

Nota de prensa
13 de mayo de 2013

El Sindic pide soluciones a los problemas de miles de personas que viven en urbanizaciones pendientes de regularización

- **Decenas de miles de personas que viven en estas urbanizaciones, aproximadamente 300.000 parcelas y 50.000 hectáreas (cinco veces la extensión de Barcelona), ponen de manifiesto la dimensión real del problema.**
- **Se recomienda la creación de un catálogo que recoja las urbanizaciones con déficits y una comisión de evaluación y de gestión de sus problemas.**
- **Se sugiere la creación de una comisión de evaluación y de gestión de las urbanizaciones pendientes de regularización, como lugar de encuentro entre las diversas administraciones, agentes implicados y propietarios.**
- **Se insta a la Generalitat a dar apoyo tanto a los ayuntamientos como a los propietarios en sus relaciones con las empresas suministradoras de servicios.**

La problemática de las urbanizaciones con déficits urbanísticos, nacidas en los años 60 o 70, representa un número elevado de las quejas que recibe la institución en materia de urbanismo. Esta situación, como la falta de servicios en las urbanizaciones ilegales, vulnera el derecho a una vivienda digna y adecuada reconocido en el artículo 47 de la Constitución.

En el marco de este mandato constitucional, el Sindic ha considerado que era necesaria una reflexión sobre los obstáculos que dificultan o impiden la regularización de estas urbanizaciones y recomendar líneas de actuación que ayuden a superarlos. Con este propósito, el Sindic ha convocado, para que formen parte de un grupo de expertos en este ámbito, a representantes de la Diputación de Barcelona, de la Asociación Catalana de Municipios, de la Federación de Municipios de Cataluña, del Colegio de Abogados de Barcelona, de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Cataluña de la Universidad Internacional de Cataluña, del Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Barcelona y de un grupo representativo de alcaldes y técnicos de ayuntamientos.

El hecho que aquellas segundas residencias se hayan convertido en el domicilio habitual de muchas familias ha puesto de relieve la necesidad de servicios de primerísima necesidad: transporte, sanidad, educación, etc... Teniendo en cuenta la extensión de suelo que ocupan las urbanizaciones en el municipio, sus características geográficas y socioeconómicas, la prestación de estos servicios por parte de los ayuntamientos supone una carga económica importante.

También se ha constatado que el problema de estas urbanizaciones hasta la Ley de Regularización y Mejora de Urbanizaciones con Déficits Urbanísticos (Ley 3/2009, de 10 de marzo) era un problema exclusivo de los ayuntamientos. Asimismo, la labor de regularización de las urbanizaciones no la pueden asumir las corporaciones locales en solitario; necesitan ayuda, asesoramiento y colaboración de la Administración de la Generalitat. No sólo la falta de recursos suficientes de los ayuntamientos obstaculiza la resolución práctica de los problemas que dificultan la regularización, sino también, a veces, el rigor en la aplicación de la legislación urbanística. Así, los ayuntamientos también necesitan este apoyo en la negociación con las empresas suministradoras.

Es necesario partir de dos premisas cuando se trata la cuestión de las urbanizaciones con déficits; por un lado, estamos ante unas situaciones reales, concretas y actuales. Por tanto, las actuaciones que se emprendan deben estar dirigidas a buscar soluciones que impliquen a todas las partes afectadas: propietarios, administraciones y promotores. Por otro lado, cabe pensar en que se trata de una realidad que no puede ser extinguida ni obviada, pero se debe reducir y circunscribir, y debe ser considerada con la debida cautela, ya que el tratamiento especial que necesita produce distorsiones y desequilibrios respecto del resto de sectores de los municipios.

De las reuniones de trabajo que se han llevado a cabo, el Síndic ha extraído una serie de conclusiones que ha dirigido en forma de recomendaciones y sugerencias a las administraciones competentes.

1. La creación de un catálogo que recoja las urbanizaciones incluidas en el ámbito de actuación del cual se parte. Elaborado conjuntamente por la Generalitat, cada uno de los ayuntamientos y otros organismos o entidades que puedan tener a su disposición información, sería una herramienta útil para que las administraciones competentes afrontasen el problema de cada municipio con las urbanizaciones con déficits de su término.

2. La flexibilización de la normativa urbanística para adaptarla a las necesidades y circunstancias de cada urbanización. Esta flexibilización supondría una adaptación de los estándares urbanísticos, de las cargas y las obligaciones urbanísticas, incluso de los instrumentos urbanísticos establecidos por la Ley, a las necesidades de cada sector.

3. La creación de una comisión de evaluación y de gestión de la problemática de las urbanizaciones, que tendría como objetivo convertirse en el punto de encuentro entre las diversas

administraciones y agentes implicados en la problemática de las urbanizaciones y su gestión.

4. La creación de medidas en relación con el Registro de la Propiedad. El Síndic propone que se desarrollen las actuaciones que intensifiquen la colaboración entre los ayuntamientos, la Generalitat y los registradores de la propiedad y que se fomente una interpretación de la legislación reguladora de la inscripción registral de los derechos de propiedad sobre parcelas o edificaciones en situación irregular que limite los supuestos de bloqueo registral, o prohibición de inscribir estos derechos, a los estrictamente imprescindibles para la protección de la seguridad de las personas, la protección del medio ambiente y el mantenimiento o restablecimiento de la legalidad urbanística.

5. Hacer un mayor uso del planeamiento supramunicipal y fomentar la participación activa, comprometida y responsable del conjunto de propietarios de las urbanizaciones en proceso de regularización.

8. La Generalitat, en ejercicio de sus competencias en materia de energía, debe prestar apoyo tanto a los ayuntamientos como a los propietarios en sus relaciones con las empresas suministradoras de servicios.

9. Estudiar la posibilidad de admitir otros sistemas de depuración, diferentes de la implantación de estaciones de depuración de aguas residuales que sean más baratos, sostenibles y ecológicos

Para impulsar el cumplimiento de estas recomendaciones, y con la finalidad de realizar el seguimiento de las actuaciones que haga la administración competente, el Síndic ha fijado un plazo de seis meses.