



URBANISMO | AUGE Y CAÍDA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

AGUJEROS EN EL LADRILLO



El 'boom' inmobiliario deja al cinturón de la capital (Pozuelo, Poblete, Miguelurra y Carrión) con miles de pisos vacíos y a medio construir

Vista desde la ventana de una de las unifamiliares de Pozuelo sin terminar, donde se aprecian las piscinas a medio hacer y dónde paró la construcción. / FOTOS: RUEDA VILLAVEVERE

PATRICIA VERA / CIUDAD REAL
Viviendas de lujo, con amplias terrazas, piscinas, zonas ajardinadas y un precio increíble», reza un gran cartel a la salida de Pozuelo de Calatrava por la CM-412. Poco después se cambió por otro que anunciaba «pisos de VPO desde 56.327,01 euros, con plaza de garaje y excelentes calidades». Esas «excelentes calidades» son hoy un armatoste descarnado de cuatro plantas de altura, hecho de ladrillo y huecos oscuros, con signos de lo que pudo ser y no fue por la caída repentina del sector de la construcción. Pozuelo llegó tarde al boom inmobiliario y se frenó en seco, lo que ha dado lugar a paisajes peculiares.

La otra gran joya arquitectónica pozoleña es una promoción de 86 viviendas en la carretera de Ballesteros, a unos metros de la autovía. A diferencia de los bloques de pisos, que llevan vallados unos años, la entrada a la parte más fantasmagórica del pueblo es totalmente libre. Las unifamiliares adosadas, de unos 100 metros, con patio y piscina individual, estaban a punto de terminarse. Al asomarse por las ventanas, se ve perfectamente dónde paró la construcción, como si el mundo se hubiera detenido de repente. No hay protección en ventanas ni en piscinas para evitar caídas

accidentales, hay rejas arrancadas, sanitarios rotos y cables arrancados. Un aspecto similar puede adivinarse en los miles de metros urbanizados, pero no construidos, cercanos a la carretera de Valdepeñas, donde las luminarias sobreviven mientras que los cuadros de luces presentan una imagen desoladora.

Tras vivir unos años de espejismo inmobiliario, Pozuelo es la cara más amarga de una provincia en la que en diez años (de 2001 a 2011) se construyeron 50.000 viviendas, según los datos que baraja el Ministerio de Fomento. Aunque la evolución de la provincia fue pareja a la del resto del país, con Ciudad Real, Puertollano y Tomelloso como puntos destacados, el área metropolitana de la capital se presta a un estudio detallado.

«Es difícil encontrar estadísticas fiables», coinciden en opinar el presidente de la Asociación de Empresarios de la Construcción (APEC), Manuel Carmona, y el del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real, Federico Pérez Parada. No obstante, estos últimos ofrecen datos de visados (obligatorios para la construcción de vivienda) que ejemplifican el auge y desplome del sector en localidades representativas: Miguelurra, Carrión, Poblete y Pozuelo.

Caída de precios y visados

Para Manuel Carmona, presidente de los constructores, la causa está en «el corte del grifo del crédito unido a la paralización de la demanda y el aumento del paro, pero ¿qué fue antes?». Asegura que los precios (con caídas de hasta el 50 %) no pueden bajar más salvo los de los bancos, «que hacen competencia desleal a los constructores». Afirma que en los buenos tiempos el sector empleaba directamente al 21% de la población activa (25 si se cuentan los empleos indirectos) y que la crisis ha provocado la extinción masiva y repentina de estos puestos, y que también se ha llevado por delante tanto a las empresas menos experimentadas que nacieron al albur de la bonanza como a las que «volverían a hacerlo todo del mismo modo».

Federico Pérez Parada, que preside el Colegio de Arquitectos, afirma que los arquitectos están sobreviviendo con «el 13% de la actividad normal, el 6% de los años del 'boom'» y que el hecho de que los visados se acumularan en unos años obedece al cambio del código técnico, que exigía mayores calidades y encarecía la construcción en un momento en que «se empezaba a vender peor pero aún había financiación».

Entre los factores de éxito de Miguelurra se cuentan la cercanía a la capital con una oferta de suelo más económica, algo que le valió ser el principal polo de desarrollo ya desde principios de los 90. Desde 2005, en la localidad se han visado 1.340 viviendas con más de 200.000 metros cuadrados en total. Esto se notó no solo en su conversión física «de pueblo a pequeña ciudad», como considera Pérez Parada, sino en un incre-

mento de población de un 67% de 1996 (8.856 personas) a 2013 (14.856). Pese al aumento sostenido durante más de 15 años, lo cierto es que todavía quedaba mucho margen para seguir creciendo, a juicio del presidente de los arquitectos. Fuentes municipales han negado toda colaboración con este diario para facilitar una valoración al respecto.

Carrión de Calatrava, a diferencia de otros municipios, siguió

manteniendo su idiosincrasia, con su desarrollo principal en el extrarradio y una mejora evidente de las comunicaciones y los accesos. Hasta 380 viviendas se visaron en la localidad, con un total de 112.000 metros cuadrados. No obstante, el boom no se notó apenas en el aumento de la población, que se quedó en un 16% desde 1996 hasta la actualidad, pasando de 2.620 a 3.047 habitantes. La Tribuna tampoco ha conseguido contactar con ninguno de sus responsables municipales para ahondar en los datos.

POZUELO. Los datos ofrecidos por los arquitectos son más que ilustrativos y ponen el foco en 2006, año de máximo esplendor con 347 viviendas visadas, el doble que el año anterior y cuatro veces más que el posterior. Y de ahí a la parálisis total: en 2011 no se visó ninguna y solo una en 2013. El Ayuntamiento no esconde esta situación. Desde la primera promoción en 2004, se han terminado de construir 854 (aunque se desconoce las que quedan sin vender por parte de los promotores y las desahitadas) y se han dejado a medias 648, lo que haría un total de 1.502 licencias municipales otorgadas y deja entrever que se llegó a conceder permisos

LA SEMANA SANTA EN DOCE MINIATURAS EN ALCÁZAR

■ La sala de exposiciones de la Casa de Cultura de Alcázar de San Juan acoge hasta el 28 de marzo la muestra 'Pasos de Semana Santa, construcciones artesanales, un conjunto de doce miniaturas de pasos realizadas por Jesús Manuel García Vela. El alcalde de Alcázar de San Juan, Diego Ortega, asistió a la

inauguración de la muestra, donde comentó que «es ésta una exposición de mucho mérito, ya que cada paso es en sí mismo una obra de arte que además no pretende ser una copia de ningún paso real de la Semana Santa de ninguna ciudad, sino que todos son producto de la imaginación y la creatividad de su



autor». Por su parte, el creador de estas obras explicó que todo comenzó como regalo de comunión para su hermano, gran aficionado a la Semana Santa. Se interesó por algunos pasos que están a la venta en internet, pero su alto precio le llevó a plantearse hacer el paso por sí mismo.

de construcción sin contar con el visado correspondiente, según fuentes cercanas.

Para Julián Muñoz, alcalde del municipio, esta gran oferta de vivienda era «desorbitada» y no obedecía a una demanda real ni a los atractivos iniciales (cercanía con el aeropuerto y la capital), sino a la venta de terrenos a muy bajo precio dado que no existía un plan de ordenamiento municipal (POM), sin exigencias de urbanización ni cesión de espacios para zonas verdes ni dotacionales. En la práctica, la ley del Salva-je Oeste. Esto queda confirmado por el bajo aumento de población en estos años, un 33% desde 1996 pero solo 850 personas, es decir, las mismas que las viviendas finalizadas en los últimos ocho años.

Pero es que esta situación ha derivado en problemas reales para los residentes. La «permisividad que se les daba a los constructores», según Muñoz, ha derivado en «aglomeración de coches en la zona urbana» y «falta de servicios». No menos importante es el aspecto descuidado de la localidad: «Unos se han querido cobrar retirando los materiales y otras cosas se deben al vandalismo de los que se dedican al pillaje», y la existencia de solares vacíos en medio de grandes extensiones de viviendas.

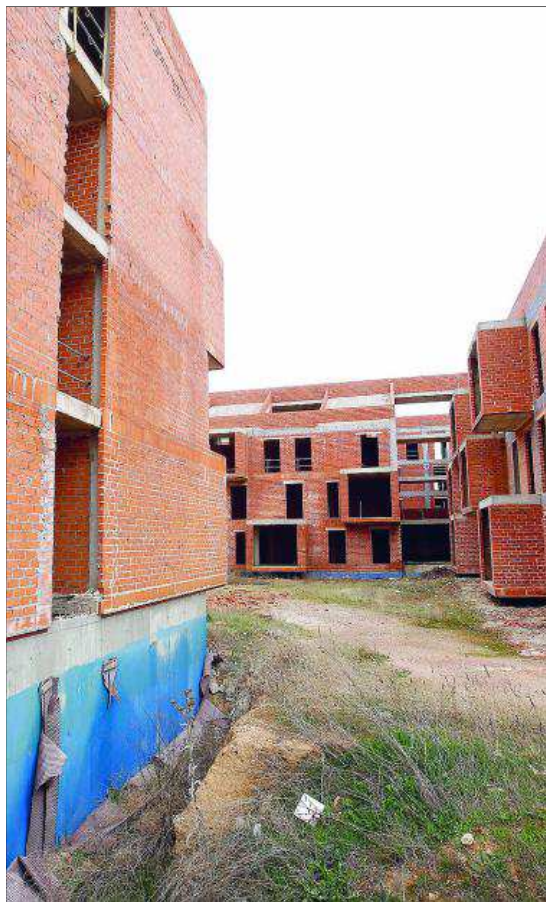
La causa hay que buscarla en que «todo estaba en manos del dinero que prestaba el banco y, una vez que cerró el grifo, también cerraron forzosamente los promotores». La falta de crédito dejó sin terminar unas 10 promociones a las que solo les quedaban detalles (carpintería metálica, pintura...) y en el limbo jurídico la propiedad de los inmuebles. También dejó en la calle a todo el que se dedicaba a la construcción: actualmente «unas 170 personas». La parte positiva hay que buscarla en una oferta de alquileres baratos, impulsada por una empresa incapaz de vender su bloque terminado y que arrienda a entre 180 o 200 euros. ¿Cuál será la solución? Muñoz afirma que «se les dará un tiempo» y, si no se continúan, «habrá que demoler».

POBLETE. Desde la primera promoción en 2003, se han construido unas 800 viviendas de las cuales unas 200 aún no han sido vendidas por sus promotores y hay entre 100 y 125 vendidas pero deshabitadas, según el Ayuntamiento. Solo quedó un edificio a medias, en la avenida de Ciudad Real con la calle Olmos, que a día de hoy deja a la vista su esqueleto.

Actualmente, el Consistorio está elaborando un registro para cobrar un recargo del 50% en el impuesto de bienes inmuebles a las viviendas deshabitadas, con el fin de que se agilice el mercado del alquiler. Solamente el aviso ya ha tenido sus consecuencias, dice Luis Alberto Lara, el alcalde, porque los



El único edificio de viviendas sin finalizar de Poblete, en la avenida de Ciudad Real con la calle Olmos.



Bloques de pisos paralizados sin terminar su construcción, en Pozuelo.

precios de arrendamiento han pasado de rondar los 400 euros el año pasado a bajar hasta los 250.

Sin embargo, protagoniza el caso opuesto a Pozuelo, porque

Poblete, antes apenas una aldea, se ha convertido en un pequeño pueblo con una pirámide de población en la que destaca la juventud. En 1996, contaba con 762 ha-

VISADOS

► **Miguelterra.** Pasó de visar 113.017 metros y 377 viviendas en el año 2005 a 676 metros y solo dos inmuebles en 2012. Entre medias, 206.730 metros cuadrados y 1.340 viviendas.

► **Carión de Calatrava.** Vivió su mejor año en 2007, con 42.513 metros cuadrados y 142 viviendas visadas, pero desde 2005 a 2013 acumula 112.039 metros y 380 viviendas. De 2007 a 2008 la caída fue de 142 a solo 25 inmuebles.

► **Pozuelo de Calatrava.** En 2006 se visaron 104.019 metros cuadrados, que correspondían a 347 viviendas. Fue el ejercicio de máximo esplendor. Después, el visado de proyectos cayó en picado hasta no haber ninguno en 2011 y solo uno en 2013. Esto suma un total de 191.282 metros visados y 689 viviendas desde 2005. Según el Ayuntamiento, desde 2004 se han terminado 854 y se han dejado a medias 648, lo que suma 1.502 licencias otorgadas.

► **Poblete.** Suma 129.918 metros cuadrados y 985 viviendas visadas de 2005 a 2013 pero de 2006 a 2007 la cifra cayó de 235 a 39 viviendas para vivir un repunte significativo en 2010 con 574 hogares y solo uno al año siguiente. El Ayuntamiento cifra en 200 las deshabitadas.

años. Traducido a la vida real: parejas jóvenes con uno o dos hijos que viven en Poblete pero trabajan en Ciudad Real, lo que le convierte durante las horas laborales en un pueblo dormitorio que despierta los fines de semana. Esto prueba, según el regidor municipal, que «la demanda era real».

El Ayuntamiento de Poblete, pese a contar con un POM que les permite disponer de un gran número de parques y zonas dotacionales que se han convertido en escuela infantil, bares y hasta club de pádel mediante concesiones administrativas, no estaba preparado para el aumento de población. Tal y como reconoce Luis Alberto Lara, la limpieza y el mantenimiento de los jardines estaba supeditada a los planes de empleo de la Junta y la Diputación. Con los recortes, llega la escasez y el racionamiento.

Además, en Poblete han quedado solares en medio de las casas, que plantean problemas de limpieza que pueden complicarse al llegar el verano por el riesgo de incendios, como ya ocurrió el año pasado. El Ayuntamiento exige a los propietarios el mantenimiento de los solares y, en el caso de los de las calles Girón y Mentoro, ha llegado a un acuerdo de cesión para convertirlos en huertos sociales, al igual que varios en el camino de Fructuoso, muy cerca del polígono industrial cuya urbanización también está actualmente paralizada.

Empresas a la quiebra, profesionales en paro, edificios a medio terminar, grandes solares urbanizados pero vacíos en mitad de las poblaciones y casas deshabitadas que envejecen sin vida en su interior conforman a día de hoy la actualidad del estallido inmobiliario de mediados de los 2000.

bitantes, que en 2013 eran 2.159, prácticamente el triple. Según indica el primer edil, el 25 por ciento tiene menos de 14 años y «una parte significativa» tiene entre 25 y 45