

COSTA MIÑO GOLF: 157 HECTÁREAS DE SOÑO AMERICANO

LUCÍA ESCRIGAS
ROSALÍA MACÍAS

Costa Miño Golf pareceu durante moitos anos unha cidade pantasma. Non porque os seus habitantes morreran ou marcharan, senón porque nunca chegaran. Máis de mil vivendas en distintas fases da construción impactan a quen se achegue a ese outeiro de Perbes (concello de Miño), na que no 2002 comezou unha odisea urbanística chea de escándalos protagonizados polo antigo grupo inmobiliario Fadesa.

NAQUEL ANO o goberno do concello de Miño asinou un convenio con Fadesa sen sometelo a votación no pleno e sen acordo coa veciñanza. Ese mesmo ano, redactou o PXOM¹ incorporando a previsión desta urbanización.

Só seis anos despois chegou a crise inmobiliaria e Martinsa-Fadesa presentou a maior suspensión de pagos da historia do Estado español, cun pasivo de 5.200 millóns de euros. A inmobiliaria non é a única en bater un récord nesta historia: Miño é o segundo concello de Galicia con máis débeda por habitante. Isto débese a que no 2010 a adquisición dos terreos da urbanización foi declarada ilegal, polo que o consistorio foi condenado a pagar 25 millóns de euros ás 500

persoas afectadas polas expropiacións. Para facer fronte a esa débeda, o Goberno central prestoulle 14 millóns que o goberno local aínda está devolvendo.

“Cunha débeda xerada para o Concello, e polo tanto para toda a veciñanza de Miño, que non se rematará de pagar ata polo menos o ano 2043, podemos afirmar que o proceso de urbanización de Costa Miño resultou totalmente ruinoso”, afirma o actual alcalde do concello, Manuel Vázquez Faraldo, que engade: “Respecto á situación económica que deixou o proceso da urbanización, a palabra para definila é catastrófica”.

O punto de partida: 20 anos atrás

E como se xustifica un proxecto destas magnitudes? A memoria do Plan Parcial di que o “proceso de desenvolvemento urbanístico atopa a súa xustificación, en primeiro término, na propia opción que regula o

1. Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente polo Concello de Miño en 2002. (actualmente en vigor).



Costa Miño Golf. Foto das autoras.

PXOM ao amparo da LSG² e da LS³, que clasificou o solo como urbanizable”. Esta afirmación parece ubicar ao Concello, en primeira instancia, e á administración autonómica e estatal en segunda, como primeiras responsables ao permitir nos seus documentos legislativos unha actuación destas dimensións.

Segundo Xosé Lois Martínez, catedrático emérito da Universidade da Coruña, “a imaxe dominante do “crecemento” tanto nas vilas, cidades ou asentamentos rurais tradicionais, segue cativa da visión hexemónica monocéntrica inducida polas lóxicas dun dos sectores económicos máis activos durante toda a segunda metade do século XX: o sector inmobiliario”. O cal “precisa dunha colaboración/complicidade estreita das Administracións Públicas” ao ter as competencias urbanísticas e territoriais.

Ademais, “na lóxica dominante o éxito dun Concello, sexa urbano ou rural, parece estar en ‘medrar’ fisicamente” e, de non acontecer, percíbese como ‘un concello en crise’”, explica o arquitecto urbanista. Esta visión, xunto coa “enorme dependencia dos ingresos municipais por licenzas de obra ou por fiscalidade urbana”, deriva en que os gobernos locais “corran o

perigo de converterse en axentes ao servizo da visión inmobiliaria”.

O Plan Parcial, por outra banda, xustifica o proxecto a través do “potencial que actualmente teñen estas zonas do municipio de Miño como lugar de veraneo [...] o que se traduciu nunha crecente demanda de vivendas unifamiliares”. Para os redactores de dito Plan, a necesidade desta urbanización reside ademais en que “fomenta no Concello a práctica do Golf e a atracción de xogadores foráneos, co atractivo da creación dun Campo de Golf de 18 buratos”. Cabe preguntarse, eran realmente as vivendas unifamiliares e a práctica do golf unha demanda?

Porén, para Xosé Lois Martínez, “as macrounurbanizacións residenciais responden polo xeral a criterios de selección previa do nivel de renda do grupo social ao que se dirixe”, estando este tipo de crecementos urbanos “ao marxe das necesidades obxectivas da poboación residente dentro dos límites municipais”.

Se ben é certo que estas promocións resultan beneficiosas para as administracións públicas como para as empresas privadas implicadas, “o que pode ser ‘rendible’ a unha escala, pode suceder que sexa un desastre noutro nivel”, sentencia este arquitecto urbanista. Se quitamos zoom, podemos apreciar outros efectos que producen este tipo de actuacións a nivel autonómico, sendo os principais os desequilibrios territoriais ou o impacto medioambiental.

2. Ley 1/1997, del 24 de marzo, del Suelo de Galicia (actualmente derogada).

3. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (actualmente derogada).

Un destino imprevisto

Os tempos e os procesos do sector inmobiliario “non se corresponde cos de outros sectores industriais produtores de mercadorías con rápida obsolescencia: o “solo” urbano e urbanizado non podrece”, explica Xosé Lois Martínez, polo que “representa un capital fixo que pode esperar mellores tempos”.

Parece que este tempo mellor chegou. Hoxe en día, a situación mudou e a urbanización Costa Miño está cada vez menos baleira. Dende a inmobiliaria Poisa y Valiño aseguran que a ocupación é dun 100% nos chalets adosados e nos pareados, se ben non están todos rematados, é dun 70%. En resumo, todo o que está rematado está vendido. Destacan ademais que o panorama deu un xiro de 180°: antes o 20 % era primeira residencia e o 80% segunda, agora é xusto ao contrario. Insisten ademais en que é unha zona chea de vida, onde a media de idade é moi baixa. A urbanización “de fallida non ten nada”, comentan, e explican que as vendas aumentaron tras o confinamento vivido durante os primeiros meses de pandemia.

O alcalde de Miño coincide en que houbo un cambio no perfil dos/as compradores/as: “No canto de persoas interesadas por unha segunda residencia con campo de golf (por non falar doutras promesas incumpridas como un porto deportivo) empezaron a chegar familias novas atraídas por vivir nunha zona fermosa e moi ben comunicada”. A inmobiliaria Poisa y Valiño asegura que o novo perfil de comprador procede de áreas próximas como Ferrol, Narón, Arteixo e até A Coruña.

Así, dende o Concello falan de que están a facer unha “revitalización gradual” de Costa Miño, con accións como a mellora dos servizos de recollida de lixo, o mantemento das zonas verdes e a reparación de parques infantís. O obxectivo é dotar a eses/as habitantes de servizos e conseguir integrar a urbanización no municipio “como outro núcleo máis”. Nun primeiro momento, “era palpable que a maioría

dos novos residentes vivían alleos á realidade do pobo miñés” e había “un certo rexeitamento respecto á administración local, motivados ambos por un sentimento de abandono e de responsabilización pola nefasta xestión na creación da urbanización”, asegura o alcalde.

Ademais, en agosto do 2021 o Concello de Miño logrou a titularidade de cinco fincas entre as que está o campo de golf e un terreo con 20 estruturas de vivendas pareadas que sairán a poxa para ser rematadas. “Con isto darase resposta á demanda de comercio en Costa Miño e tamén ao remate dos moi fotografados “esqueletos” que lembran aos anos escuros da burbulla inmobiliaria”, afirma o alcalde.

Debido a eses “anos escuros”, en moitas ocasións, urbanizacións como esta rematan convertidas en cidades pantasma, coas obras paralizadas á espera de que se resolvan os procesos xudiciais. Nesas ocasións, “as urbanización abandonadas (...) rematan sendo sumidoiros polos que se perden esforzos e recursos económicos”, lamenta Xosé Lois Martínez.

Neste caso, a situación da urbanización foi mudando. Tras xuízos, cambios de goberno, unha crise económica derivada do estoupido da burbulla inmobiliaria e ata unha pandemia, hoxe as vivendas de Costa Miño están ocupadas case ao completo e só varios esqueletos de edificios sen rematar lembran o turbio pasado da urbanización.

E se ben a solución parece estar en reactivar a urbanización para evitar espazos baleiros, pouca autocrítica hai nos impactos medioambientais producidos. Costa Miño Golf é un exemplo de actuación urbanística invasiva co medioambiente e que naceu allea á realidade social local. É necesario lembrar que “boas obras de urbanización, grandes infraestructuras e equipamentos non implican un bon urbanismo”, tal e como sentencia Xosé Lois Martínez, que engade: “a urbanidade é un atributo que trascende o espacio físico”.

NOTA SOBRE AS AUTORAS

Lucía Escrigas é arquitecta pola Universidade da Coruña. Sempre interesada no urbanismo desde unha visión social, polo que participou en diversos proxectos de investigación urbanísticos en diferentes cidades, como A Coruña ou Madrid. É membro do equipo de asesores e do equipo de arte de Crítica Urbana.

Rosalía Macías Tarrío é xornalista especializada en conflitos e movementos sociais. Ademais de en medios de comunicación, ten colaborado con organizacións comprometidas coa comunicación social como AGARESO ou ASAD.