

Llei d'urbanitzacions

Joaquim Nadal i Farreras

Conseller de Política Territorial i Obres Públiques

El Ple del Parlament de Catalunya va aprovar el text de la Llei de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics el dia 4 de març de 2009. Publicada en el DOGC el dia 19 de març de 2009, és vigent des del 8 d'abril de 2009.

Pel títol trobem ja ressonàncies i similituds amb una llei anterior, concretament la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial.

Com és fàcil d'imaginar, en totes dues lleis, mou el Govern la voluntat d'atendre amb respostes concretes, tangibles i creïbles els problemes generats pels models d'urbanització.

La Llei d'urbanitzacions respon, doncs, a una línia política del Govern que vol pal·liar els dèficits acumulats de serveis i equipaments que s'han originat en unes pràctiques poc adequades a les necessitats reals de la ciutadania, i que han afectat tant les zones d'alta densitat com les zones d'urbanització dispersa. En tots dos casos amb uns efectes molt evidents sobre uns elevats contingents demogràfics. Aquests tipus de lleis tenen, doncs, una incidència territorial i una incidència social, i combinen actuacions que afecten directament l'espai físic i, especialment, l'espai públic i simultàniament la dimensió social, el confort i la qualitat de vida de la població.

La manera més fàcil de prendre consciència i de fer la diagnosi dels problemes de les urbanitzacions és una passejada per tot Catalunya a vol d'ocell. La visió aèria de Catalunya, en globus, en helicòpter, en un ultralleuger i, fins i tot, en avió, a més distància, ens posa davant d'una realitat singular. Catalunya és un país d'orografia variable i accidentada, ple de muntanyes i valls, amb una massa forestal important i creixent. Enmig d'aquesta geografia apareix, de forma dispersa, un esquitx d'urbanitzacions, algunes plenes de cases, d'altres amb parcel·les encara per construir, moltes amb els serveis urbanístics a mig fer, una bona colla enfilant-se fins a les parts més altes dels turons i les muntanyes de la nostra geografia, posant directament a prova, en grans pendents, la llei de la gravetat. La magnitud de l'escampada només queda minimitzada per la magnitud superior de la massa boscosa, però



En molts casos es tracta d'urbanitzacions que no disposen de la totalitat dels instruments urbanístics i administratius per a la seva legalitat.
Foto: David Tortosa

l'evidència ens posa al davant una proliferació de zones d'habitatge dispers ben lluny dels principals nuclis habitats amb serveis.

Aquesta primera aproximació a vol d'ocell es podria complementar amb els estudis acurats que ja estan fets i que ens mostren les xifres bàsiques d'un problema que afecta unes 2.300 urbanitzacions, i que podria acollir una població potencial de gairebé 650.000 persones. L'anàlisi al microscopi de cadascuna d'aquestes urbanitzacions ens posa en contacte amb una realitat molt diversa, però amb una colla de punts en comú, si bé no són mai del tot generalitzables al cent per cent de les urbanitzacions. El cert, però, és que el model d'hàbitat dispers de les urbanitzacions ha generat un conjunt de problemes ben coneguts dels diferents ajuntaments, que saben fins a quin punt és difícil i carregós haver d'atendre els serveis de clavegueram, d'enllumenat, de pavimentació de carrers i voreres, de recollida de residus domèstics o vegetals, de prevenció dels riscos d'incendis forestals, de manteniment dels perímetres de seguretat, de garantia de serveis de transport públic. Fins que, a mesura que aquestes urbanitzacions, en part com a conseqüència del preu de l'habitatge i les dificultats més recents d'aquest mercat, han anat esdevenint més i més nuclis de primera residència, amb el problema afegit que això comporta a l'hora de garantir serveis sanitaris, educatius i socials a la població d'aquests sectors tan distanciat dels nuclis.

Si hi afegim el marc cronològic i atenem el fet que la majoria d'aquestes urbanitzacions van créixer i proliferar en el període que va de 1956 a 1981, ens adonarem de seguida que, en molts casos, es tracta d'urbanitzacions que no disposen de la totalitat dels instruments urbanístics i administratius per a la seva legalitat i que presenten sovint tramitacions imperfectes i en alguns casos inexistents. Es creen problemes per als titulars de les parcel·les si el conjunt de la urbanització no disposa de junta de compensació o de la corresponent entitat de conservació i el promotor originari ja ha desaparegut del panorama un cop ha col·locat la major part o la totalitat de les parcel·les sense atendre els problemes generats.

El Govern, conscient de les circumstàncies històriques que van originar aquestes urbanitzacions, dels problemes acumulats, dels greuges comesos, de la precarietat de molts dels patrimonis i de les economies, i de les dificultats dels ajuntaments, ha volgut fer una llei que establis els camins i els criteris per a la legalització de les urbanitzacions, per a la seva convalidació i per completar els serveis inacabats fins a donar lloc a una realitat nova, que corregeixi la majoria dels desequilibris heretats.

A partir d'aquesta realitat, el Govern ha volgut fer una llei que, en primer terme, porti els mecanismes necessaris per disposar de tots els instruments urbanístics pendents. A partir dels estudis corresponents i d'una oficina preparada per atendre totes les eventualitats, amb la llei a la mà hauria de ser





La proliferació d'urbanitzacions en zones allunyades dels nuclis urbans s'ha convertit en una peculiaritat de la geografia catalana.

Foto: David Tortosa

possible ordenar urbanísticament l'àrea residencial de les urbanitzacions, aprovant el planejament derivat que correspongui i també els projectes de reparcel·lació que garanteixin les cessions oportunes amb la finalitat de produir la millora dels serveis. En els casos que la situació concreta de la urbanització ho permeti, aquests treballs previs de caràcter urbanístic han de permetre també la reducció de l'àmbit de la urbanització, amb la desclassificació o cessió de les parts encara per urbanitzar, i on els drets adquirits serien fàcilment reconduïbles, bé sigui per compactació o a través de la mateixa reparcel·lació i, fins i tot, en alguns casos amb la devolució a la condició de sòl no urbanitzable de la part encara per urbanitzar o de tota la urbanització, si el seu grau de desenvolupament fos encara mínim. Un cop definit l'àmbit i les condicions urbanístiques ha de ser possible, també amb la Llei a la mà, definir els corresponents projectes d'urbanització que assegurin de completar els serveis i les infraestructures definides com a bàsiques i sempre exigibles, en condicions normals de la més recent legislació de caràcter urbanístic. Així mateix, la Llei que proposa aquests dos grans objectius disposa dels mitjans per atendre'ls. Primer, amb la dotació d'un fons econòmic adreçat únicament als ajuntaments per redactar els projectes de millora de les urbanitzacions, programes d'adequació, i també, subsidiàriament, a atendre la subvenció directa d'una petita part de les obres que serà objecte d'una convocatòria anual. En segon lloc, amb l'habilitació d'una línia de préstecs, bé sigui als ajuntaments per a l'execució de les obres, bé sigui als parcel·listes per atendre les corresponents quotes d'urbanització. En el primer cas es tracta d'un avançament dels diners en forma de línia de crèdit a través de l'Institut Català del Sòl, que es faria càrrec, per compte de l'Ajuntament, de la gestió dels rebuts de les quotes. En el cas dels beneficiaris de les urbanitzacions, la línia d'ajut s'adreçaria principalment a les persones pensionistes o d'aquelles famílies nombroses o en situació de dependència.

Es configura, així, com en el cas de la Llei de barris, l'associació d'una llei a un fons i la vinculació de les determinacions de caràcter legislatiu a la capacitat real d'aplicar-les amb aportacions d'estímul directe per part de l'Administració, per tal de desencallar situacions enquistades que correrien el risc de generar molts problemes de dèficits agreujats i de deteriorament creixent de les condicions socials i d'habitabilitat de moltes de les urbanitzacions objecte de la Llei.

El legislador, Parlament i Govern, ha vist de forma clara la dimensió d'un problema i la necessitat d'aportar-hi solucions concretes, arbitrades per una llei i aplicades amb la dotació d'un fons, cobert amb recursos pressupostaris, per atendre-la.

Tenim així que ajuntaments i parcel·listes poden coincidir en un projecte comú que incentivi el civisme compartit i que defugui la insolidaritat evasiva fins a definir, a poc a poc, un camí de regeneració i rehabilitació de les condicions de vida d'alguns centenars de milers de catalans i catalanes.

Contribuir a endreçar el territori i a millorar la qualitat de vida de les persones és un projecte comú del Govern de Catalunya i de tots els governs locals compromesos amb els objectius d'excel·lència i de qualitat que ens hem marcat en el nostre full de ruta.