

## La Comissió d'Urbanisme de Catalunya dóna llum verd a les àrees residencials estratègiques

La Comissió d'Urbanisme de Catalunya ha aprovat el document d'objectius i propòsits que dona llum verd al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques, una nova figura urbanística definida en el Decret Llei de mesures urgents en matèria urbanística.

- Les ARE s'establiran a partir de la redacció de **12 Plans directors urbanístics**, l'aprovació definitiva dels quals es preveu pel primer trimestre l'any vinent.
- Es desenvoluparan **100 ARE en un total de 86 municipis** catalans, el que suposarà la construcció de més de **90.157 nous habitatges** en més de **1.598 hectàrees de sòl**.
- Les ARE tindran una **densitat mínima de 50 habitatges per hectàrea**, dels quals un **mínim del 50% seran protegits**.
- Les ARE es desenvoluparan de forma **integrada amb la trama urbana** existent o prevista, tindran una adequada **dotació d'equipaments i serveis** i gaudiran de la **necessària prestació de transport públic**.

### Eines per a impulsar l'habitatge assequible

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 disposició, el Govern va recórrer per primera vegada a la possibilitat d'aprovar disposicions legals a través d'un Decret Llei, prevista pel nou Estatut de Catalunya per a casos extraordinaris i urgents.

A més d'harmonitzar el contingut de la nova Llei del Sòl estatal amb la legislació urbanística catalana, el Decret Llei dona resposta al mandat que es desprèn del Pacte Nacional per a l'Habitatge per a l'obtenció de sòl destinat a habitatge assequible. Amb aquesta voluntat, el Decret defineix tot un seguit d'instruments a l'abast de les administracions i concreta els deures dels propietaris de sòl.

Les àrees residencials estratègiques esdevenen, doncs, un dels instruments més efectius per tal de posar a l'abast dels ciutadans nou habitatge assequible en zones ben preparades per a acollir aquest creixement.

La Comissió d'Urbanisme de Catalunya ha informat favorablement avui el document d'objectius i propòsits generals que determina les necessitats d'habitatge pels quatre primers anys de desenvolupament de les ARE i identifica els municipis amb capacitat per a emplaçar-hi aquests creixements.

### **Noves àrees residencials estratègiques**

El dèficit d'habitatge protegit i la magnitud de la demanda prevista segons el Pacte Nacional per a l'Habitatge fan que aquestes necessitats no es puguin cobrir únicament amb la utilització dels mecanismes ordinaris de transformació del sòl.

És per això que el Decret Llei estableix un nou procediment per qualificar de sòl per a usos residencials mitjançant l'elaboració per part del Govern de la Generalitat dels 12 plans directores urbanístics que permetran desenvolupar àrees residencials estratègiques de nova creació a bona part de les principals localitats de Catalunya.

El fet que la seva concreció es faci mitjançant la redacció de plans directores urbanístics d'abast supramunicipal permet també ordenar els creixements urbans d'acord amb allò que el DPTOP ha establert en el planejament territorial, tot garantint la coherència amb les previsions en matèria d'habitatge, assegurant la participació dels ajuntaments afectats i agilitzant el procediment previ per a la transformació urbanística del sòl.

### **Garantia de qualitat urbanística**

A més de donar resposta a les necessitats de sòl per a habitatge a un preu assequible, les ARE asseguraran 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 hauran de complir aquestes zones de nou creixement:

- **Integració urbana:** les ARE s'hauran d'emplaçar 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 serà de 50 habitatges per hectàrea, dels quals un mínim del 50% seran de protecció pública.
- **Equipaments i serveis:** es preveurà 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 garantirà 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 delimitaran els sectors urbanitzables sobre els quals es desenvoluparan els respectius plans parcials arribant al detall de projectar les obres d'urbanització bàsica.
- **Cessió de l'aprofitament:** la formulació de les ARE permetrà la cessió per part dels propietaris de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sòl que podrà ser destinat a la construcció dels equipaments necessaris que, 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 serà impulsat 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 conveniar la seva gestió amb privats, cooperatives o altres.

### **Un nou mapa de creixement**

El document d'objectius i propòsits generals aprovat avui per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya concreta la distribució territorial de les ARE. En total, la Generalitat impulsarà 100 àrees residencials estratègiques, en 86 municipis, que ocuparan més de 1.598 hectàrees. Durant el primer quadrienni del seu desplegament es construiran més de 90.157 habitatges, i com a mínim la meitat dels quals estaran sotmesos a algun tipus de protecció oficial.

La tramitació de les àrees residencials estratègiques es vehicularà mitjançant la redacció de 12 plans directors urbanístics: un per a cadascun dels àmbits del planejament territorial i sis per a la regió metropolitana de Barcelona.



ÀMBIT PDU	ARE	HECTÀREES	HABITATGES
Alt Penedès-Garraf	4	59,11	<b>3.286</b>
Baix Llobregat	13	277,87	<b>15.713</b>
Barcelonès	7	52,12	<b>4.552</b>
Maresme	6	54,07	<b>2.846</b>
Vallès Occidental	9	123,96	<b>9.072</b>
Vallès Oriental	7	104	<b>6.059</b>
Alt Pirineu i Aran	4	36,09	<b>1.869</b>
Camp Tarragona	14	368,59	<b>18.518</b>
Comarques Centrals*	10	159,89	<b>8.106</b>
Comarques Gironines	16	138,77	<b>7.607</b>
Ponent (Terres de Lleida)	7	177,43	<b>10.184</b>
Terres de l'Ebre	3	46,93	<b>2.345</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>1.598,83</b>	<b>90.157</b>

\* La Comissió d'Urbanisme de Catalunya celebrada aquest matí ha decidit incorporar la ciutat de Vic a les ARE. Les xifres d'habitatges i hectàrees relacionades amb aquest municipi es concretaran properament.

*(veure plànol annex)*

### **Celeritat en la tramitació**

El Decret Llei permet al Govern de la Generalitat desenvolupar el planejament de les ARE de manera molt més ràpida que el procediment ordinari, facilitant així la posada al mercat d'aquests pisos a preus assequibles.

Els plans directors urbanístics de les àrees residencials estratègiques seran elaborats pel Govern prèvia consulta als ajuntaments. Actualment, l'Incasol ha tancat ja el concurs per a encarregar la redacció dels plans directors i també per el planejament derivat, que són els instruments que han d'acabar de perfilar el detall de cada ARE, així com els preceptius els documents ambientals.

Es preveu que al març de 2009 s'hagin aprovat definitivament els plans directors urbanístics. Durant l'any 2010 es podria executar ja la urbanització dels sectors aprovats.

**15 de febrer de 2008**