



Una imatge de la costa d'Altea, a la Marina Baixa, una de les comarques on més va créixer el ritme de la construcció.

Urbanisme post-Harmagedon

Dilluns s'acaba el termini d'informació pública de l'esborrany per a una nova llei urbanística valenciana. Després d'anys d'excessos i de conflictes judicials a Europa, el text que ha presentat la conselleria estableix que es delimiti el poder de la iniciativa privada a l'hora de dissenyar l'urbanisme municipal.

Nou Mil·lenni, Rabassa, Mundo Ilusión, el Manhattan de Cullera, Porxinos, Gran Manises, Borriana... Segurament tots aquests noms us diuen alguna cosa perquè, de manera intermitent, ocuparen pàgines i pàgines de diaris, ara fa cosa de cinc anys. Eren noms que alimentaven l'elefantiasi d'un urbanisme desbocat que va amenaçar de convertir tot el territori valencià en un enorme solar amb el cartell d'"En venda". Entre el 2002 i el 2006, la construcció es va convertir –a tot l'estat espanyol, però

molt especialment al País Valencià– en una mena d'Eldorado per a empresaris reconvertis en inversors immobiliaris, i en una terra promesa per al ciutadà corrent que veia com creixien alhora el valor del seu habitatge i una certa idea de prosperitat. Ajuntaments de tots els colors s'encomanaren d'una borraxera col·lectiva que va durar mentre va persistir el miratge del finançament fàcil.

El somni del creixement urbanístic il·limitat a cost zero es va trencar tan bon punt els bancs van tancar l'aixeta. Les restriccions creditícies i l'esgotament

d'un model que només uns pocs havien advertit que fóra efímer van originar un Harmagedon urbanístic amb tot de conseqüències. Programes d'actuació integral (els PAI, tan blasmats) a mig desenvolupar, constructors i immobiliàries en fallida, solars sense perspectives, compradors a l'estacada, pressupostos municipals que no quadren, bastides sense res per a construir... I, tanmateix, totes aquestes conseqüències –previsibles, tot siga dit– no han estat allò que més ha somogut el poder públic. Perquè tot aquell urba-

nisme desenvolupat durant la febre del totxo va escampar un desprestigi de l'urbanisme valencià que va traspasar fronteres. La premsa anglosaxona va començar fent-se ressò de les crítiques pels abusos que, a conseqüència de la política de "construir per sobre de tot", havia de suportar la colònia anglesa que vivia a la costa d'Alacant. En poc temps, els petits focs informatius es van convertir en una enorme bola de neu que va arribar a Brussel·les. El Parlament Europeu va emetre un document (el famós informe Auken) que reclamava una "profunda revisió" de l'urbanisme valencià. Paral·lelament, la Comissió Europea va portar Espanya davant el tribunal de Luxemburg per la manera com es construïa al País Valencià. El resultat de tot plegat va ser una clatellada més que sonora a l'urbanisme valencià i, de retruc, als qui s'havien aklucat d'ulls a tot aquell munt d'abusos.

Fruit de tot plegat (i atès que la legislació valenciana era, efectivament, un embull considerable, amb la intervenció de tres lleis autonòmiques —la llei urbanística valenciana, la llei d'ordenació del territori i la llei de sòl no urbanitzable—, a més de dos reglaments), la Generalitat Valenciana va impulsar, silenciosament, un nou cos jurídic. L'objectiu era simplificar, donar sentit i harmonitzar el cos legislatiu urbanístic valencià perquè, com es reconeix a la introducció de l'esborrany que ara és en informació pública, "s'ha produït un trencament del model" i les lleis "han adquirit tal grau de complexitat que resulten difícilment manejables per a subjectes públics i privats". José Ramón García-Antón, conseller de Territori entre el 2007 i el 2009, fou l'encarregat d'acomplir aquesta mena de *refundació* de l'urbanisme valencià. "Era imprescindible de revisar el cos legal per fer-lo més senzill i transparent —explica Pasqual Vernich, president del col·legi d'arquitectes urbanistes del País Valencià—. I calia integrar totes les lleis vigents fins ara perquè en desaparegueren les incongruències."

Més que una neteja de cara. El resultat, si més no sobre el paper, és un text que fa fer un tomb de 180 graus a la manera com s'ha fet urbanisme al País Valencià durant la darrera dècada.

Els ajuntaments recuperen la iniciativa a l'hora de planejar la ciutat. S'han acabat els PAI de mides desproporcionades

Del *tot s'hi val* al principi de precaució; del creixement il·limitat al planejament programat; de confiar-ho tot a les mans del mercat, a deixar-ho tot a les mans del poder públic. "Tendim molt als moviments pendulars —lamenta Vernich—. Hem passat de deixar que ho determine tot la iniciativa privada a eliminar-la de la planificació." Per a Gerardo Roger, arquitecte, urbanista i pare de la tan blasmada LRAU (lleï reguladora de l'activitat urbanística), aquesta refosa legislativa era necessària perquè som davant "d'un nou escenari socio-econòmic i urbanístic sensiblement diferent del de fa deu anys". "S'ha acabat això d'«Espanya, una, grande, libre y urbanizable» —diu amb ironia—. Cal anar cap a marcs més sostenibles." Des del punt de vista d'aquest home, que fou director general d'Urbanisme entre el 1990 i el 1995 amb el PSPV-PSOE, "és el moment de fer de la necessitat virtut i de tornar a mirar a la ciutat compacta. Mega-PAI com els que havíem vist els últims anys no els tornarem a veure abans de trenta anys".

L'aspecte més substantiu de l'esborrany presentat per la conselleria és que els ajuntaments recuperen la iniciativa a l'hora de planejar la ciutat. I això, que podria semblar una obvietat, és en realitat una novetat. Perquè, a la pràctica, allò que havia passat durant la darrera dècada era que els agents urbanitzadors, és a dir, els promotors, decidien com i quant havien de créixer els municipis. Si s'aprova l'esborrany íntegrament, els plans generals d'ordenació urbana tornaran a ser la pedra angular de l'urbanisme. D'aquesta manera, ja no es podrien tramitar plans al marge del disseny municipal, ni requalificar terrenys a balquena com es va fer a l'etapa anterior, a instància de promotors convertits en agents urbanístics.

Fabián Llisterra, ex-degà del col·legi d'arquitectes de València, fa una lectura positiva d'allò que proposa de moment la conselleria. Representa, segons aquest arquitecte, "un retorn a la cosa pública. S'ha demostrat que l'àmbit

privat, ara com ara, no és capaç de fer un urbanisme que beneficie l'interès públic. La nova proposta portarà problemes, perquè no tots els ajuntaments tenen prou recursos per a acomplir segons quins desenvolupaments. Però la solució no pot ser la iniciativa privada, perquè si no l'urbanisme es converteix en un negoci i es deixa de banda l'interès públic". I afegeix: "Si una part substantiva de les plus-vàlues (i només dic 'una part') generades en la construcció s'hagueren dedicat a pagar infraestructures públiques, estariem molt millor. Però ha passat que els beneficis de la destrucció del paisatge ni tan sols han revertit en nosaltres, sinó que només han beneficiat els promotors", afegeix Llisterra.

Quan li demanem si el retorn del planejament territorial a mans del sector públic permetria d'aturar l'especulació, Gerardo Roger opina que l'articulat d'aquesta llei, si s'aprovara tal com ara s'ha presentat, faria que "no es requalificara terreny a la babalà". Ens trobaríem en una situació "més pareguda a

On para l'estratègia territorial?

Com s'imbrica l'anomenada Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana —que havia de ser la carta magna de l'ordenació territorial i que està en fase de consulta— en l'esborrany de la nova llei urbanística valenciana? A parer d'algunes de les persones consultades per aquest article, com l'arquitecte Jesús Quesada, el text presentat per conselleria "és contradictori amb l'Estratègia en diversos punts" com ara "les quotes de creixement" o "les cessions de metres quadrats de sòls rústics per la requalificació de terrenys".

Europa”, amb una llei que ell qualifica de “més madura”. Amb tot, Roger no deixa de manifestar-hi reserves: “Amb el codi penal, s’acaben els assassinats? No. En el nostre cas és igual. Ara bé, coneixem totes les patologies, de manera que podem delimitar al màxim per evitar la infracció.”

És més pessimista Fernando Gaja, professor d’urbanisme de la Universitat Politècnica de València, que critica que l’objectiu de posar fi a l’especulació “ni es proposa”. “El model desenvolupista, hipertrofiat, de l’urbanisme valencià no es qüestiona; ni s’hi proposa cap alternativa coherent”. I, encara que s’hi proposara una alternativa, “és ingenu de pensar que només pel fet de canviar aquestes normes els problemes es resolen”.

D’una altra banda, José Manuel Palau, advocat de Gómez-Acebo&Pombo especialitzat en urbanisme, considera un error deixar el desenvolupament urbanístic únicament a mans de la iniciativa pública. El plantejament que fa l’esborrany, segons aquest ex-tècnic de la Generalitat, “constreñy prou la iniciativa privada, que només pot moure’s en una cotilla definida per l’administració, i tots sabem que l’administració no dóna una resposta àgil a les iniciatives privades, almenys en qüestions urbanístiques [...]. Amb això no cal pensar que ha de planificar la iniciativa privada, perquè no hem de caure en les errades dels darrers anys, però sí que hem de deixar les portes obertes per a satisfer de manera àgil allò que demane el mercat”.

Palau també critica que l’esborrany limite els creixements urbanístics, quan estableix que els PAI que es desenvolupen no podran implicar un creixement de la població o un augment de sòl urbà de més del 20%. Per a ell, aquesta restricció no té gaire sentit en casos com els dels municipis turístics, que tenen creixements de població estacional durant l’estiu.

PAI amb data de caducitat. Un altre dels elements innovadors que presenta l’esborrany sotmès a informació pública és que posa data de caducitat als PAI (plans d’actuació integral) presentats durant l’etapa del *tsunami* urbanístic, i que no han arribat a executar-se. D’acord amb el text presentat, els ajuntaments afectats podran considerar



La construcció de l’edifici Atrium, a Benidorm (Marina Baixa), ha resultat afectat per la crisi.

“extingits” els contractes amb els agents urbanitzadors i fins i tot reconvertir a “rústics” els terrenys requalificats si un any després de presentats no se n’ha iniciat l’efectiva urbanització. “L’ajuntament podrà optar, motivadament, per dur endavant l’actuació mitjançant cooperació de conformitat amb aquesta llei, o declarar extingit el programa” d’actuació integrada, diu l’esborrany de la nova llei. Sense rebutjar aquesta mesura, els experts consultats per EL TEMPS coincideixen a dir que l’esborrany falla a l’hora d’abordar la qüestió dels terminis d’execució dels plans urbanístics. Segons ells, en molts casos han estat els tràmits entre els diversos nivells administratius que han allargat l’aplicació efectiva de les iniciatives urbanístiques. “Cal un control de temps”, es lamenta Pasqual Vernich, president del col·legi d’arquitectes urbanistes, “perquè darrerament l’urbanisme s’ha convertit en una cosa indeterminada, on no es poden establir els terminis per endavant. Se sap quan es comença un pla, però no quan s’acaba”. “Cap reforma que no aborda el retard no és una bona norma –diu José Manuel Palau–. Molts dels programes estan aturats pels retards de l’administració i molt pocs per deixadesa dels promotors.”

El text presentat per la conselleria també elimina els convenis urbanístics entre agents urbanitzadors i ajuntaments. A l’etapa del *boom* immobilia-

ri, molts consistoris es van beneficiar d’aquesta fórmula: els promotors es comprometien a construir piscines, cases de cultura, llars d’infants i tota mena de serveis i dotacions municipals, en canvi de l’aprovació dels seus plans urbanístics. Els consistoris se’n van beneficiar a bastament, però no és menys cert que la fórmula va despertar bona cosa de sospites i recels sobre on anaven a parar les inversions. Per a Fernando Gaja, professor d’urbanisme de la UPV, la desaparició dels convenis era “necessària, imprescindible”, perquè “els convenis urbanístics han estat en l’origen de moltes situacions anòmales sorgides de tot arreu”. “Amb l’excusa de la flexibilitat i l’eficàcia, els convenis van acabar essent una forma d’eludir les obligacions i els controls del planejament, sense aportar cap benefici a l’interès comú”, diu.

De moment, l’esborrany de la nova llei ha somogut els fonaments de l’urbanisme valencià. Fins el dia 22 d’aquest mes serà a informació pública i després encara haurà de passar un llarg tràmit abans de ser aprovada la llei definitiva i jubilar, doncs, les predecessores. En el trànsit es podrien introduir força modificacions. Només aleshores podrem saber la intensitat i la voluntat depuradora d’aquest terratrèmol urbanístic.

Violeta Tena