

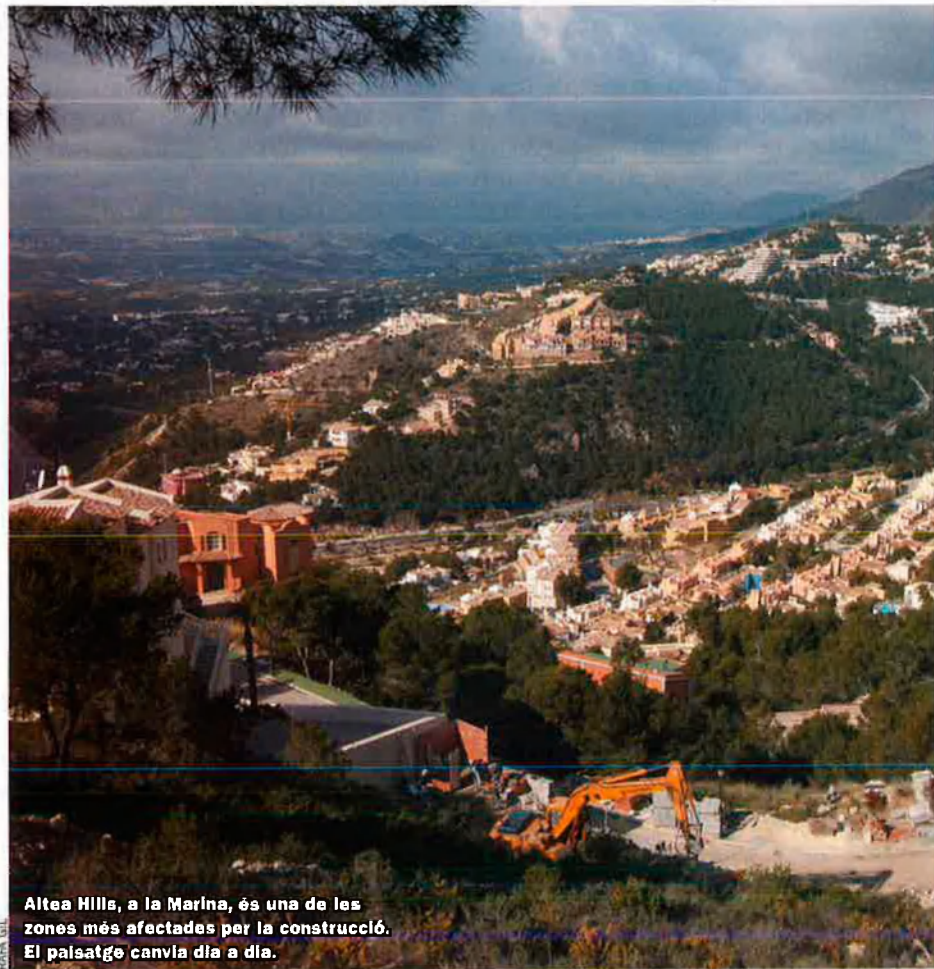
Ja a final del maig del 2004, una primera expedició del Parlament europeu, en resposta a una denúncia formalitzada per l'associació ciutadana Abusos Urbanístics, No! (AUN), visità el País Valencià per investigar l'aplicació de la Llei de Regulació de l'Activitat Urbanística (LRAU). En el seu informe, donava suport a les queixes presentades pels afectats i instava les autoritats a decretar una moratòria sobre tota nova actuació urbanística, a establir un nivell adequat de compensació als afectats tractats injustament i a documentar i avaluar els nombrosos casos d'aplicació injusta de la LRAU. Per altra banda, el passat abril la Comissió Europea obrí un expedient sancionador contra l'estat espanyol per considerar il·legal l'aplicació de la LRAU, que vulnera sistemàticament la directiva europea sobre procediments d'adjudicació de contractes públics.

La majoria de les consideracions i recomanacions d'aquestes institucions europees es basen en l'Informe especial del Síndic de Greuges, Bernardo del Rosal, presentat el març del 2004. En aquest, el Síndic subratllava la fraudulenta utilització del principi de restricció de drets ciutadans a favor de l'"interès públic" per les autoritats. Bon compte d'açò donen els camps de golf i xalets de luxe que s'han construït en nom d'aquest suposat interès col·lectiu.

La ciutadania i la LRAU. Des que s'aprovà el 1994, la LRAU ha estat objecte de fortes polèmiques socials, ja que ha estat l'instrument legal que ha permès el desenvolupament al País Valencià d'un model urbanístic acusat de fomentar l'especulació, les desigualtats socials i la corrupció política, i de destruir nombrosos espais amb valor natural, patrimonial i històric. El paisatge que es relaciona amb la llei urbanística valenciana és el representat per la muntanya de Cullera (Ribera Baixa), el litoral farcit de voluminosos hotels i apartaments, o els camps de golf en antigues reserves naturals de l'interior. Ja fa temps que la forta pressió urbanitzadora derivà en una saturació del territori que donà lloc a la LRAU, una llei que agilitava la urbanització, i tot un fenomen sociològic. Són molts els casos, especialment en les zones del lito-

Entre el 31 de maig i el 2 de juny passats, una delegació del Parlament europeu visità el País Valencià per investigar l'aplicació de la polèmica Llei de Regulació de l'Activitat Urbanística. Mentre s'espera el corresponent informe, previst per al proper setembre, continuen les protestes ciutadanes.

La polèmica de la LRAU



Altea Hills, a la Marina, és una de les zones més afectades per la construcció. El paisatge canvia dia a dia.

ral valencià, en què la LRAU amenaça segones residències i espais naturals, però també hi ha ocasions en què el que està en joc són domicilis habituals i, amb freqüència, els únics amb què compten els propietaris.

En aquest context, ciutadans i ciutadanes no dubtaren a associar-se. AUN, que es defineix com a Associació Va-

lenciana en Defensa dels Drets Humans, Mediambientals i en contra dels Abusos Urbanístics, és constituïda per persones afectades per la LRAU. "No som advocats ni experts en urbanisme", adverteix Enric Climent, vicepresident d'AUN, "sols ciutadans afectats per la LRAU que, amb la nostra experiència i estudi de la llei, podem ajudar

els que es veuen de sobte amenaçats per un PAI [Pla d'Actuació Integrada]”.

No obstant això, ha estat llarg el camí que han recorregut. En el manifest llegit a les Corts valencianes el passat mes de març, asseguren que les operacions urbanístiques i financeres tracten les propietats dels valencians, normalment reduïdes, i els espais amb valor natural, històric i patrimonial, com si estigueren jugant a un “pervers joc de monopoli”. Per a ells, la causa de tota aquesta situació és l'aplicació descontrolada i interessada de la LRAU, una

un estat democràtic. L'objectiu és que les Corts valencianes aproven una llei urbanística equitativa. “La LRAU està plena de ‘podrà’ pel que fa a les facultats dels Ajuntaments i els Agents Urbanitzadors i de ‘deurà’ pel que fa al xicotet propietari del terreny”, apunta Climent. Fins que s'aprove una nova llei, creuen que és necessària una moratòria de tots els projectes urbanístics pendents d'aprovació o presentació.

El conseller rebutjà des del principi algunes de les crítiques presentades per AUN i pel Síndic de Greuges en nom dels ciutadans. No obstant això, la reforma de la LRAU, la Llei Urbanística Valenciana (LUV) està en procés de redacció. S'assenyalen ja algunes de les modificacions recomanades pel Síndic, però els afectats no estan satisfets. Mentre el Consell de la Generalitat Valenciana recomana als ajuntaments que apliquen els principis que inspiren la reforma de la LRAU, que, reconeix, “ha suscitat en els últims temps una conflictivitat socioeconòmica que cal evitar”, AUN assegura que “l'esborrany d'avantprojecte de la LUV continua sense respectar el propietari del sòl, afavoreix desmesuradament l'urbanitzador i continuarà generant abusos i atropellaments, corrupció i danys al medi ambient i al paisatge”. En aquesta línia es manifesta Ernest Garcia, degà de la Facultat de Ciències Socials de la Universitat de València: “Es modifique la llei com es modifique, el problema no desapareixerà si no canvien les condicions contextuais del mercat de la construcció, perquè la pressió urbanística és molt forta.”

Què diu la LRAU? La LRAU és, com totes les lleis, complicada d'entendre per als que no estan familiaritzats amb el llenguatge jurídic. Cal, tanmateix, que els ciutadans en coneguem els procediments, drets i deures, perquè, al cap i a la fi, els espais urbanitzats els vivim tots i totes.

En el procediment intervenen tres elements bàsics: el propietari del sòl, l'Ajuntament i l'agent urbanitzador, que encarna la iniciativa privada. La novetat de la llei resideix en la figura de l'agent urbanitzador, inexistent en totes les lleis urbanístiques anteriors. Aquest, que no ha de ser necessàriament propietari, ni parcialment ni total-

lleï que va ser aprovada l'any 1994 pel govern del PSPV i que encara no ha estat degudament regulada.

Per als membres d'AUN, progrés no és sinònim de desenvolupament urbanístic. Per això demanen una llei urbanística que tinga en compte la justícia social, la qualitat de vida i la participació dels ciutadans, tal com correspon a

Vora vora

Una piscina a Randa



Joan Mari

Sempre recordaré aquest 13 de juliol: llegia per primera vegada un text sencer de Maria de la Pau Ja-

ner: un article al diari *Avui* i la proesa –la meva– la dec al títol: “Cada estiu, Formentera.” A banda d'un rosari d'adjectius i metàfores per mostrar al meu nebot de cinc anys què no hauria de ser una metàfora –i no li vull cap mal, pobre al·lot–, vaig trobar-hi l'illa canviada: el port de la Savina, “on el sol surt cada matí...”, i el far de la Mola, “al nord, entre la verdor dels arbres i l'abisme d'una fondària blava”. Abans, el port mirava a tramuntana i el sol sortia pel far de la Mola, i si ara el port mira a llevant, vol dir que trobaré el far a migjorn, o si el far és al nord, el port mirarà a ponent... Uf! És sabut que la mar, com més fonda més blaveja, però de la sembrada d'arbres vora el far no en tenia notícia. Hi havia també unes paraules que em deixaren com en dejú: “...les passejades pels racons dels vells hippies”. Fa uns dies que estic molt guarit de l'angoixant rictus que em va posar l'article gràcies a la novel·la *Cartes que no lliguen*, de Sebastià Bennassar, en què la “cursi” i “empalagosa” Maite Patrícia Jordà, “l'escriptora mallorquina que més llibres havia venut de tota la història”, apareix esbudellada en una piscina d'un hotelet de Randa, llogaret d'Algaida. L'últim *divertimento* de Bennassar, que esbutza sense pietat la constel·lació literària mallorquina, ha estat balsàmic –per usar un adjectiu janerià–, al preu potser de no saber de quins racons ni de quins vells hippies parla, paratges que, a més, fan que Maria de la Pau torni sempre “renovada”, “distinta”... Encara que jo li hagués xapat el cap a Maite Patrícia amb un pantocràtor de Lladró mentre collia figues flor, moltes gràcies, amic Tià.

joan_mari@hotmail.com

ment, del terrenys, pot presentar un projecte d'urbanització, juntament amb un pressupost, relatiu a espais urbans qualificats com a urbanitzables. L'Ajuntament publica el projecte, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV)* i al taulell d'anuncis del consistori corresponent, i obri un concurs públic perquè puguin presentar-se, en el termini de 20 a 40 dies, altres projectes alternatius.

Des del punt de vista d'AUN, aquest procediment comporta clares desigualtats pel que fa a la competència. Mentre que el primer candidat té el temps necessari per preparar la seua i presentar-la en el moment més propici, la resta estan condicionats per un termini excessivament curt. Però més que la desigualtat de condicions, preocupa la manca d'informació dels veïns afectats, que a més de no ser tinguts en compte per l'urbanitzador a l'hora d'idear el projecte, sovint s'assabenten que les seues propietats seran urbanitzades quan ja s'ha tancat el procés. La llei considera complert el deure d'informació pública de l'Ajuntament si aquest ha publicat el concurs en el *DOGV* i al taulell d'anuncis del consistori. La notificació formal i individual als propietaris del sòl no és preceptiva. Els afectats sostenen que aquest apartat no té en compte els propietaris, ja que és evident que molts no estan al corrent del que es publica al *DOGV* ni llegeixen regularment el taulell d'anuncis de

La construcció és un dels sectors econòmics més vius actualment a casa nostra.



l'Ajuntament. Segons l'associació, sembla que hi ha un cert interès que els veïns s'assabenten de la proposta al més tard possible, potser per evitar possibles al·legacions, suggerències o alternatives.

La LRAU estableix que els propietaris, amb més del 50% del terreny per urbanitzar, poden constituir-se en Agrupació d'Interès Urbanístic i presentar el propi projecte, el qual tindrà preferència davant de les iniciatives d'agents no propietaris. Però aquesta possibilitat és dificultada per la dinàmica descrita en les línies anteriors. El col·lectiu cívic parla d'una "política de fets consu-

mats", ja que les possibilitats de reaccionar queden gairebé reduïdes a zero.

Un cop presentades totes les ofertes, l'entitat pública ha d'escollir la millor, tant des del punt de vista econòmic com de l'interès general. No obstant això, no existeix un plec de condicions que establezca uns criteris clars per seguir. "Els criteris que, segons la LRAU, ha de seguir l'Ajuntament per adjudicar el pla d'urbanització són nombrosíssims i molt abstractes. Donen gran facilitat al consistori perquè, al final, l'adjudique a qui vulga", apunta Luis Segura, secretari del Departament d'Urbanisme de la Universitat Politècnica de València i expert en legislació urbanística.

L'Ajuntament té també l'opció d'escollir la proposta d'una empresa, diguem-li A, però adjudicar-la a una altra, posem-li B, que ofereisca un preu més econòmic. En aquest cas, l'empresa A podria executar les obres si acceptara les mateixes condicions pressupostàries que la competidora. AUN denuncia que aquestes maniobres s'usen amb freqüència per esquivar la pròpia llei. Segons l'associació, la diferència de cost es cobraria més endavant, quan l'entitat pública i l'agent urbanitzador fixen, de comú acord, les quotes d'urbanització. "Si l'Ajuntament i l'urbanitzador estan d'acord, ja poden tremolar els veïns", explica indignat el vicepresident del col·lectiu. "No hi ha cap mecanisme de control. On queden els

La síndrome de Castelló

Joan Àngel Ramos Escrig, metge psiquiatra de l'Hospital Provincial de Castelló, està estudiant un desordre psicològic generat en alguns xicotets propietaris que assisteixen a l'enderrocament del seu habitatge, per l'aplicació d'un Programa d'Actuació Integrada (PAI), sota les directrius de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística (LRAU) del País Valencià. El psiquiatra, que ha estudiat casos referits al territori de la província de Castelló, ha batejat el desordre detectat com síndrome de Castelló, tot i que, assegura, no sols està produint-se en aquesta zona.

Ramos Escrig descriu els símptomes com "una desesperança vaga i flotant, un abandonament de l'esperit de lluita que deriva en una resignació crispada i una alteració de les relacions familiars". A més, destaca alguns dels fenòmens psicològics que es poden produir durant el procés d'aplicació del pla d'urbanització. Pot donar-se, assenyala, una

"percepció persecutòria del veïnat", en els casos en què la venda dels terrenys per altres veïns pot perjudicar la situació de la persona en qüestió. En alguns casos, segons el metge, la indignació que en un principi es dirigeix cap als empresaris immobiliaris, inaccessibles per als petits propietaris, sovint es tradueix en agressions personals a alcaldes i regidors. En un àmbit més personal, el psiquiatra subratlla algunes circumstàncies provocades per l'acció urbanitzadora en l'individu afectat, com la impossibilitat de fer previsions de vida a llarg termini, quan s'està pendent de l'inici de les obres, o la pèrdua de l'entramat de relacions, sovint generacionals, o el tipus de vida, un cop ja s'ha establert el domicili en un altre indret. En situacions extremes, adverteix Ramos Escrig, la tensió, la sensació d'injustícia o la desaparició dels referents familiars i històrics poden acabar amb el suïcidi, fet que ja s'ha produït al País Valencià.

concursos públics amb preu tancat, com a garantia per als ciutadans?”, continua. En aprovar-se els projectes amb base a un pressupost general, en el qual no estan desglossats els costos d'urbanització, les mesures de control són gairebé inexistentes. A més, des de l'associació no s'obliden de recordar els nombrosos casos de càrrecs polítics que estan vinculats, d'una manera o altra, a empreses constructores.

Una vegada està adjudicat el pla d'urbanització, els propietaris del terreny tenen diferents opcions. Si es tracta de sòl no edificat de baix rendiment, el propietari pot estar interessat a ser expropiat i indemnitzat. El conflicte arriba quan el sòl ja està urbanitzat i, per tant, hi ha qui hi té establert el seu domicili, o quan el terreny en qüestió és d'un alt valor mediambiental, arqueològic, patrimonial, etc. En qualsevol cas, els propietaris de terreny que no vulguen ser expropiats hauran de pagar els costos d'urbanització. En el supòsit que no es pugui fer front a aquest cost, el propietari haurà de pagar en sòl, bé urbanitzat, bé edificable. “En la Llei estatal de Contractes amb les Administracions Públiques sí que hi ha un percentatge màxim al qual pot arribar el benefici empresarial de l'urbanitzador, però en la LRAU açò no està regulat”, adverteix Segura.

En resum, la principal polèmica sorgida arran de la LRAU entre els ciutadans i l'administració té origen en una redacció ambigua i abstracta. Açò permet actuacions discrecionals i arbitràries de l'administració pública que, amb freqüència, resulten perniciosos per als xicotets propietaris. Fins i tot el conseller de Territori i Habitatge, Rafael Blasco, ha reconegut a la premsa que l'aplicació de la LRAU té “efectes no desitjats”.

No pot afirmar-se, doncs, que la funció reguladora de la llei siga eficient. Però, segons Segura, hi ha un problema de fons que no es té en compte. Són els criteris per delimitar, durant l'elaboració d'un PGOU, les “unitats d'execució”, que després seran objectes de PAI. “Si en una unitat s'inclouen casos molt diferents o trams ja urbanitzats, es generen problemes”, explica. La qüestió és, doncs, molt més profunda.

Violeta Camarasa

Breus

Més tensió per l'Estatut: Ja es parla d'eleccions anticipades

Fins fa ben poc, els socis del tripartit descartaven les eleccions anticipades com a sortida davant un possible fracàs de l'Estatut. Però en la recta final, l'ombra d'un avançament es fa palès. A més d'ERC, CiU i el PPC també han anunciat que si fracassen les negociacions demanaran eleccions anticipades, que situen a la primavera del 2006. Els populars, autoexclusos de les negociacions, i CiU també coincideixen a dir que l'estabilitat del tripartit ja trontolla massa, encara més amb els enfrontaments entre ERC i PSC pels drets històrics i el finançament, per aguantar un fracàs d'allò que el mateix tripartit defineix com la branca mare



dels acords del Tinell. La represa de les negociacions entre els partits s'havia de produir aquesta setmana, però la tensió dels darrers dies, i les acusacions mútues de PSC i CiU de voler fer fracassar l'Estatut han fet que els contactes s'apacín unes dies més, a l'espera que les vacances calmin els ànims dels dirigents polítics.

Una enquesta del PP no li dona majoria a Castelló

Sembla que el cas Fabra pot passar factura electoral al PP tant en l'àmbit provincial com a la ciutat de Castelló de la Plana: una enquesta elaborada per a aquest mateix partit el mes de juliol qüestiona les possibilitats de revalidar la majoria amb què compta, ara per ara, el PP. Carlos Fabra, president del PP a Castelló des de fa tretze anys, està imputat per presumpte frau fiscal en la declaració de la renda del 1999 i té també denúncies per —també presumpte— ús d'influències en la tramitació de productes fitosanitaris.

El PSPV no vol veure Alfonso Guerra a València

No va venir. Com que difícilment s'hagués estat de fer comentaris, sembla que es va optar per estalviar-li el mal tràngol a Joan Ignasi Pla, secretari general del PSPV-PSOE.

El passat mes de juny hi havia prevista una conferència de l'exvicepresident del Govern estatal, Alfonso Guerra, en el marc d'unes jornades organitzades a les Corts valencianes. Però poc després que el Parlament valencià aprovés la reforma de l'Estatut (amb els vots de PP i PSPV-PSOE), Guerra, que presideix la comissió del Congrés que estudiarà aquesta reforma, afirma-

El PSC sondejarà altres partits per als pressupostos

Després que ERC presentés la seva proposta de reforma constitucional, que inclou el dret de secessió, el PSC feia pública la seva voluntat de sondejar nous socis a Madrid per a l'aprovació dels pressupostos del 2006. Entre ells, i especialment CiU, però també el PNB i el BNG. Des del PSOE es va matisar que no es tracta d'una estratègia per aïllar ERC, sinó d'unes negociacions habituals per als comptes públics. Per la seva banda, CiU acusa el PSC de recaure en l'estratègia de la LOAPA.



va que el text és “inconstitucional” perquè —atenció— no inclou l'obligació de saber el castellà. Abans de sentir-li ho dir a casa, sembla que s'ha preferit —així ha transcendit recentment a la premsa— ajornar la visita fins que l'Estatut no hagi passat per Madrid.