

URBANISME

Una urbanització il·legal de Caldes és convertida en sòl rústic d'interès natural

Els promotors de Santa Seclina no van tramitar-ne cap projecte ni la van dotar de serveis

■ **Caldes de Malavella.**— Una urbanització del paratge de Santa Seclina, a Caldes de Malavella, ha estat requalificada com a sòl rústic per la Comissió d'Urbanisme de Girona i

convertida en àrea protegida d'interès natural. La mesura s'ha adoptat a proposta de l'Ajuntament, després que els propietaris de les parcel·les no es possessin d'acord per complir l'exigència del Pla General de concentrar l'edifi-

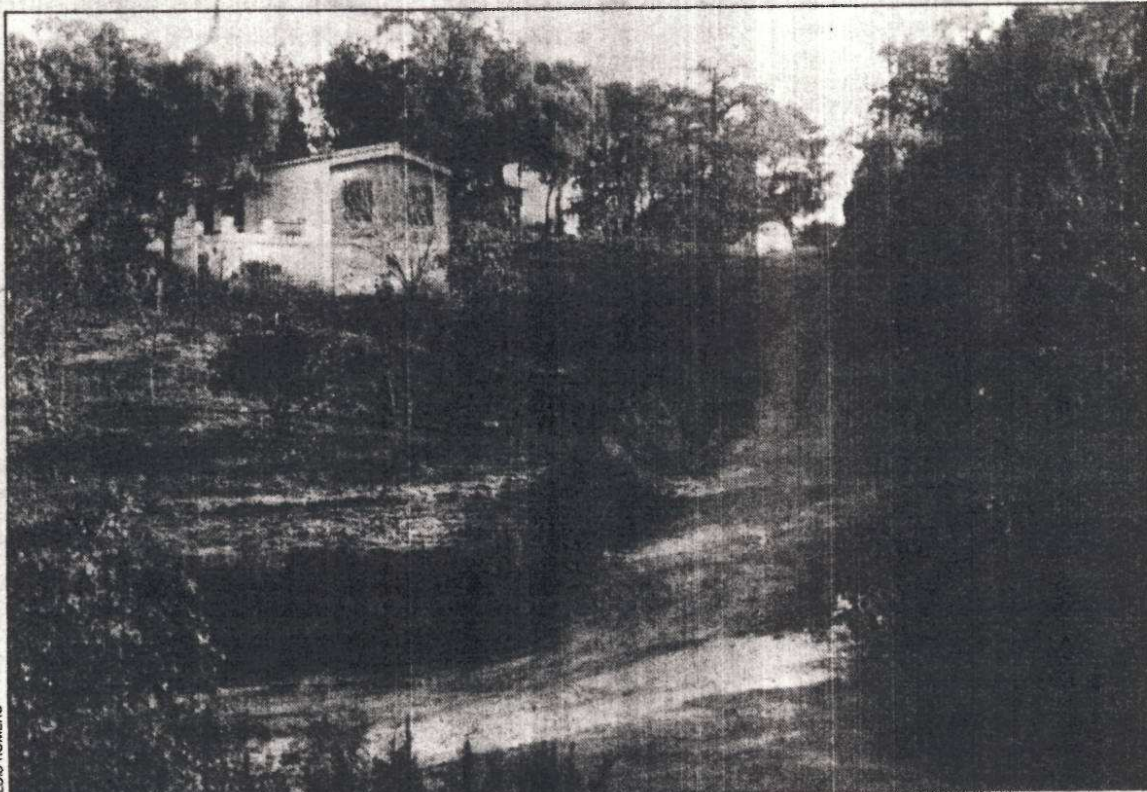
cabilitat en un únic sector. El paratge és considerat per l'Ajuntament i pels ecologistes un espai singular, tant pel seu valor paisatgístic com pel fet de tenir una flora que només es troba en pocs indrets de Catalunya.

La urbanització, que ocupa setanta-quatre hectàrees al voltant de l'ermita de Santa Seclina, és un exemple més del desenvolupament urbanístic especulatiu dels anys 60 i 70. Els seus promotors —l'empresa Yurci SA— van aconseguir el 1974 que la Comissió d'Urbanisme de Girona aprovés un pla parcial, però fora d'això mai no van tramitar cap projecte d'urbanització. Segons fonts d'Urbanisme, la promotora va obrir-hi camins sense permís, va vendre bona part de les 150 parcel·les i tot seguit va desaparèixer sense deixar enllestida cap mínima infraestructura. Una vegada superat el desgany, alguns parcel·listes van optar per fer de paletes de cap de setmana i a hores d'ara a la urbanització hi ha una dotzena d'edificacions petites construïdes sense llicència municipal.

El Pla General aprovat el 1982 va tenir en compte el valor natural del paratge, agrupant la zona edificable en un sector de 12 hectàrees situat al costat de la urbanització de Can Carbonell. En aquest espai es permetia una densitat de 6 habitatges per hectàrea, amb un sostre màxim de 75.000 metres quadrats, mentre que les 62 hectàrees restants havien de quedar lliures. El Pla General fixava un termini de quatre anys perquè els propietaris presentessin el corresponent projecte de reparcellació. Deu anys després i arran de l'incompliment d'aquesta condició, l'Ajuntament ha optat per salvaguardar tota la zona i ha promogut una modificació del Pla General que ara ha estat aprovada per la Comissió d'Urbanisme. D'aquesta manera, el sòl ha passat de ser urbanitzable no programat a rústic amb la qualificació d'Àrea d'Especial Interès Natural, la qual cosa impedirà que en el futur el paratge de Santa Seclina acabi convertint-se en una urbanització legal.

Preservar el paisatge

Segons l'alcalde, Lluís Comalada, aquesta mesura contrària als interessos dels parcel·listes s'ha adoptat «aplicant criteris d'interès general i tenint en compte no només la necessitat de desbloquejar un problema urbanístic, sinó també de preservar el valor natu-



LLUÍS ROMERO

Els promotors de la urbanització no van asfaltar-ne cap camí ni van dotar-la de cap servei.

ral i paisatgístic de la zona».

Lluís Motjé, president de l'Associació de Naturalistes de Girona considera exemplar l'actitud de l'Ajuntament de Caldes. «Altres municipis —afirma— haurien de seguir els mateixos passos per resoldre aquestes nefastes herències del passat». Segons Motjé, la zona de Santa Seclina, situada al vessant nord del massís de les Cadiretes, es caracteritza per una vegetació de tipus subtropical formada per llorers i falgueres. Aquesta flora és poc habitual a Catalunya, ja que, a part de les Cadiretes, només es pot trobar en alguns punts del Montseny.

El maig del 1992, l'alcalde, Lluís Comalada, ja va proposar la inclusió del paratge en un futur parc natural del massís de les Cadiretes. De moment, però, Santa Seclina ha quedat fora del PEIN, ja que, com ha succeït en altres indrets, la Generalitat ha aplicat el criteri de no protegir el sòl que en el moment de la redacció del Pla d'Espais era qualificat com a urbanitzable.

Canvis a Bàscara

■ Una desprogramació semblant a la de Caldes també s'ha portat a terme a Bàscara. En aquest cas, les millors terres agrícoles del municipi han deixat de ser sòl urbanitzable per convertir-se en sòl rústic. L'operació, aprovada per la Comissió d'Urbanisme, afecta 26 hectàrees del nucli de Calabuig, a tocar del riu Fluvià.

Durant la dècada dels 70, una modificació del planejament del municipi va permetre crear 61 hectàrees de sòl urbanitzable, entre les quals s'incloua aquestes terres de regadiu. La zona es va dividir en tres sectors i a partir de 1978 una promotora va començar a construir la urbanització Les Roques. El sector A va avançar a bon ritme i a hores d'ara ja està consolidat, amb un bon nombre de xalets. Els problemes van aparèixer al sector B, ja que l'incompliment de les determinacions del pla parcial va donar lloc el 1983

a la imposició d'una sanció de més de 3 milions als promotors. En no ser satisfeta la multa, Urbanisme va optar l'any 1987 per deixar en suspens l'aplicació del pla parcial en aquest sector, una suspensió que posteriorment s'ha anul·lat en haver presentat els promotors les corresponents garanties.

Finalment, el sector C, format per les terres de regadiu, ha restat sempre en mans dels pagesos, els quals les han continuat conreant sense fer cas de la qualificació de sòl urbanitzable. Fins fa dos anys en pagaven la contribució com si fossin finques rústiques, però una revisió cadastral va fer que s'actualitzés el valor dels terrenys i se'ls va pujar l'impost. Arran d'aquesta situació, els pagesos han demanat la requalificació com a sòl rústic, cosa que l'Ajuntament ha impulsat per satisfer el desig dels propietaris i, com apunta l'alcalde, Lluís Lloret, per preservar el sector agrícola local.