

Els ajuntaments estudien com legalitzar els habitatges clandestins

Un fem d'urbanitzacions il·legals

Les comarques dels Països Catalans estan envaïdes per urbanitzacions il·legals que es varen construir en connivència amb alguns ajuntaments. No n'hi ha cap que tinga aigua potable. Ara les van legalitzant davant la pressió del veïns que impedeixen els municipis d'aterrar-les.



En la majoria de les urbanitzacions il·legals existents als Països Catalans es barregen els xalets de molts milions amb les casetes petites i el barraquisme. En la foto un dels xalets en sòl no urbanitzable construït en el terme municipal de Lliria (Camp del Túria).

VICENT A. JIMENEZ

En aquest moments al País Valencià poden haver-hi més de 200.000 habitatges en sòl no urbanitzable, que conformen vertaders nuclis urbans. Aquesta pràctica és il·legal. Però al marge de ser il·legal, des de l'òptica urbanística, és totalment deplorable, ja que "són urbanitzacions tercermundistes, desproveïdes de qualsevol tipus de servei". Amb aquestes manifestacions, Gerard Roger, director general d'urbanisme de la Conselleria d'Obres Públiques de la Generalitat valenciana, denunciava la proliferació d'habitatges il·legals existents al llarg del País Valencià, pràctica també freqüent al Principat i a les Illes. A Catalunya hi ha més de 1.600 habitatges il·legals. A les Illes, encara que no hi haja una xifra oficial, només a la ciutat de Palma hi ha al

voltant de 88 urbanitzacions il·legals.

Al llarg dels Països Catalans la construcció d'habitatges en sòl no urbanitzable ha estat una pràctica generalitzada i fins i tot permesa pels ajuntaments. Al Principat els municipis on més urbanitzacions pirates s'han construït són la Sènia (el Montsià); l'Ampolla i el Perelló (el Baix Ebre); el Vendrell (el Baix Penedès); Valls (l'Alt Camp); els voltants de Montserrat, a la comarca de l'Anoia; la serra del Montnegre dins la comarca del Vallès Oriental; els municipis de Sant Pere de Vilamajor i Sant Antoni de Vilamajor (el Vallès Oriental). Durant l'any passat la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya va incoar 45 expedients només en els tres primers termes municipals abans esmentats. No obstant això, Joan

Antoni Solans, director general d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya assegura que "al Principat, la construcció d'habitatges il·legals es troba, des del 81, totalment controlada i esgotada".

Al País Valencià i a l'illa de Mallorca la situació, també es força complicada. Durant el 1992 al País Valencià la Direcció General d'Urbanisme va imposar 37 sancions per infraccions urbanístiques. La quantia d'aquestes multes va arribar als 397 milions de pessetes. Els termes on més infraccions es detectaren van ser Oriola i Pilar de la Foradada (el Baix Segura); Ontinyent (la Vall d'Albaida); Xest (la Foia de Bunyol); Lliria (el Camp del Túria); Orpesa (la Plana Alta); Castelló (la Plana Alta) i el terme municipal d'Alcalà de Xivert (el Baix Maestrat). A

Mallorca, la ciutat de Palma) i els municipis de Llucmajor i Algaida, juntament amb l'illa d'Eivissa, són els nuclis amb més urbanitzacions il·legals.

Amb l'aparició del cotxe i l'arribada de les autopistes les distàncies desaparegueren i facilitaren el sorgiment de la colonització del camp. L'esplendor econòmica dels 60 i dels 80 va afavorir l'aparició del parcel·lista. Aquest personatge, propietari d'una finca, va parcel·lar la finca per vendre-la tot seguit a preus molt baixos. El benefici obtingut era considerable. Mentre el valor real del metre quadrat no superava les 100 pesetes, el propietari multiplicava per vint el valor del propietat a base de vendre el metre a 1.000 o 1.500 pesetes.

La parcel·la venuda no tenia ni un sol vial i només disposava dels camins agrícoles ja existents. Davant això, els ajuntaments van deixar fer i aplicaren una política d'ulls clucs. A canvi, però, cobraven multes i l'impost de contribució urbana. Aquesta permissivitat va donar pas a l'aparició d'un munt d'urbanitzacions pirates en què el barraquisme i la deficiència en infraestructures eren, i encara són, norma generalitzada.

Ara les administracions autonòmiques han elaborat uns textos jurídics per posar ordre en aquest desgavell urbanístic i eliminar l'explotació incontrolada del sòl no urbanitzable. Tot i això, no s'ha aconseguit d'aturar els assentaments il·legals. Al País Valencià, la Generalitat ha elaborat la Llei del Sòl no Urbanitzable que substitueix l'antiga llei del sòl espanyola. La Generalitat de Catalunya ha refès en un sol text tota la legislació vigent tant de l'Estat com pròpia sobre el sòl urbà per tal de facilitar la recuperació dels espais antics. A les Illes la renovació de la Llei d'Espais Naturals significa, per la seua permissivitat, un pas enrere en la protecció del sòl no urbanitzable.

INFRASTRUCTURES MÍNIMES

Aquestes urbanitzacions es troben mancades dels serveis mínims exigits per la llei. La dotació de vials, llum i aigua és quasi inexistent. Respecte a l'abastament d'aigua, cap urbanització no disposa de sistemes de depuració. Els propietaris han resolt el seu problema recorrent a la perfo-



En algunes urbanitzacions la construcció de barraques i els camins sense asfaltar i d'instal·lació de sistemes de depuració de l'aigua són una norma generalitzada.

VICENT A JIMENEZ

ració de pous negres o bé han optat per signar convenis amb societats de regants. Això ha plantejat a hores d'ara un greu problema sanitari. Així en zones d'alta densitat ocupacional les aigües subterrànies han aparegut amb greus nivells de contaminació. L'absència de plantes potabilitzadores ha tingut com a conseqüència l'existència d'abocaments incontrolats.

D'altres deficiències són l'absència de sistemes de recollida de brossa; asfaltatge dels carrers —la majoria són camins de terra—, la instal·lació de subministrament energètic. No obstant això, en els assentaments més consolidats s'han establert sistemes de recollida de fem; també disposen d'instal·lació elèctrica, però la potabilització de les aigües i l'asfaltatge dels vials encara està per solucionar. És en aquest punt que es pot parlar d'una contradicció per part de l'administració. Per un banda els ajuntaments no donen als propietaris el certificat d'empadronament com a segona residència perquè les consideren habitat-

ges il·legals i per altra cobren el rebut de la contribució urbana i el de la recollida del fem. A més es dona la paradoxa que la companyia estatal Hiberdrola facilita la instal·lació de llum a unes urbanitzacions classificades d'il·legals per la mateixa administració municipal.

Des dels ajuntaments assenyalen que només cobren la contribució de l'edificació i no de tota la parcel·la i que el rebut del fem és un servei municipal i que per tant ha pagar-se. A més indiquen que, encara que són il·legals, cobren aquests serveis per la impossibilitat de tirar-les a terra, ja que la clandestinitat dels habitatges prescriu, per llei, cinc anys després de construïts. Actualment els ajuntaments

elaboren plans parcials per a legalitzar les urbanitzacions dins un Pla General d'Ordenació Urbana. En aquest procés algunes seran legalitzades. D'altres, però, hauran d'anar a terra.

QUATRE BOTONS DE MOSTRA

El termes municipals de Llúria (el Camp del Túria); la marjalera de Castelló (la Plana Alta); el Pla especial del Puigsagorda (Osona) i la situació a la ciutat de Palma (Mallorca Occidental) són exemples clars d'il·legalitat i d'anarquia urbanística permesa des dels mateixos ajuntaments.

El terme municipal de Llúria es troba infestat d'urbanitzacions il·legals. A Llúria hi ha 9.000 habitatges clandestins. La majoria d'aquestes casetes foren construïdes a final del 60. En l'actualitat l'ajuntament ha obert prop de 400 expedients, d'aquests el 18 per cent són edificacions noves. La zona més afectada és la que envolta el Parc

de Sant Vicent amb un total de 1.700 habitatges construïts en sòl no urbanitzable. Les urbanitzacions incloses en aquesta zona són la de Safareig, el Jardí de Lauro, Mont Caramello i Colònia Edeta.

En la zona de la Concòrdia, situada a continuació de la serra Calderona, hi ha les urbanitzacions il·legals de l'Angelet, Palmeral, Cabeço Roig i Corral de Pija. En cadascuna d'elles s'han instal·lat nuclis amb una mitjana de 80-90 habitatges pirates.

En 1985 s'elabora el Pla General de Llíria, però aquest no comença a aplicar-se fins en 1990. Aquest pla preveu la legalització de 6.000 habitatges, d'on queden excloses les 3.000 restants. Pel socialista Manolo Civera, regidor d'urbanisme de l'ajuntament de Llíria, els principals objectius fixats pel seu departament són: "regularitzar, al més aviat possible, la situació dels 6.000 habitatges dins uns plans parcials i intensificar la vigilància urbanística perquè la construcció d'habitatges il·legals no vaja a més".

Els plans parcials tenen en compte la dotació d'infraestructures (xarxa adequada de camins, instal·lació de depuradores, llum, etc.) que hauran de pagar els propietaris dels xalets. Però els veïns no estan d'acord amb aquesta decisió. David González Carrasco, president de l'Associació de Veïns de Mont Caramello on hi ha 160 habitatges il·legals, assenyalava que "nosaltres no estem disposats a pagar-ho tot. Sobretot quan des de l'Ajuntament, tant quan governava el CDS com el PSOE, ens han deixat fer".

La capital de la Plana, Castelló, també està afectada pel virus dels habitatges il·legals. La marjaleria és la zona afectada. Amb una extensió de 3.000 hectàrees, la marjaleria suposa el 25 per cent de tot el terme municipal de Castelló i dona aixopluc a un total de 2.500 habitatges il·legals. Les primeres casetes es van construir en la dècada dels 60 sense cap tipus d'ordenació urbanística. En 1983, Antoni Tirado, alcalde del PSOE, va declarar il·legals aquests habitatges i va amenaçar amb l'endorrocament, però l'amenaça va quedar en no res. Ara, l'ajuntament del PP negocia un conveni amb l'associació de veïns de la marjaleria per tal de legalitzar la seua situació. Víctor Falomir, regidor d'urbanisme va indicar que "d'ací a dos anys es presentarà un projecte urbanístic que anirà emmarcat dins el Pla General



A l'esquerra, el regidor d'urbanisme de l'Ajuntament de Llíria, Manolo Civera, que amb l'arquitecte municipal expliquen el procés de reorganització dels 9.000 habitatges il·legals situats dins el terme municipal.

VICENT A. JIMÉNEZ

de Castelló". Amb aquest pla, l'Ajuntament legalitzarà tots els habitatges i els propietaris hauran de pagar l'adequació de les dotacions en infraestructures "perquè així ho estableix la llei del sòl no urbanitzable", segons que va afirmar Falomir.

Al Principat, a la comarca d'Osona, dins el paratge natural del Puigsagorda, hi ha una urbanització il·legal que agafa els termes municipals d'Hostalet de Balenyà i de Centelles. Aquesta urbanització, amb 70 parcel·les ja edificades, va ser construïda per l'empresa Leiro SA i per la promotora Empresa de la Societat Rural SA. Segons el grup ecologista El Fanal, el Pla Especial del Puigsagorda redactat "consti-

tueix una vulneració de la llei del sòl i de la llei forestal".

Respecte a l'incompliment de la llei del sòl, els ecologistes assenyalen que "el pla especial incompleix la llei, perquè permet d'urbanitzar més de 200 parcel·les en sòl no urbanitzable, i també per les definicions que s'hi expressen que vulneren la protecció que el sòl no urbanitzable ha de tenir".

Pel que fa a la llei forestal, l'agrupació ecologista indica que l'admissió de les parcel·les abans esmentades no respecta la integritat de la massa forestal de la zona, i això equival a violar alguns dels articles de la llei vigent.

La ciutat de Palma arrossega des de l'any 79 l'existència de 88 urbanitzacions il·legals, que en l'actualitat encara continua creixent l'edificació d'habitatges en terrenys agrícoles no urbanitzables. Fins ara les urbanitzacions pirates legalitzades per l'ajuntament han estat la de Son Prunes Cas Patró i quatre parcel·lacions emplaçades a Cas Castellà, Can Valent, Camí 142 i Son Mora. Les darreres legalitzacions són d'octubre del 1992. A la resta dels Països Catalans també se'n van fer les últimes.

La forta pressió social de les associacions de veïns obliga els ajuntaments a elaborar plans generals per a legalitzar-les. Aquesta política complaent pot acabar, si no s'aturen els assentaments il·legals, amb la destrucció del sòl no urbanitzable i de determinades zones naturals.

Comarques amb més urbanitzacions il·legals



Vicent Lafora