

EXPOSICIÓN

DEL 9 DE ABRIL AL 22 DE MAYO



PUBLICIDAD

noticias 21 **es**
málaga

Lunes 04 / 05 / 2015

El tiempo en Málaga es
DESPEJADO y 22° C

Portada Málaga [siempremarbella.es](#) [Costa](#) [Axarquía](#) [Interior](#) [Deportes](#) [Cultura/Ocio](#) [Actualidad/diariocritico.com](#)

canales [Semana Santa](#) [Elecciones 2015](#) [Ciudad de museos](#) [Opinión](#) [Turismo](#) [Gastronomía](#) [Mundo Digital](#)

Málaga

La inseguridad jurídica, uno de los problemas que resalta el sector

El rompecabezas de las 40.000 viviendas ilegales

Chus Heredia 2015-05-02 09:58:00

[comentarios](#)

Expertos en la materia que han participado en el Foro Inmobiliario de Noticias21 esta semana ven difícil llegar a una solución en el asunto de las 40.000 viviendas ilegales que hay en la provincia. Piensan que la inseguridad jurídica es un problema en muchas ocasiones a la hora de atraer inversiones. Critican grandes fallos en la LOUA y muestran divergencias sobre la idoneidad o no de construir en el campo y del Plan Litoral que frena los desarrollos a 500 metros del mar.

Los participantes del foro han sido el decano del Colegio de Arquitectos de Málaga, Antonio Vargas; José Antonio Muñoz, director del Área de Empresa de Analistas Económicos de Andalucía; José Prado, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga; Leonor Muñoz, presidenta del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga, y Juan Ramón Fernández-Canivell y Toro, abogado y socio cofundador de Consulting Derecho Urbanístico.



UN MOMENTO DEL FORO INMOBILIARIO DE NOTICIAS21, CELEBRADO EN LA CÁMARA DE COMERCIO. FOTO: JAVIER ALBIÑANA

Los participantes del foro han sido el decano del Colegio de Arquitectos de Málaga, Antonio Vargas; José Antonio Muñoz, director del Área de Empresa de Analistas Económicos de Andalucía; José Prado, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga; Leonor Muñoz, presidenta del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga, y Juan Ramón Fernández-Canivell y Toro, abogado y socio cofundador de Consulting Derecho Urbanístico.

El presidente de la Asociación de Constructores y Promotores lamenta que, a su juicio, se lleven perdidos más de tres años en la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. "Llevamos tres años sin Plan Andaluz de Vivienda. Y todavía el 2008-2012 no está liquidado. La Junta ha actuado como un cuello de botella. De los planes generales que tenía que haber terminados en Málaga y su provincia, me parece que hay terminados cinco ó seis", argumenta.

LOUA

Coinciden todos en el retraso de la adaptación de los planeamientos municipales a la LOUA. En este sentido, el decano de los Arquitectos también pone el acento en que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía tenía un gran fallo de entrada: el régimen disciplinario. Según dice, muchos ayuntamientos se han agarrado a esta ausencia para no adaptar su planeamiento (ya desaparece la figura de las normas subsidiarias), pues les era más favorable el régimen anterior.

Decreto Litoral

El letrado Juan Ramón Fernández-Canivell puntualiza que no adaptarse a la LOUA lo que impide es la innovación y modificación de elementos en los planeamientos y arremete contra otra normativa: la del Plan Litoral de la Junta, que impide construir, por ejemplo, a menos de 500 metros de litoral. "La Junta creó un conflicto cuando el Estado advirtió de la modificación de la Ley de Costas. Se respondió con un Plan Litoral para confrontar jurídicamente con el Estado", critica. En este punto, no está de acuerdo el presidente de los Arquitectos, que piensa que es importante preservar los valores de la Costa, puesto que, en gran parte, son los atractivos que generan tanto volumen de visitantes.

Diseminados y construcciones ilegales

El decano de los Arquitectos no cree en la ingenuidad del comprador de casas en diseminados. "Como experiencia como arquitecto municipal en uno de esos pueblos en los que 'se quería vivir en el campo'. Yo no me creo que ningún alemán haya venido aquí a plantar pasas en la Axarquía. No es cierto. Han venido a establecer unos procesos de urbanización blanda, ilegal, que se lo han vendido, pero que creo que ellos sabían...", manifiesta. Desde la ACP, Prado no se muestra nada de acuerdo. "Lo han sabido a posteriori", puntualiza. Incluso, el promotor apunta a la connivencia de los alcaldes. "Cuando alguien te dice lo de la multa, tú eres consciente de que haces trampa, con la complicidad del alcalde", le responde Vargas.

Fernández-Canivell recuerda el decreto de 2012, que, a su parecer, estaba destinado a "salvar alcaldes de la Axarquía". Sin embargo, poco ha cambiado. "El suelo no urbanizable no se puede resolver. Hubo una oportunidad de resolverlo. Efectivamente en el suelo no urbanizable no puede entrar el proceso urbanizador porque entonces es un desastre, pero sí vivir en el campo. La LOUA se hizo por gente no andaluza que no conocía la realidad. Se confundía el proceso no urbanizador en el suelo no urbanizable con vivir en el campo. Y vivir en el campo es algo propio de Andalucía. Eso no se ha sabido resolver y eso si hubiera sido un paso muy importante tanto en rehabilitación como en obra nueva. Hubiera atenuado la crisis. Aquí está demonizado construcción y suelo no urbanizable. Ven fantasmas en todos lados", argumenta. En síntesis, cree que se podría haber articulado formas blandas de construir en el campo, de una manera regulada y con normas fijas. Para este abogado experto en derecho urbanístico, se podía haber actuado antes: "Hubo un momento en el que la Consejería quiso reaccionar. Lo que es un disparate es que no pueda utilizarse el suelo urbanizable y eso da

lugar a la reacción popular: más construcción ilegal”.

Pero el trasfondo de la cuestión, en opinión del arquitecto Vargas es que del campo ya no se vive y eso condiciona la búsqueda de otras rentabilidades: “El problema del suelo no urbanizable es el problema del campo: antes se vivía del campo y ahora no. En El Ejido no hay este problema (los desarrollos son industriales). Cuando han sabido aquí adaptarse al mango o al aguacate no se produce este hecho. Sin embargo, si las pasas dejan de rentar en Canillas de Aceituno se produce un proceso urbanizador”.

Los diseminados, recuerda Vargas, generan problemas de pozos, fosas sépticas que acaban por contaminar los acuíferos... “Un día recibes en el Ayuntamiento como técnico una carta de la asociación de vecinos ingleses del pueblo diciéndote que es inconcebible que en el siglo XXI sus casas no estén dotadas de asfaltado, luz eléctrica en las calles, agua suficiente, saneamiento y fibra óptica. La respuesta de un Ayuntamiento tenía que ser la de usted se ha ido a vivir al campo, donde se presupone que no hay todas estas cosas. Cuando tú pasabas por allí, te encontrabas con una finca de 5.000 metros cuadrados con sus cipreses, naranjos, el columpio para el niño...”, ilustra.

Canivell le interpela de nuevo: “Coincidirás conmigo que se trata de un modelo urbanizador encubierto, no derivado de la planificación, no hay un sector blando. Esto, con unas condiciones, sí debería permitirse”. Y el arquitecto, contrarresta en una de las fases más animadas del debate: “Esto como manera de generar riqueza en los municipios, tengo dudas. Movimiento de albañilería local poco cualificada [‘competencia desleal a promotores’, desliza Prado], pero las cuentas eran que cada vez que dábamos una licencia municipal, aumentábamos el déficit. Agua, infraestructuras de la Diputación para compensar lo que ellos no habían hecho, la basura, servicios asociados... Las licencias eran minúsculas”.

Interviene entonces José Antonio Muñoz, director del Área de Empresa de Analistas Económicos de Andalucía, que ve que la férrea normativa era el efecto a los desmanes anteriores: “La ley reacciona de manera contundente ante el desmán para evitar en el futuro pueda volver a pasar lo mismo. Ya no soluciona lo anterior. Hubiera sido atractivo la recuperación de un cortijo con criterio, incluso con valor turístico y cultural. Creo que fue lógico que se reaccionara de esta forma. ¿Qué el tiempo dirá que será necesario volver a modificar la norma para adaptarla a una situación diferente? Puede ser”.

Vuelve a tomar la palabra José Prado, que ve un verdadero problema para la imagen de Málaga en el exterior estas 40.000 viviendas generando titulares e impactos negativos. “El otro día salió en los periódicos el caso de un matrimonio cuya casa se la van a tirar, una casa de madera. Eso nosotros, cuando salimos en el extranjero a promocionar, nos genera un gran problema. La no estabilidad de nuestro urbanismo. Daño enorme, casi más que el Malaya. Y la Junta no sabe cómo meterle mano. Díaz lo prometió y no hizo nada. Y están continuamente en Bruselas estos extranjeros denunciándolo. Hay continuamente en Bruselas un grupo en Bruselas de una asociación. Y España está denunciada”, relata, al tiempo que recuerda el daño de la corrupción en Marbella. “Teníamos que salir a Europa a explicar la cuadratura del círculo a abogados que habían acompañado a sus clientes que compraban, se subrogaban a préstamos, contaban con fe registral y notarial y pagaban su IBI que ahora su vivienda era ilegal”, concluye.

Informe de inundabilidad

También hay referencias expresas y críticas durante el debate al informe de inundabilidad que afecta a los alrededores de la desembocadura del Guadalhorce y que la Junta está aplicando para informar negativamente de nuevas actuaciones. Y todo, después de que hace cuatro años la Junta hubiera dado el visto bueno al PGOU de Málaga. El Ayuntamiento ha aprobado una moción institucional en el pleno del pasado jueves. Calcula que las restricciones y la extraña aplicación de este documento afectan al 70% del suelo industrial y pueden provocar un descenso del 50% del valor de estas propiedades. La teórica inundabilidad de la zona, basada en un estudio con periodo de retorno a 500 años, llega después de haberse invertido tanto en el Guadalhorce como en sus afluentes (Campanillas) más de 100 millones de euros en el encauzamiento, presa de Casasola y embalses aguas arriba. Eso sí, aún falta ampliar la ‘luz’ del puente sobre la 340, cuyos vanos tienen capacidad para 2.800 metros cúbicos por segundo, cuando el río puede llevar 4.000.

LISTADO DE COMENTARIOS

OPINA:

Nombre: *

Email: *

Comentarios:

Acepto todas las [Condiciones de Uso](#)

ENVIAR COMENTARIOS

