

Un dia a dia complicat, ple d'inconvenients

Viure en una urbanització sense els serveis mínims de què sí que disposen zones integrades en la trama urbana dels municipis no és una tasca fàcil i, sovint, sorgeixen nombrosos inconvenients a l'hora d'afrontar-hi el dia a dia. Tampoc és senzill per als ajuntaments que han «heretat» aquestes urbanitzacions enfrontar-se a la feina d'intentar actualitzar-les. Veïns i representants municipals mantenen, des de fa anys, uns estira-i-arrosnes que no sempre acaben en entesa.

Text i fotos > **PURI ABARCA**, periodista

En els anys seixanta i setanta del segle xx, molts dels propietaris de cases o de parcel·les que hi ha a les diferents urbanitzacions ara problemàtiques les van comprar aliens a la manca de serveis bàsics i a les conseqüències que en el futur tindria

aquest inconvenient. Els llocs triats per dur a terme les reparcel·lacions, en zones boscoses, de vegades enlairades i amb vistes espectaculars, allunyades de grans nuclis urbans, es convertien en un reclam prou atractiu per no qüestionar-se gaire les coses.

Amb els anys, quan han estat testimonis de l'evolució positiva de les zones que sí que estan incloses en les trames urbanes, amb la generalització dels serveis bàsics, aquests propietaris han vist com el seu paradís de somni es convertia, sovint, en un malson, amb carrers deixats i una

>> Visitants d'Empúries circulant pels carrers degradats de la urbanització els Emperadors.





>> Una veïna del Residencial Begur recollint la correspondència al punt conjunt de bústies.

«La gent va amb llums frontals pel carrer. A l'estiu tot és diferent, però a l'hivern hi ha més problemes.»

Pendents de planejaments

La urbanització Mont Lloret, on hi ha unes set-centes parcel·les i només dues-centes de construïdes, està pendent d'un pla parcial que ha recorregut un camí feixuc i que encara no té un final clar, sobretot perquè la regulació de la Generalitat que revisa els espais urbanitzables en zones litorals establirà uns paràmetres nous pel que fa a la reducció de zones destinades a construccions. Núria Chillirón, veïna de Mont Lloret i presidenta de la Junta de Compensació de la urbanització, lamenta que en la tramitació del pla parcial es faci «un pas endavant i dos enrere». Com a molts altres nuclis nascuts del no-res durant els anys setanta, a Mont Lloret no hi ha clavegueram ni enllumenat públic, ni asfalt als carrers, i tan sols disposa de xarxa pública d'aigua des de fa

manca de comoditats que ja ens són imprescindibles, com ara el clavegueram o l'enllumenat públic.

La Montse viu a la urbanització Residencial Begur amb el seu marit. Una part de la urbanització està recepcionada per l'Ajuntament, però l'altra, allà on ella té la casa, encara està pendent de la tramitació, sobretot perquè no hi ha hagut acord amb tots els veïns per establir les quotes que haurien de pagar per normalitzar-hi els serveis. Explica que, quan van anar a veure la parcel·la, amb llum de dia, l'agent immobiliari no els va informar que no hi havia enllumenat públic. Hi havia alguns punts de llum, però es van espantillar fa anys i no s'han reparat. «La gent va amb llums frontals pel carrer. A l'estiu tot és diferent, però a l'hivern hi ha més problemes», explica la Montse. Destaca que, al principi, hi havia més propietaris estrangers, a la urbanització, però que cada vegada hi ha més gent de la zona que hi vol anar a viure i que els habitatges que es fan nous ja es construeixen amb el compromís de pagament dels serveis, quan arribi el moment d'incloure l'espai en la xarxa urbana. Mentrestant, no hi ha clavegueram; els habitatges aboquen les aigües brutes a fosses sèptiques. Tampoc hi arriben el servei de bus ni el de Correus (només si es tracta de cartes certificades), i els veïns han d'anar a buscar la correspondència a

un punt de bústies conjunt a l'entrada de la urbanització. Malgrat que l'espai no està recepcionat, l'Ajuntament hi fa petites actuacions, com ara reparacions de l'asfalt, però els problemes hi persisteixen.

>> Treballs de reparació de punts d'asfalt malmès, en un dels carrers del Residencial Begur.





>> La majoria de les urbanitzacions estan envoltades de zones boscoses.

uns mesos. Per iniciativa privada, fa alguns anys s'hi van instal·lar alguns punts d'enllumenat, i el manteniment dels carrers de terra el fa una empresa pagada pels veïns. Les escombraries s'han de portar a contenidors d'altres urbanitzacions (de fet, els veïns han de passar per altres urbanitzacions per arribar a casa seva) i, com en molts altres casos, el servei de Correus només s'acosta als habitatges si hi ha d'entregar cartes certificades (hi ha punts de bústia conjunts). El bus arriba a l'entrada de la urbanització, però no fa cap ruta pels carrers de la zona. Núria Chillirón explica que se'n surten amb penes i treballs per finançar els pocs serveis de què disposen per iniciativa privada, com ara els punts d'enllumenat o el manteniment dels carrers sense asfaltar, i que la morositat d'una part dels veïns augmenta. «La gent es cansa d'haver de pagar uns serveis que tampoc són

L'any 2020, l'Ajuntament de Caldes de Malavella va haver d'iniciar una acció per recuperar vint-i-quatre cases ocupades en diferents urbanitzacions

els adequats», afirma. Una altra cosa seria, assegura, que la urbanització fos recepcionada i s'establissin quotes per pagar els serveis que calen: «Tothom sap que ha d'assumir costos, i que hi haurà quotes per poder-hi posar els serveis. Cada vegada hi viu més gent tot l'any, gent que té ganes que això s'arregli». Actualment, a Mont Lloret hi viuen unes cent vint famílies durant tot l'any. La part positiva de tot plegat, segons diu Chillirón, és que al lloc on és la urbanització hi ha bones vistes i tranquil·litat.

Seguretat i convivència

Els serveis bàsics no són les úniques mancances que han d'afrontar els habitants de les urbanitzacions sense recepcionar. Hi pot haver problemes de seguretat, tenint en compte que a la majoria no hi ha enllumenat als carrers, i d'ocupació d'habitatges de segona residència, que són buits molts

mesos a l'any. L'any 2020, per exemple, l'Ajuntament de Caldes de Malavella va haver d'iniciar una acció per recuperar vint-i-quatre cases ocupades a diferents urbanitzacions, algunes de recepcionades i d'altres no, entre les quals figuren Aigües Bones, Llac del Cigne, Can Carbonell, Malavella Parc i Can Solà.

Les neteges de les franges perimetrals al voltant de les urbanitzacions (com a mesura de prevenció en cas d'incendi) no sempre es compleixen tal com estableix la llei corresponent i, com que en la majoria dels casos aquests nuclis estan en zones boscoses, la perillositat està servida. No tan sols entorn de les urbanitzacions, sinó pel que fa a parcel·les sense construir. Els propietaris estan obligats a netejar-les (moltes tenen arbres, sobretot pins, i matolls que poden conduir fàcilment el foc en cas d'incendi), però no tothom en fa cas, malgrat les ordres d'execució i les sancions.

La morositat i els incompliments hi generen, és clar, problemes de convivència, perquè els veïns que hi resideixen tot l'any topen sovint amb la deixadesa d'una part dels que només hi passen les vacances.



>> Estat deplorable del paviment als carrers de la urbanització les Dunes, de l'Estartit.

Maldecaps per als ajuntaments

Les urbanitzacions construïdes sobretot en els anys seixanta i setanta, en època franquista, i tots els seus problemes i mancances han estat «heretats» pels ajuntaments, alguns dels quals han tirat pel dret i han imposat les quotes veïnals necessàries per revertir aquests espais com a sòl urbà. En nombrosos casos, han estat els mateixos veïns els que s'han organitzat per negociar amb els ajuntaments una solució mitjançant la creació d'entitats urbanístiques de compensació. Hi ha administracions, però, que han intentat arribar a acords amb els veïns i no s'han entès i, a causa de la manca de consens, encara hi ha molts processos pendents.

Per fer front a aquesta problemàtica, només hi ha els ajuntaments i els propietaris, perquè la majoria de promotors d'aquestes urbanitzacions han desaparegut. Es muntaven societats per crear les parcel·les i, un cop venudes, aquestes entitats es desfeien i deixaven les obres inacabades. Als pocs promotors de l'època que encara

queden, les administracions intenten obligar-los a completar les obres d'urbanització pendents, tot i que no sempre se'n surten.

La legislació vigent obliga a la cessió obligatòria de les urbanitzacions als ajuntaments perquè les puguin integrar com un nucli municipal més, amb els serveis que calen. Les urbanitzacions, però, s'han de cedir amb les obres corresponents ja executades, i és en aquest punt en què se centren les negociacions. És evident que els ajuntaments s'afanyen a regularitzar aquestes situacions perquè la llei els hi obliga, perquè si no fos així, s'estalviarien maldecaps. «No és una feina fàcil. A ningú li agrada pagar, però si s'explica bé que es pot fer en quotes i que les cases tindran més valor, es pot fer», explica Jordi Colomé, alcalde de Torroella de Montgrí i l'Estartit, un municipi que té una dotzena d'urbanitzacions dels anys seixanta i setanta, la majoria de les quals ja estan recepcionades (només Torre Morratxa, els Griells i les Dunes queden pendents de tramitacions,

sobretot aquesta última, on hi ha hagut, des dels anys vuitanta, desacords dels veïns per pagar les quotes). Les contribucions que s'han d'abonar en aquests punts, destaca Colomé, no són diferents de les que, en el passat, van haver de pagar les zones urbanes dels municipis. «Aquestes zones aïllades, les ciutats jardí, ja no tenen sentit. Cal continuar la trama urbana, sobretot pel tema dels serveis», diu l'alcalde. A les Dunes, hi ha veïns que estan d'acord a tirar endavant els tràmits, amb quotes que siguin assumibles, perquè desitgen viure en un entorn adequat, com assegura David Martínez, resident del lloc, que agraeix les petites actuacions que hi ha fet l'Ajuntament pel seu compte, però que desitjaria, com molts, més celeritat a l'hora d'arreglar-hi, per exemple, els carrers i l'enllumenat públic.

A diferència de les urbanitzacions on s'ha establert una comunitat permanent durant tot l'any, n'hi ha d'altres on predominen els habitatges de segona residència, de propietaris del país i estrangers, i és complicat arribar a acords per tirar endavant les actuacions necessàries. Alguns veïns no volen pagar perquè, per l'ús que fan de la casa (només per vacances), ja els està bé com està tot, mentre que n'hi ha d'altres que són difícils de localitzar i d'obligar a assumir les quotes. La urbanització dels Emperadors, a Empúries, per exemple, fora de la temporada d'estiu és un espai gairebé abandonat, malgrat que està en un dels punts de pas per arribar fins al jaciment arqueològic grec i romà a peu, i ben a prop del mar. En aquest cas, però, l'Ajuntament de l'Escala ja ha iniciat el procés per adequar els carrers i fer-hi arribar els serveis bàsics. Això s'ha fet també en el cas d'una de les urbanitzacions més significatives dels municipis de la Costa Brava, la de Mas Pere, a Calonge. Les tramitacions administratives, però, són lentes (depenen de molts factors) i les obres avancen al seu ritme.

La majoria dels habitants d'aquestes urbanitzacions problemàtiques reclamen la mateixa consideració que tenen la resta d'habitants dels seus municipis, pel que fa sobretot als serveis bàsics. No obstant això, continuen pensant que, malgrat els inconvenients, són privilegiats per viure en un entorn natural agradable; això no ha canviat.

On predominen els habitatges de segona residència, de propietaris del país i estrangers, és complicat arribar a acords per tirar endavant les actuacions necessàries