

AJUNTAMENT DE SABADELL

Dels dèficits a la crisi, per Manel Larrosa, arquitecte, regidor d'Urbanisme i Obres Públiques de l'Ajuntament de Sabadell.

Sabadell posseïa, l'abril de 1979, una consciència generalitzada de la problemàtica urbanística. Consciència que havia anat creixent des dels inicis de la transició democràtica. En aquest context, el Pla Comarcal de Sabadell —que feia poc que havia estat aprovat (setembre del 1978)— constituïa un element més de conscienciació.

De fet serà el Pla Comarcal la referència immediata que el nou equip municipal prendrà per portar a terme la seva gestió urbanística. I això malgrat l'obligada ambivalència d'haver de respectar, per una banda, una legalitat i uns continguts que foren resultat d'unes determinades reivindicacions ciutadanes i, per l'altra, uns dèficits fruit —especialment— de no contemplar o no tenir en compte com a element determinant de la pròpia planificació un factor tan fonamental com la crisi, que ja era present de forma plena en aquells moments. Cal esmentar que el Pla fou redactat per la Diputació en un context de corporacions municipals que s'hi enfrontaven i que, políticament, estaven pràcticament dimides i en un moment en el qual els Departaments d'Urbanisme municipals no estaven preparats per a assumir la gestió que significava un Pla urbanístic modern. Aquestes especials circumstàncies s'han traduït en una necessària gestió flexible del Pla, que, partint de la seva global acceptació, n'ha definit desenvolupaments creatius. La mateixa precarietat de documents, com, per exemple, el Programa d'Actuació, ha permès dissenyar una actuació municipal que, finalment, apareix com a programa d'actuació polianual.

El fet que l'actuació urbanística hagi partit d'unes premisses bàsicament polítiques en la comprensió de la situació urbana de la ciutat ha generat una determinada forma d'entendre i desenvolupar el Pla, el trets fonamentals del qual es concreten en el següent:

Integrar la ciutat amb la finalitat de superar la dispersió i la degradació de quaranta anys de creixement.

Equipar i cobrir els dèficits de manera que les condicions urbanes siguin iguals en tots els indrets ciutadans.

Limitar el creixement especulatiu de nous polígons (Sant Pau de Riu Sec, plaça Catalunya...) i ajustar el creixement a les zones més adients.

Manteniment de l'actual patrimoni industrial de la ciutat, tot limitant les condicions de transformació de l'espai industrial en àrees residencials.

Reforçament de les condicions de capitalitat i de serveis generals de la ciutat (Pla del Centre, parc Catalu-

nya...) en un context que, contràriament, tendeix a suburbialitzar les poblacions antigues i destruir-ne la perifèria agrícola i natural.

1. UN PROGRAMA D'ACTUACIÓ. La immediatesa dels dèficits que té la ciutat és el fet principal que ha orientat les inversions municipals vers la seva solució. En aquest sentit cal veure la urbanització de les àrees ja edificades, amb serveis pendents (generalment els bàsics d'infraestructura, com ara: clavegueram, pavimentació i enllumenat). Si aquesta acció ha significat per al ciutadà aconseguir velles aspiracions, a nivell urbanístic ha significat assolir aquell nivell de classificació del sòl urbà (plenament urbà per la possessió d'infraestructura), urbanitzable... que fa coincidir conceptes clars en el planejament i la gestió amb la realitat urbana. De forma semblant, el desbloquejament de les llicències d'obres i el fet de definir els paràmetres edificatoris en cada illa d'edificació —a través de la realització de més de 200 estudis de detall— ha possibilitat, no ja en la situació física que vèiem abans, sinó també en la situació jurídica, restablir plenament les condicions de sòl urbà que posseïa una extensa àrea urbana. Fer valer el Pla Comarcal de forma efectiva i convertir-lo en un element operant ha representat un primer esforç gens menyspreable.

2. POLÍTICA DE SÒL. Al costat de la manca d'infraestructura, un altre tema polaritza les demandes socials en matèria d'urbanisme: la necessitat de sòl per destinar-lo a equipaments públics i espais verds. I precisament aquest tema fou, durant la discussió del Pla Comarcal, un dels eixos centrals de les reivindicacions que es formularen i on —val la pena tenir-ho en compte— assoliren més èxits.

El primer pas era donat; calia, però, emprendre de fer possible que allò que estava grafat en el Pla fos una realitat com més aviat millor. L'inici generalitzat d'expedients d'expropiació de sòl urbà previst per a equipaments, juntament amb la sistematització d'aquests expedients i dels criteris de valoració municipal, han possibilitat de superar el freqüent risc de perdre inversions en equipament públic (escolar sobretot) i iniciar la formació d'un patrimoni públic remarcable.

La sistematització en l'aplicació d'aquest esquema d'actuació ha permès consolidar com a criteris de valoració de sòl, la referència als preus fiscals (plus-valor en el nostre cas, on va caldre adequar la relació entre plànol de valors del sòl i les qualificacions urbanístiques) i mantenir, amb èxit, aquestes valoracions en les relacions

amb els propietaris o davant el Tribunal d'Expropiació.

Al costat de l'adquisició de terrenys d'equipament, cal ressenyar que també s'ha adquirit sòl edificable residencial. Adquisició que ha estat possible, ja sigui perquè formava part de propietats afectades parcialment per qualificacions d'equipaments, ja sigui perquè les càrregues urbanístiques a aplicar en obres d'urbanització en un moment de crisi econòmica, feien avantatjosa la seva transferència a l'ajuntament, tot renunciant els propietaris a una discussió aferriada del seu preu.

Però l'augment del patrimoni municipal quant a sòl, a més de l'obtingut pels canals assenyalats, també s'ha produït a través d'obtenció gratuïta fruit de cessions urbanístiques. En general, aquest tipus d'obtenció estava ja prevista pel Pla a partir del reconeixement d'uns determinats drets d'edificació en àrees de sòl urbà. El conveni negociat entre particulars i ajuntament ha accelerat algunes d'aquestes cessions i, freqüentment, en moments anteriors del que era preceptiu.

3. LA PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA COM A INSTRUMENT DE GESTIÓ DEL PLA GENERAL. El Pla General Comarcal remetia en moltes de les seves qualificacions urbanístiques de sòl urbà a desenvolupaments posteriors (via estudis de detall o a través de planejament especial). Aquesta freqüent remissió contemplada com a instrument jurídic, estava mancada d'una definició d'ordre de prioritats i, al cap i a la fi, d'un programa de redacció de planejament. Aquesta definició ha tingut, en l'actuació administrativa municipal, tres capítols importants: El Pla Centre, el Pla del parc Catalunya i el concurs per al desenvolupament del Pla Comarcal (16 plans). La redacció conjunta d'aquesta planificació possibilita preveure, de forma global, els instruments normatius i de gestió, però, sobretot, permet una definició global de ciutat amb elements clau com són l'expansió i renovació del centre, la dotació d'una àrea de parc de més de 30 ha en àrea urbana, la definició de l'àrea industrial de Can Roqueta i un conjunt d'operacions puntuals de renovació urbana en àrees residencials degradades. També quatre operacions de recuperació d'equipaments en el casc urbà —eixample del segle XIX— i el pla especial i el catàleg d'edificis històrics.

En sòl urbà i en els casos de renovació urbana, es tracta de fixar nivells generals de càrregues urbanístiques amb caràcter al més general i homogeni possible (cessions de sòl i urbanit-



exemple: gerència urbanística a nivell de l'àmbit del Pla Comarcal o societats mixtes per a les operacions de reforma del centre de la ciutat).

5. CONCLUSIÓ: UNA CRISI PER REFER-SE. Fer viú i operant el Pla General, actuar amb una programació i elaborar criteris econòmics de sector públic en la gestió municipal han estat els instruments que han donat suport a l'actuació urbanística municipal. Aquesta, però, cal definir-la sobretot per la decidida preeminència que s'ha volgut donar a l'administració municipal en una matèria d'especial caràcter públic que havia estat fins avui renunciat. Recuperar aquesta presència era, per tant, una primera decisió.

Presència que es defineix per una política clara del sòl, una planificació urbanística del futur de la ciutat i una gestió amb voluntat d'intervenir en la reforma i el creixement urbà. Modernitzar, per tant, l'administració urbanística. Aquesta actuació pretén, a més, definir certs continguts progressistes en la gestació urbana de Sabadell.

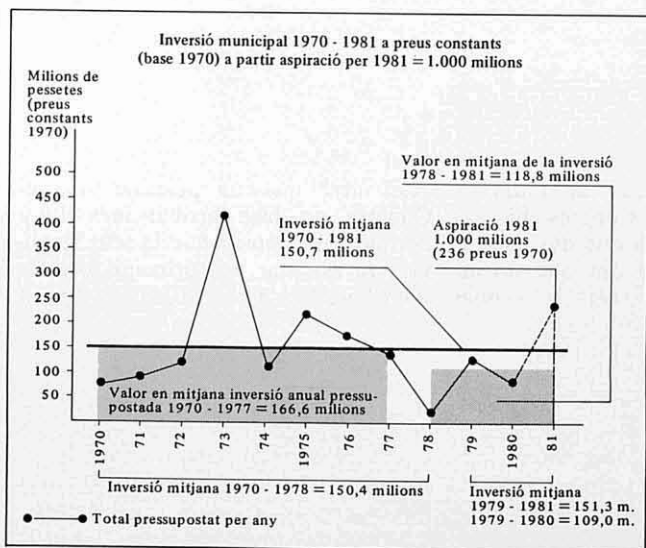
Aprofitar la crisi econòmica general i, per tant, l'atonía dels sectors que tradicionalment ostentaven les principals decisions urbanístiques per donar espai a l'actuació pública és, a més d'una operació d'obtenció d'un marc de maniobra, garantia de control de certs factors o agents que malbaraten el territori.

Conservar i recuperar el màxim del patrimoni edificat, resituar el preu del sòl dels equipaments a curt termini, però l'edificable a mitjà i llarg termini—mantenir dempeus un patrimoni industrial considerable pel control dels instruments de la reconversió urbana, apareixen avui com a mínims indeclinables.

Malgrat tot, la profunditat de la crisi de Sabadell —que es palesa en 25 per cent de treballadors en atur sobre la població activa— fa entreveure la debilitat de qualsevol actuació urbanística exclusivament local en el marc de plantejaments econòmics de cara a replantejar la crisi. Les necessàries actuacions urbanístiques a nivell comarcal —per més que ens hi hàgim preparat— i la seva imbricació a una necessària política econòmica que es plantege sortir de la situació actual, ara per ara inexistent, assenyalen els límits en què es produeix la gestió en curs.

Aquesta qüestió es planteja ara, arribats a la segona meitat del mandat que obtinguérem el mes d'abril de 1979 i serà segurament la qüestió més present d'ara endavant.

Les responsabilitats municipals més immediates s'adrecen a consolidar la gestió iniciada (reforma de l'administració urbanística, redacció i actuació del planejament en curs, etc.), però aquesta labor apareixerà com a administrativa, com a bàsicament tècnica en un context que —ho hem d'assenyalar— ha canviat en dos anys l'interès de la societat per l'urbanisme. De la preocupació bàsica pels déficits hem anat cada cop més a la discussió de la crisi en general i del paper que ha de prendre l'urbanisme en aquesta situació, o sigui, la seva funció a entreveure i dissenyar el futur.



PLA COMARCAL
"Règim del sòl en el Pla Comarcal i xarxes de viari bàsic."

GRÀFIC INVERSIÓ
"La recuperació dels antics nivells d'inversió es planteja com un mínim de partença. S'ha passat, de fet, a una política d'inversions segons prioritats, de maximització de la seva rendibilitat i el més difosa possible en la geografia de la ciutat."