

UNA OPERACIÓN URBANÍSTICA A LA CARTA

CAMPO DE GOLF

David G. Castillejo

El Ayuntamiento de Getafe legitimó el derecho de propietarios privados a edificar en el futuro plan parcial de Perales del Río -aún sin calificar- a cambio de terrenos rústicos para el campo de golf basándose en un concepto poco usual denominado «cosa futura». Esta figura permitirá que los propietarios del polígono 31 de Perales cedan al Ayuntamiento getafeño 607.828 metros cuadrados que poseen para la construcción del campo de golf y valorados supuestamente en 9,6 millones a cambio de 26.828 metros para edificar en un Plan Parcial que aún no está desarrollado ni calificado: el de Perales del Río.

La operación -aprobada por el Pleno municipal el 23 de diciembre del pasado año a pesar de contar con la oposición de Intervención General- ha recibido críticas de diversos sectores. «No se pueden valorar unos terrenos privados en base a unas edificabilidades de un sector, el de Perales, donde no hay nada aprobado ni calificado», según denunció en su día el portavoz del PP en Getafe, José Luis Moreno.

Para justificar la ejecución del convenio, el Consistorio getafeño

recurrió a lo que, en términos urbanísticos, se conoce como «cosa futura», un concepto muy inusual. Se trata de un contrato por el que «uno de los contratantes se obliga a dar una cosa cierta por otra que no tiene existencia». Es decir: los propietarios de las parcelas sobre las que se asentará el campo de golf dan al Ayuntamiento este terreno a cambio del derecho a edificar en una zona que aún no existe, como es el caso del Plan de Sectorización de Perales del Río.

Es más, el propio informe de la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento -fechado el 9 de diciembre de 2004- admite esta figura jurídica, aunque justifica su aplicación de una manera ambigua. «El Reglamento de Bienes -alega- no regula de forma concreta la permuta de «cosa futura», pero tampoco la prohíbe». En todo caso, advierte de que la ley reconoce esta figura cuando «se refiere a la cesión de solares para construcción de viviendas de protección oficial», que no es el caso.

No obstante, la ejecución del convenio de permuta para los terrenos del campo de golf beneficiará a los propietarios de suelo porque, con esta operación, la edificabilidad de vivienda libre ha quedado valorada en 360,44 euros

el metro cuadrado, un precio más bajo incluso que el fijado en desarrollos urbanísticos anteriores. Es el caso, por ejemplo, de El Bercial, donde el metro cuadrado para vivienda libre se situó en unos 480 euros. Entre los propietarios de suelo se encuentran empresas como Joma Sport (accionista del Getafe CF, con 90.218 metros), Astron (propiedad del ex concejal de Urbanismo Jesús Neira), Soto e Hijos y Manuel Sanabria (afiliado al Partido Socialista).

Informe negativo

El convenio ha contado, además, con la negativa de la Intervención General, órgano fiscalizador que desechó el informe técnico de la valoración de los terrenos porque el baremo utilizado para el cálculo se basó en las expropiaciones que llevó a cabo Renfe en el año 1991 para el AVE Madrid-Sevilla, así como en las que efectuó la consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad de Madrid en el 97 para el acondicionamiento de la M-301, medida que no tiene en cuenta «el valor del mercado actual».

Según el informe fiscal rubricado por esta entidad al que ha accedido EL OBSERVADOR, la deslegitimación se basó en que «a juicio de los funcionarios- el baremo de las expropiaciones y su actualización mediante índices catastrales no tuvieron en cuenta aspectos como el valor del mercado actual. «No es adecuado entender por justiprecio actual de los bienes -concluye el informe fiscal- (justiprecio) fijado en expedientes expropiatorios tramitados por otras administraciones en 1991 y 1997 y proceder a su actualización dado que no se tienen en cuenta -argumenta- circunstancias como el valor de mercado actual, o aspectos jurídicos, urbanísticos o de otra índole que hayan acaecido en los últimos doce años».

Además, el informe -fechado el 15 de diciembre de 2004- argu-



GRUPOS ECOLOGISTAS DENUNCIAN UNA PRESUNTA OPERACIÓN ESPECULATIVA EN TORNO A LA CONSTRUCCIÓN DEL CAMPO DE GOLF EN PERALES

ENTRAMADO DE EMPRESAS

Las sociedades y propietarios que controlan los terrenos de Perales donde se pretende construir el campo de golf forman un verdadero entramado de compañías en las que sus socios se interrelacionan entre sí. Una de las sociedades que aparece en el convenio de permuta es Proyectos y Servicios Astron, una de las compañías del ex concejal de Urbanismo Jesús Neira, según acreditan los documentos del Registro Mercantil. Astron posee 3.625 metros cuadrados en Perales y tiene un capital social de un millón de euros. Otro de sus socios, Manuel Ruiz Morales, es a su vez socio de Getafe Sport -compañía que controla el Getafe CF SAD y en la que coinciden Jesús Neira, Agustín Clemente, Ángel Torres (actual presidente del Geta) y Fructuoso López Gómez.

Precisamente, este último tiene participación en Joma Sport (con 90.218 metros en Perales), así como en Getafe Sport, San Medina SL y Campo de Tiro Internacional (que agrupa a buena parte de los empresarios citados). Otro de los personajes del entramado es Manuel Sanabria Sanabria, quien participa en la compañía Soto e Hijos, también propietaria en Perales.

el Gobierno local (PSOE e IU) ha defendido la permuta y la valoración realizada por los servicios técnicos. De hecho, un portavoz del Ejecutivo ha recordado que se ha trabajado durante cinco años en el expediente con el único fin: que el campo de golf fuese factible sin tener que desembolsar dinero alguno en metálico.

En este apartado, juega un papel importante la Federación Madrileña de Golf, entidad que financiará las instalaciones con 6 millones de euros. En cuanto a la fisionomía de la instalación, ésta

contará con 18 hoyos, otro de prácticas y un tercero de nueve hoyos. Se levantará sobre una extensión de 60 hectáreas y contará con escuela municipal. Se trata de una instalación muy cuestionada por su desmesurado tamaño, en inversión y proyección, y por su relativa utilidad debido al reducido número de golfista que constituye el colectivo deportista de Getafe. A estas críticas se han sumado los

ecologistas, con sus argumentos de daños al medio ambiente.

Oposición ecologista

Así, siete grupos ecologistas de la Comunidad de Madrid han cargado contra el proyecto de construcción de un campo de golf, una iniciativa que -según han denunciado- supone «una operación especulativa» que respaldan tanto Ayuntamiento como Comunidad de Madrid.

Según los ecologistas, el campo de golf supondrá un incremento de la edificabilidad en la zona de Perales del Río, donde se está construyendo. La tesis es que la instalación deportiva se incluirá dentro del propio Parque Regional del Sureste (un espacio protegido) para que, en el límite externo, los promotores de viviendas cuenten con más espacio para construir y los precios de las viviendas se disparen.

«Detrás del proyecto se esconde una gran operación especulativa, fomentada por el Ayuntamiento de Getafe», según un comunicado de los ecologistas, acusación que ha referendado Antonio Martínez, portavoz del colectivo El Soto. «Lo que van a hacer es incrementar las plusvalías en las zonas edificables a cambio de que el parque cargue con el muerto del campo de golf», ha asegurado.

Borrador

De momento, los representantes de la Comunidad de Madrid en la Junta Rectora del Parque Regional del Sureste -órgano de gestión- apoyaron la construcción de este campo, a pesar de que el borrador del Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) prohíbe expresamente futuras instalaciones de este tipo.

«Con esta postura -esgrimen los ecologistas- la consejería de Medio Ambiente y Urbanismo está primando los intereses urbanísticos y especulativos puestos en la zona de Perales del Río», ya que -argumentan- «al liberarse suelo en el interior del Parque para este

campo de golf, se deja más terreno para urbanizar en los nuevos desarrollos de Perales, generando más plusvalías para especuladores, constructores y propietarios del suelo».

Y es que, desde que se dio a conocer esta infraestructura, no han parado de sonar las alarmas.

Daños

Pero al margen del presunto carácter especulativo de la operación, los ecologistas han volcado sus críticas contra el daño medioambiental que provocará esta instalación en un espacio protegido. El primero de ellos: el referente al consumo de agua, según Antonio Martínez.

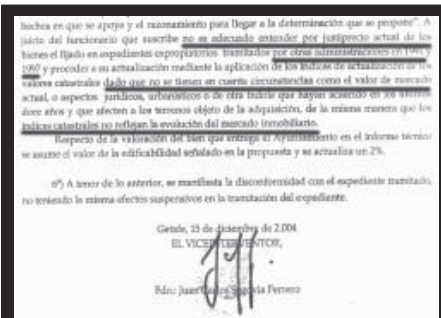
Los 18 hoyos del campo -más el espacio de prácticas- se «beberían» al año unos 382.000 metros cúbicos de agua, una cantidad ingente que -según las previsiones- procedería de la Depuradora Sur, cuyas aguas -según los denunciantes- «no reúnen la calidad suficiente para el riego», lo que obligaría a conectar con el Canal de Isabel II.

«El problema -apostilla Martínez- es que Madrid no tiene agua, y a estamos recurriendo a nuestros vecinos de Guadalajara y Ávila». Si al consumo potable se suma el agua de riego de los 20 campos de golf previstos en la región, los niveles de consumo se dispararían.

«Haciendo una estimación a la baja del consumo anual acumulado -alegan los colectivos ecologistas-, tendríamos que los campos de golf se beben 9,89 Hm3 al año, es decir, más que el caudal anual asignado al río Jarama». Por último, el campo de golf de Perales del Río supondría un foco más de contaminación a los suelos y a los acuíferos, «debido a las altas dosis de productos fitosanitarios que se emplearían para el cuidado del césped».

«La zona del proyecto cuenta con grandes posibilidades de regeneración de las inmediaciones del río Manzanares, pero (con el campo de golf) supondría la desnaturalización del soto de ribera, que actualmente cuenta con manchas de olmos aparentemente atacados por la enfermedad de la grafiosis», según los expertos.

Las críticas han sido rubricadas por los grupos ARBA, Amigos de la Tierra, Asociación Ecologista «El Soto», Ecologistas en Acción, GRAMA, Jarama Vivo y SEO-Vanellus.



Un informe de Intervención desaconsejó la valoración realizada para los terrenos

Intervención desechó el convenio del campo de golf de Perales del Río porque la estimación no tuvo en cuenta «el valor del mercado»