

## Urbanitzacions amb dèficits

Cada any, el Síndic fa referència al problema de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics, nascudes els anys 60 o 70, atès que representa un nombre elevat de les queixes presentades en matèria d'urbanisme. En un d'aquests informes, el corresponent a l'any 2005, ja es va apuntar que més que un problema reincident es tracta d'un problema que no ha estat resolt. La prova és que moltes de les queixes rebudes fan referència a urbanitzacions respecte de les quals ja s'ha tramitat alguna queixa anteriorment.

Els motius que impulsen les persones a presentar la queixa acostumen a ser els següents:

- Inactivitat de l'Administració: l'ajuntament no desenvolupa la urbanització; no exigeix a la junta de compensació o a l'entitat de conservació que compleixi les seves obligacions; no vetlla per l'execució correcta de les obres d'urbanització; no exerceix les competències en matèria de protecció de la legalitat urbanística i permet les edificacions il·legals, etc.

- Quotes urbanístiques: pressupostos d'urbanització massa elevats; modificacions dels projectes d'urbanització sota pressió de les empreses adjudicatàries; manca de control per part de l'ajuntament dels comptes de la junta de compensació.

- Desacord amb les obres realitzades: mals acabats; deteriorament ràpid de les obres d'urbanització; danys produïts a les finques arran de l'execució de les obres.

- Impossibilitat de contractar serveis bàsics com ara l'aigua, la llum o el telèfon en edificacions legals en sectors a l'espera de ser urbanitzats i on s'han de soterrar les línies.

**Els problemes de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics estan pendents de solució des de fa dècades**

No totes les urbanitzacions presenten els mateixos problemes ni les mateixes circumstàncies. Ara bé, totes tenen un denominador comú: la dotació de serveis urbanístics en aquestes zones és cara i complexa, i els recursos econòmics i

tècnics són escassos. Per desencallar el desenvolupament d'algunes de les urbanitzacions més problemàtiques o per dotar de serveis i dignificar barris amb mancances urbanístiques, econòmiques i socials es va aprovar la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, i la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris. La crisi econòmica, però, n'ha interromput els efectes. Les darreres convocatòries de les línies d'ajuts i subvencions que preveuen aquestes dues lleis van ser l'any 2010.

En l'*Informe al Parlament 2011* el Síndic va exposar que havia constatat un cert alentiment, i en alguns casos una paralització, del desenvolupament urbanístic en molts dels sectors que estaven en vies de solució. Es tracta de casos en què els ajuntaments preveuen, en vista de les característiques socials i econòmiques dels propietaris del sector, que les persones afectades no tindran capacitat econòmica suficient per assumir les despeses urbanístiques.

**Cal estudiar solucions per als problemes de les urbanitzacions amb dèficits de serveis mínims bàsics**

Sembla, doncs, que el problema de les urbanitzacions amb dèficits no hagi de tenir solució, en perjudici d'una bona part de la població que actualment n'és resident. Això obliga a estudiar quines són les possibles vies de sortida, com a mínim, per dotar aquests sectors d'uns serveis mínims bàsics, i si es vol, provisionals. El Síndic ha considerat que cal fer una reflexió sobre solucions jurídiques i tècniques des d'un punt de vista realista i pràctic, d'acord amb les necessitats i les capacitats tant dels particulars com dels ajuntaments.

Per fer aquesta reflexió, el Síndic ha convocat diverses persones de diferents àmbits, les quals han tingut o tenen contacte o experiències amb aquesta problemàtica. Així, s'ha convidat a formar part d'aquest grup d'experts representants de la Diputació de Barcelona, de l'Associació Catalana de Municipis, de la Federació de Municipis de Catalunya, del Col·legi d'Advocats de Barcelona, de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Catalunya de la Universitat Internacional de Catalunya, del Departament de Geo-

grafia de la Universitat Autònoma de Barcelona i d'un grup representatiu d'alcaldes i tècnics d'ajuntaments.

Durant l'any 2012 aquest grup de treball s'ha reunit diverses vegades. En aquestes reunions s'ha perfilat un posicionament inicial respecte de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Tots els participants coincideixen a considerar que s'ha de partir de l'existència d'aquests sectors, de la necessitat de regularitzar-los i de cercar formes de regularització específiques, d'acord amb les seves peculiaritats.

Cal fer balanç, doncs, de quin ha estat el grau d'eficàcia dels esforços esmerçats fins ara. Sobretot, cal avaluar els resultats de l'aplicació 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. Així mateix, en un moment d'ajustos pressupostaris, privats i públics, cal plantejar un enfocament imaginatiu respecte a tot el que s'ha fet fins ara i cercar altres dinàmiques que generin plusvàlues.

Les solucions que es proposin hauran de respondre a les necessitats concretes i reals d'aquestes urbanitzacions. Amb aquesta finalitat, seria convenient capitalitzar tota la informació continguda en els diferents treballs d'investigació elaborats fins ara, i també les experiències de les entitats locals.

Des d'aquest posicionament inicial, la comissió creada pel Síndic està treballant en la línia de fer les propostes de canvis normatius, de planejament i de gestió que puguin afavorir un cert avenç en la regularització d'aquestes urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

### Queixa 07302/2011

Un veí del municipi de Bigues i Riells, resident a la urbanització Castell de Montbui es va queixar al Síndic de Greuges perquè l'Ajuntament no executava la urbanització del seu carrer i tampoc no permetia als propietaris de les parcel·les arranjar-lo amb una capa d'asfalt.

L'Ajuntament de Bigues i Riells va informar que des del 2008 tenia a la seva disposició un plànol topogràfic de la urbanització i un projecte executiu de les obres necessàries per dotar-la dels serveis que marca la Llei d'urbanisme. En vista d'aquest projecte, es va constatar la dificultat per tirar endavant les obres. La implantació dels serveis urbanístics és complexa des d'un punt de vista tècnic i cara a causa de l'orografia del sector. Així, urbanitzar Castell de Montbui suposa imposar als propietaris quotes per finançar divuit milions d'euros de pressupost.

Davant d'aquesta situació, l'Ajuntament va mantenir converses amb la Generalitat per estudiar la possibilitat d'acollir-se a la Llei de regularització d'urbanitzacions, de modificar el planejament per fer més viable la implantació dels serveis, fraccionant la unitat d'actuació en sectors més petits, o d'obtenir plusvàlues urbanístiques que poguessin alleugerir les quotes que havien de pagar els veïns. Quant a la possibilitat d'obtenir els ajuts de la Llei de regularització i millora de les urbanitzacions amb dèficits, des del 2010 no s'ha fet cap convocatòria, i respecte de les altres solucions, cap no té encaix en la normativa actual.

Arran d'aquesta queixa i d'altres que plantegen problemes similars, el Síndic va considerar oportú obrir una actuació d'ofici amb la finalitat d'estudiar quines podrien ser les possibles solucions per a les urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

**Pàgines extretes de l'Informe Anual 2012. Per accedir-hi, cliqueu aquí.**