

Impacte de la crisi econòmica en el desenvolupament urbanístic

A partir de les queixes rebudes, el Síndic ha observat que els instruments que l'ordenament urbanístic ofereix als ajuntaments per desenvolupar el planejament en el territori i per protegir la legalitat urbanística no són del tot efectius en època de crisi econòmica com l'actual. La manca de recursos econòmics tant per part dels ajuntaments com de les persones fan inviable el desenvolupament urbanístic en determinades zones. Així mateix, figures com ara les ordres d'obres de conservació i les ordres d'enderrocament i l'execució subsidiària perden força davant la impossibilitat de costejar-les.

Cada any, en l'informe, el Síndic ha exposat la problemàtica de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics. La manca de recursos, tant dels ajuntaments com dels propietaris, els problemes organitzatius i de gestió, i les situacions de partida complexes són la causa que el Síndic continuï rebent queixes de sectors com ara Mas Pere de Calonge, les Farreres de Tordera o Can Montmany de Mas Passoles de Corbera de Llobregat, a tall d'exemple. El Síndic constata que, al llarg dels anys, s'han produït avenços en la dotació de serveis. Ara bé, aquests avenços són insuficients –encara resta molt per fer–, s'han produït a un ritme molt lent i en gran part han estat impulsats pels mateixos propietaris.

Cal recordar que correspon a l'Administració la direcció i el control del procés urbanístic. I això és així perquè en l'execució del planejament concorren els interessos privats i l'interès general de desenvolupar i complir les previsions que conté el planejament. Conseqüentment, com a administració titular d'aquesta competència, correspon a l'ajuntament controlar i dirigir l'activitat urbanística, i impulsar l'activitat dels particulars. El Síndic suggereix, doncs, que ajuntaments i particulars col·laborin estretament per desencallar el desenvolupament d'aquestes urbanitzacions deficitàries.

Dues eines importants que han servit a diversos ajuntaments per afrontar el desenvolupament d'algunes de les urbanitzacions més problemàtiques o per dotar de serveis i dignificar barris amb mancances urbanístiques, econòmiques i socials han estat els ajuts i les subvencions atorgats en el marc de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, i de la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris. Tanmateix, les darreres convocatòries de les línies d'ajuts i de subvencions que es preveuen en

aquestes dues lleis van ser el 2010. El Síndic ja va remarcar al seu dia que els recursos tècnics, econòmics i humans de la majoria dels ajuntaments resulten insuficients per regularitzar la situació urbanística de les urbanitzacions existents. Per això, va valorar positivament la intervenció de la Generalitat en el problema mitjançant les lleis esmentades.

S'ha de garantir la seguretat de les construccions a mig fer i abandonades per la crisi

A hores d'ara, per mitjà de la tramitació de les queixes rebudes de persones que reclamen serveis urbanístics bàsics a les urbanitzacions on resideixen, es constata que en molts d'aquests sectors pendents d'urbanitzar el desenvolupament urbanístic s'està paralitzant. El motiu rau en el fet que els ajuntaments preveuen, en vista de les característiques socials i econòmiques de la seva població, que els afectats no podran fer front a les despeses urbanístiques. Així mateix, tot sovint es dona el cas de persones que no tenen recursos per pagar les quotes urbanístiques exigibles, una vegada està en execució el projecte d'urbanització. Si el nombre d'impagaments de quotes és elevat no es poden anar liquidant les certificacions d'obra en perjudici de les empreses constructores i amb el consegüent de les obres d'urbanització.

Un altre efecte de la crisi es constata en l'abandonament d'edificacions a mig construir (queixa 03105/2011). El Síndic ha rebut queixes en què s'exposa que els veïns d'aquestes construccions han formulat denúncies davant l'ajuntament pel perill i la inseguretat que comporten. Segons el Text refós de la Llei d'urbanisme, les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per les lleis que siguin aplicables. Els ajuntaments han d'ordenar l'execució de les obres necessàries per conservar aquestes condicions. L'incompliment d'aquestes ordres habilita l'Administració per adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa (l'execució subsidiària a càrrec de l'interessat o la imposició de multes coercitives) i per incloure la finca en el Registre municipal de solars sense edificar. Ara bé, les ordres d'obres són ineficaces quan el promotor de les obres és insolvent i no pot ni executar l'enderrocament ni continuar l'obra per manca de finançament.

És especialment problemàtic quan a l'edificació a mig construir hi ha una grua o una bastida. En un cas com aquest concorren diverses responsabilitats. D'una banda, l'empresa propietària de la grua o de la bastida en qüestió, que és la que ha de vetllar per la seva seguretat, per fer-ne el manteniment o desmuntar-la necessita una autorització expressa per entrar al solar. De l'altra, aquesta autorització l'ha d'atorgar o bé l'empresa constructora, la qual va llogar-li la instal·lació, o bé el propietari del solar. Pot ser que tant l'empresa constructora

com la propietària es trobin en situació de concurs de creditors (com és el cas de la queixa 00145/2010). En aquests casos, atès el perill que pot representar per a terceres persones i vianants, i la necessitat d'intervenir urgentment, el Síndic considera que els ajuntaments han d'actuar amb agilitat. Si cal, l'ajuntament haurà d'executar subsidiàriament l'ordre d'enretirar la grua o la bastida que ofereixi perill i demanar al jutjat contenciós administratiu l'autorització per poder entrar al solar.

Queixa 00145/2010

Aquesta queixa està motivada per una suposada inactivitat de l'Ajuntament de Mataró davant una denúncia per l'existència d'una grua de la qual no s'havia fet cap control ni manteniment.

De l'informe que l'Ajuntament va trametre al Síndic se'n desprenia que no es podia desmuntar la grua perquè no es podia obtenir l'autorització del propietari del terreny ni del constructor, que estaven en situació de concurs de creditors.

Finalment, l'Ajuntament de Mataró va executar subsidiàriament l'ordre de desmuntatge.

Queixa 03105/2011

Un col·lectiu de veïns es queixa de la manca d'actuació de l'Ajuntament de Sant Carles de la Ràpita amb relació a les obres d'un edifici que es troba sense acabar. L'octubre de 2009 van presentar una instància a l'Ajuntament en què denunciaven els problemes que els generava l'abandonament d'aquestes obres: presència d'indigents, rates, olors, etc., però no n'han rebut cap resposta. Demanen que es tanqui l'accés a aquest edifici per evitar els problemes associats.

El Síndic ha suggerit que l'Ajuntament, pel procediment d'urgència, dicti l'ordre d'execució a nom de la persona, física o jurídica, que consti com a propietària en el Registre de la propietat, que ordeni la presa de les mesures que consideri més efectives a l'hora d'impedir l'accés de terceres persones a l'obra, i que, en cas d'incompliment, executi subsidiàriament les mesures bàsiques per garantir la salubritat i la seguretat.

Pàgines extretes de l'Informe Anual 2011. Per accedir al document complet, cliqueu aquí.