



El Parlament aprova la Llei de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics

El Ple del Parlament ha aprovat avui la Llei de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics que té com a objectiu ordenar la situació de les urbanitzacions aïllades del país amb més mancances i dotar-les de d'infraestructures i serveis bàsics per tal de millorar la qualitat de vida dels seus residents. En aquest sentit, estableix mesures per aconseguir:

- **L'ordenació urbanística** de l'àrea residencial, mitjançant les corresponents figures de planejament i de reparcel·lació que assegurin les cessions de sòl necessàries per a la millora dels serveis .
- **La dotació de serveis i infraestructures**, en col·laboració amb els ajuntaments i els parcel·listes.
- **La creació d'un fons econòmic** per ajudar als ajuntaments a elaborar projectes de millora de les urbanitzacions a través d'una convocatòria anual.
- **L'habilitació d'una línia de préstecs** destinada als ajuntaments per a finançar l'execució de les obres i una altra **d'ajudes als parcel·listes** per facilitar-los el pagament del cost de les obres.
- **La reducció de la superfície**, en aquells casos que això sigui possible, de les urbanitzacions que no s'han arribat a desenvolupar al llarg dels anys o, fins i tot, la reversió dels terrenys a la seva condició anterior de sòl no urbanitzable.

Unes àrees amb dèficits urbanístics

La Llei va ser aprovada pel Govern el passat mes de juny de 2008 i ara ha finalitzat la tramitació parlamentària. El Projecte de Llei va iniciar el tràmit en comissió el passat mes de desembre, amb les compareixences de representants de sectors implicats, com ara la Cambra d'Associacions de Parcel·listes i associacions municipalistes. Després de debatre les esmenes, la comissió de Política Territorial del Parlament va aprovar el corresponent dictamen la setmana passada. Avui finalitza el recorregut parlamentari de la Llei amb la seva aprovació pel Ple.

El text té com a finalitat principal l'establiment de mesures i instruments per facilitar l'ordenació de les urbanitzacions que presentin algun tipus de dèficit d'infraestructures o serveis i, donat el cas, per adequar-les al planejament



territorial. Aquesta Llei s'adreça a les urbanitzacions construïdes entre 1956 i 1981, destinades inicialment a segones residències, que actualment són ocupades en la seva majoria per habitatge principal.

Durant aquest període es varen iniciar arreu de Catalunya un gran nombre d'urbanitzacions que van ser promogudes i comercialitzades sense comptar, en molts casos, amb l'adequat procés de planejament urbanístic, parcel·lació, previsió de serveis, ni dotacions de sanejament o energia. Sovint, aquestes operacions es van desenvolupar en espais no aptes per a la seva urbanització, per raons, sobretot, d'accessibilitat i pendent, sense adaptar-se, en molts casos, a la legalitat vigent.

Quant a les principals mancances d'aquestes àrees residencials (segons un estudi de la Diputació de Barcelona referides a l'àmbit de la seva demarcació), el 61% tenen dèficits pel que fa a la pavimentació; el 55%, a l'abastiment d'aigua; el 60%, a infraestructures de sanejament, i el 62%, a enllumenat públic.

Atès que, en els darrers anys, el mercat immobiliari ha viscut una tendència a la conversió de les urbanitzacions de segona a primera residència, aquestes mancances encara s'han fet més evidents. Així mateix, aquest tipus d'urbanització comporta, degut a la seva baixa densitat, un consum excessiu de sòl i un augment forçat de la mobilitat obligada, responent a un model d'ocupació del territori que avui es considera obsolet.

2.300 urbanitzacions amb 625.000 residents potencials

Es calcula que a Catalunya existeixen aproximadament un total de 2.300 urbanitzacions, on podrien viure gairebé 625.000 persones, amb 333.000 parcel·les, de les quals només s'ha desenvolupat la meitat de l'edificació que permetrien. Unes 400 urbanitzacions estan situades en sòl no urbanitzable, de les quals el 70% es van construir abans de 1975.

Àrees de baixa densitat i allunyades dels nuclis urbans

La Llei va destinada concretament a aquelles àrees residencials de baixa densitat deslligades de la trama urbana i integrades de manera majoritària per edificacions aïllades destinades a habitatges unifamiliars i que presentin situacions de manca d'execució de les obres d'urbanització i de dotació de serveis. Aquestes urbanitzacions responen, en la gran majoria, a les que es van desenvolupar entre l'entrada en vigor, el maig de 1956, de la *Ley del suelo y ordenación urbana* i el novembre de 1981, quan es va aprovar la *Llei de protecció de la legalitat urbanística*.



Ordenar les urbanitzacions

La finalitat de la Llei és fer front a les problemàtiques d'aquestes urbanitzacions aïllades amb mancances de serveis bàsics. Per això, aposta per regularitzar la situació amb diferents estratègies segons cada cas:

- **Ordenar urbanísticament l'àrea residencial**, impulsar els corresponents projectes de reparcel·lació i adaptar la classificació del sòl tot preveient les cessions de sòl necessàries per a la millora dels serveis i la dotació d'espais verds.
- **Impulsar la finalització de les obres d'urbanització i serveis bàsics** en àrees que es poden consolidar per tal de millorar la qualitat de vida dels residents i la integració del complex en el municipi.
- **Reduir, quan això sigui possible, la superfície inicialment prevista** de la urbanització que no s'ha desenvolupat al llarg dels anys.

Actuacions de millora

La Llei preveu facilitar l'execució de les obres de dotacions i serveis pendents mitjançant l'elaboració, per part de l'ajuntament corresponent, d'un Programa d'Adequació. Aquest Programa definirà totes les actuacions que s'han d'endegar per regular la reordenació urbanística i la provisió de serveis, tant pel que fa al planejament urbanístic com al calendari d'obres.

Igualment, el Programa d'Adequació enumerarà les actuacions de millora urbanística a executar, amb el detall de les fases, estimació de costos i la seva repercussió en quotes per als parcel·listes.

La formulació d'aquest Programa serà un requisit imprescindible per que els municipis puguin accedir a les mesures de finançament que preveu la Llei.

Pel què fa al finançament, es crearà un Fons específic del Govern i dues línies d'ajuts:

- **Fons econòmic per a la regularització de les urbanitzacions:** amb l'objectiu de fomentar la redacció i execució d'aquests Programes d'Adequació, el DPTOP convocarà anualment aquesta línia d'ajuts dotada de 10 MEUR que servirà per cofinançar una trentena d'aquests projectes cada any. Aquest fons, que atorgarà el DPTOP, servirà per concedir als ajuntaments el finançament necessari per a redactar els Programes d'adequació consistents en l'elaboració de plans urbanístics i projectes d'urbanització, l'adquisició de sòl, els projectes específics en matèria de telecomunicacions, paisatge o prevenció d'incendis, i executar total o parcialment les obres de millora a les urbanitzacions.



A l'hora de concedir els ajuts d'aquests fons, es prioritzaran els municipis amb més urbanitzacions i es tindrà en compte la superfície del terme municipal ocupada per aquestes àrees, l'antiguitat en l'ocupació de les urbanitzacions i els dèficits de serveis bàsics, entre d'altres.

- **Finançament per a l'execució de les obres:** préstecs destinats als ajuntaments per tal d'ajudar-los a executar i accelerar les obres d'urbanització incloses als Programes d'Adequació. Aquest préstecs es concediran a través de l'Incasòl. Es preveu que el reemborsament del préstec es faci mitjançant les quotes d'urbanització dels propietaris.
- **Ajuts als parcel·listes:** són ajuts destinats als propietaris per facilitar el pagament de l'import de les obres de millora efectuades a la seva urbanització. Atès que part dels residents de les urbanitzacions amb més mancances són persones grans amb pocs recursos econòmics, es crearà una línia d'ajuts perquè puguin fer front al pagament de les quotes d'urbanització. Així, aquesta línia anirà destinada a les persones pensionistes amb domicili habitual a les urbanitzacions afectades i uns ingressos anuals mínims. Igualment, podran ser beneficiaris d'aquests ajuts els titulars que formin part d'una unitat familiar monoparental, o d'una família nombrosa o que es trobin en situació de dependència. L'import anual d'aquests ajuts als parcel·listes es calcula en 3,2 MEUR.

El procés d'elaboració de la Llei ha comptat amb la participació i el consens de la Cambra de Parcel·listes, l'Associació Catalana de Municipis, la Federació de Municipis de Catalunya i de nombrosos ajuntaments. Així, es van crear grups de treball amb les entitats municipalistes i amb la Cambra de Parcel·listes per tal d'acordar el contingut de la Llei. D'altra banda, el DPTOP ha impulsat la realització de programes d'adequació pilot en 11 municipis amb una inversió total de 3 milions d'euros.

4 de març de 2009