

Tretze urbanitzacions de Caldes en són víctimes

Les urbanitzacions il·legals, una manera fàcil d'estafar

A Caldes, com a d'altres llocs, van proliferant en els darrers anys les urbanitzacions. Catorze són les que, pel moment es contenen, d'elles, unes tretze són il·legals. Els problemes que aquest fet ha motivat són diversos, de poder considerar-se una simple estafa per part dels promotors, fins a tenir les obres aturades temps i temps, i, inclús, com ha passat en molts casos, trobar-se del matí al vespre amb el terreny que havien comprat hipotecat. Per parlar de tota aquesta qüestió i de la problemàtica que el fet ha desencadenat hem anat a l'ajuntament del poble per parlar amb el tinent alcalde d'urbanisme, Josep Barnés a fi de que ens expliqués de manera global tot aquest afer.

"Per començar podríem dividir les urbanitzacions de Caldes en dos tipus. Deixaré de banda una urbanització que té permís i és completament legal. En el primer grup hi haurà les urbanitzacions que tenen el pla parcial aprovat però que no tenen el projecte presentat".

D'aquestes n'hi ha unes sis "Camp nou", "La Granja 1", "Aigües bones", "Camp solar gros 1a. fase", "Rústica santa Secalina" i el "Tourist gloub". Aquestes urbanitzacions però, tot i estant aprovades, no han seguit els projectes presentats i per tant han de tornar a adaptar els plànols a la nova llei del sòl i tornar a començar de zero. Moltes han edificat a zones verdes o a llocs destinats per a equipaments públics".

"Després hi ha un segon grup que no tenen res aprovat i que degut al silenci administratiu començarem a vendre i a edificar. En aquesta situació hi trobem urbanitzacions com "Llac del cigne", "Malavella parc", "Can Matetes", "Can solar gros 2a. i 3a. fase", "Manantial parc" i

El silenci administratiu

"Algunes d'aquestes granges van presentar el pla parcial i l'ajuntament el va considerar aprovat. Després al enviar-lo a la Comissió Provincial d'Urbanisme

van començar els problemes: van començar a retenir-ho i passar mesos i mesos sense contestar. Davant d'aquesta situació ho consideraren aprovat per silenci administratiu.

Aquí es va obrir una forta polèmica entre diversos advocats per considerar si aquest silenci es podia pensar com a sinònim d'aprovació o no. La Comissió Provincial d'urbanisme va dir, finalment, que de cap manera un silenci administratiu podia ser considerat com aprovació. Els promotors de l'urbanització "Llac del cigne" van presentar recurs al "MOPU" i fa pocs dies que s'ha sabut la resolució: la urbanització "Llac del cigne" no es considera aprovada.

"Els punts per desestimar la seva aprovació són diversos —ens diu Josep Barnés— però es basen sobretot en considerar que el pla parcial fou presentat abans d'aprovar-se les normes complementàries i subsidiàries. En la resolució es fa constar: "no pot admetre's que el silenci positiu prosperi quan el resultat concedit per el silenci no es pugui autoritzar d'acord amb la llei".

"Llac el cigne" és per tant una urbanització completament il·legal hores d'ara, malgrat haver-s'hi edificat un bon nombre de cases i xalets. Els propietaris d'aquestes parcel·les hauran d'esperar que el pla general sigui revisat, cos que trigarà un temps.

"Aigües bones", una de les urbanitzacions amb més problemes

Aquesta urbanització fa uns deu anys que funciona. Arrel d'una important estafa va haver de canviar d'empresa i promotor passant ara a tenir diverses societats anònimes dintre seu. Els problemes econòmics que sobre "Aigües bones" pesen són molt greus si considerem que, hores d'ara estan hipotecades sobre diverses zones de l'urbanització. Molta gent que ha comprat parcel·les no poden demostrar que la propietat d'aquest tros de terreny sigui seu, ja que en el registre de la propietat no s'hi inscriuen els terrenys hipotecats.

Ramón Vallés, un vocal de la Comissió de propietaris-parcel·laris d'aquesta urbanització ha manifestat: actualment hi ha uns cinc-cents parcel·lars afectats si bé que no es pot calcular exactament el nombre d'ells, degut a que en molts casos ni el parcel·lari sap si la seva zona està hipotecada o no".

Noranta milions en hipoteques

La quantitat d'hipoteques puja a noranta milions i es va realitzar un cop els terrenys ja estaven venuts. La majoria de promotors i de parcel·laris d'aquests terrenys són foranis.

La hipoteca que pesa sobre la urbanització es deguda a que l'empresa propietària ha manifestat que no té prou diners per invertir en equipaments de serveis, els quals són obligatoris.

Es molt probable que dins de poc mesos part d'aquests terrenys vagin a pública subasta degut a l'import de la hipoteca, per la qual cosa el senyor que ha comprat una parcel·la pot ser que es quedi sense res.

Els advocats sembla que no veuen una sortida clara. Un dels problemes és que cada urbanització compta amb set o vuit societats pels migs i, per tant, és molt difícil engatxar-los, ja que



"Aigües bones," una urbanització sense serveis

les societats anònimes són la millor manera de escamotejar-se en aquestes qüestions.

La tranquil·litat de molts propietaris i empresaris queda demostrada en una carta publicada i repartida recentment als qui han comprat una parcel·la, i que diu: "la comissió de propietaris pagarà els serveis fets a l'urbanització". Segons afirma Ramon Vallés, vocal d'aquesta comissió: "Això es completament fals ja que l'empresa s'havia compromès a fer els serveis i no ho ha complert. Els propietaris no tindrem cap més servei pagar si no volem trobar-nos amb un gros problema sanitari".

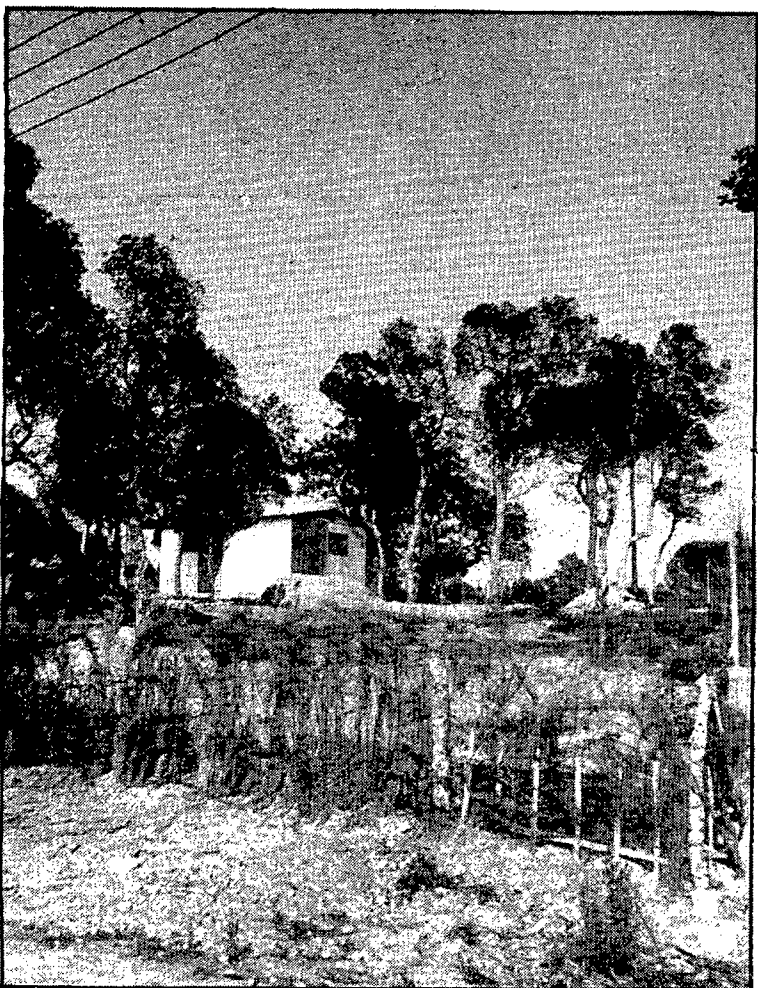
Mesures a prendre

L'ajuntament de moment ha acordat no concedir cap més llicència d'obres a cap de les tretze urbanitzacions, fins que

aquestes no estiguin en regla. Una possible solució passa, doncs, per la revisió del pla general, la qual cosa portarà molt de temps. De moment s'està intentant trobar una altra solució legal a aquest problema sense que sigui necessari esperar tant de temps.

De moment, però, els compradors de parcel·les, i no parlem ja dels que han edificat, tenen un problema greu per resoldre. La situació a on es troben demostra que hi ha estafes que des d'un punt de vista legal beneficien als estafadors. És molt trist de reconèixer-ho però sembla ser així. Un comprador no pot justificar que el terreny comprat sigui seu si no el té registrat, i menys si sobre d'ell hi pesa una hipoteca.

Isabel Juanola
Fotos: Desalt



"Llac del cigne" té el permís anul·lat, però moltes de les parcel·les i de les cases ja són construïdes