

Especial: BREVE HISTORIA DEL URBANISMO REGIONAL. EL CASO CONDOMINA Y OTROS, UNA HISTORIA ALUCINANTE

(09/05/2006) -

Presentamos a los lectores un muy interesante reportaje que deja al descubierto la obra de ingeniería urbanística que está propiciando escándalos de especulación y corrupción, en una escalada urbanística sin precedentes que tiene preocupada a la sociedad murciana y que ha dañado seriamente la imagen de la Región en el exterior. Este texto, muy estudiado, documentado y elaborado, a pesar de su extensión sería de obligada lectura para conocer mejor qué y quiénes son los dueños del suelo de los murcianos, y por qué y cómo lo han conseguido. Durante el periodo de gestación de la Revisión del PGOU de Murcia, Samper-Nueva Condomina-Real Murcia-Sport Management, compran los derechos del Club Real Murcia y unos terrenos rústicos o agrícolas o No Urbanizables en el PGOU vigente entonces, situados al norte de la Autovía A-7 y de la pedanía de Churra, en una extensión aproximada de un millón de m2 que gestiona junto a otro millón de m2 de otros propietarios.

Los terrenos son comprados a la Cooperativa de Viviendas “Ladera” al resultarles sobrantes del lote de la “Finca Lo de Casas” que habían adquirido para su urbanización al sur de la A-7, en una operación de compra-venta muy polémica que varios de los cooperativistas llevaron a los tribunales por entender que había existido connivencia entre miembros de la Junta Rectora de la Cooperativa y Samper (los terrenos fueron subastados y Samper presentó una oferta insólita que le valió la adjudicación al ofrecer un 10% más que la mayor oferta) y que había existido información privilegiada y/o tráfico de influencias en las reclasificaciones y recalificaciones posteriores.

En racha

En el primer avance del PGOU los terrenos se clasificaban como Sistema General de Espacios Libres(SGEL) excluyéndose la posibilidad de usos dotacionales o residenciales al norte de la A-7. PRIMER PELOTAZO, los terrenos ya tienen aprovechamiento urbanístico.

En la APROBACIÓN INICIAL (1998) los terrenos cambian de uso y pasan a ser urbanizables de uso económico - dotacional, preferentemente para gran industria, es decir que pasan a tener un aprovechamiento urbanístico y un uso objetivo, ya son edificables aunque sin usos residenciales. SEGUNDO PELOTAZO.

Tras las sucesivas tramitaciones los terrenos van cambiando de uso de tal suerte que de económico (industrial) y dotacional (equipamientos) pasan a dotacional – residencial con una edificabilidad de 0.09 m2/m2, TERCER PELOTAZO y tras la firma de convenios, interpretaciones y demás artificios contables -urbanísticamente- se admite una edificabilidad de asta 0.40 m2/m2 en la parte residencial, CUARTO PELOTAZO, para terminar tras la última (al escribir estas líneas probablemente sea la penúltima) Adaptación-Modificación del PGOU suprimiendo la parte dotacional de forma que todo el suelo pueda ser de uso residencial y elevando la edificabilidad a 0.50 m2/m2. QUINTO PELOTAZO.

La Ley del Suelo regional 1/2001 denomina “Muy baja densidad” a edificabilidades no superiores a 0.25 m2/m2. Samper, en su doble condición de presidente/propietario del Real Murcia y Nueva Condomina y siempre apoyado por la prensa deportiva tiene las puertas abiertas del Ayuntamiento, pero en vez de entrar por la puerta de la Concejalía y Gerencia de Urbanismo a cuyo frente se encontraba Gines Navarro, entra por la Alcaldía de Miguel Angel Cámara iniciando la era de los convenios urbanísticos que auspicia el muy hábil abogado Juan E. Serrano, ex concejal de urbanismo del Ayuntamiento de Murcia, asesor de Samper y exportador del modelo alicantino-valenciano a la Región de Murcia. Resultado de lo cual es el Convenio de la Condomina, en el que se construye un “Estadio Municipal” a cambio de mas edificabilidad. Es decir se pasaba de una edificabilidad de 180.000 m2 (1.800 viviendas) a más de 500.000 m2 (5.000 viviendas) a cambio de un estadio valorado en 4.000 millones de Ptas.

Esta entrada de Samper por la Alcaldía puenteando al concejal Navarro pudo tener dos lecturas, por un lado que el honrado Navarro no se prestaría a tamaño despropósito o por otro lado que la tarta a repartir era de tal calibre que el alcalde Cámara no podía quedar fuera. También hay que tener en cuenta que en ese momento Navarro gestionaba una operación urbanística de similares características con Metrovacesa (competencia comercial mortal para las pretensiones de Samper) para construir un estadio municipal en la zona de Churra donde precisamente lo tenía previsto el PGOU.

La gestión de Navarro era mucho más coherente y procedente que la de Cámara, porque además de situarse donde preveía el PGOU estaba mucho mas cerca de la ciudad, con las previsiones de accesos e infraestructuras resueltas, junto a otra gran zona deportiva –Olimpic Club (También recalificado por Cámara después)- y sin los condicionantes que imponía Samper que actualmente pasan factura al Ayuntamiento (exclusividad de uso para el Real Murcia), ya que se trataba de un estadio enteramente municipal y no como el de Samper que de municipal solo tiene el nominal y las caras porque en un segundo convenio el Ayuntamiento-Cámara cede a Samper-Real Murcia el nuevo estadio de La Condomina por un periodo de 50 años.

Relaciones deterioradas

Cámara y Navarro, amigos y compañeros de trabajo, ven deterioradas desde entonces sus relaciones personales y de partido hasta el punto de que Navarro tiene que dejar la Concejalía de Urbanismo, el Ayuntamiento y prácticamente la política siendo Vicesecretario general del PP local. Triste final para un hombre honrado.

Desde entonces la gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia y más aun desde la retirada del Secretario General Valenzuela, que por lo menos hacía guardar las formas y de la extraña salida del Gerente de Urbanismo, Morillas, se convierte en un mercado continuo de reclasificaciones, convenios, venta de aprovechamiento urbanístico, clientelismo, amiguismo y un sinfín de actuaciones irregulares y sospechosas que comienzan por el Concejal de Obras, Sánchez Carrillo (Polaris, Carlos Valcárcel, Puertomayor), siguen con el nuevo Concejal de Urbanismo que sustituye a Navarro, Berberena, promotor y gestor inmobiliario al que se relaciona directamente con los gestores de la Cooperativa de Viviendas Joven Futura (funda y preside Novel Stamp, empresa que gestiona la cooperativa) y últimamente con el Jefe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, Joaquín Peñalver al que se relaciona directa o indirectamente a través de su familia o de personas y mercantiles interpuestas con la mayor parte de promotor@s , reclasificaciones y operaciones urbanísticas de diversa índole que se realizan en la Gerencia de Urbanismo.

Entre las mercantiles interpuestas cabe mencionar FAMU S.A. que relacionada con el Estudio Peñalver y dirigida por el ingeniero Dal Noce y el arquitecto Jesús Zafra (Ex jefe del Servicio de Patrimonio de la CARM) realizan la mayor parte de las grandes reclasificaciones, convenios, traslados de aprovechamiento, planes y proyectos que han de pasar por la Gerencia. No deja de ser sorprendente que este "gabinete técnico" sea el encargado solo y exclusivamente de las reclasificaciones de terrenos de grandes promotores como Profusa, Residencial 3 Molinos SL, José Díaz García S.A., Broncho Promociones SL, Residencial Puerto de la Cadena SL., Explotaciones Hoteleras Hipocampo SL., Polaris, Bamendi SL. ASISA, Convenio Casino, etc, cuando se da la circunstancia de tratarse de grandes empresas que disponen de su propio staff técnico. Es decir que a la hora de reclasificar hay que ir a morir al estudio Dal Noce & Zafra si se quiere llegar a buen fin, lo que está garantizado y de que forma al 100% por el arquitecto Peñalver.

Peñalver, no obstante, no es más que la punta del iceberg de lo que verdaderamente se cuece en la Gerencia de Urbanismo donde tanto el Gerente Guerra como el Concejal Berberena parten controlan con el manto protector del tandem Carrillo-Cámara. La firma de los últimos cuatro convenios urbanísticos en la zona norte junto a la Autopista A-7 para pasar de 5.000 a 25.000 viviendas, o lo que es lo mismo de 0.09 a 0.50 m²/m² de índice de edificabilidad, a cambio de la ridícula contraprestación-venta de aprovechamiento a razón de 120 Euros/m² (20.000 Ptas/m²) de valor de repercusión, cuando en el mercado se están superando las 150.000 Ptas/m² es un claro exponente de lo dicho, si es que no estamos verdaderamente ante una conspiración / maquinación entre promotores-gerentes-técnicos para alterar el precio de las cosas, malversando fondos públicos y como consecuencia de ello prevaricando.

El porqué Cámara prefirió la operación Nueva Condomina que él gestionaba a la de Navarro-Metrovacesa sin que se haya demostrado las ventajas de su opción, que es evidente, que no eran mejores que la opción de Navarro y que le costó la pérdida de un amigo, compañero y colega, solo se sabrá el día en que Navarro hable, cosa difícil porque además de honrado Navarro ha demostrado ser fiel y caballero al mantenerse en silencio desde su salida de la Gerencia de donde salió por la puerta grande al tener no solo el reconocimiento del personal municipal sino de la propia oposición que acudió a su comida de despedida.

Pero la historia va poniendo las cosas en su sitio y en el año 2001 se producen dos hechos trascendentales y que se hermanan desde entonces. En el mes de Enero se aprueba definitivamente el PGOU de Murcia y en Junio la Ley del Suelo Regional 1/2001, lo que quiere decir que el PGOU no estaba adaptado a la Ley e incumplía serios preceptos de esta como veremos a continuación.

El que el PGOU no se adaptara a la Ley puede parecer lógico y normal puesto que era anterior a esta, lo que no parece lógico ni normal era que no se adaptara a ninguna Ley porque la única Ley del Suelo aplicable era la Ley del Suelo Estatal 6/98, que era una Ley de mínimos donde por poner un ejemplo no se hacía referencia alguna a que los sistemas generales pudieran tener aprovechamiento urbanístico (en la legislación del suelo siempre han tenido aprovechamiento cero) y los Reglamentos de la Ley del Suelo del 92 que fue derogada en parte (no en su totalidad como machaconamente repite el PP) por Sentencia del Constitucional creando un importante vacío legal que la mayoría de Comunidades Autónomas menos la murciana solventó con la homologación de la Ley derogada a nivel regional de forma transitoria y subsidiaria para soslayar el vacío legal. Murcia bajo la batuta del hoy diputado Andrés Ayala y bajo la supervisión del siempre todopoderoso abogado Juan E. Serrano y la colaboración técnica del arquitecto José M. Rodenas redacta su propia ley del suelo sin antes homologar la Ley estatal y permanece bajo el vacío legal mencionado hasta la aprobación de la Ley, periodo este en el que "se cuele" el PGOU de Murcia.

No es hasta diciembre de 2005, es decir casi cinco años después, que el PGOU se adapta a la Ley Regional del Suelo y lo hace de una forma muy sui generis porque lo que realmente se hace es adaptar previamente la Ley al PGOU mediante sucesivas modificaciones de esta en 2002 y 2004 para dar cobertura legal a las numerosas tropelías que en desarrollo del PGOU va cometiendo el Ayuntamiento de Murcia al margen de lo dispuesto en la Ley y en su propio PGOU.

El criterio general aplicado era relativamente simple, aquellos artículos de la Ley que son favorables al desarrollo del PGOU se aplican y punto. Los que son desfavorables no son de aplicación porque el PGOU no está adaptado a la Ley, es decir que subvierte o invierte un principio general de aplicación de las leyes que es el de transitoriedad, la Ley obliga desde su promulgación a su cumplimiento, pero no faculta hasta tanto no se produzca la adaptación del PGOU.

Joven Futura

La reclasificación de los terrenos de la Cooperativa Joven Futura junto a Senda de Granada en Espinardo, a cuyos gestores se les relaciona con el Concejal Berberena en no menos de siete sociedades mercantiles entre ellas la propia gestora Novel Stamp fundada y presidida por él hasta su nombramiento como concejal y en cuya tramitación, incluida reclasificaciones, nunca se abstuvo ni dio a conocer que mantuviera relación societaria o mercantil que le inhabilitara para la toma de decisiones, es el más claro y escandaloso ejemplo del incumplimiento de la Ley, pues mientras el PGOU daba la máxima protección a los terrenos y justificaba el porqué de su protección, el Ayuntamiento y la CARM se no hacían caso del Art. 149.4 de la Ley del Suelo al mantener que dicho artículo no era de aplicación por no estar adaptado el PGOU a la Ley y que los terrenos ya no tenían valor, el resto de artículos que eran favorables a la reclasificación si eran de aplicación.

El Art. 149.4 de la Ley del Suelo dice “No podrán aprobarse modificaciones de Plan General para cambiar la clasificación o calificación de suelo no urbanizable protegido que se motive en los valores que justificaron aquellas, salvo por razones fundamentales de interés público”.

Era claro que nos encontrábamos en este supuesto y los huertos que habían sido conservados por sus hasta entonces propietarios en aceptables condiciones son abandonados por los nuevos propietarios y especuladores que estaban detrás de la operación de forma que desaparecieran los valores agrícolas y paisajísticos que habían merecido su protección. Los nombres de Fuertes, Berberena concejal y notario, Belando y familia Zamora que a la postre gestionan, dirigen y controlan absolutamente la Cooperativa se mencionan por vecinos afectados por la actuación tanto como vendedores como los que no han querido vender y están siendo presionados.

La reclasificación supuso además que a los terrenos se les diera el mayor aprovechamiento urbanístico de todos los sectores de suelo urbanizable pese a proceder de una reclasificación y estar situados en una pedanía donde los aprovechamientos son inferiores generalmente a los del ensanche de la ciudad. Se infringía por primera vez en la Región lo dispuesto en el Art. 47.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que no ha sido derogado relativo a que la densidad máxima de la edificación no podía superar 75 viv/Ha. Y que la CARM hace constar en la Resolución de 14 de febrero de 2001 por la que se aprueba el PGOU condicionado al cumplimiento de innumerables deficiencias, la mayoría de las cuales no se cumplieron jamás.

Este mismo argumento es el que se ha venido utilizando reiteradamente por Ayuntamientos y CARM en las innumerables reclasificaciones que se vienen haciendo desde la promulgación de la Ley y que alcanza su máxima extralimitación en la reclasificación de terrenos LIC y ZEPA en la Sierra de Almenara conocido como caso ZERRICHERA y anteriormente en otros muchos donde son de destacar las reclasificaciones de otros espacios protegidos como Lo Poyo o San Ginés de la Jara (Novo Cartago), ambos en Cartagena en espacios de protección del Mar Menor o en espacios protegidos por su alto interés agrícola nacional como son las áreas del Tránsito Tajo–Segura en los TM de Torre Pacheco (Polaris), Los Alcázares (Torre del Rame), San Javier (Roda Golf), Fuente Álamo, Lorca, Abarán, etc.

Uno de los mayores desencuentros que se producen entre el PGOU de Murcia y la Ley (LSRM) son los ya muy conocidos SISTEMAS GENERALES, pues mientras en la Ley se establecía que los sistemas generales adscritos o vinculados a los sectores de suelo urbanizable no podían superar el 25% de la superficie del sector, el PGOU no respetaba dicho límite y lo fijaba indiscriminadamente según su libre albedrío.

Mientras que el Ayuntamiento de Murcia va desarrollando desde enero 2001 el suelo urbanizable del PGOU mediante los correspondientes planes parciales y la CARM en sus informes preceptivos advierte del incumplimiento de la Ley en lo que respecta entre otras cuestiones al mencionado precepto del 25% máximo de SG, el Ayuntamiento ignora e incumple sistemáticamente la advertencia, la CARM aprueba definitivamente el PGOU de Lorca suspendiendo la aprobación de todos los sectores de suelo urbanizable que adscribían más de un 25% de superficie de SG, precepto que naturalmente tuvo que cumplir el PGOU de Lorca adaptando y reajustando las superficies de SG.

Cámara se impone

El pulso entre Ayuntamiento de Murcia-PGOU-Alcalde Cámara y Consejería de Obras Públicas-Ley del Suelo-Consejero Bascuñana se resuelve como era de imaginar a favor del Ayuntamiento de Murcia de forma que en la modificación de la LSRM 2/2002 se suprime la limitación mencionada del 25%. Ello se hace sin ninguna justificación coherente por lo que cabe interpretar que el poder orgánico de Cámara en el PP (Secretario General) se impone al de Bascuñana, sobre todo si tenemos en cuenta que el verdadero poder radica en los promotores y estos se ven claramente beneficiados con la supresión de la limitación del 25%

Llegado este punto conviene aclarar que en las legislaciones anteriores a la LSRM los sistemas generales no tenían aprovechamiento urbanístico y su vinculación o adscripción al suelo urbanizable suponía una carga a repartir que nadie quería (equidistribución de beneficios y cargas). La LSRM asigna a los sistemas generales el mismo aprovechamiento urbanístico que a los sectores a los que adscribe o vincula sin más limitación que la que se deriva del precepto legal, una vez suprimida la limitación del 25%, de que el aprovechamiento transferido desde el sistema general al sector urbanizable sumado al de este no de cómo resultado el cambio de categoría que en función de la densidad se establece en

la Ley, precepto que sistemáticamente es incumplido mediante interpretaciones torticeras derivadas de los convenios urbanísticos o de la aplicación de la singular singularidad de la LSRM que autoriza a aumentar el aprovechamiento en un 10% mas que lo que dispongan los PGOU, circunstancia que ningún Ayuntamiento recurrió y "que demuestra la incompetencia que en materia urbanística tienen los Ayuntamientos murcianos, ya que se trata de un precepto claramente inconstitucional al invadir las competencias municipales en materia que es de su exclusiva competencia – fijar los aprovechamientos urbanísticos- y en base a ello las infraestructuras y servicios correspondientes".

El Artículo 101 establece:

Residencial de Alta densidad: >0.75 m²/m².
Residencial Media densidad: 0.50 – 0.75 m²/m².
Residencial Baja Densidad: 0.25 – 0.50 m²/m².
Residencial Muy baja densidad: <0.25 m²/m².

El advenimiento del PGOU de Lorca planteó una nueva novedad en el ordenamiento jurídico-urbanístico murciano que hasta la fecha no se había planteado y que era impensable que se produjera una vez que la Ley del Suelo Estatal 6/98 (que también lo es de valoraciones) había dejado claro en su Artículo 9 donde se dispone que SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO tiene la consideración de suelo no urbanizable y por tanto carente de aprovechamiento urbanístico.

El PGOU de Lorca planteaba y denominaba como “Sistema General de Protección Medioambiental” vinculado al suelo urbanizable y por tanto con aprovechamiento urbanístico, grandes extensiones de suelo especialmente protegido del Lomo de Bas, Calnegre, Sierra de Almenara, Sierra de la Tercia y otros espacios protegidos, con objeto de obtener la cesión al Ayuntamiento de terrenos privados a cambio de aprovechamiento urbanístico.

Este planteamiento que ya había sido empleado por el Ayuntamiento de Cartagena y autorizado por la CARM en las reclasificaciones de Lo Poyo y San Ginés de la Jara junto al Mar Menor y al Saladar de Lo Poyo, sin ningún fundamento jurídico, toma carta de naturaleza con la aprobación del PGOU de Lorca por la CARM y posteriormente regularizado y legalizado mediante la Modificación de la Ley del Suelo 2/2004 que modificó el articulado relativo a los sistemas generales al incluir como integrante del sistema general de espacios libres los terrenos catalogados como de especial protección.

El Art. 98.b) en su nueva redacción dice: “El Sistema General de Espacios Libres estará constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación de mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales. Se incluirán también en este sistema los espacios naturales que así se califiquen, aunque no computen en el estándar anterior “

Esta modificación de la Ley no solo legalizaba las actuaciones y convenios del alcalde de la ínsula barataria de Lorca, Miguel Navarro, sino que “legalizaba” y daba pie a las reclasificaciones de Cartagena y a otros municipios, sino fundamentalmente a las reclasificaciones puntuales de suelo forestal en la Sierra de Carrascoy y El Valle (Espacios naturales protegidos) que el Ayuntamiento de Murcia estaba realizando con la valiosísima colaboración y experiencia profesional de los presuntos socios del arquitecto Peñalver, el ingeniero Dal Noce y el arquitecto Zafra (FAMU SA) cuyos trabajos reclasificatorios les reportaban pingües honorarios (del orden del 25% del valor del aprovechamiento urbanístico a trasvasar. El grupo municipal socialista ha valorado el monto del aprovechamiento trasvasado hasta ahora en 200.000 millones de pesetas) y que por supuesto jamás tuvieron reparo alguno en el Ayuntamiento ni sufrieron la demora a que acostumbra el Ayuntamiento de Murcia en otros asuntos no apadrinados.

Presunta adaptación del PGOU

El colmo de la desfachatez urbanística a este respecto, llega con la aprobación por la CARM en enero de 2006 de la supuesta y presunta “ADAPTACIÓN” del PGOU a la Ley del Suelo y sus modificaciones ad hoc en la que TODO el ESPACIO NATURAL PROTEGIDO de la Sierra de Carrascoy y El Valle pasa a formar parte del sistema general de espacios libres y por tanto le es atribuido aprovechamiento urbanístico. Esto explica la carrera desenfundada de los grandes especuladores, intermediarios y promotores inmobiliarios entre los que destacan Fuertes e incluso la familia Peñalver en adquirir grandes extensiones de terrenos no solo ya en la Sierra de Carrascoy y El Valle (El concejal Moya Angeler y familia tiene una finca en la zona cuya plusvalía tras la reclasificación se presupone en 5.000 millones de pesetas) sino en otros grandes espacios protegidos de la Región como pueden ser Cabo Tiñoso o Calblanque.

Nos encontramos, pues, ante una especie de confabulación entre CARM, Ayuntamientos encabezados por el de Murcia y grandes propietarios y promotores que inician una fulgurante carrera de adquisición de suelo especialmente protegido (el más barato del mercado) al amparo y con la seguridad de que la información privilegiada de que disponen llevará a buen puerto sus especulativas inversiones al conseguir que el suelo protegido adquirido tenga aprovechamiento urbanístico del que carecía cuando se adquiere.

Estas últimas actuaciones son aparentemente desconocidas, ignoradas o no contempladas o vistas con total

indiferencia, por los representantes del Estado o delegaciones gubernativas en la CARM, que no ven o no quieren ver como se vulnera sistemáticamente la Ley del Suelo Estatal 6/98 no solo en el ya comentado Artículo 9 sobre clasificación del suelo no urbanizable, sino lo que es mucho más grave, en lo referente a las valoraciones del suelo no urbanizable a efectos fiscales y expropiatorios con la atribución de aprovechamiento urbanístico y la ambigüedad del régimen jurídico del suelo. Esta actitud que podía ser entendida cuando el PP estaba en el gobierno de la Nación resulta imperdonable tras acceder al gobierno el PSOE y es que a determinados niveles de la administración las cosas no han cambiado para nada y las personas que sirvieron ciegamente al PP continúan en puestos de responsabilidad y sin que nadie les haya pedido explicaciones ni responsabilidades.

Al estar según la Ley, las valoraciones del suelo referidas al VALOR DE MERCADO, es evidente que el suelo especialmente protegido no tiene el mismo valor según esté o no dotado de aprovechamiento urbanístico, lo que significa que a efectos expropiatorios se produzca un desmedido e injustificado incremento del valor de expropiación de las fincas y el consiguiente encarecimiento de las grandes infraestructuras dada la repercusión que el coste del suelo tiene sobre ellas.

La interpretación que hace la CARM del suelo especialmente protegido (coincide plenamente con los intereses de los grandes propietarios de suelo) y habida cuenta que esta categoría de suelo es la única que legalmente tiene la consideración de no urbanizable, conduce al disparate urbanístico de dar viabilidad legal a que todo un territorio municipal pueda tener aprovechamiento urbanístico ya sea como suelo de sistema general de protección, urbanizable o urbano.

No obstante lo antes apuntado, conviene recordar que los mismos agentes que hacen e interpretan las leyes y atribuyen aprovechamientos urbanísticos hasta al “sum corda” ya habían dotado de aprovechamiento urbanístico al Saladar de Lo Poyo cuando se produjo la ya muy conocida reclasificación de Lo Poyo a orillas del Mar Menor con el advenimiento del PP al gobierno de CARM y que posteriormente fue anulada por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

Lo ejemplarizante de la Sentencia mencionada no sirvió de mucho porque en un alarde de cinismo y contumacia el Ayuntamiento de Cartagena y la CARM reclasifican en una operación similar y contigua a Lo Poyo, los terrenos colindantes donde se encuentra el Monasterio de San Ginés de la Jara denominados comercialmente Nuevo Cartago y auspiciada por la CAM para la familia alicantina Galea.

De nuevo la Ley del Suelo, el PGOU de Cartagena y la Ley de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente es hecha añicos cuando antes de aprobar definitivamente el PORN (plan de ordenación de recursos naturales) del litoral del Mar Menor, largos años paralizado, el planeamiento urbanístico se permite asignar usos y aprovechamientos a espacios protegidos para lo que es manifiestamente incompetente. La impunidad con que se realizan estas actuaciones sientan el precedente necesario para que posteriormente se produzca el tristemente caso Zerrichera.

Visto este estado general de la cuestión, conviene retomar de nuevo el caso Nueva Condomina que es como la madre de todas las batallas recientes y posteriores por cuanto en un alarde de paroxismo se llega a la sublimación de la cosa urbanística en su más alto nivel de incumplimientos legales, absurdos interpretativos, abusos normativos y se da máxima cobertura “legal” a operaciones urbanísticas especulativas, pelotazos sin límite, malversación de fondos públicos y “generosas” cesiones de bienes de dominio y uso público.

Los convenios urbanísticos entre Samper-Nueva Condomina y el Alcalde Cámara conducen a que durante la tramitación del PGOU de Murcia se incorpore una nueva Norma Urbanística de casi exclusiva aplicación a los terrenos de Nueva Condomina (cosa prohibida expresamente por la legislación urbanística) y que conforme se desarrollan los acontecimientos en los terrenos colindantes de igual clasificación urbanística, tras la “adaptación” del PGOU a la Ley y sus modificaciones más o menos encubiertas, podemos afirmar que se trató de una norma exclusiva para Samper ya que ya no es de aplicación al resto del suelo de análoga clasificación y calificación.

La introducción de esta nueva norma denominada Alternativa B al Art.6.4.3 “Dotacional-residencial mediante convenio específico” suponía un nuevo pelotazo para el Sr. Samper al posibilitar el aumento de aprovechamiento de 0.09 m²/m² que había que repartir entre los usos residenciales (60%) y los usos dotacionales (el resto) a 0.40 m²/m² en la parte residencial y a 0.30 m²/m² en la parte dotacional, si a cambio se construía y se cedía al Ayuntamiento un sistema general deportivo o de ocio de importancia metropolitana – campo de fútbol o nuevo estadio de la Condomina- que nunca debió de ser admitido por tratarse de un concepto jurídico indeterminado no evaluable económica ni urbanísticamente. Por vía convenio se estableció una valoración de 4.000 millones de Ptas. Sin haberse realizado una valoración equivalente de las plusvalías obtenidas mediante la Alternativa B. Que como veremos posteriormente en el informe de los peritos judiciales se elevó a más de 30.000 millones de Ptas.

Pero el insaciable Samper no tenía bastante, tenía que conseguir aún más. Conocedor de los “pardillos y palurdos” que tenía delante firma un nuevo Convenio con el Ayuntamiento por el que se le cede-concede por un periodo de cincuenta años (Samper quería 90 años) la exclusiva utilización y explotación del nuevo estadio y sus instalaciones anexas, que equivale a concederle la propiedad de por vida. En este último Convenio se da pie a un nuevo pelotazo y a un acto urbanísticamente muy cuestionable. El sistema general que se adscribe al Sector Nueva

Condomina en el mismo acto de la sectorización se destina a uso deportivo y más concretamente a campo de golf que a su vez es dado en concesión a Samper lo que viene a suponer la efectiva privatización de un sistema general que debería ser de titularidad y uso público. Cosas veredes.

Samper riza mas aun el rizo y con el consentimiento del Alcalde Cámara, el Concejal Berberena, el arquitecto Peñalver obtiene un aprovechamiento urbanístico final y definitivo en el Plan Parcial, no de 0.09 ni de 0.30 ni de 0.40 sino de 0.67 m²/m² que justifica en interpretaciones sui generis de la normativa que son advertidas de incumplimiento por la CARM en su informe preceptivo y que el Ayuntamiento pese a la advertencia de ilegalidad ignora. Esta circunstancia no es seguida por la CARM que en aplicación del principio jerárquico y de legalidad que le es atribuido por Ley no realiza actuación alguna de cara al restablecimiento de la legalidad, lo que demuestra que está tan implicada como el Ayuntamiento a determinados niveles jerárquicos.

La interpretación legal que se hace es bien simple, se haga lo que se haga con los aprovechamientos urbanísticos, se sumen, se incrementen, se transfieran o se acojan a la alternativa que se acojan, según la Ley, el Sector de Suelo Urbanizable Nueva Condomina no puede alterar su categoría de MUY BAJA DENSIDAD que establece el PGOU, es decir no puede tener un aprovechamiento superior a 0.25 m²/m². Y lo cierto es que Nueva Condomina se pasa mas de dos pueblos al llegar a 0.67 m²/m². No hay más que darse una vuelta por la urbanización o por su publicidad para comprobar como la “muy baja densidad” se traduce en edificios de más de quince plantas. Lo que cualquier ciudadano entiende fácilmente.

A Samper todavía le quedaba una penúltima baza, que viene a confirmar lo que más que un Ayuntamiento parece una republica bananera o el de Marbella. A la hora de hacer la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento a que obliga la Ley, no lo hace como en un principio le reclaman los servicios municipales correspondiente (que no estaban al loro) sobre la totalidad del aprovechamiento que generaba el 0.67 mencionado, sino que el habilmente calcula, cede y así lo acepta el Ayuntamiento el 10% sobre el original 0.09 m²/m² de la Alternativa A que no había sido la adoptada.

Esta tragadera del Ayuntamiento es reconocida posteriormente por el propio Ayuntamiento cuando al tramitar la última “Adaptación” del PGOU a la LSRM tantas veces mencionada, dice claramente que la cesión del 10% se hará sobre la totalidad del aprovechamiento resultante. De nuevo se observa el trato privilegiado de Samper.

Lo paradigmático del caso Nueva Condomina, deviene en que su impunidad ha dado lugar a la proliferación de casos similares que elevados de potencia son lanzados y aprobados por el Ayuntamiento ante el silencio y consentimiento de la CARM y los órganos judiciales. Veamos.

La tramitación del asunto Nueva Condomina no ha pasado desapercibida para todo el mundo ya que dio lugar a contenciosos poco o nada publicitados que fueron hábilmente resueltos por Samper y sus asesores jurídicos que llegan incluso a contratar al profesor García de Enterría para neutralizar antes de que se enteren a Metrovacesa (García de Enterría es el abogado de BBV a quien pertenece Metrovacesa) y por otra parte para asustar al Ayuntamiento en su pretensión de la cesión del 10% se haga sobre el total aprovechamiento.

Pero existe un contencioso que es donde radica y queda al descubierto el meollo de la cuestión, se trata de los Recursos Contencioso-Administrativo que interponen los propietarios de la Finca Lo Navarro, vecina de NC y propietarios de una granja porcina, contra todo lo que se mueve en torno a Samper-Condomina, reclasificaciones, PGOU, Plan Parcial, Proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y accesos. Este contencioso llevado por el bufete Martines Escribano con las valiosas aportaciones periciales del arquitecto De La Villa, cuestiona fundada y documentalmente toda la tramitación del caso NC, no solo desde los potenciales daños y perjuicios causados al demandante que profusamente alega en su demanda, sino desde el interés general, el interés público y el cumplimiento de la legislación urbanística y el PGOU.

Los informes del arquitecto De La Villa son confirmados por peritos judiciales designados por la Sala correspondiente de forma tan concluyente que difícilmente y extraídas las conclusiones pertinentes se pueda desprender una sentencia no condenatoria para las partes demandadas, Ayuntamiento, CARM y NC.

Dictamen de los peritos judiciales

Del dictamen de los peritos judiciales (arquitectos García Herrero, Checa y Pardo Prefási) se desprende lo siguiente:

- Confusión en la lectura e interpretación de las Normas Urbanísticas del PGOU al diferir los textos de la Aprobación inicial de la A. Provisional, de la A. Definitiva y del Texto Refundido. Caótico.
- La Aprobación definitiva del PGOU de 31/ENE/2001 por la Consejería de Obras Públicas se hace con deficiencias que ocupan 10 páginas del BORN entre ellas las que afectan al sector Condomina.
- El Texto Refundido aprobado por el Ayuntamiento el 31/May/2001 en subsanación de las anteriores deficiencias fue publicado y puesto en vigor por el Ayuntamiento sin contar con la aprobación de la CARM que según la Orden Resolutoria de 5/MAR/2002, BORM de 3 de abril introduce 44 deficiencias no subsanadas y señala 27 modificaciones del PGOU introducidas de rondón en el TR sin justificación ni tramitación alguna. El Ayuntamiento, no obstante aplica plenamente el TR sin más consideraciones.

- Entre las modificaciones introducidas de rondón figura la relativa al Art. 6.2.14 referente a la Alternativa B “Residencial rotacional mediante convenio específico” que pasa al Art. 6.4.3 con un nuevo texto sin que medie justificación alguna.
- Entre la Inicial y la Definitiva se incrementa el aprovechamiento residencial de 73.113 m2 a 6.758.398 m2.
- En el mismo periodo se incrementa la superficie generadora de aprovechamiento de 14 mill/m2 a 28 mill/m2.
- La introducción de usos residenciales al norte de la Autovía A-7 en sustitución del uso económico-dotacional que suponen 56.288 viviendas, altera el modelo territorial y por tanto requería una nueva información pública que no se hizo.
- No se considera que la construcción de un campo de golf en un SG de espacios libres (Parque forestal) sea una actuación de protección, rehabilitación o mejora ambiental, ni que se pueda privatizar dando en concesión los terrenos donde se sitúa el Golf por tratarse de un sistema general.
- Se reclasifican 11.6 millones de m2 de suelo no urbanizable forestal NF a SG generador de aprovechamiento entre la inicial y la provisional.
- Las plusvalías netas generadas con la alternativa B una vez deducidas las de la Alternativa A y las compensaciones por el nuevo estadio y otros gastos es de 191.790.900 EUROS, equivalentes a más de 30.000 millones de pesetas.

La presumible Sentencia se adivinaba tan concluyente, a la vista de las pruebas, que el Ayuntamiento se ve obligado a pactar con los propietarios demandantes de Lo Navarro la retirada del Contencioso a cambio de compensaciones urbanísticas ilegales en un clarísimo acto de PREVARICACIÓN que los tribunales de Justicia no pueden ignorar. ¡Tú me retiras el contencioso y yo te doy más aprovechamiento!

Del contencioso y las pruebas aportadas se desprenden actuaciones que trascienden el interés particular o de las personas y entidades personadas en el pleito e incluso de lo administrativo. Existen cuestiones de legalidad que afectan al interés general que deben ser perseguidas de oficio y existen cuestiones precisamente de índole penal, como la presunta prevaricación que también debe ser perseguida de oficio y remitida a la Fiscalía anticorrupción.

Las cuestiones que se plantean en el Contencioso mencionado son de tal gravedad que no pueden ser archivadas por desistimiento de la parte demandante ya que no solo no se trata de una afección al interés particular sino al interés general y máxime cuando existe constancia pública de la firma de un Convenio Urbanístico entre la parte demandante –Finca Lo Navarro- y la demandada –Ayuntamiento de Murcia- en la que se otorgan prerrogativas o ciertos beneficios al demandante, superiores a los señalados en otros convenios firmados por el Ayuntamiento con otros propietarios en la misma fecha, en la misma zona y con la misma calificación urbanística y que también son cuestionables legalmente.

La retirada del Contencioso ha traído consigo el desbloqueo de todas las actuaciones urbanísticas, convenios e incluso la tramitación de la “Adaptación “ del PGOU a la Ley, donde se han introducido las oportunas y encubiertas modificaciones para legalizar las actuaciones de Nueva Condomina y viabilizar convenios como el conocido Convenio Casino, el de la Finca Lo Navarro y el resto de Convenios que analizaremos en documento aparte.

La retirada del Contencioso ha supuesto para el Ayuntamiento una huida hacia delante de todo el desmadre urbanístico y la corrupción que se viene denunciando en la Gerencia de Urbanismo y que en cierto modo se desprende de la demanda. El Ayuntamiento ha dado rienda suelta a un sinfín de irregularidades injustificadas en la Modificación-Adaptación del PGOU a la Ley y a una serie de convenios urbanísticos en torno a la Autovía A-7 e inmediateces así como en torno a la Sierra de Carrascoy y el Valle y Campo de Murcia que la presumible Sentencia impedía.

Lo más preocupante de la cuestión, radica en que de prosperar el contencioso que tiene anunciado el Colegio de Arquitectos o de abrir diligencias en la Fiscalía anticorrupción, el Ayuntamiento de Murcia se podría encontrar en situación de quiebra o bancarrota si tuviera que hacer frente a las presumibles indemnizaciones que reclamarían los beneficiarios de los convenios urbanísticos que tendrían que ser anulados y que se estima en 500.000 millones de pesetas. Marbella.