

---

Parlem amb Miquel Roa, arquitecte i professor del Departament d'Urbanisme de l'Escola d'Arquitectura de Barcelona

# Les ARE, una nova forma de finançar equipaments



Amb motiu del Pacte Nacional per a l'Habitatge, la Generalitat va aprovar el Decret llei 1/2007 de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística que en l'article 19 fa referència a les àrees residencials estratègiques (ARE). Aquestes noves àrees residencials, que s'han de desenvolupar en sòls urbans o urbanitzables, tenen tres característiques bàsiques diferencials:

- Densitat mínima de 50 habitatges per hectàrea.
- Cessió de fins al 15% d'aprofitament mitjà (fora de les ARE és del 10%).
- La cessió de l'aprofitament mitjà es pot dedicar totalment o en part

a finançar equipaments (el plantejament derivat –no ARE– ha de dedicar de manera obligatòria aquesta cessió a habitatge protegit).

Ens trobem davant d'una important novetat en la legislació urbanística del país, en què es preveu per primer cop que el finançament dels equipaments pugui derivar-se de la mateixa plusvàlua del procés de desenvolupament urbà, i no de la inversió de l'administració pública.

El procés de redacció i tramitació de les ARE ha estat meteòric. Després d'un procés de concursos públics, l'administració va firmar els contractes de plans directors, ordenacions detallades i projectes

d'urbanització d'obres bàsiques, el març de 2008.

*“Per primer cop, el finançament d'equipaments es derivarà de la plusvàlua del desenvolupament urbà, i no de la inversió pública”*

El 13 de març de 2009, el conseller Nadal va firmar l'aprovació definitiva de deu plans directors i un total de 68 ARE amb les corresponents ordenacions detallades i projectes d'reurbanització d'obres bàsiques;





per a un total de 69.523 habitatges dels quals 37.670 tindran algun règim de protecció.

Cada ARE determina la finalitat de la cessió del 15% d'aprofitament mitjà, tema que ha estat pactat de manera individualitzada amb cada municipi. En termes generals podríem dir que les pautes dominants han estat les següents:

- La cessió d'aprofitament mitjà es destina a finançar els equipaments que són responsabilitat directa municipal –centres culturals i socials, especialment– de manera que es deixa la resta per a habitatge protegit.
- En general, no es financen equi-

paments sobre els quals tinguin clara responsabilitat els diferents departaments de la Generalitat –centres escolars, sanitaris i esportius.

- Existeixen algunes excepcions en què les ARE financen la totalitat dels equipaments.

A partir d'ara s'haurà de constituir un consorci Incasòl-Ajuntament per a cada ARE, que serà l'administració actuant per a la redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i d'obres complementàries d'urbanització, i el desenvolupament de les mateixes obres d'urbanització i de la realització dels equipaments; alhora que es desenvolupen les obres d'habitatges i activitats.

Els consorcis actuaran majoritàriament pel sistema de cooperació, i cada un d'ells haurà d'instrumentar la manera d'executar els diferents equipaments de cada ARE.

**Quin serà el paper dels diferents departaments en la construcció dels equipaments finançats per la mateixa ARE?**

**Quin paper tindrà GISA en aquests processos?**

En els propers mesos començarem a explorar aquests nous processos.