

Un model territorial concorde al nostre temps

FRANCISCO MURCIA PUCHADES President de PROVIA (Associació de Promotors Immobiliaris de la Província d'Alacant)



En qualsevol àmbit empresarial el mercat mateix és el que regula el ritme, revisa les tendències, marca les pautes i resol salvaguardant la lliure competència. En aquest moment en què el mercat immobiliari ens anuncia, des de finals del 2004, un canvi de tendència en el sector, que passa d'un creixement excepcional a un de més racional, precisament ara, tots els agents que participen en l'urbanisme, i la societat en general, han de redefinir quin model territorial és l'idoni per a la Comunitat Valenciana.

Precisament ara, quan, a més, molts plans (PGO) estan esgotats o es consideren obsolets. Ara que ha quedat demostrat l'excés de burocràcia per a desenvolupar plans que, només sobre el paper, arriben a una edat mitjana de més de cinc anys. Ara estem, per tant, davant una oportunitat única per a establir el model territorial vàlid per a la nostra comunitat.

Si al canvi de cicle apuntat pel mercat afegim el canvi de rumb en política urbanística, marcat per la Conselleria

de Territori i Habitatge, trobem una raó més per a desenvolupar un nou model que ens allibere, a més, del llast que suposen per al sector els escàndols i casos de corrupció que arriben a l'opinió pública i que tant entelen la labor de molts bons professionals que no tenen res a veure amb pràctiques d'aquesta classe.

Davant d'aquesta conjuntura, i a més passades les eleccions municipals i autonòmiques, des de l'organització que presidisc i comptant amb el



FRANCISCO MURCIA PUCHADES

Vivim temps en què resulta massa habitual caure en una crispació, que esquitxa el àmbits polític i mediàtic, però que no sempre arriba, afortunadament, a calar en el social.

col·lectiu que represente, desitgem tots que en esta nova legislatura s'assenten les bases d'un urbanisme propi del segle XXI.

Un urbanisme permeable a conceptes de qualitat, respecte per l'entorn i estalvi energètic. Un urbanisme que ha d'exigir la professionalització de tots els agents que hi participen i evitar, així, les perversions d'un sistema que no depén del nombre de decrets aprovats per a evitar aquests mals.

Antecedents

Vam acomiadar el 2004 amb el que va suposar el final d'un llarg cicle en el sector immobiliari, marcat per un creixement ràpid i espectacular. Justament en acabar el 2005, vam conèixer tot un nou cos legislatiu per a la Comunitat Valenciana en matèria d'urbanisme, paisatge i ordenació

del territori. 2006 va resultar ser un any de trànsit, al principi, de canvis en l'executiu, després, i, a les acaballes començaren a ressonar les trompetes que anunciaven eleccions.

Seria molt interessant recuperar un cert ordre i un cert control quant al rumb que ha de seguir el sector després del canvi de tendència, més que caure de nou en la distorsió fàcil. Vivim temps en què resulta massa habitual caure en la crispació. Una crispació que esquitxa el àmbits polític i mediàtic, però que no sempre arriba, afortunadament, a calar en el social.

El conjunt de la societat i totes les organitzacions econòmiques o empresarials estan pendents d'atendre el seu quefer quotidià. Tots volem créixer, tots volem millorar i si per a això hi ha unes normes bàsiques, perfecte. Però avui més

que mai, els poders públics han d'entendre que la seua vocació és de servei i la seua tasca la resultant de la gestió dels recursos públics.

Ara que s'assumeix aquest canvi de cicle és quan, entre tots, podem proposar l'urbanisme que la societat requereix. ¿Com? Fent possible el dret adquirit d'accés a un habitatge als joves i als col·lectius més desfavorits i proposant, al seu torn, espais habitables respectuosos amb l'entorn, integrats en el paisatge i amb els serveis i dotacions proporcionals al creixement urbanístic proposat.

És moment de conciliar totes les postures que conflueixen en el mercat immobiliari, no per a postular-nos per un bàndol o un altre, sinó per a fer realitat l'urbanisme que ha de regir des d'avui i en el futur.



Bona predisposició al canvi

En aquests moments, el sector respon bé a l'actual conjuntura que planteja canvis en els hàbits i costums de la demanda. En l'econòmic, referit a les revisions en els tipus d'interés que poden llastar l'accés a un futur habitatge. En l'àmbit social, referit a les noves necessitats que reclama una demanda, basada, ara més que mai, en la conscienciació cap a l'ús d'energies renovables, estalvi energètic, noves tecnologies, respecte per l'entorn, serveis diversos i infraestructures àgils en comunicacions, a més d'una oferta vacacional en la qual desperta gran interès el turisme de salut.

Només cal revisar les principals variables per a verificar la capacitat d'adaptació del nostre sector.

Recentment, un informe de la Cambra revelava que el 55% de les noves empreses creades a la Comunitat Valenciana corresponien al sector immobiliari i de la construcció.

El mercat de l'habitatge ha representat l'11,4% del PIB en el 2006 i la Comunitat Valenciana, juntament amb Andalusia, Catalunya i la Comunitat de Madrid, concentraven en el 2005 més del 60% del mercat de compra-venda immobiliari.

Tot això, mostra la puixança d'un sector que, en el cas de la Comunitat Valenciana, s'ha erigit com a motor de l'economia.

A partir d'ara, i seguint les directrius que marquen els gurus, a la fi del 2006, diverses fonts especialitzades

ja aconsellaven polítiques d'ordenació territorial i planejaments urbans específics, per a arribar a un ús més sostenible del territori, sobretot, en la segona residència per a evitar proliferacions desmesurades. Alhora, animaven a promoure uns tipus de construcció concordes a l'arquitectura tradicional de l'entorn, dissenys i acabats acurats, a més de l'ús de materials certificats i de qualitat.

Quant als espais, el nou model territorial ha d'anar enfocat al foment d'un creixement ordenat, en el qual jugarà un paper important l'impuls de nuclis d'interior i rurals en decadència demogràfica per a afavorir, així, un dinamisme de la població equitatiu i proporcional en el conjunt de la Comunitat Valenciana.

En un moment en què el mercat immobiliari ens anuncia un canvi de tendència, tots els agents que participen en l'urbanisme, i la societat en general, han de redefinir quin model territorial és l'idoni per a la Comunitat Valenciana.

L'última edició d'URBS Desenvolupament, celebrada al novembre del 2006, va ser un bon reflex d'aquest canvi de tendència. No només s'hi van veure PAI, residencials i camps de golf. S'hi va aplegar la presentació de programes de rehabilitació d'edificis, l'impuls de programes de VPO, la promoció de terrenys i immobles fora de les nostres fronteres, la presentació de productes de qualitat, seguretat i estalvi energètic per als habitatges, a més de l'oferta de serveis de valor afegit, oferits per les empreses per als clients no sols en el període de compra-venda, sinó després d'aquesta (manteniment, seguretat, serveis domèstics, jardineria, etc.).

El creixement ordenat, element diferenciador

Per incloure una dada, estudis recents d'una important consultora confirmaven que el 49% dels promotors d'habitatge turístic del país estan presents a la província d'Alacant. El turisme residencial s'ha convertit en el focus de desenvolupament i expansió per a nombroses poblacions, no només d'Alacant o la Comunitat Valenciana, sinó de la resta de l'estat espanyol.

Amb aquest marc de fons, cal redefinir les pautes que permeten promoure un desenvolupament sostenible en els àmbits urbanístic i turístic, capaç d'assentar aquesta

desestacionalització tan desitjada per al turisme i mantenir, alhora, la puixança de les dues activitats productives que, avui dia, dinamitzen la nostra economia.

Ambdós sectors, promoció immobiliària i turisme, han aconseguit un efecte positiu en l'estructura productiva i en l'ocupació de la nostra comunitat, molt més intens i estable que en altres comunitats autònomes. Però cal no oblidar que el desenvolupament urbanístic comporta una sèrie d'infraestructures i serveis. Tot en conjunt ha de créixer d'una manera ordenada, evitant desequilibris en les necessitats de la nova demanda, que passa a formar part d'una nova

El nou model territorial ha d'anar enfocat al foment d'un creixement ordenat, en el qual jugarà un paper important l'impuls de nuclis d'interior i rurals.

Cal redefinir les pautes que permeten promoure un desenvolupament sostenible en els àmbits urbanístic i turístic, capaç d'assentar la desestacionalització tan desitjada per al turisme.

urbanització, barri, residència o districte. En això precisament rau l'auge del turisme residencial a la Comunitat Valenciana. Ja no es tracta només de la climatologia i la relació qualitat-preu, sinó de sumar conceptes relatius a la diversitat d'oferta i serveis, oci, esport, salut, gastronomia, cultura i una bona xarxa de comunicacions. Aquest és el nostre element diferenciador.

Finalment, no hem d'acontentar-nos amb el fet ser els primers. Ocupar una posició preferent en el rànquing d'activitat empresarial comporta també una sèrie de responsabilitats i

en aquesta conjuntura és quan cal revertir esforços per a recompondre altres sectors o estructures que travessen una situació adversa. No es pot mirar cap a un altre costat quan sectors industrials tradicionals, abans peces clau a la Comunitat Valenciana, no passen pel seu millor moment. No hem d'oblidar que tots som peces clau.

Tornar a la convergència europea

Des de PROVIA, com també des de la resta d'organismes en què està present tot un sector professional que inclou constructors, promotors o agents urbanitzadors, hem col·laborat

juntament amb l'administració en tot el que fa referència a normativa i reglamentació, fins a convertir el sector en qüestió en una eina puixant i en un motor de l'economia valenciana.

No escapa a ningú el creixement experimentat pel sector immobiliari en els últims anys. Alhora, en tots aquests anys, l'administració ha reforçat la necessitat de vetllar pel patrimoni paisatgístic i fruit d'això són la recuperació de zones verdes, paratges naturals i quilòmetres de costa protegits. A més de l'aposta decidida pel foment de les VPO en qualsevol programa urbanístic.



Entenem que la nostra és una activitat professional més, però posar-la en marxa requereix el desenvolupament i l'aprovació d'un programa o una sèrie d'actuacions que han de ser fruit de la reflexió i el consens entre totes les parts implicades. Els projectes han de ser coherents amb l'entorn i, en última instància, han de respondre a les seues necessitats o han de servir com a catalitzadors d'àrees estancades. Però mai en detriment de la llei.

En última instància, hauria de correspondre a les administracions

competents establir les bases de comú acord, en benefici d'una activitat que requereix, com la resta, una normalització en l'exercici. D'aquesta manera, quedarien arrere els dies de soroll i s'afavoriria un millor clima de diàleg.

Ara més que mai, hauria d'existir un front comú per a donar una resposta davant Europa i no caure en ardits polítics o estratègies que persegueixen un rèdit polític. Ni el sector amb tota la faena i l'ocupació que suporta, ni els futurs propietaris d'un immoble, ni la societat valenciana, ni el seu

territori i el conjunt de la Comunitat Valenciana mereixen que es faça un ús partidista d'un assumpte que, en definitiva, no solament se circumscriu al nostre territori, sinó al conjunt de l'estat.

Temps arrere, ho recordaven en unes jornades empresaris de diferents comunitats autònomes, entre les quals hi havia la nostra, en coincidir que l'administració és un instrument per a desenvolupar polítiques (socials, econòmiques, culturals, etc.), però no per a fer política.