

# El plan que atormenta a los promotores

## Reclaman la suspensión del programa de infraestructuras hidráulicas por sus costes «desproporcionados»

Urbanismo asegura que no dará marcha atrás, ya que se han introducido modificaciones para retrasar los pagos y adaptarlos a la realidad

MANUEL MADRID

MURCIA. La revisión del Plan de Infraestructuras Hidráulicas de la Zona Norte de Murcia (PEIH) ha suscitado una fuerte contestación por parte de particulares y promotores, hasta el punto de que la Concejalía de Urbanismo va a tardar más de medio año en contestar todas las alegaciones presentadas. De momento, tanto la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Región como Metrovesca y otros propietarios, ya han demandado al Ayuntamiento por la vía contencioso-administrativa. Lo que reclaman es la anulación del plan por considerar desorbitados los giros por las obras, que se proyectaron en 2004, en pleno apogeo del sector de la construcción. Las previsiones no se han cumplido por el parón casi absoluto de los proyectos.

En la memoria del PEIH se recoge que la cuantía de las obras a realizar por todos los propietarios afectados sobrepasa los 191 millones de euros.

Sin embargo, el propio Ayuntamiento reconoció en el documento de aprobación inicial de la modificación del Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de la Zona Norte que hasta 2013 solo se han ejecutado 32,7 millones de euros, lo que significa que los propietarios no han sufragado ni el 20% del total de obras que les corresponden.

Hasta 2013 solo se habían ejecutado 32 de los 298 millones comprometidos, según la memoria oficial

Bernabé: «Es positiva la revisión porque se podrá seguir con los trámites de gestión y pagar al final»

El conjunto total de las obras previstas en su día a pagar por propietarios, Comunidad Autónoma y Ministerio de Medio Ambiente asciende a 298 millones de euros, de los que hasta la fecha no se han ejecutado ni el 11% del total de actuaciones.

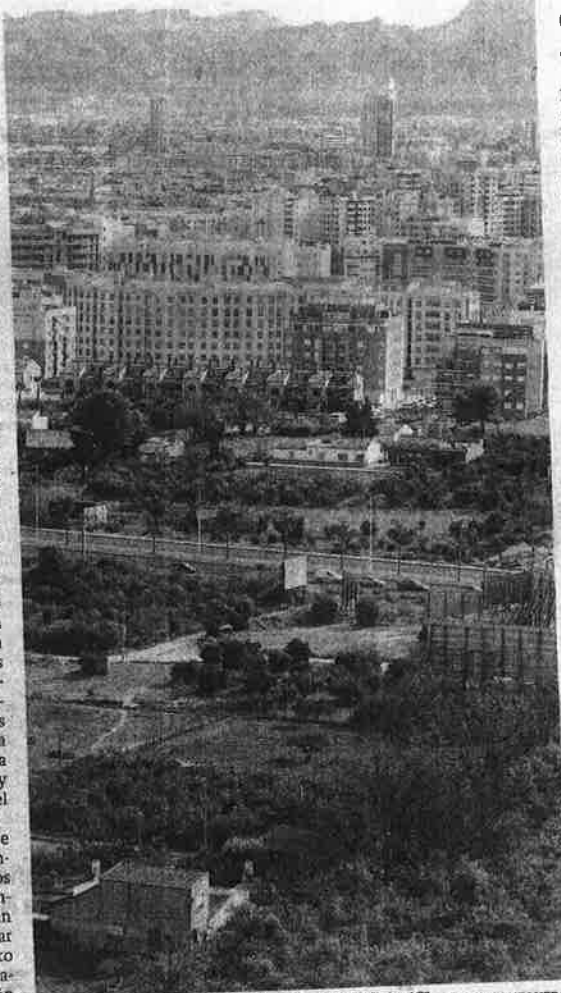
A pesar de la oposición que ha suscitado entre buena parte de los propietarios, la Concejalía de Urbanismo, sin embargo, considera que la modificación del PEIH tendrá un impacto positivo a corto plazo en el sector inmobiliario, ya que, según el concejal Juan Antonio Bernabé, dicho plan va a dejar de considerarse «un elemento de gestión urbanística para convertirse en un documento de referencia técnica».

«Precios actualizados»

Hasta ahora, expone el titular de Urbanismo, los promotores no podían avanzar en la fase de gestión urbanística —transformación del suelo existente en una unidad de actuación— si antes no formalizaban el pago al Ayuntamiento de las cuotas correspondientes a las obras del Plan de Infraestructuras Hidráulicas.

«Si no pagaban no podían continuar y no podían, por ejemplo, ni escriturar sus parcelas. Ahora, con la modificación que hemos llevado a cabo, se exige el pago de las cuotas en el mismo momento en que se van a realizar las obras de construcción. Además, se han actualizado las cantidades, de modo que se calcula el precio que le corresponde a cada uno al precio del mercado actual y en función de la edificabilidad y del terreno que tengam», argumenta.

Por tanto, entiende Bernabé, se trata de «un cambio en el hito temporal». El concejal reconoce que los promotores han solicitado la suspensión de los giros y la nulidad del Plan de Infraestructuras por contemplar unas previsiones de crecimiento irreales, aunque desde el Ayuntamiento no hay ninguna intención de suspenderlo o paralizarlo a la vista de los retoques introducidos. «El Plan sigue estando en vigor —tiene una vigencia hasta 2024, el mismo tiempo que el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia— como referencia técnica, porque las obras son las que son», dice Bernabé. «En-



Vista de la zona norte, tomada desde el edificio JCI. ■ FRAN MANZANERA

tendemos que es positivo para los promotores en tanto en cuanto no tienen que abonar sus giros al Ayuntamiento hasta el final del proceso de gestión urbanística, cuando hasta ahora era al principio —en la fase

de reparcelación—. Con esas novedades ahora podrán escriturar, firmar hipotecas, enajenar o vender... lo que supone, de alguna manera, desbloquear proyectos parados y permitirles ganar tiempo».

Emuasa debía ejecutar las obras antes de 2015

El Ayuntamiento promovió en 2004 el Plan de Infraestructuras Hidráulicas de la Zona Norte y firmó en 2005 un convenio con Aguas de Murcia para que ejecutase las obras con el propósito de resolver los problemas de abastecimiento, saneamiento y canalización de aguas pluviales que necesitaban los nuevos desarrollos urbanísticos. Las obras, según se anunció entonces, se llevarían a cabo en dos etapas diferentes: la primera entre 2005 y 2007 y la segunda entre 2008 y 2015. La actuación estaba presupuestada en más de 260 millones de euros, una cifra astronómica pero acorde a las previsiones de crecimiento del municipio en el plan general, según recordaba entonces el concejal Fernando Berberena. Las obras previstas eran una gran 'autopista' de agua entre la rambla de Churra y el río, colectores de saneamiento, redes de abastecimiento y depuración, y tanques de tormenta.

El Gobierno municipal confía en tener resueltas todas las alegaciones para antes de Semana Santa.

Otra de las novedades que, según Urbanismo, se ha introducido con la modificación del PEIH es que los promotores puedan elegir entre pagar al Ayuntamiento las cuotas correspondientes o ejecutar ellos directamente las infraestructuras.

«El Plan de Infraestructuras Hidráulicas de la Zona Norte era muy ambicioso en sus planteamientos y tenía una dimensión que, lógicamente, hay que adaptar a la realidad actual, y por ello lo hemos revisado», añade Bernabé. Los promotores, en cambio, no lo ven de esa manera e insisten en que no están en contra de pagar los gastos de urbanización, pero sí se oponen a determinados pagos «desproporcionados» de obras faraónicas previstas en el PEIH, porque entienden que están sobredimensionadas respecto a la realidad.

## Joven Futura y el Consistorio batallan en el juzgado por 3 millones de euros

M. M. G.

Entre las alegaciones presentadas en contra de la aprobación inicial de la modificación del Plan Especial de Infraestructuras de la Zona Norte se encuentran las de la cooperativa Joven Futura, firmadas por Ricardo Zamora, presidente de la junta de compen-

sación de la unidad de actuación I del Plan Parcial ZA-Ed3 de Espinardo (Joven Futura). La cooperativa considera que se ha realizado la revisión «tarde y de forma deficientes», y lamenta que no se haya atendido a la «enferma situación» en la que deja a los sectores como esta urbanización, don-

de siguen manteniendo los mismos y «desorbitados» giros por las obras.

Según la memoria del Ayuntamiento, a la unidad de actuación que representa se le han girado ya por parte del Ayuntamiento cuotas que suman unos 3 millones de euros, aunque en el documento de aprobación

inicial se desprende que las obras que es necesario ejecutar ascienden a 2 millones de euros. El representante de Joven Futura reclama en su escrito de alegaciones la anulación de las modificaciones del Plan de Infraestructuras, y de las obligaciones económicas que se derivan del mismo para esta junta de compensación, tanto los giros por vía ejecutiva como los intereses y recargos suscitados. Además, solicitan que se documente y justifique mediante documentos técnicos y jurídicos toda la situación real de las obras que se han llevado a cabo, sus características y dimensiones, los

sectores a los que afecta, y a su vez el Ayuntamiento tenga en cuenta las obras realizadas en cuanto a infraestructuras exteriores de saneamiento y abastecimiento que no han sido contempladas ni compensadas de ninguna manera y que han supuesto «un importante desembolso económico».

Sobre esta cuestión, Joven Futura mantiene un litigio contra el Ayuntamiento, al que ha demandado por discrepar de las obligaciones económicas. De hecho, el Ayuntamiento le reclama 3 millones por el PEIH, cuando la cooperativa solo tendría justificada una deuda de 800.000 euros.