

Batalla jurídica per la Costa Brava

La moratòria de Territori deixa fora projectes amb permís que SOS Costa Brava vol impugnar

Alcaldes afectats veuen arriscat oposar-s'hi per les indemnitzacions

La plataforma qüestiona els drets d'edificació

L'anunci de l'avançament del pla director urbanístic (PDU) de sòls no sostenibles al litoral gironí, per suspendre des del Departament de Territori noves llicències d'edificació en fins a 192 sectors dels 22 municipis de la Costa Brava, deixa fora alguns dels projectes més controvertits que moviments ecologistes i veïnals de les poblacions afectades qüestionen. El fet que la Generalitat posi fil a l'agulla per revisar els planejaments amb una mirada restrictiva ha estat ben rebut, d'entrada, des dels consistoris i des de la plataforma SOS Costa Brava, però aquesta última entitat, que ja ha denunciat als jutjats presumptes irregularitats d'algunes de les actuacions immobiliàries en curs, no abaixa la guàrdia i aposta pels litigis per mirar d'aturar obres.

La suspensió de noves llicències d'urbanització és el mecanisme administratiu que la Generalitat vol adoptar per guanyar temps: dotze mesos a partir de l'aprovació del PDU, prevista segons el secretari d'Hàbitat Urbà i Territori, Agustí Serra, al llarg del primer trimestre de 2019. Però en els projectes en obres, la batalla judicial està servida. L'advocat de la plataforma, Eduard de Ribot, explica que la majoria de fronts oberts encara no han passat de la fase d'al·legacions o recursos administratius als consistoris –a Cadaqués, per la urbanització Sa Guarda, a Palafrugell, per un complex a Aigua-xelida; i Palamós–, però Salvem la Costa de Begur, una de les entitats adherides a SOS Costa Brava, ja ha cursat una denúncia urbanística a Begur, on han denunciat suposades irregularitats per part dels promotors de la urbanització de la pedrera de s'Antiga. Altres casos ja en seu judicial són el pla de cala Morisca (Lloret), el xalet del Golfet (Palafrugell) i els pisos a la pineda d'en Gori (Palamós).

L'alcalde de Begur, Joan Loureiro, defensa que les inspeccions d'obra no han constatat excessos i, tot i que admet que la imatge dels moviments de terres dalt d'un turó en primera línia és dura, recorda que l'esvoranc de l'antiga Pedrera ja hi era. Els opositors del projecte, en canvi, consideren que s'hauria d'haver restaurat el clot en comptes d'autoritzar-hi 24 habitatges de luxe. Però l'alcalde ho argumenta al·ludint a l'acord per preservar una altra cala poc urbanitzada, la de sa Tuna, per part del govern local del 2003.

No és l'únic projecte que Loureiro té damunt la taula. En la zona costanera a l'entorn del PEIN Muntanyes de Begur, i entre les platges de sa Riera i Aiguafreda, n'hi ha dos més, i plegats sumen uns dos centenars d'habitatges i algun hotel. L'alcalde defensa que la promoció de Jardins sa Riera Living –52 cases ja a la venda entre 491.000 i 652.000– queda “en una segona línia paisatgística amb mesures correctores d'impacte”. I en el tercer, el final de la urbanització de la muntanya d'Aiguafreda, veu el problema “d'una propietat fragmentada” amb un 40% de petits particulars. Avança que miraran d'alliberar sòl i reduir el nombre final d'habitatges, una solució que no convenç la portaveu de SOS Costa Brava, Lydia Chaparro, que tem que la reducció de densitat impliqui construir-hi menys cases, però més grans. De fet, aquesta setmana han alertat d'un altre gran xalet a la zona, al Port d'es Pi, però Chaparro avança que se centraran en seguir de prop els tràmits dels projectes plurifamiliars.

Indemnitzacions a debat Al consistori de Begur, el telèfon ha sonat força més aquesta setmana. Molts promotors

s'han interessat per l'abast de la futura suspensió de llicències i hipotètiques desclassificacions. Però, per Loureiro, tirar enrere des del consistori els tres sectors que SOS Costa Brava ha posat a la diana és "inviàble" pel seu cost, una línia argumental que també sostenen els edils de Pals, on el POUM preveu més d'un miler de nous habitatges a la zona de la platja, i Cadaqués i Llançà, amb altres urbanitzacions que avancen administrativament a iniciativa dels promotors. Cas contrari a Tamariu tampoc s'ho plantegen a l'Ajuntament de Palamós, per la Pineda d'en Gori. A tocar del límit amb Begur, però, i també fregant la zona PEIN, el regidor d'Urbanisme del municipi veí de Palafrugell, Jaume Palahí, ha aventurat aquesta setmana l'opció de deixar sense efecte la promoció Aiguacel, de 23 habitatges unifamiliars teòricament en curs de comercialització a Tamariu. Segons dades al web de la immobiliària Sotheby's, només en queden sis per vendre, totes per sobre del milió d'euros.

Palahí argumenta que la promoció havia rebut llicència d'obres anys enrere, abans de la crisi. Però els treballs no van començar i ara estan pendents de rebre un nou permís. "Estimarem el que digui la Generalitat i volem ser tan curosos com sigui possible perquè no torni a passar com amb el xalet del Golfet", avui ja construït amb permisos de l'anterior govern local i d'Urbanisme, però qüestionat a posteriori pels tècnics del mateix Departament de Territori.

Aquest darrer projecte és pendent ara de diversos contenciosos. L'edil de Palafrugell dona per fet que els promotors de Tamariu també recorrerien a la justícia si finalment l'executiu català considerés que el sòl és urbanitzable però no urbà i el blindés com a no urbanitzable pels criteris legals anunciats de desnivells superiors al 20%, la discontinuïtat urbana o la presència d'una massa forestal boscosa. En tot cas, davant l'escenari que l'Ajuntament hagués de pagar per indemnitzar, Palahí tampoc es mostra partidari d'"hipotecar el pressupost municipal". Drets en qüestió Les promotores fan valer la vigència dels drets que planejaments antics concedien al sòl. Però el lletrat de SOS Costa Brava ho discuteix: "El dret de sostre, per edificar, no es guanya fins que no es completi el procés urbanitzador previ", esgrimeix De Ribot, que estima a la baixa l'import de les possibles indemnitzacions. Els propietaris podrien instar a l'expropiació d'uns terrenys declarats no urbanitzables per l'administració, però "la jurisprudència de les expropiacions és molt restrictiva, i preveu el preu d'adquisició de la finca i, com a molt, les despeses posteriors", com ara en tràmits urbanístics i legals, el seu manteniment o els moviments de terres que s'hi haguessin autoritzat. Si els magistrats estimessin aquest argument, doncs, caldria pagar, però un preu molt inferior.

Loureiro xifra, només en el cas d'Aiguafreda, el cost orientatiu de les indemnitzacions en un mínim de 50 milions. Però, per l'advocat, "estaria bé que els càlculs dels alcaldes estiguessin fonamentats en informes tècnics o jurídics reals i públics".

Publicat a:

-El Punt Avui. Girona 25-11-2018, Pàgina 26

Font del document:

<http://www.elpuntavui.cat/territori/article/11-mediambient/1509222-batalla-juridica-per-la-costa-brava.html>