



El DPTOP aprova definitivament el planejament previst de les ARE

El conseller de PTOP, Joaquim Nadal, ha aprovat avui definitivament el planejament de les àrees residencials estratègiques (ARE) previstes en una primera fase a Catalunya. Una vegada les comissions territorials d'urbanisme han aprovat provisionalment el planejament, la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ha emès avui el corresponent informe favorable que ha permès al conseller Nadal signar l'aprovació definitiva. Així,

- S'han aprovat **10 plans directors urbanístics** que defineixen **68 ARE** en **60 municipis**.
- Els nous sectors permetran la construcció **69.523 pisos**, dels quals **37.670** tindran **règim de protecció**, en un total de **1.164 hectàrees**.
- Les ARE aprovades **podran acollir un 27,2% d'habitatges per sobre** del que el Decret llei demanava per aquesta data.
- Les ARE **garantiran els equipaments** necessaris per a la població i seguiran unes estrictes directrius de **qualitat urbanística**.
- **Govern i ajuntaments** continuaran treballant en el planejament per completar la previsió final del desplegament de les ARE.
- **Les ARE són una eina antíclica** que permetrà oferir habitatges i urbanitzar aquests sectors per fases segons les necessitats del moment.

Una ràpida tramitació

El Govern va aprovar el mes d'octubre de 2007 el Decret llei de mesures urgents en matèria urbanística, que té com a objectiu, entre d'altres, dotar les administracions catalanes d'instruments per tal d'obtenir de manera immediata sòl per a la construcció d'habitatge assequible. Amb aquesta voluntat, el Decret definia tot un seguit d'instruments a l'abast de les administracions, entre les quals, les anomenades àrees residencials estratègiques (ARE).

Igualment, el Decret establí la necessitat de tenir aprovat definitivament aquest mes de març planejament on ubicar-hi, al menys, 45.000 habitatges, el 50% dels previstos en el desplegament inicial. Els plans directors urbanístics aprovats avui donen cabuda a 69.523 habitatges, que suposen un 27,2% més.



Pel que fa a la resta de sectors, es continuarà treballant amb els ajuntaments per acabar d'ajustar el planejament a les necessitats de cara a una segona fase de desenvolupament.

Les ARE són sectors que s'urbanitzaran en diversos municipis de Catalunya, en zones ben comunicades, dotats dels serveis necessaris, amb una qualitat urbanística garantida i on la meitat, com a mínim, dels seus habitatges seran protegits. Per tal de fer més àgil el procés de tramitació, el Decret Llei determina que el seu desenvolupament es faci mitjançant plans directors urbanístics, promoguts pel DPTOP prèvia consulta als ajuntaments del document d'objectius i propòsits generals.

Consens amb els ajuntaments

El DPTOP va impulsar un procés de consulta als ajuntaments des del primer moment de tramitació de les ARE. Així, s'han impulsat fins a tres processos de treball i suggeriments en poc més d'un any. Fruit de les converses amb els municipis, es va fer una primera tria dels sectors que podrien acollir una ARE, la qual cosa es va plasmar en un document d'objectius i propòsits aprovat el passat mes de febrer de 2008.

Després d'aquest període de consulta institucional, el DPTOP va començar a elaborar els plans directors urbanístics. Aquests PDU contenen els estudis justificatius del nou sector a urbanitzar, els plànols d'ordenació, les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació, l'avaluació econòmica i financera que en justifica la viabilitat, el pla d'etapes, la justificació de les determinacions de mobilitat i el projecte de les obres bàsiques d'urbanització. Igualment, els PDU van acompanyats dels documents ambientals que concreten les estratègies d'encaix al territori del nou sector.

Les comissions d'urbanisme corresponents van aprovar inicialment els PDU al llarg dels mesos de setembre i octubre de 2008. Els plans directors urbanístics es van sotmetre a informació pública, de tal manera que els ajuntaments i les entitats interessades han pogut formular al·legacions i incorporar noves concrecions.

Des de llavors, s'han estudiat les al·legacions rebudes i s'han mantingut converses amb els ajuntaments per tal de concretar les propostes o d'introduir-hi canvis de cara a l'aprovació definitiva.



Mesura anticíclica

Una vegada feta l'aprovació definitiva, l'Incasòl començarà a redactar els documents de gestió d'aquests sectors de cara al seu futur desenvolupament i a preparar els primers concursos d'obres d'urbanització. Així, la urbanització dels sectors aprovats avui es planteja en diferents fases, de tal manera que es prioritzaran els d'aquells municipis on la demanda d'habitatge sigui més elevada.

D'aquesta manera, es complirà l'objectiu del Decret llei, segons el qual les ARE es constitueixen com unes eines anticíclics que avancen el planejament per tenir sòl a punt per construir habitatge i posar-lo a disposició del mercat quan sigui necessari.

Els nous eixamples de Catalunya

Les comissions d'urbanisme de Catalunya, Barcelona, Girona, Lleida, Tarragona, Terres de l'Ebre, i Comarques Centrals han anat aprovant provisionalment aquestes setmanes 10 plans directors urbanístics (PDU) corresponents a 68 ARE en 60 municipis.

Així, el Govern, amb l'aprovació definitiva que es produeix ara, ha enllestit el planejament que permetrà construir un total de 69.523 habitatges, la meitat protegits, en 1.164,16 hectàrees.

La modificació de les xifres, respecte l'aprovació inicial, es deu en moltes ocasions als canvis que s'han introduït en els diferents sectors. Així, en ocasions s'ha optat per reduir la mida de l'ARE per tal de fer-la més coherent per necessitats reals de sol urbanitzable o amb l'objectiu de preservar els valors ambientals de l'entorn proper. Igualment, en alguns casos els ajuntaments han proposat l'establiment de diferents fases d'execució. Altres alteracions de l'àmbit es deuen a l'estimació d'al·legacions fetes pels titulars d'habitatges preexistents que han demanat ser exclosos de l'àmbit.

El conseller, a la vista de les peticions d'alguns ajuntaments, ha decidit retirar del tràmit temporalment les àrees residencials dels municipis de Berga, Manlleu, Tona, Banyoles, Ripoll, Torroella de Montgrí (Sector Casanova), Vidreres, Sort, Cambrils i Montblanc.

D'altra banda, s'ha decidit continuar tramitant els PDU de l'Alt Penedès-Garraf i el Vallès Oriental en les següents comissions d'urbanisme per tal de poder completar tots els informes necessaris.

La distribució de les ARE segons els àmbits dels plans directores urbanístics, doncs, és la següent:

Àmbit	APROVACIÓ INICIAL				APROVACIÓ DEFINITIVA			
	Superfície	Habitatge Lliure	Habitatge Protegit	Total Habitatges	Superfície	Habitatge Lliure	Habitatge Protegit	Total Habitatges
Barcelonès	27,83	732	1.623	2.355	12,68	304	747	1.051
Baix Llobregat	264,68	7.420	9.183	16.603	261,63	6.966	8.958	15.924
Vallès Occidental	130,17	3.412	3.922	7.334	111,02	2.881	3.332	6.213
Vallès Oriental	89,69	2.319	2.723	5.042	-	-	-	-
Alt Penedès-Garraf	33,82	978	1.030	2.008	-	-	-	-
Comarques Centrals	216,08	5.380	6.847	12.227	124,35	3.869	4.376	8.245
Comarques Gironines	128,06	3.645	3.675	7.320	102,51	2.889	2.905	5.794
Maresme	49,73	1.487	1.665	3.152	42,72	1.308	1.410	2.718
Alt Pirineu i Aran	28,79	705	809	1.514	26,76	615	712	1.327
Camp de Tarragona	341,33	8.483	9.910	18.393	284,33	6.933	8.212	15.145
Ponent	167,70	5.367	5.704	11.071	152,22	4.862	5.308	10.170
Terres de l'Ebre	45,94	1.309	1.769	3.078	45,94	1.226	1.710	2.936
TOTALS	1.523,82	41.237	48.860	90.097	1.164,16	31.853	37.670	69.523
					76,40%	77,24%	77,10%	77,16%

* s'adjunta un annex amb la llista detallada de totes les ARE per municipis

Garantia de qualitat urbanística

A més de donar resposta a les necessitats de sòl per a habitatge a un preu assequible, les ARE asseguren una elevada qualitat urbanística i garantiran a la seva població la disposició dels equipaments necessaris.

Per tal d'assegurar la plasmació efectiva d'aquests objectius, el Decret llei estableix tot un seguit de requisits que han de complir aquestes zones de nou creixement:

- **Integració urbana:** les ARE s'emplacen en municipis amb capacitat per a constituir-se en nuclis vertebradors del territori, en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst, amb una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i el subministrament d'aigua garantit.
- **Densitat i protecció pública:** la densitat mitjana mínima del sector és de 50 habitatges per hectàrea, dels quals un mínim del 50% són de protecció pública.



- **Equipaments i serveis:** es preveu una dotació suficient de sòl per a espais lliures i equipaments, així com la prestació idònia dels serveis necessària per a la població que hi residirà.
- **Sostenibilitat:** es garanteix la integració en el medi, l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb especial atenció a la utilització d'energies renovables.
- **Planificació detallada:** amb la redacció dels PDU de les ARE es delimiten els sectors, incloent-hi l'ordenació detallada i el contingut propi de la urbanització bàsica.
- **Cessió de l'aprofitament:** la formulació de les ARE estableix que la cessió per part dels propietaris de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sòl que podrà ser destinat, en tot o en part, a la construcció dels equipaments necessaris els quals, en tot cas, s'hauran de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.
- **Participació municipal:** el desenvolupament d'aquests sectors s'impulsarà a través de consorcis integrats per l'Institut Català del Sòl i els mateixos ajuntaments. Els consorcis podran impulsar directament la urbanització dels sectors o bé establir per conveni la seva gestió amb agents privats, cooperatives o altres figures.

D'altra banda, la redacció dels PDU ha seguit els criteris apuntats en el Plec de recomanacions per a les ARE, un document que conté una sèrie de propostes concretes per a l'ordenació d'aquests sectors. Les recomanacions del Plec pretenen complir els següents objectius:

- **Diversitat:** en els usos, en la tipologia constructiva dels habitatges i de la xarxa viària i en la composició social dels habitants. Per exemple, aconsella que al menys el 15% de l'edificabilitat residencial es destini a activitat terciària o que un mínim del 60% de les plantes baixes tinguin un ús diferent al d'habitatge.
- **Identitat:** implica tenir cura dels elements que faciliten la identificació dels residents amb el propi barri. Es recomana definir una plaça o element central que faciliti la relació dels veïns a cada ARE i es proposen criteris per garantir la qualitat de l'espai públic. Així, tots els carrers tindran vegetació i destinaran al menys el 50% de l'espai als vianants. Igualment, les ARE es projectaran amb estratègies d'integració paisatgística i vetllaran per oferir als veïns una diversitat d'espais lliures per al seu gaudi.



- **Sostenibilitat:** aquest criteri s'incorporarà al model de mobilitat de cada ARE, a la gestió integral del cicle de l'aigua, de l'energia i els residus urbans. Entre les recomanacions, hi ha la d'assegurar el transport públic de superfície a totes les ARE, el disseny de xarxes de carrils bici, l'aprofitament de l'aigua de pluja per al reg i la neteja, el reciclatge de les aigües grises, el disseny dels edificis de manera que aprofitin la il·luminació i la ventilació naturals i que incorporin instal·lacions d'energia solar tèrmica.

13 de març de 2009