

LRAU, construcció sense fre

L'Ajuntament de Cabanes (Plana Alta) va aprovar el dilluns 12 el PAI Torre la Sal, que preveu la urbanització del darrer litoral verge de les comarques pròximes a Castelló. Era l'últim episodi d'aplicació d'una norma urbanística valenciana, la LRAU, que ha servit de suport per a més de mil plans i que ha provocat una oposició creixent. El PP, que va anunciar que la modificaria abans de les eleccions, no ho ha fet.

Ales televisions, setmanaris i diaris anglesos i alemanys, són habituals des de fa uns mesos els reportatges sobre els maldecaps que pateixen els seus compatriotes, normalment jubilats, que viuen en una casa comprada a la Marina, el Maestrat o l'Alacantí, i que, de sobte, es veuen sotmesos a un inextricable procés burocràtic que acaba amb l'expropiació de part dels seus terrenys i amb el pagament d'una quantitat molt elevada de diners per conservar una casa que moltes vegades ja és declarada urbana. Tot aquest calvari té la seua explicació en una llei urbanística que cada vegada aixeca més protestes: la llei reguladora de l'activitat urbanística (LRAU) valenciana, aprovada l'any 1994 per l'administració que encapçalava Joan Lerma. La norma, segons els redactors, es va aprovar per alliberar sòl per als processos d'urbanització, amb el consegüent augment de l'oferta d'habitatges, i per aconseguir que es condicionaren les zones abans d'urbanitzar-les, i així poder evitar la proliferació incontrolada de cases. Els resultats, però, han estat molt qüestionables.

Aquesta llei introduïa una nova figura urbanística que ha esdevingut molt polèmica en més de mil plans d'urbanisme de nord a sud del País Valencià: la de l'agent urbanitzador. L'agent urbanitzador pot proposar a qualsevol ajuntament l'aprovació d'un pla d'actuació integrada (PAI), mitjançant el qual realitzarà totes les infraestructures bàsiques d'urbanització d'una àrea determinada (vials, llum, clavegueram, zones verdes, etc.) i també la reparcel·lació per urbanitzar. Així, l'Ajuntament és la institució que té la potestat per donar-li

el vistiplau, i ho pot fer tot i que no tinga ni un pam de terreny en la zona afectada i que algunes de les cases paguen ja contribució urbana i tinguen serveis. El cost de la urbanització, decidit pel mateix agent urbanitzador, és pagat en exclusiva pels propietaris. Sens dubte, l'aplicació quotidiana d'aquesta llei (cada dia es coneixen noves aprovacions de PAI) ha provocat considerables pèrdues patrimonials a milers d'afectats.

És el cas, per exemple, de José Cuello, un veí de Benissa (Marina Alta) que està immers en el laberint d'un PAI. Cuello viu en una casa de muntanya amb vista al mar, una antiga posada de 300 anys d'antiguitat. "Vivim ací tota la vida. Éra dels besavis de la meua dona", explica. La seua casa, que paga l'impost de béns immobles urbà, té tots els serveis excepte el de clavegueram. Cuello va descobrir l'existència de la LRAU fa pocs mesos, quan va arribar-li a casa la notificació que el seu habitatge estava inclòs en el PAI Pedramala 4. Cuello va saber així que havia de cedir terreny per a la construcció de les dotacions públiques i, a banda, pagar pel terreny que es quedava per sufragar tota la urbanització. Cuello, però, no té terreny per cedir i ha de pagar 54.000 euros a canvi d'uns serveis que ja té. Hi ha casos encara més dramàtics. El seu veí ha de pagar uns 96.000 euros, però com que cobra una pensió de 390 euros mensuals, "haurà de malvendre i anar-se'n". Cuello se sent impotent davant la successió de fets que està patint. Els propietaris van assabentar-se del pla quan ja estava quasi aprovat i els van donar quinze dies perquè presentaren una proposta alternativa a la de l'agent urbanitzador. No van tenir temps per organitzar-se. La



Dalt, José Cuello (esquerra), afectat per un PAI al terme de Benissa, conversa amb Charles Svovoda, president de l'Associació Abusos Urbanístics No. Al costat, imatge del terme d'aquest poble, amenaçat per molts plans.

seua situació és molt similar a la de molts milers de valencians que assisteixen impotents a uns foscos processos mitjançant els quals poden perdre molts diners i fins i tot la casa. L'opinió del veterà advocat José Luis Ramos, que ha portat nombroses denúncies d'afectats per aquesta llei, és contundent: "Es podria pensar que estem davant una versió moderna de José María el Tempranillo, en la qual el suport administratiu fa innecessari l'ús del trabuc per apropiarse de la propietat aliena."

Charles Svovoda, president de l'Associació Abusos Urbanístics No, que agrupa una seixantena de col·lectius afectats per la LRAU, encapçala una lluita que els darrers mesos ha tingut un ressò creixent al País Valencià i arreu d'Europa. Svovoda explica des del mirador de la casa de Cuello, un escenari

privilegiat per contemplar tota la part est del muntanyenc terme de Benissa, la que dona a la mar, com l'Ajuntament de la localitat, d'uns 20.000 habitants, ha previst omplir els pujols d'aquesta meitat del terme amb una urbanització ininterrompuda. "Amb el nou pla general d'ordenació urbana, hi ha previst que el poble duplique la seua població i arribe a tindre 40.000 habitants. De les vuit urbanitzacions que hi ha ara, es passarà a vint. Tot això mitjançant l'aprovació d'un PAI", diu. Aquest diplomàtic canadenc retirat explica que el problema és semblant a tots els pobles de la franja litoral de la Marina. "Estan destruint la gallina dels ous d'or", conclou.

La llista de greuges per l'aplicació de la LRAU és interminable. José Luis Ramos enumera alguns dels problemes

que pateixen els afectats per aquesta normativa. Segons Ramos, la major part de les vegades els propietaris s'assabenten dels plans quan ja està tot decidit: "Els urbanitzadors es limiten a remetre avís de sotmetre a exposició pública el programa als afectats quan ja està tot decidit." Aquests projectes, a més, tenen mancances, com ara que el desglossament de les despeses del projecte, que van a càrrec dels propietaris, són conegudes després que el PAI ja haja estat aprovat. "Es -diu- com si se'n obligara a comprar un cotxe sense conèixer els detalls de la marca o el model."

Ramos diu també que els terrenys dels afectats es valoren per sota del preu real i que es presenten pressupostos d'obra molt inflats, amb els consegüents beneficis per a l'empresa urbanitzadora. Consta igualment com es rebaixen les quantitats i les qualitats dels elements utilitzats en la urbanització. "Aquest fet no resulta difícil -continua- si tenim en compte que el tècnic encarregat que les obres s'executen és elegit per l'urbanitzador i no pels propietaris, com hauria de ser, ja que són els que financen la urbanització i haurien d'assumir els defectes de la construcció. No es pot pensar que un tècnic denuncie les estratagemes de qui el contracta i té la facultat de dir-li que ha acabat el seu treball."

Per a aquest advocat, hi ha casos en què les càrregues són encara més grosses, com ara amb la moda cada vegada més estesa d'incloure camps de golf a les urbanitzacions: "La idea del camp de golf esdevé descarada i atrevida en els casos que els terrenys ocupats pel camp de golf es presenten com una càrrega urbanística que han d'aportar els propietaris dels terrenys afectats, i una vegada finalitzada la urbanització, es queden com a propietat exclusiva de l'urbanitzador."

Les protestes per l'aplicació de la LRAU han estat creixents. El passat dissabte 1 de març es va celebrar a València una manifestació, "Per un urbanisme participatiu", en la qual es van aplegar afectats per aquesta llei de bona part de les comarques valencianes. Els veïns del poble de Nàquera (Camp de Túria) van ocupar un lloc central. El desgavell urbanístic en aquest poble als

contraforts de la serra Calderona és tan gran que ha donat lloc al terme de “nàquerització” per a totes les situacions d’actuació urbanística desbocada. En un any, l’Ajuntament d’aquesta localitat, governat amb majoria absoluta pel PP, ha posat en marxa quinze plans d’actuació integrada que ocupen una superfície de quatre milions de metres quadrats, un 12% del terme municipal, enmig de la indignació creixent dels veïns afectats, que han protagonitzat moments de molta tensió en els plens municipals que aprovaven aquests plans. Fa molt poques setmanes, l’Ajuntament va anunciar que abans d’acabar aquesta legislatura (en el moment de tancar l’edició d’aquest setmanari quedava poc més d’una setmana per a les eleccions) presentaria al plenari el pla general d’ordenació urbana (PGOU) perquè començaren els tràmits per a l’aprovació i dos plans d’actuació sobre una superfície de 2,5 milions de metres quadrats més. Un d’aquests plans, el PAI de Fontanelles, està previst sobre una superfície d’1,5 milions de metres quadrats en una zona d’alt valor paisatgístic en la zona d’influència de la serra Calderona, declarada Parc Natural fa menys d’un any. Aquest pla, promogut per l’empresa Residencial Náquera Golf, SA, preveu construir una urbanització de luxe de més d’un miler d’habitatges, un hotel i un camp de golf. La corporació municipal pot fer un negoci més que dubtós amb aquest pla. Ha previst que cedezca 870.000 metres quadrats de terra pública a l’empresa constructora a canvi de vint habitatges en el nucli urbà i 346.000 euros destinats a fer un pavelló i un jardí al poble. “Açò és el *cortijo* privat de l’alcalde, Salvador Pérez”, diu Toni Bixquert, secretari local del PSPV. “Els veïns s’assabenten del PAI –continua– quan reben la carta. A més, les valoracions dels terrenys són una cacicada. Els propietaris perden patrimoni, perquè es paga tot desmesuradament. Si vens els terrenys, hi perds, i si te’ls quedes, no serveixen per a res.”

L’Ajuntament de Náquera no és l’únic que aprofita els darrers dies de legislatura per deixar tancats nous projectes urbanístics. L’Ajuntament de Cabanes (Plana Alta) va aprovar el passat di-



Veïns de Náquera protesten durant un recent ple municipal contra els Plans d’Actuació Integrada (PAI) que executa el govern municipal i que els fa perdre patrimoni.

L’Ajuntament de Náquera ha aprovat diversos PAI sobre una superfície de 4 milions de metres quadrats en un any

lluns, 12 de maig, un pla d’actuació integrada per urbanitzar el darrer litoral verge de la costa de Castelló en un tens plenari. En una estranya votació, dos dels sis representants del PP (al govern) van tenir el suport dels cinc del PSPV per donar llum verd al PAI Torre la Sal, que afectarà una superfície de més d’1,2 milions de metres quadrats en la Ribera de Cabanes. Els regidors socialistes havien anunciat una sèrie d’esmenes que finalment no presentaren. L’empresa adjudicatària, Construcciones Castellón 2000, pertany al Grup Marina d’Or, de l’empresari Jesús Ger. Aquest conglomerat és el que construeix més al litoral de Castelló. El Grup Marina d’Or ja ha anunciat que aquesta macroubanització de la Ribera de Cabanes tindrà capacitat per a 23.000 residents.

Les queixes diplomàtiques de disset ambaixadors per l’aplicació de la LRAU, la nefasta publicitat sobre el País Valencià feta en mitjans de tanta influència com *The Financial Times* o la

BBC, i les creixents mostres d’indignació dels afectats van forçar a rectificar el partit en el govern en la Generalitat Valenciana. El PP va anunciar el passat mes d’octubre que abans que acabara aquesta legislatura modificaria la llei reguladora de l’activitat urbanística per evitar els abusos contra els propietaris.

L’avantprojecte de modificació d’aquesta llei presenta com a objectiu limitar l’arbitrarietat amb què molts consistoris adjudiquen els plans d’urbanisme. La modificació, segons consta en la seua exposició de motius, pretén reforçar les garanties dels propietaris del sòl, triar amb més transparència l’agent urbanitzador i augmentar les garanties perquè aquest darrer compleisca amb les obligacions adquirides.

Les Corts Valencianes ja han acabat el seu període de sessions abans de les eleccions d’aquesta setmana, però la modificació de la LRAU no ha estat aprovada.

Miquel Calvet