

L'«urbanisme concertat»

- La utilització correcta del conveni urbanístic és un instrument eficaç per als interessos públics

JORDI PARPAL*

EL PERIÒDICO DE CATALUNYA, 21.11.09

El tema estrella en els comentaris sorgits arran del *cas Pretòria* és el dels convenis urbanístics. Per això crec que cal fer-ne algunes reflexions, i no demonitzar-los d'entrada.

En primer lloc, hem de fer referència, una vegada més, a la feblesa del finançament dels municipis, que els força a cercar formes de finançament addicionals a través de l'urbanisme. En segon lloc, a cert esperit patrimonialista de l'activitat urbanística per part dels ajuntaments, que fa que aquests considerin la potestat urbanística com un bé propietat del consistori, i que, per tant, pot ser objecte de contraprestacions mercantils amb els promotors, oblidant que la funció urbanística és una potestat i una obligació que aquells detenten, i que l'han d'exercir d'acord amb la llei i en atenció a l'interès públic. Per la seva part, els promotors han de ser conscients d'aquesta funció pública, que els hauria d'evitar caure en l'acceptació de certes condicions que els ajuntaments els imposen per tramitar determinades decisions urbanístiques legals. De totes maneres, entenc que les acceptin. I estem parlant de contraprestacions legals, no de corrupcions que es poden donar, i es donen, i que ja entrarien en el camp del delicte.

Dit això, cal defensar que la pràctica correcta del conveni urbanístic no deixa de ser un instrument no solament correcte, sinó també eficaç per

arribar a aconseguir el bon fi de determinades actuacions urbanístiques dirigides a l'obtenció d'interessos públics del territori i dels ciutadans. Sobretot en sòl urbà, on és quasi impossible dur a terme actuacions de renovació urbana sense el concurs, i per tant el conveni, amb els agents econòmics capaços de dur-la a terme, en molts casos millor que l'actuació pública.

Però no es podrà evitar la derivació dels convenis cap a pràctiques corruptes si no es garanteix la transparència, la legalitat i la seguretat en el procediment, que garanteixin l'interès públic del conveni, la seva necessitat per assolir els objectius públics. I, per altra banda, que els ajuntaments no exigeixin contraprestacions que no han de demanar per tramitar operacions totalment legals. Altra cosa és que els ajuntaments són plenament conscients que en determinades operacions es generaran importants plusvàlues per als particulars de les quals el patrimoni públic municipal ha de participar. Això ens porta a la reflexió següent.

És indubtable que qualsevol actuació de transformació urbanística dóna lloc a beneficis i plusvàlues en favor del particular, i gràcies a l'activitat municipal. La llei d'urbanisme catalana ja preveu la participació pública en un 10% d'aquestes. Si aquest percentatge és insuficient, que s'incrementi per llei. Però la seva migradesa no pot ser de cap manera compensada per pràctiques, que, tot i ser legals, són poc transparents, i provoquen inseguretat jurídica i sospita pública. Insisteixo, les corrupteles poden portar a corrupcions. Tot i que la majoria dels ajuntaments, regidors i alcaldes actuen de forma absolutament correcta i amb una dedicació encomiable. Quan jo era responsable de tota la transformació urbanística de Barcelona, amb ocasió dels Jocs Olímpics, vaig defensar i vaig aplicar el concepte d'«urbanisme concertat», perquè

creia que una transformació com la que es plantejava, i que no es limitava als llocs on s'havien de celebrar els esdeveniments, no podia ser duta a terme per l'Administració per si sola, sinó que requeria la participació activa dels agents econòmics i els promotors, evidentment amb el benefici corresponent.

Per una altra banda, i anant més lluny, crec que no podem oblidar que la propietat privada del sòl no urbà és la principal causa dels moviments especulatius i de la corrupció. La Constitució, en el seu article 33, reconeix el dret a la propietat privada establint que la funció social d'aquest dret en delimita el contingut d'acord amb les lleis. Per això, hem de pensar que a partir de la progressiva titularitat pública del sòl podem avançar en la supressió d'una de les principals causes que afavoreixen actuacions condemnable. Amb suficient imaginació i dins del marc constitucional, i sense trencar el marc d'economia lliure de què ens hem dotat.

Que serveixi, a títol d'exemple, que un país tan conservador i, evidentment, no totalitari ni comunista com la Gran Bretanya, ja a la Land Community Act del 1975, obligava les autoritats locals a adquirir el sòl necessari per al creixement de les ciutats, mitjançant expropiació d'acord amb el valor rústic dels terrenys i prohibint qualsevol tipus de transformació en sòl privat.

L'eliminació de la corrupció urbanística no s'aconsegueix augmentant la burocràcia i els falsos controls, que sovint l'únic que fan és augmentar la corrupció, sinó amb la transparència, el control i l'ètica dels càrrecs públics i l'aplicació inflexible i ràpida del Codi Penal, amb totes les

garanties per als imputats, que no provoqui linxaments públics, però tampoc la sensació d'immunitat per als corruptes.

* Extinent d'alcalde d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona.