120 más para le-

Simancas: "Penalizaré a los operadores privados que no cuenten con la Administración"

vantar la nueva Ciudad Deportiva del Real Madrid.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid anuló la recalificación. Luis Eduardo Cortés afirmó: "Si prospera esta paralización, el PSOE habría anulado el derecho a miles de viviendas ganadas por los madrileños".



Vista de la prolongación de la Castellana, en Madrid, desde las torres de la plaza de Castilla. / GONNA LEONARDI

En cuanto a la *Operación Campamento*, aún por desarrollar, ha dejado meridianamente claras las diferencias de criterio entre PP y PSOE. Los populares abogaron por una recalificación de 6,8 millones de metros cuadrados que permitiera construir 15.000 viviendas, y otra zona de oficinas donde ahora se levantan los infrutilizados cuarteles que pertenecen al Ministerio de Defensa.

Rafael Simancas, sin embargo, declaró que trabajaría para que ese suelo tuviera como "finalidad la generación de vivienda protegida, de equipamientos sociales y de espacios verdes". La portavoz socialista en el Ayuntamiento, Trinidad Jiménez, propuso durante la campaña que en los terrenos se levantara, entre otras cosas, una ciudad tecnológica.

Modesto Nolla, candidato del PSOE a la Consejería de Urbanismo, sostuvo durante la campaña que "la vivienda libre se ha multiplicado en esta legislatura [la que terminaba] un 88% y la protegida

es prácticamente inexistente". En cuanto a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Nolla aseguró: "Nos han dado la razón en una parte del recurso y eso nos anima para desarrollos urbanísticos no consolidados".

La cirugía del centro

El nuevo alcalde de Madrid, Alberto Ruiz-Gallardón, del PP, aseguró que haría una verdadera operación de cirugía urbanística en el centro de la capital. Para ello, pretende desarrollar un programa de rehabilitación del casco urbano y recuperar unas 40.000 viviendas en la *alameda* central de la ciudad. Para llevar a cabo este plan de cirugía, sería necesaria una modificación del Plan General de Ordenación Urbana. Se trataría de una modificación puntual, que permitiría cambiar el uso del suelo en algunos barrios pero que precisaría el visto bueno de la Comunidad de Madrid.

El objetivo de Rafael Siman-

cas era poner en el mercado desde el Gobierno regional 50.000 pisos protegidos y ofrecer otros 100.000 en alquiler. Su oponente del PP, Esperanza Aguirre, ofreció durante la campaña construir 79.000 viviendas en alquiler "a precio asequible" destinadas especialmente a los jóvenes. Estos tendrían que pagar unos seis euros por metro cuadrado. En caso de que el inquilino quisiera comprar la vivienda, se descontaría del precio parte de lo abonado como alquiler.

El candidato de IU a la Comunidad de Madrid, Fausto Fernández, también apostó por reformar la Ley del Suelo, de modo que los solares en manos de promotores privados pudieran ser utilizados por las Administraciones locales y regionales.

En la localidad de Alcorcón está pendiente de aprobación por parte de la Comunidad de Madrid la recalificación de 1.226 hectáreas de suelo para construir el llamado *Ensanche Norte*, con 33.000 nuevas viviendas.



Vista aérea de los terrenos del antiguo aeródromo militar de Sevilla, ahora conocidos como dehesa de Tablada. / BANCA CORCIERO

REYES RINCÓN, Sevilla
En Sevilla ganó las elecciones el PSOE, que ha formado equipo de gobierno con el apoyo de los tres concejales de IU. El paradigma de lo que supone en materia urbanística este pacto es la dehesa de Tablada, un antiguo aeródromo militar que constituye la mayor bolsa de suelo virgen de la ciudad.

El Ministerio de Defensa sacó a subasta estos terrenos en 1998. Fueron adquiridos por las dos cajas de ahorros sevillanas, El Monte y Caja San Fernando, por 57,5 millones de euros. El Banco de España calificó la operación de "alto riesgo y especulativa". En abril de 2001, el Ayuntamiento —encabezado por el socialista Alfredo Sánchez Monteseirín— anuncia su intención de expropiar Tablada. Unos meses más tarde, ocho grupos inmobiliarios le compran a las cajas las 356,8 hectáreas de la dehesa por 82 millones.

En diciembre del año pasado, la corporación municipal aprobó el documento de Avance del nuevo Plan de Ordenación Urbana, en el que el antiguo aeródromo se perfila como un gran parque en el que cabe casi de todo, menos viviendas. Mediante uno de los últi-

JOAQUÍN FERRANDIS, Valencia
Las cuestiones urbanísticas en la Comunidad Valenciana, sin haber ocupado un papel central en la pasada campaña electoral a la presidencia de la Generalitat, han generado un buen número de polémicas. La promesa incumplida en la pasada legislatura por el PP de aprobar una ley de Ordenación del Territorio —que ahora se ha vuelto a prometer— llevó a los ayuntamientos valencianos a aprobar el mayor número posible de planes de actuación urbanística antes de que entrase en vigor la nueva legislación.

El candidato socialista, Joan Ignasi Pla, ya en precampaña prometió que, si venía, aplicaría una moratoria de dos años para impedir que se urbanizase el poco litoral virgen existente en el País Valenciano. Una promesa que el secretario general del PSPV-PSOE matizó posteriormente al señalar que la moratoria impediría la recalificación de suelo rústico en urbanizable hasta contar con una nueva ordenación legislativa.

En plena precampaña electoral, el pasado 1 de marzo varios miles de personas se manifestaron en Valencia para protestar por los abusos urbanísticos. En

Sevilla, 15.000 pisos o un parque

PSOE e Izquierda Unida se comprometen a no construir viviendas en la mayor bolsa de suelo de la capital andaluza

mos acuerdos plenarios del mandato recién terminado, se pidió a la Junta de Andalucía que declare la dehesa espacio natural protegido destinado a uso recreativo. La propuesta salió adelante con los votos de PSOE, IU y PA y la abstención del PP, que entendía que en Tablada "cabían muchas cosas".

Aún no se atrevían los populares a vincular la palabra "vivienda" con la dehesa, una asociación por la que si apostaron ya abiertamente durante la campaña electoral. Naturalmente, con el apoyo

de los propietarios del suelo, que, mientras el Ayuntamiento avanzaba hacia el gran parque, organizaron una espectacular campaña de presión. Encargaron a siete grupos de arquitectos, entre ellos, Oriol Bohigas y Antonio González Cordón, el diseño en el antiguo aeródromo de una ciudad de unas 15.000 viviendas con campo de golf, una instalación náutica, pabellones deportivos, zonas comerciales, de ocio y equipamiento privado.

Y organizaron una rueda de prensa casi por semana en la que

los arquitectos en persona presentaron sus proyectos y los promotores desgranaron las "posibilidades" residenciales de la dehesa, con la esperanza de que las autoridades municipales acabaran sufriendo.

"Hemos salvado Tablada". Fue una de las primeras reacciones de la candidata de IU, Paula Garvín, la misma noche electoral, una vez comprobado que los resultados electorales favorecerían un pacto entre el PSOE y la federación de izquierdas y bloqueaban el acceso al gobierno del PP y del Partido Andalucista (PA). Este último había tenido la llave del Ayuntamiento durante los últimos 12 años. Los andalucistas impulsaron desde la delegación de Urbanismo la expropiación de la dehesa, pero ni PSOE ni IU se fiaban de que una posible alianza con los populares no les hiciera replantearse su veto al uso residencial de la dehesa de Tablada.

El pacto de gobierno firmado el pasado viernes por las dos fuerzas de izquierdas incluye entre sus 12 acciones prioritarias la de convertir Tablada en un gran parque. "El reflejo de Doñana en Sevilla, el mejor legado que podemos de-

jar a nuestros hijos", según definición del alcalde.

El pacto entre PSOE e IU recoge también medidas que pueden afectar a otro de los proyectos urbanísticos estrella de la corporación anterior y, sobre todo, del PA. Se trata de Puerto Triana, un gran centro comercial y de ocio en la zona sur de la isla de la Cartuja, sobre parte de los terrenos de la Expo 92.

Desde que se anunció el proyecto, cuyo diseño recayó en el arquitecto Ricardo Bofill, el grupo municipal de IU comparó la "especulación salvaje" de este caso con el de Tablada. Para empezar, "el mismo reparto de actores, el Estado, las cajas y el PA", subrayaban desde IU.

Patrimonio del Estado vendió el suelo a Agesa por poco más de 3,5 millones de euros. Agesa es una sociedad también estatal, que ofreció una opción de compra por 24 millones a Puerto Triana, SA, entre cuyas accionistas están, como en Tablada, El Monte y Caja San Fernando. Pero para que el proyecto avance, el terreno debería ser recalificado mediante un convenio entre la Junta, el Ayuntamiento y Agesa.

Los planes urbanísticos tensan la política valenciana

En torno al 25-M ha habido polémicas sobre urbanizaciones costeras, proyectos inmobiliarios y hasta alta de nuevos votantes

Castellón, los socialistas se querellaron contra el alcalde, José Luis Gimeno, del PP —que ha vuelto a ganar con mayoría absoluta—, el primer teniente de alcalde y edil de Urbanismo, Alberto Fabra, y una constructora, por tráfico de influencias, prevaricación y falsificación en una multimillonaria operación urbanística. En la instrucción judicial se supo que Fabra era administrador de una firma dedicada a la gestión de programas para el desarrollo urbanístico del suelo. Había creado la empresa cuando ya era concejal de Urbanismo. El juez archivó el caso justo antes de las elecciones. Los socialistas están pendientes de que se les admita a trámite una ampliación de la querrela.

En la ciudad de Alicante, Luis Díaz Alperi (PP), que también ha revalidado su mayoría absoluta, ha tenido que hacer frente durante toda la campaña electoral a las acusaciones de la oposición de propiciar un pelotazo urbanístico. Los socialistas le acusan de firmar un convenio en el que cedió suelo municipal para dar un trato de favor a los dueños de dos viejas fábricas.

El acuerdo incluye el desmantelamiento de las naves industriales y despeja el terreno para la construcción de 1.200 viviendas de lujo en una de las zonas más apetecibles de la ciudad. Los propietarios de las fábricas ya tienen constituida una empresa urbanizadora.

En Dénia (Alicante), la decisión adoptada a principios de año por los populares y el Bloc Nacionalista Valencià de aprobar el último trámite para urbanizar la zona litoral de Las Marinas y construir 18.000 nuevas viviendas sí ha tenido repercusiones electorales. El único partido que se opuso, el PSPV-PSOE, ha pasado de cuatro a siete concejales —de 2.500 a 5.300 votos— y tiene garantizada la alcaldía. El PP ha pasado de seis ediles a cinco, y el Bloc, de seis a cuatro.

En la localidad castellonense de Oropesa, el alcalde Francisco Garrido, independiente, ha recurrido por vía contencioso administrativa el empadronamiento de casi 200 personas que fueron

registradas el pasado mes de enero por un directivo del grupo empresarial que desarrolla el complejo de vacaciones Marina d'Or. Estas altas, que suponen casi la mitad de los 400 nuevos habitantes de Oropesa, pueden suponer hasta dos concejales sobre un censo de 4.800 electores. Garrido afirma tener la sospecha de que el beneficiario de los nuevos electores registrados es el PP. La asignación de concejales tras el 25-M ha sido la misma para populares e independientes, aunque los primeros han incrementado su ventaja respecto a los segundos.

El grupo Marina d'Or Ciudad de Vacaciones también ha tenido una presencia visible en otra polémica decisión política. En el municipio castellonense de Cabanes, Esquerra Unida ha recurrido la adjudicación de las obras de urbanización, en plena campaña electoral, de 1,2 millones de metros cuadrados del último tramo de litoral virgen en la provincia de Castellón. Allí, los dos ediles populares que repetían en la candidatura y los socialistas —algunos de cuyos concejales tiene intereses en la zona— adjudicaron la urbanización de la playa de Torre la Sal a una empresa del grupo Marina d'Or.