



Universitat de Girona

PAISATGE I MODELS URBANS CONTEMPORANIS. LES COMARQUES GIRONINES (1979-2006): DEL “DESARROLLISMO” A LA GLOBALITZACIÓ

Juli VALDUNCIEL COLL

Dipòsit legal: GI-976-2011

<http://hdl.handle.net/10803/32044>

ADVERTIMENT. La consulta d'aquesta tesi queda condicionada a l'acceptació de les següents condicions d'ús: La difusió d'aquesta tesi per mitjà del servei [TDX](#) ha estat autoritzada pels titulars dels drets de propietat intel·lectual únicament per a usos privats emmarcats en activitats d'investigació i docència. No s'autoritza la seva reproducció amb finalitats de lucre ni la seva difusió i posada a disposició des d'un lloc aliè al servei TDX. No s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant al resum de presentació de la tesi com als seus continguts. En la utilització o cita de parts de la tesi és obligat indicar el nom de la persona autora.

ADVERTENCIA. La consulta de esta tesis queda condicionada a la aceptación de las siguientes condiciones de uso: La difusión de esta tesis por medio del servicio [TDR](#) ha sido autorizada por los titulares de los derechos de propiedad intelectual únicamente para usos privados enmarcados en actividades de investigación y docencia. No se autoriza su reproducción con finalidades de lucro ni su difusión y puesta a disposición desde un sitio ajeno al servicio TDR. No se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al resumen de presentación de la tesis como a sus contenidos. En la utilización o cita de partes de la tesis es obligado indicar el nombre de la persona autora.

WARNING. On having consulted this thesis you're accepting the following use conditions: Spreading this thesis by the [TDX](#) service has been authorized by the titular of the intellectual property rights only for private uses placed in investigation and teaching activities. Reproduction with lucrative aims is not authorized neither its spreading and availability from a site foreign to the TDX service. Introducing its content in a window or frame foreign to the TDX service is not authorized (framing). This rights affect to the presentation summary of the thesis as well as to its contents. In the using or citation of parts of the thesis it's obliged to indicate the name of the author.



Universitat de Girona

TESI DOCTORAL

**PAISATGE I MODELS URBANS
CONTEMPORANIS.
LES COMARQUES GIRONINES (1979-2006):
DEL *DESARROLLISMO* A LA
GLOBALITZACIÓ**

Juli Valdunciel i Coll

Any 2011



Universitat de Girona

TESI DOCTORAL

**PAISATGE I MODELS URBANS
CONTEMPORANIS.**

**LES COMARQUES GIRONINES (1979-2006):
DEL *DESARROLLISMO* A LA
GLOBALITZACIÓ**

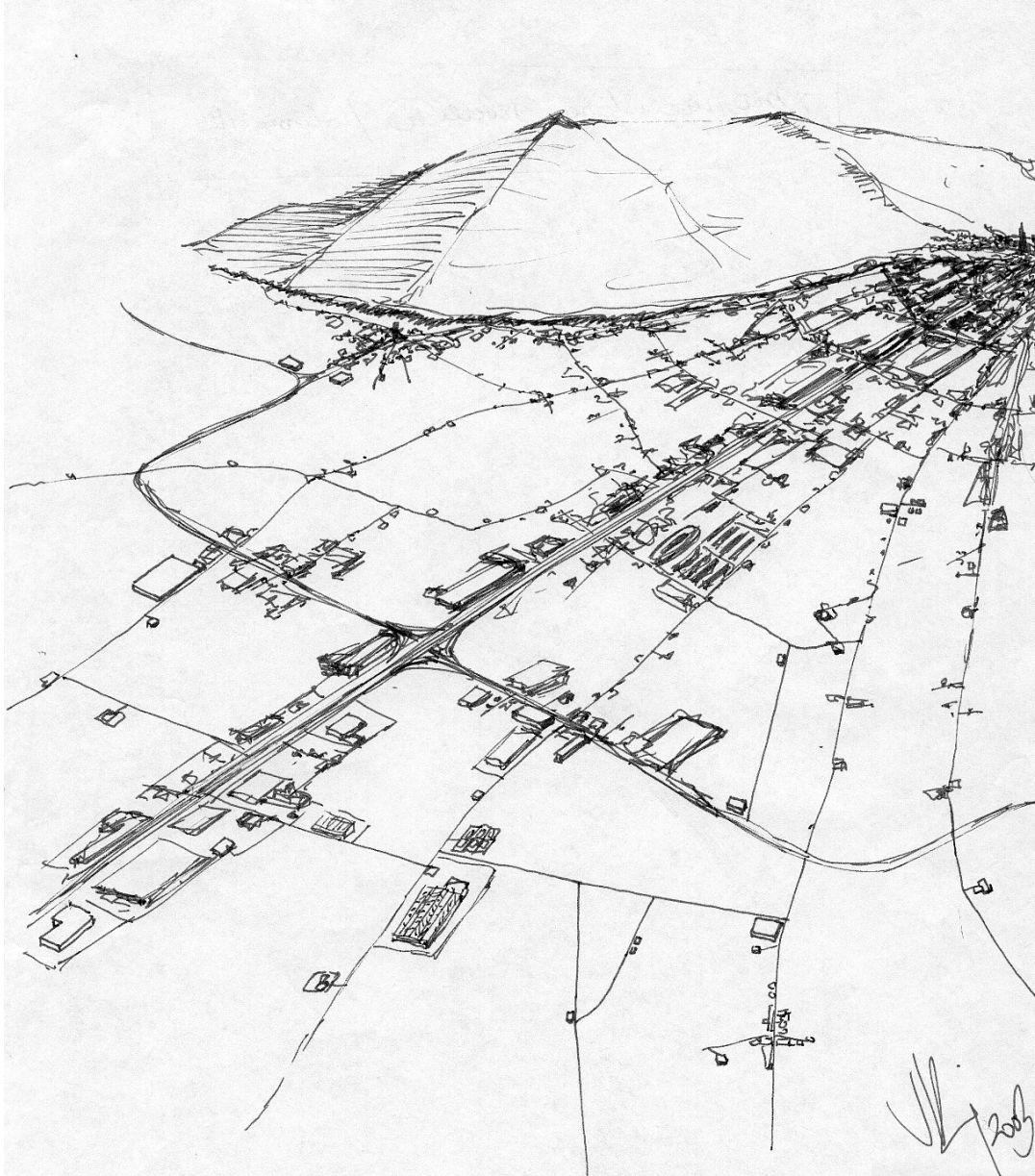
Juli Valdunciel i Coll

Any 2011

DOCTORAT DE MEDI AMBIENT

Dirigida per Joan Vicente i Rufí

Memòria presentada per optar al títol de doctor per la Universitat de Girona



Exploracions...

“Ruralizad lo urbano, urbanizad lo rural”

Ildefons Cerdà (1815-1876)

Agraïments

A continuació s'exposa un llistat de les institucions i persones que han col·laborat directament en la consecució d'aquesta Tesi a través del seu suport acadèmic, cultural i/o material. Per tot això, vull agrair el seu suport a:

Els membres del Departament de Geografia de la Universitat de Girona, i, de manera singular, al director d'aquesta Tesi, Joan Vicente, per la seva intuïció i llibertat d'acció en el mestratge, i paciència per a dirigir-la i revisar-la amb detall. A la cap del grup de recerca d'Anàlisi i Planificació Territorial i Ambiental, Margarida Castañer, pel seu suport incondicional i confiança en la seva consecució. A Joan Nogué, per haver recollit el testimoni acadèmic procedent de la Universitat de Lleida. També als membres del grup de recerca Jaume Feliu, Obdúlia Gutiérrez, Rafel Llusa, Isabel Salamaña i José Luis Villanova, pel suport en diversos moments del procés acadèmic. Finalment, als companys o excompanys del Departament que han col·laborat en aspectes singulars d'aquesta Tesi, bàsicament assessorament tècnic i treball de camp: Àgata Colomer, Barbora Engstová, Marc Heras, Albert Llausàs, Moisès Jordi, Carolina Martí, Xavier Miquel, David Pavón, Narcís Sastre i Diego Varga.

A les següents persones per la seva contribució en la meva fase formativa, just abans o durant la realització de la Tesi: Joan Vilagrasa, Joan Ganau, Carme Bellet, Pedro Fraile, Ramon Morell, Jesús Burgueño, de la Universitat de Lleida; Xabier Eizaguirre i Carles Llop de la Universitat Politècnica de Catalunya; Francesco Indovina, Michelangelo Savino i Luciano Vettoreto, del Dipartimento di Pianificazione de l'Istituto di Architettura di Venezia; Giuseppe Dematteis, Francesca Governa i Carlo Salone del Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico di Torino; Matteo Bolocan i Maria Cristina Gibelli del Politecnico di Milano; i Pere Sala i Laura Puigbert, de l'Observatori del Paisatge de Catalunya.

A les següents persones i institucions per la informació facilitada. A Salvador Recasens i a Susanna Pericot, del Servei Territorial d'Urbanisme de Girona; a Isidre Prades de l'Arxiu Històric de Girona, i al personal de l'Arxiu històric del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (Demarcació de Girona).

Finalment vull agrair el suport al meu pare Julio Valdunciel i la meva mare Margarita Coll pel suport afectiu, material i espiritual que han tingut en la consecució d'aquesta Tesi doctoral.

ÍNDIX

Resum	15
Capítol 1. Presentació	17
1.1 Origen i motivació.....	19
1.2 Introducció i justificació	21
1.3 Objectius i hipòtesis	23
1.4 Metodologia i fonts	24
1.4.1 Recerca teòrica	24
1.4.2 Recerca empírica	26
1.4.2.1 Anàlisi de les fonts	26
1.4.2.2 Exposició dels resultats.....	30
1.5 Estructura de l'obra	34

PRIMERA PART. MARC TEÒRIC I METODOLÒGIC

Capítol 2. Transformacions en el món contemporani: una visió breu des de l'òptica de la geografia	39
2.1 Introducció a l'estudi de la morfologia urbana	41
2.2 El marc d'un canvi estructural	43
2.3 Del fordisme al postfordisme i la globalització	43
2.4 Noves categories per interpretar el territori: de l'espai xarxa a la ciutat dispersa	47
Capítol 3. Els canvis en la morfologia urbana	51
3.1 Introducció.....	53
3.2 La tradició urbana Europea.....	54
3.2.1 L'urbanisme modern	54
3.2.2 La ciutat Mediterrània.....	57
3.3 La tradició suburbana nord-americana	60
3.3.1 La construcció de l'ideal de residència suburbana	61
3.3.2 L'explosió suburbana de postguerra.....	62
3.3.3 De la suburbanització residencial al <i>sprawl</i> multifuncional.....	63
3.4 La ciutat contemporània: la convergència cap a un únic model urbà global	65
3.4.1 Introducció.....	66
3.4.2 Renovació interior de la ciutat.....	66
3.4.3 La ciutat dispersa	68
3.4.3.1 Dinàmiques, causes i formes d'urbanització dispersa.....	69
3.4.3.2 L'avenç de la ciutat dispersa.....	72
3.4.4 Nous models urbans	78

3.4.4.1 El nou marc cultural de l'urbanisme postmodern.....	78
3.4.4.2 Les noves tipologies d'espais urbanitzats	80
3.4.4.3 Els trets essencials de la nova forma urbana	86
3.4.5 Els costos de la dispersió i les noves polítiques urbanes.....	88
3.4.5.1 El debat sobre els costos de la dispersió urbana	88
3.4.5.2 El debat sobre els nous models urbans.....	91
3.4.5.3 Noves polítiques urbanes	93
Capítol 4. Legislació i planificació urbana a Catalunya i l'Estat espanyol.....	97
4.1 Introducció.....	99
4.2 La institucionalització de l'urbanisme.....	100
4.3 L'urbanisme durant la primera meitat del segle XX	102
4.4 La Llei del sòl de 1956	104
4.4.1 Els principis bàsics de la Llei del sòl de 1956.....	104
4.4.2 Balanç de la Llei del sòl de 1956	107
4.5 La Llei del sòl de 1975	109
4.6 L'urbanisme democràtic	111
4.6.1 La legislació urbanística.....	112
4.6.2 La Llei d'urbanisme de Catalunya (2002)	115
4.6.3 Revisió de la Llei d'urbanisme de Catalunya (2004) i altres modificacions legislatives recents	117
4.6.4 El planejament territorial i sectorial	119

SEGONA PART. EL CAS DE LES COMARQUES GIRONINES (1979-2006)

Capítol 5. L'àrea i el context d'estudi.....	125
5.1 Les Comarques Gironines	127
5.1.1 L'àrea d'estudi.....	127
5.1.2 Les Comarques Gironines com un entorn urbà d'escala intermèdia	130
5.2 L'evolució del paisatge urbà a les Comarques Gironines.....	132
5.2.1 El model històric d'ocupació del territori	132
5.2.2 Els orígens de la forma urbana	136
5.2.3 Revolució Industrial i formació de la xarxa urbana moderna.....	139
5.2.3.1 Trencament amb la ciutat antiga i eixample de la ciutat.....	140
5.2.4 <i>Desarrollismo</i> i polarització de la xarxa urbana	143
5.2.4.1 Densificació del teixit urbà, formació de la perifèria i primeres manifestacions d'urbanització dispersa	145
5.3 Evolució socioeconòmica de les Comarques Gironines (1979-2006).....	152
5.3.1 Crisi econòmica i Transició democràtica (1979-1985)	153

5.3.2 Incorporació a la Unió Europea, internacionalització de l'economia i <i>boom</i> immobiliari (1986-2006)	155
--	-----

RESULTATS

Capítol 6. El planejament urbanístic	161
6.1 La situació de partida l'any 1979.....	163
6.2 Els primers "plans democràtics"	164
6.2.1 Ciutats i àrees urbanes	165
6.2.2 Municipis de costa.....	167
6.2.3 Rerepaís i municipis petits	169
6.3 El planejament a la dècada de 1990.....	170
6.4 El planejament a principi del segle XXI (2000-2006).....	174
Capítol 7. La promoció i evolució del medi urbà construït.....	177
7.1 Característiques generals dels plans parcials	179
7.1.1 El nombre de plans	179
7.1.2 L'evolució temporal dels plans	179
7.1.3 Els plans segons els usos.....	183
7.1.4 Els plans segons la morfologia	186
7.1.5 Gènesi i tipus de creixement: compacitat <i>versus</i> dispersió.....	189
7.1.6 Sòl residencial i densitat i tipologia de l'edificació	192
7.1.7 Conclusió.....	197
7.2 Distribució territorial dels plans parcials.....	199
7.2.1 La dinàmica a les Comarques Gironines	199
7.2.1.1 Resultats generals	199
7.2.1.2 Distribució territorial dels plans segons usos i tipologies	200
7.2.2 Anàlisi per àmbits.....	211
7.2.2.1 Municipis de costa.....	211
7.2.2.2 Àrees urbanes	215
7.2.2.3 Territoris en xarxa	221
7.2.2.3.1 Corredors urbanitzats	221
7.2.2.3.2 Camps urbanitzats	223
7.2.2.3.3 Municipis baricèntrics.....	224
7.2.3 Conclusió.....	225
7.3 Els agents promotors	233
7.3.1 Promoció pública i promoció privada	233
7.3.2 Tipus d'agents promotors.....	235
7.3.3 L'atomització del sector immobiliari	238
7.3.4 Propietat del sòl i procés immobiliari	239

7.3.5	Procedència dels agents i estratègies territorials de mercat	242
7.3.6	Distribució territorial de les actuacions i àmbits territorials de mercat.....	245
7.3.7	Conclusió.....	248
Capítol 8. Les tipologies d'espais urbanitzats		255
8.1	Caracterització i metodologia.....	257
8.2	Eixamples.....	261
8.2.1	Caracterització	262
8.2.2	Gènesi i morfologia	263
8.2.3	Magnituds principals	264
8.2.4	Els eixamples com a eina per reconduir actuacions preexistents	265
8.2.5	Eixamples de baixa densitat	269
8.2.6	Eixamples de mitjana densitat	279
8.2.7	Eixamples d'alta densitat	283
8.2.8	Eixamples mixtos	288
8.2.9	Els eixamples de l'Institut Català del Sòl (INCASOL).....	289
8.2.10	L'impacte general dels plans parcials en la forma urbana	298
8.2.10.1	Dotació d'infraestructura, espais públics i equipaments.....	299
8.2.10.2	Sutura del teixit urbà	302
8.2.10.3	Construcció de rondes urbanes i noves vies d'accés a les ciutats	304
8.2.10.4	Creació o millora de façanes urbanes	305
8.2.11	Conclusió.....	306
8.3	Urbanitzacions.....	309
8.3.1	Caracterització	310
8.3.2	Gènesi i morfologia	311
8.3.3	Magnituds principals	313
8.3.4	Urbanitzacions antigues regularitzades.....	315
8.3.4.1	El model ciutat-jardí de baixa densitat.....	315
8.3.4.2	El desenvolupament irregular de les urbanitzacions	319
8.3.4.3	El paisatge de les urbanitzacions a l'inici de la Democràcia	325
8.3.4.4	La resposta de l'administració per reconduir la situació.....	330
8.3.4.5	Noves solucions formals i inèrcies induïdes per les urbanitzacions	333
8.3.5	Urbanitzacions noves.....	337
8.3.5.1	La inèrcia de les actuacions preexistents	338
8.3.5.2	El viratge del discurs immobiliari cap a nous models urbanístics i territoris no colonitzats	344
8.3.5.3	Urbanitzacions de molt baixa densitat	350

8.3.5.4 Urbanitzacions associades a equipaments d'oci o <i>resorts</i>	355
8.3.5.5 Urbanitzacions associades a camps de golf.....	357
8.3.5.5.1 Morfologia	358
8.3.5.5.2 Promoció i justificació dels projectes	362
8.3.5.6 Conclusió	367
8.4 Polígons d'activitat econòmica.....	371
8.4.1 Caracterització	372
8.4.2 Gènesi i morfologia	373
8.4.3 Magnituds principals	374
8.4.4 Polígons d'activitat econòmica antics regularitzats	375
8.4.5 Polígons d'activitat econòmica nous.....	382
8.4.6 Agents industrials, pràctiques urbanístiques d'oportunitat i planejament....	387
8.4.6.1 Les pràctiques urbanístiques més recurrents.....	387
8.4.6.2 Els arguments per justificar les actuacions d'oportunitat.....	390
8.4.7 Polígons mixtos i polígons de serveis.....	394
8.4.7.1 L'expansió de la distribució comercial i les activitats d'oci	396
8.4.8 Tipologies urbanístiques complexes: espais de nova centralitat i carretera-mercat.....	398
8.4.8.1 Espais de nova centralitat.....	399
8.4.8.2 El fenomen de la carretera-mercat	407
8.4.8.2.1 Gènesi de la carretera-mercat	410
8.4.8.2.2 La resposta del planejament al fenomen de la carretera-mercat.....	412
8.4.9 Polígons logístics	416
8.4.9.1 El CIM de la Selva i l'Aeroport de Girona-Costa Brava	417
8.4.10 La qüestió de la integració paisatgística dels espais per a activitats econòmiques	421
8.4.11 Conclusió.....	428
8.5 Tipologies urbanístiques menors	433
8.5.1 Polígons d'equipaments.....	434
8.5.1.1 Caracterització	434
8.5.1.2 Gènesi i morfologia	434
8.5.1.3 Magnituds principals	434
8.5.2 Zones hoteleres i de serveis	436
8.5.2.1 Caracterització	436
8.5.2.2 Gènesi i morfologia	436
8.5.2.3 Magnituds principals	437
8.5.3 Actuacions en zones rurals.....	438
8.6 Actuacions en sòl no urbanitzable	443

Capítol 9. Les tipologies territorials: la dimensió geogràfica de les transformacions en la forma urbana	447
9.1 Introducció.....	449
9.2 Àrees urbanes: descentralització, dispersió i davallada de la densitat	450
9.2.1 La descentralització urbana	450
9.2.2 L'urbanisme com a eina de desenvolupament econòmic.....	455
9.2.3 La consolidació d'una nova ciutat amb una morfologia dispersa, especialitzada funcionalment i segregada socialment.....	458
9.3 Municipis de costa: del turisme al residencialisme	461
9.3.1 Del <i>desarrollismo</i> a un nou model urbanístic paradoxal: discurs a l'entorn de la sostenibilitat i urbanització en massa.....	461
9.3.2 La conflictivitat a l'entorn dels projectes urbanístics.....	466
9.3.3 La difusió de la urbanització a segona línia de costa	469
9.4 Territoris en xarxa: la consolidació d'una nova realitat urbanitzada supramunicipal a escala regional	472
9.4.1 La gènesi dels territoris en xarxa	472
9.4.2 La urbanització en xarxa com a fenomen estructural	476
9.5 Municipis petits: de l'urbanisme de baixa densitat als "deserts urbanístics"	481
9.5.1 L'urbanisme com a eina de desenvolupament	481
9.5.2 L'urbanisme com a eina per a la dotació d'infraestructures i serveis	482
9.5.3 L'especialització en el model de ciutat-jardí de baixa densitat.....	483
9.5.4 La singularitat dels municipis de poblament disseminat.....	487
9.5.5 La singularitat dels municipis de muntanya	490
9.5.6 Municipis sense activitat o "deserts urbanístics"	491
9.6 Conclusió.....	493
Capítol 10. Discussió i conclusions	495
10.1 El procés de construcció del territori 1979-2006	497
10.2 Les tipologies d'espais urbanitzats	504
10.3 Paisatge i models urbans a les Comarques Gironines en el marc de la globalització.....	510
Capítol 11. Bibliografia i fonts documentals	519
11.1 Bibliografia.....	521
11.2 Fonts documentals.....	543
11.3 Fonts cartogràfiques	544
Annex.....	549
Relació dels plans parcials aprovats a les Comarques Gironines (1979 i 2006)	551
Mapa de localització de municipis i comarques	561

ÍNDIX DE TAULES

Capítol 1

Taula 1.1. Variables utilitzades per identificar les tipologies morfològiques.....	33
--	----

Capítol 6

Taula 6.1. Principals magnituds del planejament vigent als municipis de l'àrea urbana de Girona a l'any 2000	167
Taula 6.2. Principals magnituds del planejament vigent als municipis de la costa a l'any 2000	168
Taula 6.3. Principals magnituds del planejament vigent als municipis de la plana de la Selva i el corredor de la Tordera a l'any 2000	171
Taula 6.4. Principals magnituds del planejament vigent als municipis de l'interior del Baix Empordà a l'any 2000	173

Capítol 7

Taula 7.1. Municipis que formen part d'àrees urbanes.....	220
---	-----

Capítol 8

Taula 8.1. Principals formes de creixement històriques	296
Taula 8.2. Eixamples: models d'ordenació en planta, 1979-2006.....	297
Taula 8.3. Eixamples: models d'ordenació de l'edificació, 1979-2006	298
Taula 8.4. Principals irregularitats observades en la redacció dels documents de pla parcial	323
Taula 8.5. Dades generals de les urbanitzacions de molt baixa densitat.....	355
Taula 8.6. Dades generals de les urbanitzacions residencials associades a un camp de golf.....	357
Taula 8.7. Dades generals de les urbanitzacions residencials associades a un camp de golf amb la tramitació iniciada.....	358
Taula 8.8. Actuacions mitjançant un pla parcial <i>ad hoc</i>	388
Taula 8.9. Seqüència d'usos de la carretera-mercat Figueres-Roses al 1983	411
Taula 8.10. Classificació de les principals tipologies d'espais urbanitzats.....	441
Taula 8.11. Resum de les característiques de les tres principals tipologies d'espais urbanitzats.....	442
Taula 8.12. Llicències per a actuacions en sòl no urbanitzable al municipi de Blanes, 1992-1998	444
Taula 8.13. Tipologies d'espais urbanitzats i paisatge	446

Capítol 9

Taula 9.1. Episodis de conflictivitat territorial a l'entorn de projectes urbanístics tramitats i/o aprovats a la Selva Marítima, 1979–2006.....	468
Taula 9.2. Tipologies de paisatges territorials urbans	492

Capítol 10

Taula 10.1. Principals magnituds del procés de construcció del territori, 1979-2006	501
Taula 10.2. Principals magnituds per àmbits territorials, 1979-2006.....	502
Taula 10.3. Principals tendències morfològiques, 1979-2006	503
Taula 10.4. Principals magnituds per tipologies morfològiques, 1979-2006	504

ÍNDIX DE GRÀFICS

Capítol 5

Gràfic 5.1. Evolució de la població, 1979-2006. Comarques Gironines	154
Gràfic 5.2. Població ocupada per sectors, 1980-2006. Província de Girona.....	156
Gràfic 5.3. Habitatges construïts, 1981-2006. Comarques Gironines	158

Capítol 7

Gràfic 7.1. Evolució del nombre de plans parcials tramitats, 1957-1979. Comarques Gironines	180
Gràfic 7.2. Evolució del nombre de plans parcials aprovats, 1979-2006. Comarques Gironines	181
Gràfic 7.3. Evolució del sòl promogut per quinquennis, 1982-2006. Comarques Gironines	182
Gràfic 7.4. Evolució de la superfície mitjana dels plans parcials per quinquennis, 1982-2006. Comarques Gironines	183
Gràfic 7.5. Plans parcials aprovats segons el tipus d'ús, 1979-2006. Comarques Gironines	184
Gràfic 7.6. Evolució dels plans parcials aprovats segons grans grups d'usos, 1979-2006. Comarques Gironines. Índex 1979 = 100.....	185
Gràfic 7.7. Plans parcials segons tipologies morfològiques, 1979-2006. Comarques Gironines.	187
Gràfic 7.8. Superfície dels plans parcials segons usos, 1979-2006. Comarques Gironines.	188
Gràfic 7.9. Evolució dels plans parcials segons grans tipologies morfològiques, 1979-2006. Comarques Gironines. Índex 1979 = 100.....	189

Gràfic 7.10. Evolució de la relació compactat-dispersió, 1979-2006. Comarques Gironines..	190
Gràfic 7.11. Dispersió segons grans tipologies d'usos, 1979-2006. Comarques Gironines..	192
Gràfic 7.12. Plans parcials residencials i habitatges construïts: evolució comparada, 1981-2006. Comarques Gironines.....	193
Gràfic 7.13. Densitat mitjana dels plans parcials residencials per quinquennis, 1982-2006. Comarques Gironines.....	194
Gràfic 7.14. Plans residencials: ordenació de l'edificació., 1979-2006. Comarques Gironines...	195
Gràfic 7.15. Ordenació de l'edificació: evolució per quinquennis. Plans Residencials, 1982-2006. Comarques Gironines	196
Gràfic 7.16. Evolució dels plans parcials aprovats a la costa, 1979-2006.	212
Gràfic 7.17. Evolució comparada dels plans parcials aprovats costa/interior, 1979-2006. Índex 1979 = 100.	213
Gràfic 7.18. Evolució dels plans parcials aprovats a les àrees urbanes, 1979-2006.	216
Gràfic 7.19. Plans parcials: relació municipi central / resta de l'àrea urbana, 1979-2006.	218
Gràfic 7.20. Evolució dels plans parcials aprovats segons el tipus de promotor, 1979-2006. Comarques Gironines	233
Gràfic 7.21. Promotor dels plans parcials segons grans grups d'usos, 1979-2006. Comarques Gironines.	234
Gràfic 7.22. Plans parcials aprovats segons el tipus d'agent promotor, 1979-2006. Comarques Gironines.	236
Gràfic 7.23. Composició de la promoció privada per quinquennis, 1982-2006. Comarques Gironines.....	237
Gràfic 7.24. Propietat del sòl segons grans grups d'agents, 1979-2006. Comarques Gironines.	240
Gràfic 7.25. Propietat del sòl segons grans grups de persones jurídiques, 1979-2006. Comarques Gironines.....	241
Gràfic 7.26. Evolució del sòl en mans de persones jurídiques per quinquennis, 1982-2006. Comarques Gironines.....	242
Gràfic 7.27. Procedència dels agents privats, 1979-2006. Comarques Gironines.....	243
Gràfic 7.28. Procedència dels agents privats segons grups d'àmbits territorials, 1979-2006	243
Gràfic 7.29. Plans parcials segons la procedència dels agents privats per Quinquennis, 1982-2006.....	244
Gràfic 7.30. Rànquing dels 10 primers municipis de procedència dels promotors Privats, 1979-2006.	247

ÍNDIX DE MAPES

Capítol 5

Mapa 5.1. Catalunya i Les Comarques Gironines	128
Mapa 5.2. Comarques Gironines. Estructura del territori i sistema d'assentaments.....	129

Capítol 7

Mapa 7.1. Plans parcials aprovats, 1979-2006.....	203
Mapa 7.2. Plans parcials residencials, 1979-2006	204
Mapa 7.3. Plans parcials residencials d'eixample, 1979-2006	205
Mapa 7.4. Plans parcials residencials: urbanitzacions, 1979-2006.....	206
Mapa 7.5. Plans parcials industrials, 1979-2006	207
Mapa 7.6. Plans parcials de serveis i logístics, 1979-2006	208
Mapa 7.7. Evolució de la població, 1979-2006	209
Mapa 7.8. Habitatges construïts, 1980-2006.....	210
Mapa 7.9. Intensitat: àrees més intensament urbanitzades, 1979-2006.....	227
Mapa 7.10. Densitat: densitat mitjana dels plans parcials residencials, 1979-2006.	228
Mapa 7.11. Hipertròfia urbanística: consum de sòl residencial per 1.000 habitants, 2006.....	229
Mapa 7.12. Àrees urbanes: realitat funcional i realitat urbanística, 1979-2006.....	230
Mapa 7.13. Territoris en xarxa, 1979-2006.....	231
Mapa 7.14. Dispersió: plans parcials dispersos i/o fora d'escala, 1979-2006.....	232
Mapa 7.15. Plans parcials segons tipus de promotor, 1979-2006	250
Mapa 7.16. Promotors de la regió metropolitana de Barcelona, 1979-2006	251
Mapa 7.17. Promotors de la ciutat de Girona, 1979-2006.....	252
Mapa 7.18. Promotors de la ciutat de Figueres, 1979-2006.....	253

Capítol 8

Mapa 8.1. Espai urbanitzat i zones d'extensió urbana, 1979-2006.....	259
--	-----

ÍNDIX DE FIGURES

Capítol 8

Figura 8.1. Creixements d'eixample ubicats entre trames desordenades preexistents al sector sud-oest d'Olot.....	267
Figura 8.2. PP Pla de la Torre (Sant Gregori).....	270
Figura 8.3. PP SAU 1 (Palol de Revardit).....	270
Figura 8.4. PP SAU 1 Can Simó (Sant Gregori).....	271
Figura 8.5. PP L'Andana (Sant Privat d'en Bas, la Vall d'en Bas).....	272

Figura 8.6. PP S-3 Camp de les Comes (Sant Julià de Ramis).....	273
Figura 8.7. Planta del PP Sector sud (Albons).....	274
Figura 8.8. Perspectiva del PP Sector sud (Albons).....	274
Figura 8.9. Planta del PP Castelladrall (Ripoll).....	275
Figura 8.10. Perspectiva del PP Castelladrall (Ripoll).....	275
Figura 8.11. PP Sector 3 Palol d'Onyar (Quart).....	276
Figura 8.12. PP Passeig de l'Església (Cornellà del Terri).....	276
Figura 8.13. PP Camp d'en Pedró (Pardines).....	278
Figura 8.14. PP Pla de l'Estació (Campdevàrol).....	279
Figura 8.15. Zona de la platja de Sant Pol (Sant Feliu de Guíxols).....	280
Figura 8.16. Planta del PP Can Renoc (Sarrià de Ter).....	282
Figura 8.17. Perspectiva del PP Can Renoc (Sarrià de Ter).....	282
Figura 8.18. PP Sector Oest (Santa Cristina d'Aro).....	284
Figura 8.19. Perspectiva de les noves àrees de creixement d'alta densitat a l'oest de Figueres.....	285
Figura 8.20. PP Can Borrell (Blanes).....	286
Figura 8.21. Perspectiva de les noves àrees de creixement d'alta densitat al sud de la ciutat de Girona.....	287
Figura 8.22. Planta del PP Unitat urbanística La Bòvila (Platja d'Aro).....	288
Figura 8.23. Perspectiva del PP Unitat urbanística La Bòvila (Platja d'Aro).....	288
Figura 8.24. PP l'Olivar Gran (Figueres).....	290
Figura 8.25. Planta del PP Sector B (Santa Coloma de Farners).....	292
Figura 8.26. PP Pladevall (Les Preses).....	294
Figura 8.27. Planta del PP El Carrilet (Quart).....	300
Figura 8.28. Equipament esportiu a Fornells de la Selva.....	301
Figura 8.29. PP NP1 Pla de l'Ametller (Banyoles).....	302
Figura 8.30. Planta del PP La Torre (Llambilles).....	303
Figura 8.31. PP La Guardiola (La Bisbal d'Empordà).....	305
Figura 8.32. Plànol de situació del PP Les Comes (Sils).....	317
Figura 8.33. Urbanització situada als contraforts de la serralada litoral.....	318
Figura 8.34. Planta del PP Los Pinars (Lloret de Mar).....	321
Figura 8.35. Zona hiperdegradada de la urbanització Riuclar (Massanes).....	327
Figura 8.36. Urbanització Can Jordi (Aiguaviva).....	328
Figura 8.37. Nou plànol d'usos del PP Ducat del Montseny (Sant Feliu de Buixalleu).....	334
Figura 8.38. Urbanització Can Fornaca (Riudarenes).....	335
Figura 8.39. Urbanització La Torre (Avinyonet de Puigventós).....	337
Figura 8.40. Perspectiva de la badia del Port de la Selva.....	340
Figura 8.41. PP ASU-5 Mas Moreu (en roig a la dreta de la imatge).....	341
Figura 8.42. Sector Pinya de Rosa (Blanes).....	342
Figura 8.43. Nous creixements a la zona d'Aiguablava (Begur).....	345

Figura 8.44. La plana de l'Empordà	346
Figura 8.45. Imatge promocional d'una actuació residencial al municipi de Bellcaire d'Empordà	347
Figura 8.46. Urbanització situada al municipi de Cervià de Ter (1).....	349
Figura 8.47. Urbanització situada al municipi de Cervià de Ter (2).....	349
Figura 8.48. Plànol de situació del PP SAU 2 Trullars (Torrent)	352
Figura 8.49. Imatge del PP SAU 2 Trullars (Torrent).....	352
Figura 8.50. PP Sector 9 Portlligat (Cadaqués).....	353
Figura 8.51. Plànol cadastral del complex Torre Mirona (Navata)	359
Figura 8.52. Plànol de zonificació del complex Torre Mirona (Navata)	359
Figura 8.53. Perspectiva del complex Torre Mirona (Navata)	359
Figura 8.54. Plànol de situació del Golf Peralada (Peralada).....	363
Figura 8.55. Perspectiva del Golf Peralada (Peralada)	363
Figura 8.56. Perspectiva del PP Golf Girona (Sant Julià de Ramis)	365
Figura 8.57. Perspectiva del PP Golf Girona (Sant Julià de Ramis)	365
Figura 8.58. Plànol de situació del Polígon Industrial Girona	377
Figura 8.59. Perspectiva del PAE regularitzat la Timba (Avinyonet de Puigventós)	378
Figura 8.60. Plànol cadastral del PPU Sector 5 (Corçà)	379
Figura 8.61. Plànol de zonificació del PPU Sector 5 (Corçà)	379
Figura 8.62. PP Zona Industrial V-2 (Vulpellac).....	380
Figura 8.63. Plànol de situació del PP Polígon industrial T-500 (Sils).....	381
Figura 8.64. PP Zona Industrial V-2 (Vulpellac).....	382
Figura 8.65. Perspectiva del PAE Pla de Politger (Sant Jaume de Llierca), des de l'autovia A-26.....	383
Figura 8.66. PP SUP-2 Els Recs (L'Escala)	384
Figura 8.67. Plànol urbanístic a cavall entre Girona, Vilablareix, Aiguaviva i Fornells de la Selva.....	385
Figura 8.68. Plànol de situació del PP Industrial Sector 2 (La Pera).....	386
Figura 8.69. PP Puig Roig sector 7 (Quart)	392
Figura 8.70. Perspectiva dels nous polígons mixtos ubicats a l'entrada sud per la N-II de la Jonquera.....	395
Figura 8.71. Planta del PP Accés nord (Girona).....	399
Figura 8.72. Perspectiva d'Espai Gironès i els establiments adjacents des de l'autopista AP-7 (Salt).....	401
Figura 8.73. Perspectiva d'Espai Gironès (Salt)	402
Figura 8.74. Centre comercial Parc D'Aro (Platja d'Aro)	403
Figura 8.75. Perspectiva dels sectors PP Sector industrial carretera de l'estació i PP Sector industrial nord (Blanes)	404
Figura 8.76. Figures comercials del sector PP Sector industrial carretera de l'estació (Blanes)	405

Figura 8.77. Figures comercials del sector PP Sector industrial carretera de l'estació (Blanes)	405
Figura 8.78. Sector PP Sector industrial carretera de l'estació (Blanes).....	406
Figura 8.79. Trama de carretera-mercat al peu de l'autovia C-31 entre Palamós i Palafrugell.....	408
Figura 8.80. POUM de Vila-sacra	410
Figura 8.81. Perspectiva de la carretera-mercat de l'entrada sud per la N-II a Girona (Fornells de la Selva)	414
Figura 8.82. Planta de la carretera-mercat de l'entrada sud per la N-II a Girona (Fornells de la Selva)	414
Figura 8.83. Àrea del PP SUP-6 Garcia de Pou (Vila-sacra)	415
Figura 8.84. Empresa de transports ubicada al PP AU7-8 Industrial de Montfullà (Bescanó)	417
Figura 8.85. Imatge virtual del projecte CIM de la Selva i Parc Aeroportuari i Logístic de Girona (Vilobí d'Onyar)	418
Figura 8.86. Entrada al CIM de la Selva. Observi's, al fons, la nau de l'empresa de missatgeria DHL (Vilobí d'Onyar).....	419
Figura 8.87. Destinacions amb línies regulars des de l'aeroport de Girona-Costa Brava (2006).....	420
Figura 8.88. Recreació de manera ordenada dels establiments-aparador a l'entrada de Palafrugell per la carretera GIP-6543	423
Figura 8.89. Perspectiva de l'Avellaneda (Girona)	425
Figura 8.90. Perspectiva del PP Mas Gri (Girona).....	425
Figura 8.91. Nau del PP Industrial Can Birba (Camprodon).....	426
Figura 8.92. Entrada al municipi de Santa Coloma de Farners des de la carretera C-63	427
Figura 8.93. PP Els Pintors sud (Ripoll).....	435
Figura 8.94. PP SUP 8 Paratge Rodors (Pals).....	437
Figura 8.95. Planta del PP Can Noguera (Sant Feliu de Buixalleu)	439
Figura 8.96. Perspectiva del PP Can Noguera (Sant Feliu de Buixalleu)	439
Figura 8.97. Actuació en sòl no urbanitzable al municipi de Sant Julià del Llor i Bonmatí	445

Capítol 9

Figura 9.1. Transformacions urbanístiques a l'àrea urbana de Girona	453
Figura 9.2. Matriu periurbana entre els municipis de Girona, Vilablareix, Fornells de la Selva i Aiguaviva	454
Figura 9.3. Transformacions urbanístiques a l'àrea urbana de Figueres	456
Figura 9.4. Carretera-mercat Figueres-Roses	457
Figura 9.5. Transformacions urbanístiques a l'àrea urbana d'Olot.....	458

Figura 9.6. Continu residencial supramunicipal a l'àrea urbana de Banyoles.....	459
Figura 9.7. Transformacions urbanístiques a la Costa Brava centre	464
Figura 9.8. Continu urbanitzat residencial a la façana litoral de Begur	465
Figura 9.9. Continu residencial al nucli urbà de Blanes.....	466
Figura 9.10. Transformacions urbanístiques a segona línia de costa (Alt Empordà).....	470
Figura 9.11. Projecte fora d'escala a segona línia de costa (Peralada).....	471
Figura 9.12. Camp urbanitzat a la plana de la Selva i el corredor de la baixa Tordera	474
Figura 9.13. Corredor urbanitzat de la baixa Tordera a la zona entre Riells i Viabrea i Breda, a tocar amb la demarcació de Barcelona.	475
Figura 9.14. Matriu urbanística de la zona de l'aeroport Girona-Costa Brava	479
Figura 9.15. Perspectiva de Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)	485
Figura 9.16. Imatge aèria d'una actuació desagregada a Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)	486
Figura 9.17. Perspectiva d'una actuació desagregada a Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)	486
Figura 9.18. Nucli disseminat de Llambilles.....	488
Figura 9.19. Creixements residencials a Llanars.....	490

Resum

La present Tesi doctoral conté una anàlisi quantitativa i qualitativa dels canvis en la forma i el paisatge urbans a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006. La part teòrica situa la recerca en el marc del fenomen de la ciutat dispersa i parteix de la hipòtesi de la convergència cap a un model urbà global. La part empírica demostra aquest pressupost a través de l'estudi dels 522 plans parcials d'urbanisme aprovats durant aquest període. Els resultats permeten validar la consolidació del fenomen de la ciutat dispersa en tant que explosió de l'espai urbanitzat, difusió de la urbanització sobre el territori i aparició d'un nou paisatge cada cop més genèric, format per tres grans tipologies morfològiques: eixamples, urbanitzacions i polígons d'activitat econòmica. Tot plegat posa de manifest les carències que ha tingut el planejament per ordenar el creixement urbà, el debilitament de la ciutat com a projecte públic i una degradació del model de ciutat mediterrània.

Resumen

La presente tesis doctoral contiene un análisis cuantitativo y cualitativo de los cambios en la forma y el paisaje urbanos en las "Comarques Gironines" entre 1979 y 2006. La parte teórica sitúa la investigación en el marco del fenómeno de la ciudad dispersa y parte de la hipótesis de la convergencia hacia un modelo urbano global. La parte empírica demuestra este presupuesto a través del estudio de los 522 planes parciales de urbanismo aprobados durante este periodo. Los resultados permiten validar la consolidación del fenómeno de la ciudad dispersa en tanto que explosión del espacio urbanizado, difusión de la urbanización sobre el territorio y aparición de un nuevo paisaje cada vez más genérico, formado por tres grandes tipologías morfológicas: ensanches, urbanizaciones y polígonos de actividad económica. Esto pone de manifiesto las carencias que ha tenido el planeamiento para ordenar el crecimiento urbano, el debilitamiento de la ciudad como proyecto público y una degradación del modelo de ciudad mediterránea.

Abstract

This doctoral thesis offers a quantitative and qualitative analysis of the changes in the urban shape and landscape of the Girona Counties between 1979 and 2006. The theoretical part of the research lies within the framework of the dispersed city phenomenon, and is based on the hypothesis of convergence towards a global urban model. The empirical part demonstrates this proposition with a study of 522 zone development plans in the Girona Counties. The results point to the consolidation of the dispersed city phenomenon, as shown by the sudden increase in built-up space, the spread of urban development throughout the territory, and the emergence of a new, increasingly generic landscape comprising three major morphological types: urban extensions, low density residential estates and industrial zones. This reveals shortcomings of planning for urban growth, weakening of the city as a public project, and a certain degradation of the Mediterranean city model.

Capítol 1. Presentació

1. Presentació

1.1 Origen i motivació

La recerca que presento a continuació és el fruit d'una passió personal pels processos i formes d'organització del territori, especialment en allò que pertoca a la ciutat, l'urbanisme i a la seva concreció en la configuració d'uns determinats paisatges físics, socials i econòmics. El lloc i el període temporal, responen a la realitat de la meva experiència vital i quotidiana concreta: les Comarques Gironines i els darrers “trenta” anys.

Aquest estudi és el resultat d'un llarg procés d'aprenentatge i de treball que es va iniciar amb els estudis de la Llicenciatura de Geografia a la Universitat de Lleida (UdL), la formació paral·lela a través de l'assistència a diversos cursos d'urbanisme realitzats en el marc de les activitats d'estiu de la Universitat Politècnica de Catalunya, coordinats per Xabier Eizaguirre i Carles Llop, i una primera incursió en el camp de l'urbanisme social de la mà del catedràtic de geografia de la Pedro Fraile. Tot plegat es va traduir, el 1999, en un treball de final de carrera dirigit catedràtic de geografia Joan Vilagrassa en què aprofundia en aquells aspectes més estrictament morfològics del creixement urbà, i que va culminar amb la publicació del llibre *La forma urbana dels nuclis menors de la Regió de Lleida: Mollerussa, les Borges, Almacelles i Alpicat*.

La continuïtat en el camp dels estudis urbans va venir el 1999 amb la matriculació a l'itinerari de geografia del Doctorat de Medi Ambient de la Universitat de Girona i la integració dins del grup d'Anàlisi i Planificació Territorial i Ambiental, dirigit per la professora Margarida Castañer. A partir d'aquest moment vaig establir una col·laboració estreta, fundada en l'afinitat temàtica en el camp de la geografia urbana, amb el professor de Joan Vicente, que es va oferir a dirigir la present Tesi doctoral. Des d'aleshores, les preocupacions teòriques i aplicades van començar a girar a l'entorn d'un objecte d'investigació concret: l'anàlisi i planificació dels espais urbans de dimensió intermèdia. Els referents teòrics partien dels treballs pioners realitzats per Margarida Castañer sobre les àrees de cohesió i l'evolució dels àmbits de ciutat real a Catalunya, i havien evolucionat cap a la teoria reticular i el concepte de sistema territorial local (SLoT) com a referents per a la governabilitat. Des d'aquest moment vaig començar a treballar en l'estudi de la correspondència entre els nous àmbits de ciutat real, el mercat immobiliari i la forma urbana amb l'objectiu d'aportar coneixement

en el camp de la planificació i la gestió del territori atenent els nous valors de sostenibilitat.

La vinculació del projecte amb el llegat teòric de la geografia i l'urbanisme italians va fer palesa la necessitat d'ampliar estudis durant el curs 2000-2001 i el curs 2002-2003, mitjançant una Beca Erasmus de nou mesos i una Beca per a estades fora de Catalunya de sis mesos, respectivament, al Dipartimento di Pianificazione de l'Istituto di Architettura di Venezia, sota el mestratge dels professors Francesco Indovina, Michelangelo Savino i Luciano Vettoreto, i al Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico di Torino, sota el mestratge dels professors Giuseppe Dematteis, Francesca Governa i Carlo Salone. Complementàriament, també vaig concertar trobades amb els professors del Politecnico di Milano Matteo Bolocan i Maria Cristina Gibelli. Fou en el marc d'aquestes estades quan vaig començar la meva memòria de recerca titulada *Procés de construcció i estructura del territori contemporani: el cas del districte industrial de Montebelluna*, amb l'objectiu d'analitzar el fenomen de la *città diffusa* i centrar així les bases teòriques i metodològiques de la meva Tesi doctoral. Partint de la base que l'Estat espanyol i Itàlia comparteixen una base cultural comuna, diem Mediterrània, la idea de fons era que el nord d'Itàlia apareixia com un laboratori excel·lent per comprendre un fenomen, el de la *città diffusa*, que allà es trobava en un estadi d'evolució més avançat que a les nostres contrades. Per tant, molts dels elements teòrics i metodològics treballats, podien ser exportats i aplicats després en l'anàlisi del territori català amb un cert avantatge temporal.

El 2002 vaig obtenir la Beca de recerca doctoral de la Universitat de Girona (BR) per un període de quatre anys. La voluntat d'estudiar les transformacions en el paisatge construït i la possibilitat d'agilitzar la consulta de les fonts de planejament a través del nou Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC), em van fer decidir per centrar la recerca en l'àmbit de les Comarques Gironines i utilitzar com a font principal els plans parcials d'urbanisme. La convicció que la interpretació només podia basar-se en un marc temporal ampli, ajustat al cicle econòmic i social de llarga durada, em van dur a situar l'inici de la recerca l'any de la instauració de l'urbanisme democràtic, el 1979, i la fi l'any 2006, moment en què es va iniciar una aturada de la dinàmica immobiliària de dimensions històriques. En aquesta darrera fase, he compaginat l'elaboració de la Tesi i la docència a la Universitat de Girona amb la feina a l'Observatori del Paisatge de Catalunya, en el marc de la qual he pogut treballar en l'elaboració del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines sota la direcció de Joan Nogué, Pere Sala i Laura Puigbert. Tot aquest bagatge ha culminat amb

l'elaboració de la present Tesi doctoral: *Paisatge i models urbans contemporanis. Les Comarques Gironines (1979-2006): del desarrollismo a la globalització*.

Aquesta Tesi està tancada, però la recerca en aquest camp no. El mètode assajat es podria aplicar al conjunt de Catalunya, fet que permetria obtenir un coneixement molt més profund d'aquest període i podria servir com una eina de suport al planejament urbà i territorial. En el pla personal, en el futur m'agradaria poder inserir aquesta Tesi en un treball més ampli sobre les transformacions en la forma i el paisatge urbans al sud d'Europa. Finalment, confio que aquesta Tesi pugui servir de base perquè nous joves investigadors puguin realitzar estudis de casos locals molt més aprofundits.

1.2 Introducció i justificació

El nostre paisatge urbà ha canviat substancialment. Durant els tres darrers decennis hem vist créixer enormement les nostres ciutats i vessar-se més enllà dels seus nuclis històrics, eixamples i termes municipals a través de noves peces residencials, industrials i de serveis disposades sobre el territori de manera fragmentada i dispersa. Els antics nuclis urbans, agregacions compactes amb una relació orgànica amb el territori, forjades en la llarga durada i definides per unes senyes d'identitat castrals, eclesials o institucionals, s'han diluït dins d'un nou magma urbanitzat format per unes tipologies d'espais genèriques, que tendeixen a convergir a nivell global. Les ciutats gironines han deixat de ser una excepció dins d'un territori on els espais naturals o semi-naturals resten com a intersticis captius de les infraestructures i les trames urbanes. Aquest fenomen és ben visible avui, ja no només a l'entorn de les principals ciutats (Girona, Figueres, Olot, etc.) o a la façana litoral (Blanes, Lloret de Mar, Palafrugell, Sant Feliu de Guíxols, etc.) sinó també a la plana de la Selva, la plana de l'Empordà, i, en definitiva, la majoria de municipis situats a redós dels principals eixos viaris.

El creixement de l'economia dels darrers anys ha determinat un gran creixement urbà i això s'ha traduït en un augment general del benestar material. Les demandes dels agents econòmics i socials han fet necessari dotar les nostres ciutats de nous espais per a ubicar l'activitat econòmica, la població i garantir una presència equilibrada de infraestructures, equipaments i serveis. Ara bé, aquest procés també ha comportat nombrosos problemes, com ara un consum elevat de sòl, una major fragmentació física i social de la ciutat i una degradació del paisatge, a més d'una perillosa decantació d'un cert equilibri econòmic i social. Tot plegat posa sobre la taula, doncs,

alguns interrogants a l'entorn de la magnitud i el ritme d'aquest procés, el paper que hi han jugat l'administració pública i els agents econòmics, i els models urbans subjacents.

Aquestes qüestions justifiquen l'objectiu d'aquesta Tesi doctoral: analitzar, interpretar i fer un balanç dels canvis en el paisatge i els models urbans a les Comarques Gironines durant el període que va des de l'adveniment de la Democràcia, el 1979, a la crisi iniciada a final de 2006. La qüestió dels canvis territorials a les Comarques Gironines ha estat àmpliament analitzada i debatuda en el món acadèmic i professional pel que fa a la fase *desarrollista* que es va produir entre 1960 i 1975 (Debat Costa Brava de 1976). Així mateix, diversos estudis centrats en àmbits singulars, com la Costa Brava (Solà i Coromines, 1990; Fraguell, 1993-1994; Debat Costa Brava de 2004; Martí, 2005) o l'àrea metropolitana de Girona (Vicente, 1998), han ampliat aquest marc temporal fins al tombant del segle XX. En qualsevol cas, es fa palesa la necessitat de fer un balanç dels canvis en la forma urbana després de tres decennis d'urbanisme democràtic i d'abordar-lo des de l'òptica general de les Comarques Gironines. L'especificitat d'aquesta Tesi radica, precisament, en la capacitat per aportar, més enllà de la realitat de les grans àrees metropolitanes, informació rellevant sobre un objecte d'estudi genèric amb una entitat i permanència històrica rellevant, com és el dels entorns de les ciutats intermèdies, i amb una presència destacada dins del cas català, espanyol i de la Mediterrània, com és el de les Comarques Gironines.

L'interès d'aquesta Tesi es troba, concretament, en tres aspectes bàsics. En primer lloc, analitzar la construcció del territori a les Comarques Gironines durant la fase que s'inicia amb l'adveniment de les institucions democràtiques (Generalitat i ajuntaments) i l'assumpció per part d'aquestes de les competències en matèria d'urbanisme, el 1979, i que clou, després de tres dècades i d'un *boom* immobiliari de dimensions històriques, amb la crisi de final de 2006. En segon lloc, interpretar els resultats en el context dels canvis que s'han produït a nivell internacional, i que han estat marcats per la globalització i la convergència cap a un únic model de ciutat dispersa i de baixa densitat. En tercer lloc, i últim, fer un balanç crític del model urbà desenvolupat durant aquesta fase en termes culturals, és a dir, valorant els canvis des de l'òptica de la ciutat com a projecte públic, en el marc de la tradició urbana mediterrània.

Aquesta Tesi pot tenir, doncs, una utilitat en dos aspectes bàsics. En primer lloc, esdevenir un instrument per al coneixement i la interpretació de la nostra història

urbanística recent, dotant de dades objectives i d'arguments qualitatius el debat acadèmic, professional i públic, i erigint-se, finalment, en una eina per a la millora de l'ordenació del nostre medi urbà construït. En segon lloc, ser una guia per a la intervenció en el territori al servei del planejament i la gestió urbanística, principalment els plans d'urbanisme municipals, i complementària de les noves eines que la Generalitat està implementant per ordenar el territori i la gestió del paisatge, com el Pla Territorial de les Comarques Gironines i el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.

1.3 Objectius i hipòtesis

L'objectiu general d'aquesta Tesi és analitzar, interpretar i fer un balanç dels canvis en el paisatge i els models urbans a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006, i poder contribuir, d'aquesta manera, a millorar-ne la seva gestió i qualitat. Aquest objectiu general es concreta en quatre objectius específics:

- 1) Analitzar els plans parcials d'urbanisme aprovats entre 1979 i 2006 a les Comarques Gironines identificant-ne les principals magnituds, la justificació i la distribució territorial.
- 2) Classificar els plans parcials d'urbanisme en funció de la seva funció, gènesi i morfologia, i identificar-ne les principals tipologies.
- 3) Explicar el procés general de construcció del territori en funció de la dialèctica entre marc socioeconòmic, planejament i agents de producció de l'espai, i fer un balanç crític d'aquests tres decennis de planejament democràtic en termes d'identitat, equitat i funcionalitat.
- 4) Interpretar els canvis en la forma i el paisatge urbans de les Comarques Gironines en el marc de la dinàmica de canvi territorial de la Mediterrània, el sud d'Europa i mundial.

Aquests objectius pretenen demostrar la hipòtesi general que els canvis en la forma i el paisatge urbans que s'han produït a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006 indiquen la transició cap a un model urbà cada cop més homogeni a nivell mundial. Aquesta hipòtesi general es concreta en tres hipòtesis específiques:

1) L'estudi dels plans parcials aprovats a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006 ha de permetre constatar l'aparició d'un model urbà cada cop més discontinu i de densitat més baixa, tal com apunta el concepte, recollit en la literatura internacional, de la ciutat dispersa. Les dades de consum de sòl, dispersió i densitat dels plans han de permetre corroborar en el pla quantitatiu aquesta premissa.

2) El model urbanístic s'ha de compondre d'unes tipologies de pla parcial definibles a partir de la relació entre funció, gènesi i morfologia. Aquestes han de reflectir tant determinants d'ordre local com, de manera creixent, trets genèrics, homologables als de la resta de països occidentals, que apunten a l'existència d'un procés de convergència cap a un únic model urbà global, guiat sota els preceptes de la globalització, la divisió internacional del treball i la cultura postmoderna.

3) L'aparició del fenomen de la ciutat dispersa i d'un nou paisatge urbà format per espais cada cop més genèrics posen de manifest les carències que ha tingut el planejament per ordenar el creixement urbà, l'afebliment de la ciutat com a projecte públic i la degradació del model de ciutat mediterrània. El seu coneixement ha de permetre inferir mesures per a la millora del model urbanístic en el sentit de garantir una correcta imbricació entre identitat, funcionalitat i dimensió pública i quotidiana.

1.4 Metodologia i fonts

La metodologia s'estructura en dos grans blocs. El primer, de recerca teòrica, emmarca la Tesi en el debat internacional sobre els canvis en la ciutat contemporània. El segon, de recerca empírica, parteix de l'estudi dels plans parcials d'urbanisme aprovats entre 1979 i 2006 a les Comarques Gironines com a font per comprendre la lògica i els models de construcció del territori. Finalment, la Tesi clou amb una discussió i unes conclusions que permeten interpretar el cas de les Comarques Gironines en el context internacional.

1.4.1 Recerca teòrica

El marc teòric ha estat elaborat a partir d'una recerca bibliogràfica realitzada en les següents biblioteques especialitzades en geografia i urbanisme: biblioteca Barri Vell de la Universitat de Girona, biblioteca de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona, biblioteca Giovanni Astengo de l'Istituto di Architettura di Venezia,

biblioteca Interateneo Territorio del Politecnico di Torino i Headington Library de la Oxford Brookes University. La recerca s'ha centrat en tres aspectes bàsics, recollits en els capítols 2, 3 i 4 de la Tesi.

En primer lloc, s'han estudiat les transformacions en la societat contemporània des d'una perspectiva internacional i pluridisciplinar. Els objectius han estat dos. D'una banda, centrar els canvis que s'han produït en la realitat urbana en el marc de la transició del model de desenvolupament fordista al model postfordista i la globalització. De l'altra, analitzar les aportacions que s'han fet per interpretar aquesta etapa en el camp de la geografia i les ciències del territori, i, més concretament, a partir de tres categories analítiques bàsiques: espai xarxa, ciutat global i ciutat dispersa.

En segon lloc, s'han estudiat els models urbanístics imperants al segle XX. Partint d'aquest llegat, s'han analitzat les causes de la nova ciutat dispersa, les seves tipologies d'espais urbanitzats i els seus costos socials, econòmics i ambientals. La perspectiva epistemològica adoptada parteix de la idea que la dinàmica urbana és un producte social i, per tant, que els canvis en la seva morfologia són el resultat de la dialèctica entre societat, economia, política i ambient. L'esquema interpretatiu ha partit d'una confrontació intencionada entre el model urbà europeu, i dintre d'aquest el cas de la Mediterrània, i el model (sub)urbà nord-americà o de més tradició anglosaxona, bastit sobre la premissa que la dinàmica en curs porta cap a una convergència en un únic model urbà global, i, que, en aquest sentit, el cas nord-americà pot ser un indicador *ex ante* de la direcció que han pres les transformacions a les nostres contrades.

En tercer lloc, i últim, s'ha analitzat l'evolució de la planificació urbanística a Catalunya entesa en el marc de la tradició espanyola. Els objectius han estat dos. D'una banda, s'ha tractat de comprendre el procés d'institucionalització de l'urbanisme, la seva normativa i instruments, i contextualitzar, en aquest marc, la font estudiada: el pla parcial d'ordenació urbana. De l'altra, s'ha volgut posar de relleu el marc urbanístic imperant durant el període d'estudi.

La recerca teòrica exposada ha servit per a l'elaboració d'una metodologia que ha guiat l'anàlisi empírica. Aquesta metodologia es basa en l'assumpció d'un pressupost bàsic: per copsar la lògica de producció de la nova realitat urbana, ampliada i dispersa, ja no són suficients les perspectives "areals" i de base local tradicionals sinó que cal

introduir una aproximació escalar transversal, bastida a dues escales complementàries:

- 1) L'escala regional, ja que la lògica de producció de l'espai reproduceix una organització urbana ampliada, que cavalca els límits municipals i comarcals. En aquest sentit, s'ha identificat aquesta escala amb l'àmbit de les Comarques Gironines per dos motius bàsics. En primer lloc, perquè es tracta d'un àmbit suficientment ampli per analitzar i interpretar els quadres de racionalitat que hi ha darrera de les noves pautes de decisió en matèria de producció del medi urbà construït. En segon lloc, perquè és un dels set àmbits de planificació en matèria de política territorial de la Generalitat de Catalunya i, per tant, el territori de projecte.
- 2) L'escala del lloc, ja que el nou paisatge urbà es construeix a partir d'unes figures genèriques i especialitzades, assimilables, ateses les característiques jurídicollegals de l'urbanisme a Catalunya, al concepte de pla parcial. Per tant, l'ús d'aquesta escala és la idònia per comprendre amb detall les característiques genètiques, funcionals i morfològiques dels nous models urbans.

1.4.2 Recerca empírica

1.4.2.1 Anàlisi de les fonts

L'anàlisi empírica es basa en l'aplicació dels objectius i la validació de les hipòtesis plantejades per al cas d'estudi de les Comarques Gironines, això és, l'àmbit de planificació territorial de la Generalitat de Catalunya definit per les comarques de l'Alt i el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès, el Pla de l'Estany i la Selva. Per fer-ho s'han analitzat els 522 expedients de pla parcial aprovats i publicats al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) (<<http://www.gencat.cat/dogc>>) durant el període 1979-2006. Complementàriament, s'han analitzat els principals preceptes i magnituds dels plans d'urbanisme municipals. En aquest passatge, la recerca ha tingut com a referència operativa l'estudi *Presentación y estadística de los planes parciales en la provincia de Barcelona 1956-1970*, elaborat per Amador Ferrer (1974).

L'anàlisi empírica ha estat precedida per una recerca orientada a centrar l'àrea i el context d'estudi. Aquesta s'ha centrat en tres aspectes bàsics, recollits en el capítol 5. En primer lloc, s'ha interpretat la realitat de les Comarques Gironines com a entorn geogràfic d'escala intermèdia. En segon lloc, s'han analitzat els orígens i l'evolució de

la forma urbana amb l'objectiu de situar l'objecte d'estudi en l'estadi previ al període estudiat. En tercer lloc, i últim, s'ha analitzat l'evolució de les variables estructurals del creixement urbà (economia, població i estructura social) durant el període estudiat. Les fonts emprades han la estat bibliografia sobre l'àrea d'estudi i les bases de dades en línia de l'Institut d'estadística de Catalunya (Idescat) (<<http://www.idescat.cat>>).

La figura del pla parcial es pot definir, de manera sintètica, com un document legal compost per una memòria justificativa, una normativa i uns plànols d'ordenació, que formalitza les disposicions dels plans d'urbanisme municipals, quant a usos, intensitats i estàndards urbanístics (dotacions obligatòries per a viari, espai lliure i equipaments), en un àmbit concret de sòl urbanitzable. Així mateix, aquest inclou una fórmula d'execució unitària, denominada sistema d'actuació, que preveu el finançament de les obres i el repartiment de les càrregues i beneficis entre els propietaris. Els canvis en la legislació urbanística han fet variar la definició legal de pla parcial al llarg del període d'estudi, tanmateix, des de la seva definició moderna a partir del Text refós de la Llei del sòl de 1976, el seu contingut ha romàs substancialment invariànt. Un pla parcial inclou, de manera sintètica, els següents continguts:

- 1) Memòria justificativa.
- 2) Normes reguladores de paràmetres d'ús i edificació.
- 3) Plànols d'informació, ordenació i projecte.
- 4) Sistema de gestió o d'actuació.
- 5) Estudi econòmic i financer.
- 6) Pla d'etapes.
- 7) Justificació que es compleixen les determinacions del planejament sobre mobilitat sostenible i informe mediambiental (a partir de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya i la Llei 10/2004 de modificació de la Llei 2/2002 d'urbanisme).

Els documents de pla parcial han estat consultats a través dels següents fons documentals:

- 1) Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC). Inclou una relació dels expedients de pla parcial vigents i es poden consultar en format pdf al web del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP) (<<http://ptop.gencat.net/rpucportal/inici/ca/index.html>>).

Els expedients no vigents s'han consultat en format paper o microfilmats als següents arxius:

- 2) Servei Territorial d'Urbanisme de Girona (STUG).
- 3) Arxiu Històric de Girona. Arxius d'urbanisme (1959-1999).
- 4) Arxiu de Planejament de l'arxiu històric del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (Demarcació de Girona).

En aquest punt, cal fer tres apreciacions metodològiques.

- 1) Es parteix de la premissa que el document de pla parcial, en tant que estudi detallat que guia cada nova operació de creixement urbà en sòl urbanitzable, és la principal font de planejament per conèixer els canvis en el paisatge i els models urbans. Així, malgrat que l'estudi del pla parcial no sempre permet cobrir tots els temps i agents que intervenen en la materialització del procés urbanístic (promoció-urbanització-edificació), es pot afirmar que aquest té la virtut de ser un indicador *ex ante* del model urbanístic i *ex post* de la gestió urbanística i, per tant, una eina privilegiada per comprendre la dinàmica de l'urbanisme i els models imperants. D'altra banda, si bé aquesta font no cobreix tot l'espectre legal dels canvis que es produeixen en el medi urbà, es pot afirmar que la resta d'àmbits i fonts associades (actuacions en sòl urbà, actuacions en sòl no urbanitzable i actuacions al marge de la llei) no tenen, en el seu conjunt, un impacte comparable en termes d'ocupació de sòl, de fixació de nous usos i de cosificació dels nous models urbans.
- 2) Es parteix del concepte de pla parcial aprovat com a font per a l'anàlisi, però a l'hora d'exposar i interpretar els resultats s'identifica la idea de pla parcial aprovat amb la seva materialització en el territori i, per tant, amb les transformacions reals en la forma urbana. Lògicament, hi ha un decalatge temporal entre aquests dos temps i és possible que, en alguns casos, els projectes pateixin petites modificacions o, fins i tot no acabin desenvolupant-se. Per eliminar aquest grau d'incertesa, s'han pres dues mesures. D'una banda, s'ha calculat el grau d'execució d'un pla parcial un cop superats els tràmits d'aprovació definitiva durant el període estudiat, havent arribat a la conclusió que aquest se situa en

una forquilla entre el 95% i el 100%¹. De l'altra, s'ha contrastat l'anàlisi dels expedients mitjançant un exercici de fotointerpretació a través de l'ortofotomapa de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC), realitzat l'any 2007. Per tot plegat, l'objectiu central de la Tesi de copsar els canvis generals en el model urbanístic a l'escala agregada de les Comarques Gironines i des d'una dimensió temporal àmplia, fan que aquest marge d'indeterminació sigui assumible i raonable per a un estudi d'aquestes característiques. Es confia, en tot cas, que estudis de casos posteriors, realitzats a escala local, puguin aportar major detall sobre l'objecte d'estudi en àmbits concrets del territori.

- 3) La tercera apreciació no és estrictament de caràcter metodològic, però sí que en té de conseqüències: es tracta de deixar de banda l'anàlisi de l'altre gran instrument urbanístic de transformació que són els plans de millora urbana. És una decisió que es fonamenta en la menor incidència que tenen en la transformació del paisatge, que es dona sobretot en les àrees d'expansió, i també, ja des del pragmatisme, en la impossibilitat de mantenir la mateixa intensitat d'anàlisi que en els plans parcials, en la impossibilitat d'abastar-ho tot. Aquesta decisió no treu que igualment es facin reiterades apreciacions i valoracions de les transformacions que s'han produït dels espais urbans consolidats (centres històrics, sòls amb usos obsolets, etc..) en tots aquests anys.

L'estudi dels plans parcials, l'organització de la informació i el seu tractament s'ha diferenciat en dos blocs analítics bàsics.

El primer, de caràcter quantitatiu, s'ha centrat en l'anàlisi de les principals magnituds dels plans i la seva classificació espacial i temporal. Per fer-ho, s'ha creat una base de dades amb el programa Excel, on s'han introduït els plans per municipi de pertinença i data d'aprovació. La base inclou un buidat dels seus principals paràmetres quantitatius (superfície, habitatges, densitat, sòl d'aprofitament privat i sòl d'aprofitament públic) i alguns paràmetres qualitius bàsics (ús, promotor, propietat del sòl, sistema d'actuació i tipus d'ordenació). Un cop construïda la base de dades s'ha fet un tractament estadístic bàsic. Paral·lelament, s'ha localitzat cada pla parcial sobre la

¹ El càlcul s'ha fet pel període 1979-2000 en la mesura que s'ha considerat que els plans corresponents a anys més recents encara estan dins d'un marge de temps raonable per ser desenvolupats.

Base Topogràfica de Catalunya a escala 1:25.000 (ICC) a través del programa d'anàlisi cartogràfica Arc Gis 8.2. i s'ha elaborat una cartografia temàtica amb els principals paràmetres analitzats.

El segon, de caràcter qualitatiu, s'ha centrat en la creació de sengles arxius digitals amb la informació referent a les memòries dels projectes, d'una banda, i als plànols d'ordenació, de l'altra. L'objectiu d'aquesta tasca ha estat doble. En primer lloc, analitzar la seva "filosofia" urbanística i els arguments discursius emprats per a justificar-ne l'aprovació. En segon lloc, estudiar els criteris d'ordenació dels projectes (usos, models d'ordenació i tipologia de l'edificació). Tot plegat ha permès obtenir un coneixement amb profunditat de la gènesi, les pràctiques i els discursos i les característiques morfològiques dels projectes.

1.4.2.2 Exposició dels resultats

L'exposició dels resultats s'ha organitzat en quatre apartats: 1) El planejament urbanístic, 2) La promoció i evolució del medi urbà construït, 3) Les tipologies d'espais urbanitzats i 4) Les tipologies territorials.

El primer, corresponent al capítol 6, presenta els criteris generals i les principals magnituds del planejament urbanístic municipal elaborat durant el període d'estudi a les Comarques Gironines i està concebut com un marc general, previ a la interpretació dels plans parcials.

El segon, corresponent al capítol 7, presenta els resultats de l'anàlisi quantitativa dels plans parcials a l'escala agregada de les Comarques Gironines i s'ha organitzat en tres punts. El primer punt, inclou les principals magnituds referents al nombre de plans, dimensió, usos i tipologia. El segon punt presenta la dimensió territorial de la dinàmica urbanística i ha tingut com a referència operativa els tres àmbits de significació geogràfica o nivells ontològics recollits en l'estudi *La construcció d'habitatge a la demarcació de Girona, 1987-2003*, elaborat per Joan Vicente i Obdúlia Gutiérrez (2004). Aquests són els següents:

- 1) Comarques Gironines. Correspon a l'àmbit agregat dels 208 municipis estudiats.
- 2) Municipis de costa. Respon a l'objecte de diferenciar els municipis marcats per la dinàmica del turisme, i, com a conseqüència, on el sector immobiliari té un

pes determinant, de la resta del territori. L'àmbit costaner inclou els 22 municipis de la façana litoral de les Comarques Gironines i l'àmbit d'interior els 186 restants.

- 3) Àrees urbanes. Són els àmbits funcionals de l'entorn dels grans nuclis urbans definibles en relació a la mobilitat diària residència-treball. La idea de fons és que aquests àmbits del mercat laboral tenen una correspondència amb els àmbits del mercat immobiliari. En aquest cas, s'han utilitzat com a base les àrees de cohesió definides a partir del llinar 20% que resulten del buidat del Cens de 2001, recollides en l'estudi de Vicente i Gutiérrez (2004), i utilitzades, en general, en els treballs dirigits per Margarida Castañer des de la Càtedra de Geografia i Pensament Territorial de la Universitat de Girona.

Per últim, s'ha afegit un quart àmbit introduït *ad hoc* per respondre a una de les hipòtesis de partida: la tendència a la configuració del territori d'acord amb el nou model de ciutat dispersa:

- 4) Territoris en xarxa. La introducció d'aquest nou nivell espacial respon a la intenció de captar la possible tendència a la polarització del creixement urbà als municipis ubicats a l'entorn de les xarxes de comunicació. S'han inclòs dins d'aquesta categoria els municipis intersecats per grans eixos viaris (nacionals i comarcals) que durant aquest període han aprovat almenys dos plans parcials.

Seguint encara en el capítol 7, el tercer i darrer punt conté les característiques dels agents promotors i la propietat del sòl. Concretament, es detallen els principals tipus de promotors, posant especial èmfasi en la diferenciació bàsica públic/privat, i s'analitzen les seves pràctiques en el temps i en l'espai. La identificació dels agents s'ha fet amb el suport de la base de dades d'informació sobre empreses en línia e-informa (<<http://www.einforma.com>>)².

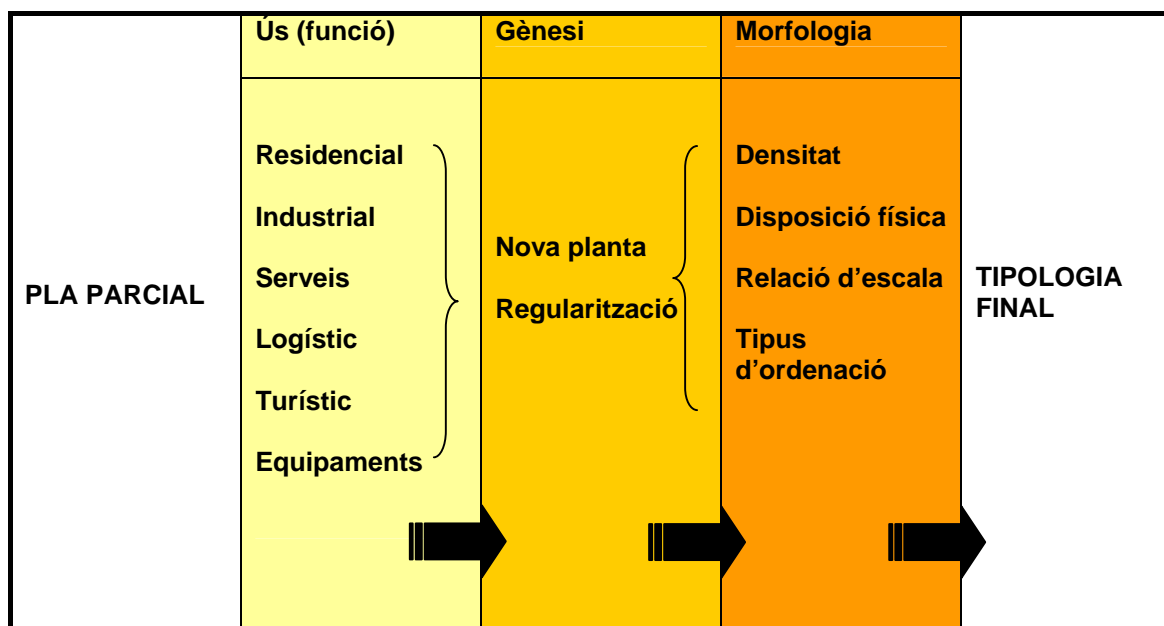
El tercer apartat, corresponent al capítol 8, presenta unes tipologies d'espais urbanitzats generals, vàlides pel conjunt de les Comarques Gironines. Per fer-ho, s'ha fet una classificació dels plans a partir d'una matriu de tres variables: ús (funció),

² Cal matisar que en aquest aspecte els resultats tenen el caràcter d'aproximació. Un coneixement aprofundit d'aquest factor requerirà de la realització d'estudis de cas més precisos i fonamentats amb altres fonts, com el registre de la propietat o les llicències d'obres, que permetin identificar amb detall la globalitat d'agents i empreses que operen en el procés urbanístic i els vincles orgànics que s'estableixen entre elles.

gènesi i morfologia. Aquest esquema s'ha utilitzat de manera seqüencial i flexible, de manera que si bé el primer factor de discriminació dels plans utilitzats ha estat l'ús, la ponderació de les característiques associades a la seva morfologia i les circumstàncies associades a la seva gènesi han estat determinants per completar la classificació. El resultat és una taxonomia dels plans parcials en sis tipologies urbanístiques, tres de les quals es consideren majors per l'elevat nombre de casos observats: 1) eixamples, 2) urbanitzacions i 3) polígons d'activitat econòmica; i altres tres menors, en la mesura que representen projectes identificables per la seva singularitat, però amb un nombre de casos baix: 4) polígons d'equipaments, 5) zones hoteleres i de serveis i 6) actuacions en zones rurals. Cada tipologia consta d'una fitxa analítica, construïda a mode de monografia, on s'analitzen en profunditat les seves característiques generals, la seva "filosofia" urbanística i els seus models d'ordenació. L'objectiu ha estat conèixer i explicar amb profunditat les principals figures del model urbanístic que s'ha desenvolupat durant el període d'estudi i, subsidiàriament, elaborar una taxonomia descriptiva que pugui ser útil com a eina d'estudi i/o planificació. Aquesta tasca ha tingut com a referència els següents estudis: *Les formes de creixement urbà* (Solà-Morales, 1993), *Il territorio che cambia: ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese* (Boeri, Lanzani i Marini, 1993), *La construcció del territori metropolità. Morfogènesi de la regió urbana de Barcelona* (Font, Llop i Vilanova, 1999) i *Variaciones sobre un parque temático. La nueva ciudad americana y el fin del espacio público* (Sorkin, 2004; primera edició en anglès de 1992).

Aquest punt s'ha completat amb un treball de camp que ha servit per conèixer els projectes i l'abast real de les transformacions en el territori i que s'ha materialitzat en suport fotogràfic. Concretament, s'ha seleccionat una mostra intencionada dels projectes estudiats i s'han anat a estudiar *in situ* a partir de dos criteris: 1) visitar les sis comarques estudiades; i 2) cobrir tot l'espectre de tipologies identificades. El resultat ha estat l'obtenció de 600 fotografies que han estat observades amb detall en el laboratori i minuciosament inserides com a font complementària per il·lustrar les tipologies urbanístiques identificades.

Taula 1.1. Variables utilitzades per identificar les tipologies morfològiques



Font: elaboració pròpia.

El quart apartat, i últim, clou amb un retorn a l'escala regional, és a dir, la de l'armadura urbana, com a marc de referència per interpretar la dinàmica urbanística i els canvis generals en el paisatge i els models urbans. Es prenen com a base interpretativa els tres àmbits de significació urbana exposats, ordenats, en aquest cas, d'acord amb la seva massa i potència: àrees urbanes, municipis de costa i territoris en xarxa; i s'hi afegeix un darrer àmbit, els municipis petits, per tal de cobrir totes les situacions territorials, fins i tot la dels llocs on la dinàmica urbanística ha estat molt baixa. Es tracta de demostrar que la nova divisió espacial del treball ha introduït canvis substancials en l'estructura urbana i que això ha donat lloc a l'aparició no només d'unes tipologies urbanístiques de detall sinó també d'un nou paisatge organitzat segons una lògica funcional ampliada, en el qual es poden identificar uns patrons morfològics generals (línies de creixement, patrons d'organització dels usos del sòl i grans unitats de paisatge) reconeixibles només des de l'escala territorial.

El treball clou amb unes conclusions (capítol 10) dividides en tres apartats específics, que permeten contrastar els resultats d'acord amb els objectius i les hipòtesis de partida:

- 1) Una descripció raonada del procés de construcció del territori a les Comarques Gironines entre 1979-2006. Aquesta lectura posa en relació les

característiques essencials de la dinàmica d'urbanització en el temps i en l'espai d'acord amb la dialèctica entre agents de la producció de l'espai i planejament, i fa un balanç crític dels models urbans i el seu impacte en la transformació de l'armadura urbana.

2) Una exposició sintètica de les tipologies d'espais urbanitzats i un balanç crític de les seves fortaleeses i debilitats en termes de identitat, equitat espacial i funcionalitat.

3) Una interpretació de les transformacions en el paisatge i els models urbans de les Comarques Gironines d'acord amb els canvis que s'han produït en el context internacional. En aquest sentit, es contrasten els objectius i les hipòtesis de partida, es discuteix l'especificitat del cas d'estudi en relació a la literatura i les categories interpretatives vigents a nivell internacional, i es posen de relleu aquells elements que les modifiquen i/o reforcen.

1.5 Estructura de l'obra

La present Tesi doctoral s'estructura en quatre grans blocs: 1) Presentació, 2) Marc teòric i metodològic, 3) El cas d'estudi de les Comarques Gironines, dins dels quals hi ha els Resultats, i 4) Discussió i conclusions, dividits en onze capítols.

El primer bloc, corresponent al **capítol 1**, és una introducció general a la temàtica de la Tesi i consta de sis subcapítols. En el primer, s'exposa l'origen de l'obra, la motivació personal de l'autor i la seva trajectòria de recerca. En el segon, s'introdueix el tema estudiat: els canvis en el paisatge i els models urbans a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006, i es justifica el seu interès i utilitat com a aportació al coneixement i la millora de la gestió del territori. En el tercer, s'exposen els objectius i les hipòtesis. En el quart, es presenten la metodologia i les fonts. En el cinquè, s'exposa l'estructura general de l'obra. En el sisè, i últim, es fa un llistat de les institucions i persones que han col·laborat en la recerca.

El segon bloc inclou el marc teòric de la Tesi i està dividit en tres capítols (2, 3 i 4) organitzats jeràrquicament d'allò general a allò particular. En el primer, corresponent al **capítol 2**, es presenten, des d'una perspectiva cultural transversal, els canvis que han interessat la societat contemporània en la fase de transició del fordisme al postfordisme i la globalització. Així mateix, s'exposen també les noves categories

elaborades en el camp de la geografia i les ciències del territori per interpretar aquest passatge: espai xarxa, ciutat global i ciutat dispersa. En el segon, corresponent al **capítol 3**, se centra la recerca en el camp de l'urbanisme i l'estudi de la forma urbana, i està dividit en cinc subcapítols. En els dos primers es comparen, des d'una perspectiva històrica, la tradició urbana Europea i la tradició (sub)urbana nord-americana. En el tercer, es presenta el concepte de ciutat dispersa i es vincula amb les dinàmiques derivades de la nova fase postfordista i la globalització. En el quart, s'identifiquen les noves tipologies d'espais urbanitzats i es posa èmfasi en el cas de la ciutat nord-americana, en la mesura que es considera una situació avançada dels canvis exposats. En el cinquè, i últim, s'aborda la qüestió dels costos socials, econòmics i ambientals de la dispersió i les noves polítiques urbanes per assolir una forma urbana socialment equitativa i ambientalment sostenible. Aquest segon bloc clou amb un darrer capítol (**capítol 4**) en què se situa la planificació urbana a Catalunya en el marc de la tradició urbanística espanyola i s'aprofundeix en l'evolució de l'urbanisme des de l'arribada de la Democràcia fins a l'actualitat.

El tercer bloc és el cos central de la Tesi i aborda l'estudi dels canvis en el paisatge i els models urbans a les Comarques Gironines a través dels plans parcials d'urbanisme. Està dividit en cinc capítols. En el primer, corresponent al **capítol 5**, se centren l'àrea i el context temporal d'estudi a partir de tres aspectes: la condició de les Comarques Gironines com a territori d'escala intermèdia, les característiques històriques de l'armadura urbana i, per últim, les variables estructurals que han guiat el desenvolupament urbà durant el període estudiat. Des del capítol 6 al 10 es presenten els resultats de la recerca empírica. Al **capítol 6**, s'exposen, de manera sintètica, les característiques i magnituds principals dels plans d'urbanisme municipals vigents a les Comarques Gironines durant el període d'estudi. Al **capítol 7**, es presenten les principals magnituds del procés de promoció del medi urbà construït a nivell de les Comarques Gironines. Aquest consta de tres subcapítols. El primer, exposa les característiques generals dels plans parcials. El segon, aprofundeix en la seva distribució espacial. El tercer, i últim, se centra en les pràctiques dels agents promotors. Al **capítol 8**, es presenta una taxonomia de les tipologies d'espais urbanitzats que han aparegut a les Comarques Gironines durant el període d'estudi. Finalment, al **capítol 9**, s'interpreta, en un exercici de síntesi, la dinàmica urbanística a l'escala general de les Comarques Gironines d'acord els seus àmbits de significació territorial: àrees urbanes, municipis de costa, territoris en xarxa i municipis petits.

La Tesi clou amb un quart bloc, corresponent al **capítol 10**, de discussió i conclusions. En primer lloc, es fa una descripció raonada del procés de construcció del territori a les Comarques Gironines entre 1979-2006. En segon lloc, es fa una exposició sintètica de les tipologies d'espais urbanitzats i un balanç crític de les seves forteses i debilitats. Finalment, es contrasten les hipòtesis de partida, s'interpreten els resultats en funció de la literatura internacional i es fan algunes reflexions per a la millora del planejament i la gestió del territori i del paisatge.

El **capítol 11**, inclou la Bibliografia i fonts documentals utilitzades. Així mateix, la Tesi consta d'un Annex amb un relació dels plans parcials aprovats a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006.

PRIMERA PART.

MARC TEÒRIC I METODOLÒGIC

Capítol 2. Transformacions en el món contemporani: una visió breu des de l'òptica de la geografia

2. Transformacions en el món contemporani: una visió breu des de l'òptica de la geografia

En el present apartat s'aborda, després d'una breu introducció disciplinar, la qüestió de les transformacions en la societat i el territori contemporanis. La primera part té com a objectiu centrar els canvis en la realitat urbana en el marc de l'evolució general del sistema capitalista i, més concretament, de la transició del model de desenvolupament fordista al model postfordista, i l'arribada de la globalització, que ha marcat les darreries del segle XX i els primers anys del nou mil·lenni. La segona, té com a objectiu presentar les aportacions que s'han fet en el camp de la geografia per interpretar aquesta etapa, posant l'atenció en tres conceptes: espai xarxa, ciutat global i ciutat dispersa.

2.1 Introducció a l'estudi de la morfologia urbana

El present estudi se situa dins de l'àmbit (sub)disciplinar de la geografia urbana i, més concretament, l'estudi del creixement i la morfologia urbana. La perspectiva teòrica i metodològica adoptada és, en qualsevol cas, eclèctica, en la mesura que veu de les aportacions que s'han fet tant des de l'àmbit de la geografia com de l'urbanisme (que a Catalunya han conreat tradicionalment els arquitectes) i, puntualment, d'altres branques de les ciències socials, com l'economia i la sociologia. A continuació no es procedirà a fer un repàs exhaustiu ni sistemàtic de les tradicions i enfocaments en l'estudi del creixement urbà, perquè s'han fet aportacions rellevants en aquesta matèria, com les de Carreras (1987), Vilagrasa (1991) o Ganau i Vilagrasa (2000). Contràriament, s'ha optat per construir un marc teòric de caire sincrònic i, a partir d'una concepció operativa, anar desgranant les referències explícites a les teories, conceptes i autors de referència al llarg de l'exposició teòrica. Seguidament s'exposen, molt breument, els pilars teòrics de l'obra.

Els referents epistemològics d'aquesta Tesi veuen del filó analític encetat per Castells (1974, original en francès de 1972), Harvey (1977, original en anglès de 1973) i Lefebvre (1974), a principi de la dècada de 1970, sobre la "producció de l'espai"¹ en el marc del procés d'urbanització capitalista. En la mateixa línia, les obres d'Indovina (1977, original en italià de 1973), a Itàlia, i Capel (1975), a l'Estat espanyol, van obrir

¹ El concepte Lefebvrià ha esdevingut el terme de referència en els estudis urbans per referir-se al rol central que assumeix l'espai en el sistema socioeconòmic, no només com a suport del procés de producció sinó també com a factor bàsic en la reproducció del sistema social.

les portes a l'elaboració d'estudis de cas, com els de Vilagrasa (1986a), Tatjer (1988), Bellet (1995) o Vicente (1998), basats en l'estudi de fonts de planejament, cadastre i indicadors de la dinàmica immobiliària (llicències d'obres, habitatges construïts, etc.). Els resultats d'aquests treballs van bascular, lògicament, des de la crítica a l'especulació que havia guiat la construcció de la ciutat durant el Franquisme, a posicions, ja amb l'arribada de la democràcia, que han tendit a ressaltar la complexitat inherent als processos de decisió i transformació urbana, no sense denunciar, però, els problemes associats a l'ascens del neoliberalisme i la crisi de la planificació. Una evolució similar han seguit els mateixos Castells i Harvey els darrers anys, ara, però, des de posicions epistemològiques diverses.

Un segon referent són les aportacions que durant la mateixa època es van gestar al Laboratori d'Urbanisme de Barcelona (Universitat Politècnica de Catalunya) a l'entorn de les "formes de creixement urbà" sota el mestratge de Manuel de Solà-Morales. Es partia, també, des de posicions crítiques amb el procés de producció de l'espai capitalista, però es posava un major accent en la dimensió física de les transformacions i en la recerca d'una mètrica pròpia per a l'urbanisme, basada en l'anàlisi morfotipològica. El resultat va ser un fecund corol·lari de treballs (Busquets, 1974; Ferrer, 1982, etc.) que, partint de "les causes estructurals", s'endinsaven, a través de fonts de planejament i el cadastre, en la dimensió microeconòmica de la construcció de la ciutat i la identificació de tipologies urbanes. Els darrers anys aquesta línia de recerca ha evolucionat de la mà de Font, Llop i Vilanova (1999) cap a l'estudi de les "formes de creixement metropolitana" seguint una via d'anàlisi, també conreada per l'*urbanística* italiana, a cavall entre l'escala urbanística i territorial.

La present Tesi doctoral intenta prosseguir, doncs, amb el filó de l'anàlisi del creixement urbà. El pressupost teòric es fonamenta en la idea que els canvis en el sistema socioeconòmic són, des d'una perspectiva indissociable del factor cultural i la dimensió estètica de la vida social, la causa que guia la transformació del paisatge urbà. Així, partint de les Comarques Gironines com a marc territorial, primerament s'analitza el procés de producció de l'espai de manera agregada a l'escala territorial, i, seguidament, es passen a analitzar amb profunditat els projectes particulars i identificar-ne, per comparació, les principals tipologies i pràctiques polítiques i socials associades. Aquest exercici culmina amb un "*back again*" a l'escala territorial que té com a objectiu interpretar els resultats a una escala ajustada, tant a la realitat de la nova ciutat dispersa com a la del territori com a projecte, que és l'àmbit del pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

2.2 El marc d'un canvi estructural

En els últims tres decennis els països occidentals han sofert grans transformacions que han interessat l'estructura socioeconòmica i els patrons d'organització de la ciutat i el territori. La crisi econòmica i social de mitjans de la dècada de 1970 acaba amb un ràpid desplegament de noves tecnologies de la producció i de la comunicació que marca l'adveniment d'una nova fase de compressió de les coordenades espaciotemporals. Aquest procés ha tingut un impacte rupturista en les pràctiques políticoeconòmiques, en l'equilibri de poders i en la vida social i cultural, i culmina, ja en el tombant del segle XX, amb un enfonsament dels models econòmics alternatius al capitalisme i una integració global de l'economia. Per interpretar aquesta transició, en el camp de l'economia es parla del trànsit d'un mode de desenvolupament fordista a un de postfordista o d'acumulació flexible. En el pla sociocultural, es parla de transició de la societat moderna a la societat postmoderna, concepte a l'ús que permet emmarcar la caiguda del valor heurístic de les denominades "metateories", així com part dels postulats epistemològics sobre els quals s'assentava la ciència moderna.

Els canvis exposats han adobat la transició cap a una nova forma d'organització del territori en xarxa, en què els nodes són les ciutats i els arcs els llaços socials i econòmics que aquestes estableixen amb independència de la distància física. En aquest marc, les ciutats globals, els nous centres de comandament i producció en els segments d'alt valor de l'economia mundial, renoven la seva base econòmica i, de retruc, la seva estructura i forma urbana. A imatge del que succeeix a escala global, les ciutats difonen les seves funcions a través de les xarxes d'infraestructures sobre els seus entorns regionals i emergeix la ciutat dispersa, un fenomen ambivalent que indica l'elevat grau de desenvolupament assolit per les forces productives, però també l'aparició de noves desigualtats i d'un risc imminent de col·lapse ambiental.

2.3 Del fordisme al postfordisme i la globalització

El desenvolupament material sobre el qual es funden les bases de la nostra societat va prendre la forma actual durant el primer terç del segle XX, amb la introducció d'un model econòmic basat en la producció en massa de béns estandarditzats: el fordisme. El nou sistema es basava en l'explotació d'economies d'escala, és a dir, en la concentració vertical de totes les fases del procés productiu, de manera que a mesura que augmentava la dimensió de la implantació s'abaixaven els costos de producció per

unitat de producte. Aquest òptim en el pla de la producció permetia abaratir els preus de venda dels productes i ampliar la base social del consum.

El triomf d'un mode de desenvolupament basat en l'explotació d'economies d'escala en el pla intern de l'empresa i d'aglomeració en el pla dels diversos sectors d'activitat, va tenir una repercussió en la polarització econòmica i social del territori². El resultat va ser la consolidació i acceleració del procés d'urbanització, fet que va implicar l'enfonsament del model agrari tradicional, el buidament de recursos i de població de les àrees rurals, i la concentració del capital i de la mà d'obra en grans àrees metropolitanes. Com apunta Castells (1972: 32): “[l'àrea metropolitana expressa la disminució] *de la importància del medio físico en la determinación del sistema de relaciones funcionales y sociales, anula la distinción entre lo rural y lo urbano, y coloca en primer plano de la dinámica espacio/sociedad, la conyuntura histórica de las relaciones sociales que lo fundamentan*”. La resposta en el camp de la planificació urbana va ser l'urbanisme funcionalista, que va esdevenir, a través dels dispositius de zonificació de funcions, el model per regular les contradiccions i disfuncions espacials del sistema (Garnier, 1976).

Després de més de dues dècades de creixement sostingut, a principi de la dècada de 1970, la saturació dels mercats, l'organització de la classe treballadora i la crisi energètica del petroli de 1973, van determinar una crisi general del sistema capitalista. La resposta de les empreses per tal de recuperar la taxa de benefici va ser la introducció de polítiques d'ajust de les plantilles i el tancament o la deslocalització de les plantes de producció. La crisi econòmica es va traduir en una crisi fiscal de les administracions públiques, que, al seu torn, van començar a aplicar polítiques d'ajust de la despesa social, amb la consegüent crisi del contracte entre capital i treball que havien suposat els sistemes de benestar social i, en definitiva, de tot el model de regulació fordista (O'Connor, 1994).

Els avenços tecnològics i l'extensió de les xarxes de transport adoben, a principis de la dècada de 1980, la transició d'un model de producció basat en la concentració en

² A imatge del procés de concentració que es produeix dins la fàbrica a partir d'una organització tècnica més eficient, les empreses tendeixen a aglomerar-se als entorns urbans. La urbanització proporciona a l'empresa el gran nombre de “indivisibilitats” presents en els àmbits urbans, fet que facilita el proveïment de béns i serveis. En aquest sentit cal destacar tres elements bàsics: la concentració de la inversió pública, que es tradueix en una elevada presència de capital social fix; l'existència d'un mercat de grans dimensions, que suposa la possibilitat de trobar amplis nínxols d'especialització, i la presència de funcions urbanes especialitzades, superables només a partir d'un llindar mínim de demanda.

fàbrica a un model de producció flexible. El fet més rellevant d'aquest procés és, segons Harvey (1990), la possibilitat d'accelerar la circulació del capital. En efecte, la innovació i difusió de les tecnologies de la comunicació i del transport esdevenen un nou plec de condicions generals que permeten accelerar la circulació física de la informació, del treball i de les mercaderies, trenquen l'ordre temporal i espacial dels cicles de producció, circulació i consum, i posen les bases per a l'adveniment d'una nova etapa en la configuració de la societat en el temps i l'espai.

En el camp tecnològic, el factor determinant d'aquest procés ha estat el gran avenç en el camp de la microelectrònica i les tecnologies de la comunicació, especialment, per l'impacte que això ha tingut en la gestió de la informació. Castells (1995, 1997-98) interpreta aquest passatge com la transició d'una societat industrial cap a una nova fase històrica que denomina "societat de la informació". En efecte, a diferència del model fordista, el nou mode de desenvolupament informacional es caracteritza pel fet que l'obtenció del benefici ja no està vinculat a la producció d'un major nombre de béns materials a costos decreixents, sinó a la flexibilitat i a la capacitat de controlar els mercats, dos elements que vénen determinats per la quantitat, però sobretot per la qualitat de la informació que les empreses posseeixen. En aquesta fase, doncs, la principal matèria primera és el coneixement i els principals factors de producció són els instruments que permeten processar la informació (ordinadors) i difondre-la (telecomunicacions), ja que permeten transmetre i generar nous fluxos sense tenir en compte el factor distància i, per tant, possibiliten la producció en poc temps i a baix cost. L'exemple "paradigmàtic" d'aquest procés és Internet, que ha esdevingut un mitjà d'intercanvi d'informació més horitzontal que els tradicionals, capaç de transformar profundament les lògiques i formes de relació social i econòmica del territori (Castells, 2001).

La capacitat d'interconnectar els processos econòmics a escala planetària en un temps i cost reduïts ha transformat el sistema de relacions espacials de l'economia. En efecte, des de l'òptica de la producció, la facilitat d'interconnexió de les empreses ha adobat la reorganització dels processos productius sobre la base d'un sistema més ampli i complex de divisió del treball, i ha abocat les economies regionals a una hiperespecialització en funció dels avantatges comparatius del territori. En l'esfera política, l'ascens de la ideologia neoliberal ha impulsat aquest procés a través de la liberalització dels mercats estatals i la construcció de regions econòmiques supranacionals.

En aquest context, els sistemes productius s'han reorganitzat a partir d'una doble estratègia. D'una banda, a través d'una expansió de les funcions que permeten conèixer i controlar els mercats, amb el resultat d'una expansió de les activitats de serveis lligades a la producció. Així, l'acceleració del temps de facturació en la producció té com a conseqüència una acceleració paral·lela en el comerç i el consum, fet que implica la necessitat d'un major control sobre els mercats, a fi efecte de governar el valor de la producció davant tendències i modes que canvien amb més celeritat (Harvey, 1990). De l'altra, a través de l'externalització i la deslocalització de les fases del procés productiu més intensives en mà d'obra, ja que això permet reduir els costos laborals i d'inversió en capital fix en els segments de menor valor afegit, aprofitar jaciments de coneixement o habilitats radicades en el territori i obtenir la flexibilitat necessària per fer front a les fluctuacions del mercat. Finalment, i com a element determinant, la internacionalització de l'economia productiva necessita i a la vegada afavoreix un creixement dels fluxos de capital i, com a conseqüència, el sector de les finances esdevé un dels pilars centrals de l'economia.

En el pla del consum, l'augment general de la renda i a la possibilitat de gaudir de lapses de temps cada cop més grans a d'altres esferes de la vida social, desplacen el valor des de l'esfera dels béns de consum estandarditzats cap a nous béns i serveis més complexos i immaterials, la cultura i l'oci. Aquest canvi en la demanda implica una davallada del valor d'ús dels productes i la seva substitució per valors de signe i de imatge (Baudrillard, 1974), un procés que no és possible sense tenir en compte el paper de l'esfera mediàtica, principalment la televisió i la xarxa, com a agent socialitzador de nous patrons de comportament i de consum de masses (Ramonet, 2002). La nova "societat de la informació" és també una societat que perd l'experiència sobre la realitat i en la qual penetra l'espectacle com una relació social entre les persones mediatitzada per les imatges (Debord, 2002, edició original en francès de 1969). En aquest context, emergeix una confusió creixent entre realitat i simulacre (Baudrillard, 1978).

Els canvis en l'esfera de la producció i del consum obren el camí, en suma, a la transició del fordisme al postfordisme (Amin, 1994) i l'adveniment d'una nova fase d'acumulació flexible³ (Scott i Storper, 1988; Harvey, 1990). En el pla sociocultural, aquest augment de la capacitat individual per gaudir del temps i materialitzar els

³ Amb aquest concepte es pretén emfatitzar que no es tracta de canvis substancials en el sistema econòmic sinó tan sols una variació dins d'un sistema que conserva mecanismes de producció i de regulació social de mercat.

desitjos, mediatitzat pels mitjans de comunicació, adoba una complexificació dels quadres cognitius: els models basats en oposicions binàries, sòlids i estables de la societat moderna, donen pas a nous models que integren la complexitat, la incertesa i la interpenetració entre escales i dimensions ontològiques, pròpia de la societat postmoderna (Harvey, 1990; Baumann, 2000). En el camp de l'urbanisme, el funcionalisme i les seves expressions més visibles: autopistes, grans indústries i blocs d'habitatge estandarditzat, deixen pas a l'urbanisme postmodern, una nova concepció que postula una lectura més rica de la diversitat i un retorn a les formes tradicionals, però que també acaba essent impregnada per la mercantilització i simulació que abraça la vida social.

En definitiva, durant els darrers tres decennis es consolida un nou marc social, econòmic i cultural. En el pla geogràfic, aquest procés ha estat afavorit per dos canvis: d'una banda, una extensió de les relacions econòmiques i socials capitalistes cap a noves esferes de la realitat territorial i social, fomentada per la facilitat en el moviment de factors de producció; de l'altra, i, com a conseqüència de l'anterior, una nova fase de concentració del capital i la població en les grans aglomeracions metropolitanes, que esdevenen les noves plataformes econòmiques del nou sistema-món i, com a conseqüència, canvien la seva estructura i la seva forma. Com diria Harvey (1977), s'ha consolidat un nou *spatial fix*, és a dir, un paisatge format per una nova massa de recursos físics adaptada als fins de producció, circulació i reproducció econòmica i social, regulat per un aparell institucional que li dóna coherència a una determinada escala geogràfica. El nou marc, la globalització, és un nou projecte geopolític amb un lideratge disputat per potències en declivi, altres que es mantenen i altres emergents, d'integració mundial dels mercats, al qual va associat una divisió a escala planetària del treball, una volatilitat creixent de les economies i una major concentració del poder i de la riquesa, però també és el model que ha permès a la societat occidental gaudir d'una estabilitat material sense precedents i fer que la població esdevingui un subjecte emergent d'aquests canvis.

2.4 Noves categories per interpretar el territori: de l'espai xarxa a la ciutat dispersa

Els canvis exposats han produït grans transformacions en les lògiques i escales d'organització del territori. L'avenç en les tecnologies de la comunicació i l'extensió de les xarxes de transport han permès la construcció d'una nova geografia molt més

articulada i flexible. Així, com proposa Dematteis (1994), s'ha transitat cap a una nova forma d'organització de l'espai regional en forma de xarxa, és a dir, un marc territorial caracteritzat per l'assimilació dels centres urbans a nodes, constituïts sobre la base d'una complexa matriu d'elements radicats en el territori, que estableixen relacions d'intercanvi entre centres similars amb independència de la distància física. L'espai xarxa presenta, alhora, dos ordres de lògiques: l'espai dels llocs o de la identitat, on es construeix i es practica l'experiència a partir de relacions de proximitat, i l'espai dels fluxos, que s'articula a una escala global i presenta una geometria variable⁴ (Castells, 1997-98). Aquest nou marc ha activat un procés de *re-scaling* o redefinició escalar de les principals categories geogràfiques (ciutat, regió i estat) i ha posat en crisi els marcs tradicionals de govern del territori (Brenner, 1999).

L'espai xarxa és, per tant, un espai hiperarticulat, que possibilita a les ciutats construir estratègies per poder competir en un marc de relacions globalitzat, però, tanmateix, no deixa de ser un espai jeràrquic i desigual, ja que els agents més poderosos són els més ben posicionats per poder aprofitar les noves condicions, practicant una estratègia selectiva en la localització de les inversions. En efecte, la reducció sense precedents de les barreres administratives, aranzelàries i físiques que durant segles havien dificultat el moviment dels factors de producció sobre l'espai, fan que l'avantatge comparatiu que es pugui obtenir pel fet de radicar una activitat o una inversió, en un lloc i no en un altre, esdevingui avui molt més decisiu que en el passat. En aquest context, la dimensió local reapareix com una categoria geogràfica amb una significació espaciotemporal renovada en la mesura en què es converteix en la seu bàsica dels processos de cosificació de la identitat i el marc on es construeixen els programes que projecten el territori cap a l'esfera global (Nogué i Vicente, 2001). És el que Harvey (1990) ha anomenat la "paradoxa territorial". El perill és que aquesta dinàmica conviu amb una tendència paral·lela a la pèrdua de l'especificitat local i a la seva suplantació per fets que depenen per complet de lògiques que provenen d'escales superiors (Smith, 1992).

Si el sistema-món s'articula en xarxa, els seus nodes són les ciutats, aglomeracions d'infraestructures, capital i treball, que no només romanen com a entitats de dimensió social rellevant, sinó que creixen com a suport bàsic del procés econòmic. Les ciutats globals sorgeixen a finals de la dècada de 1970 quan el sistema financer s'amplia

⁴ Cal puntualitzar que si bé la novetat en aquesta fase és l'acceleració dels fluxos immaterials d'informació, l'articulació a escala planetària de l'economia no és possible sense una expansió paral·lela dels fluxos materials de persones i mercaderies per carretera, mar i aire.

marcadament i la inversió estrangera ja no s'obté a través del sector primari o secundari, sinó del capital que es mou dins dels mercats de capitals. En aquest context, les noves tecnologies de la informació i la comunicació determinen la dispersió geogràfica de les activitats econòmiques més intensives en mà d'obra però possibiliten, al mateix temps, concentrar la gestió de la producció i la circulació del capital en punts estratègics on abunden economies d'aglomeració i entorns innovadors: les ciutats globals. (Sassen, 2001). Aquesta transformació de l'economia urbana implica un augment de les barreres a l'entrada (dotació d'infraestructures, de serveis i qualificació de la mà d'obra) per accedir a aquest nou "club selecte" de ciutats emergents, de manera que en resulta l'establiment d'una nova jerarquia de ciutats a nivell mundial (Indovina, 2004).

Però aquest nou marc global no només impulsa la transformació de la base econòmica de la ciutat, sinó també la seva estructura i morfologia. En efecte, d'una banda, la innovació en les tecnologies de la comunicació i la producció fan que la localització d'un bon nombre de funcions urbanes (producció, residència i distribució comercial) ja no depengui de les tradicionals economies d'aglomeració. De l'altra, la producció difusa d'infraestructures i de serveis, juntament amb l'augment de la capacitat de mobilitat amb mitjans privats, afavoreixen l'extensió dels camps d'externalitats urbanes sobre vastes àrees més enllà de les àrees metropolitanes⁵. Com a resultat, s'inicia una difusió del fenomen urbà sobre el territori, i la tradicional dicotomia entre ciutat i camp és parcialment substituïda per una nova realitat urbana d'estructura reticular, policèntrica i dispersa: la ciutat dispersa, altrament denominada *sprawl* (Whyte, 1958); *périurbansation* (Racine, 1967); *città diffusa* (Indovina, 1990a) o *ciudad dispersa* (Monclús, 1998)⁶. L'aparició d'aquesta nova realitat posa de manifest el gran desenvolupament que han assolit les forces productives, però també un desajustament entre l'escala de la ciutat i l'escala de govern del territori i una despesa d'energia, recursos naturals i sòl creixent que pot conduir a un col·lapse ambiental.

A la regió nord-mediterrània aquest moviment general de l'economia i de transformació de la ciutat ha estat determinada per l'especialització en el turisme i el sector immobiliari. En efecte, tant les noves formes de consum de l'espai turístic, lligades al turisme residencial, com la conjuntura social, marcada per l'entrada de nous segments de demanda procedents del *boom* demogràfic de finals de la dècada de 1960 i de la

⁵ Es tracta, de fet, d'una extensió de les economies d'aglomeració a escala regional.

⁶ Vicente (2003a) ha analitzat la proliferació de termes que intenten conceptualitzar la nova realitat urbana, un fet que es deu tant a la diversitat disciplinar de les aproximacions com a les manifestacions específiques que aquest procés ha pres en el territori.

immigració recent, han donat un protagonisme renovat del sector immobiliari en l'economia, que Naredo (1996, 2003) ha anomenat "bombolla immobiliària". En aquest marc, la producció d'espai ha esdevingut un terreny propici per a noves coalicions entre el sector financer i el sector immobiliari, orientades a l'obtenció de noves plusvàlues territorials, però també a la classe mitjana, que ha vist en la compra d'immobles una forma de microacumulació segura i estable. A l'Estat espanyol, la resposta política de les administracions públiques, tant en el camp fiscal (liberalització dels mercats i baixada dels tipus d'interès) com en el de la planificació urbana (desregulació del mercat i augment de l'oferta de sòl), ha anat encaminada, especialment durant la dècada de 1990, a facilitar aquest transvasament de capital cap al sector immobiliari i ha posat les bases per a una explosió de la urbanització sense precedents.

Capítol 3. Els canvis en la morfologia urbana

3. Els canvis en la morfologia urbana

En el present apartat s'aborda l'estudi dels models urbanístics imperants al segle XX com avantsala per comprendre la nova ciutat dispersa. L'esquema interpretatiu parteix d'una confrontació intencionada entre el model urbà europeu i el model (sub)urbà nord-americà, bastit sobre la premissa que la dinàmica en curs porta cap a la convergència en unes pautes urbanes comunes a escala global, i, que, en aquest sentit, el cas nord-americà pot ser representatiu de la direcció que han pres les transformacions a les nostres contrades. Es posa especial èmfasi en les noves tipologies d'espai urbanitzats, els seus costos socials, econòmics i ambientals i les polítiques que cerquen reconduir el fenomen urbà.

3.1 Introducció

Els canvis exposats en l'organització del territori i la base econòmica de les ciutats han tingut un impacte profund en la transformació de l'estructura i la morfologia urbana. En aquest sentit, la transformació del medi urbà emergeix com a resultat de la relació entre els nous requeriments funcionals lligats al capitalisme global, els agents i el planejament, seguint un procés tamisat, així mateix, per la renda del sòl i els factors locals contingents.

El fordisme va promoure una concentració dels assentaments humans sota els principis de la construcció industrialitzada i la producció en massa. Aquesta dinàmica de convergència en les bases materials i tècniques del procés d'urbanització es va fer, però, en raó de dos models culturals diferenciats. La ciutat Europea es desenvolupa sobre les preexistències d'una llarga tradició urbana, les idees de l'urbanisme modern i una actuació forta de l'administració en l'ordenació de la ciutat. Com a resultat, Europa desenvolupa sistemes de transport públic i genera ambients urbans especialitzats, però densos i amb un grau elevat de compacitat, que tenen una expressió singular en el model de la ciutat mediterrània. Contràriament, la ciutat nord-americana, sovint pràcticament de nova planta, inicia un procés de suburbanització que té precedents en el model de la ciutat-jardí i el seu motor en la difusió de l'automòbil privat, la socialització d'un ideal de l'habitar basat en la casa unifamiliar i l'abandó del creixement urbà a les forces del mercat. Com a resultat, emergeix una forma urbana dilatada, amb una segregació molt clara de les funcions en l'espai i de baixa densitat,

que anuncia bona part de les tendències que caracteritzaran la ciutat occidental del darrer quart del segle XX.

En efecte, a partir de final de la dècada de 1970 s'inicia una nova fase de desenvolupament postfordista caracteritzada pels avenços en el camp científicotècnic i la globalització de l'economia. Com a conseqüència, emergeix una "nova" ciutat que competeix en el sistema econòmic mundial i que, per tant, es reconfigura d'acord amb els nous requeriments de la nova economia, la globalització dels fluxos financers, l'ascens de l'urbanisme neoliberal (o, si es vol, la crisi del planificat), i les formes culturals postmodernes. Tot plegat impulsa una convergència cap a un nou model urbà global caracteritzat per un canvi en les funcions i valors dels centres urbans, la dispersió del fet urbà sobre el territori i la seva configuració a partir de peces especialitzades, segregades i de baixa densitat, articulades a partir de les noves tecnologies i l'automòbil privat. Es deriven de tot plegat, importants costos socials, econòmics i ambientals.

3.2 La tradició urbana Europea

Per poder comprendre la fase de desenvolupament urbà més recent a Europa cal identificar primer les característiques del model territorial preexistent, configurat a través d'una dimensió temporal de llarga durada, i la influència definitiva de la Revolució Industrial en l'activació del procés d'urbanització i la consolidació de les bases de l'urbanisme modern. En aquest sentit, se sosté l'existència de dues tradicions urbanes i territorials diferenciades, l'anglosaxona i la mediterrània, a les quals prossegueixen dues tradicions de pensament urbanístic, la ciutat-jardí i l'urbanisme funcionalista. La fase de creixement fordista iniciada després de la Segona Guerra Mundial, impulsa un procés de convergència sota els principis l'urbanisme funcionalista, el planejament i el mercat, tot i que amb respostes sensiblement diferenciades entre el nord d'Europa i l'Europa mediterrània, llastrada, aquesta última, per la manca de recursos i la presència de l'urbanisme informal.

3.2.1 L'urbanisme modern

Europa ha presentat històricament dos models urbans diferenciats. La ciutat mediterrània té una trajectòria dilatada i s'identifica per ser una solució compacta, amb una densitat elevada, una convivència d'usos i grups socials en l'espai, i una separació evident entre ciutat i camp. Això la diferencia històricament del model anglosaxó, caracteritzat per la presència d'un major equilibri entre un camp més

productiu i densament poblat, i una xarxa urbana més capil·lar, però de menor mida. La Revolució Industrial va impulsar un procés general d'urbanització i, per tant, una convergència progressiva d'ambdós models sota el marc de les tècniques de producció industrial i les regles de l'economia de mercat. Al nord d'Europa, especialment a la Gran Bretanya, la precocitat i la intensitat amb què es va donar aquest procés va crear greus problemes d'higiene i això va consolidar una ideologia de rebuig a la ciutat fonamentada en la idea de retorn al camp i les formes tradicionals de l'habitar. De la mà de la nova ideologia antiurbana i gràcies a les noves tecnologies de transport, bàsicament el ferrocarril, les classes benestants van fugir dels centres històrics i es van establir en assentaments residencials suburbans amb habitatge unifamiliar, un fenomen que la classe mitjana i la classe treballadora emularia posteriorment segons fórmules de menys qualitat. A l'Europa centre-meridional la industrialització va conduir a la renovació dels centres urbans, els seus cercles emmurallats (París, Viena, etc.) i a la creació d'eixamples (Barcelona, Atenes, etc.) per a la burgesia, sempre, però, concebuts com a solucions urbanístiques compactes i amb el predomini del bloc plurifamiliar. En definitiva, durant aquesta fase l'urbanisme no consolida una solució globalment homologada per a la qüestió urbana, però sí en un conjunt de coneixements, disposicions legals i tècniques aplicades, referents a la infraestructura urbana i el seu finançament, la zonificació dels usos i el problema de l'habitatge.

Dues tradicions forjades a principi del segle XX van sancionar l'urbanisme modern a Europa: el moviment de la ciutat-jardí i l'urbanisme funcionalista. El model de la ciutat-jardí troba un referent definitiu amb l'aportació teòrica de l'urbanista Ebenezer Howard (1898 i 1902), que va proposar aturar el creixement de la ciutat de Londres i repoblar el camp, construint un nou tipus de petites ciutats isolades i autònomes, dotades d'indústries i serveis, en què les classes treballadores poguessin habitar en contacte amb la natura i organitzar-se segons un règim cooperatiu: les ciutats jardí. En la concepció de Howard, naturalisme i progrés social s'unien en una nova utopia social que es presentava com alternativa al model de creixement i agregació de la ciutat industrial (Choay, 1971). Howard va desenvolupar la seva idea el 1904 amb el Pla per a Letchworth Garden City, dissenyat pels arquitectes Raymond Unwin i Barry Parker. El projecte de Hampstead (Londres), de 1905, va significar un gir definitiu del model cap a la idea de barri suburbà (residencial, dependent de la ciutat central i sense indústries), i, d'aquesta manera, la canonització de la ciutat-jardí com un nou assentament residencial amb un disseny orgànic i habitatge unifamiliar amb jardí. A partir de la dècada de 1920 i 1930, el model suburbà es va desenvolupar amb força a

la Gran Bretanya gràcies a l'impuls de l'Administració per albergar ja no només les classes benestants, sinó, progressivament, també la classe treballadora (Whitehand i Carr, 2001).

Durant la dècada de 1920, i sobre la base d'importants antecedents desenvolupats des de principi del segle XX (Tony Garnier, etc.), els arquitectes reunits en els Congressos Internacionals d'Arquitectura Moderna (CIAM), amb la influència destacada de l'arquitecte Charles-Édouard Jeanneret-Gris (Le Corbusier), van posar les bases de l'urbanisme funcionalista o moviment modern. Es tractava d'un gir conceptual que rebutjava de ple la ciutat heretada (a l'igual que el moviment de la ciutat-jardí) i confiava a la ciència, la raó i la tecnologia la consecució d'una solució arquitectònica i urbanística universal que respongués a les noves funcions de la societat moderna. Els postulats bàsics del nou programa van ser recollits en la denominada Carta d'Atenes (1933, edició en castellà de Le Corbusier, 1971), segons la qual les claus del nou urbanisme es basaven en planificar i zonificar la ciutat a partir de quatre funcions bàsiques: habitar, treballar, recrear-se i circular. Es tractava, en primer lloc, d'assegurar un allotjament higiènic en què l'aire pur, el sol i el contacte amb la natura estiguessin assegurats; en segon lloc, organitzar ambients de treball saludables; en tercer lloc, preveure les instal·lacions necessàries per a la recreació durant les hores lliures; i, en quart, i darrer lloc, establir un vincle entre aquestes diverses organitzacions a través d'una xarxa circulatoria que assegurés els intercanvis sense deixar de respectar les prerrogatives funcionals de cada una d'elles. Tot això, sota els mots d'ordre de l'interès col·lectiu, l'eficiència i la suficiència i la regulació del planejament.

Però a banda d'experiències singulars, especialment britàniques, la realitat va estar marcada per la utilització dels principis de l'urbanisme funcionalista com a fórmula operativa per construir nous conjunts habitacionals (*grands ensembles* a França, *siedlungen* centreeuropeus, polígons d'habitatge a l'Estat espanyol, etc.) que permetessin donar una resposta eficaç al creixement de les ciutats i la carestia d'habitatge. Els nous grans conjunts d'arquitectura racional i construcció industrialitzada van esdevenir, doncs, una solució factible a mig camí entre la necessitat de l'administració de produir habitatge en massa, la voluntat dels promotors per rendibilitzar les inversions i l'obsessió dels urbanistes de buscar solucions universalment vàlides. A partir d'aquest moment, i gràcies a la generalització del pla general de destinacions d'ús, el creixement de la ciutat es va reduir a organitzar un conjunt de funcions urbanes aïllades, vincular-les a través de relacions de transport i

aplicar les solucions d'habitatge en massa. Entre 1945 i 1975, nous conjunts residencials-dormitori formats per blocs geomètrics, amb freds i inexpressius volums i a vegades amb importants carències a nivell de serveis, van colonitzar la perifèria de les grans ciutats europees. Aquesta va ser la tònica dominant a excepció de la Gran Bretanya, on les *New Towns* i els grans conjunts amb blocs verticals van alternar amb noves versions seriadades dels tradicionals assentaments de baixa densitat amb habitatge unifamiliar o en filera.

3.2.2 La ciutat Mediterrània

La ciutat Mediterrània presenta una situació històricament singular en el cas europeu, identificable per la presència d'una forma urbana més compacta, de densitat més elevada i amb una major mixtura de grups socials i usos en l'espai. Aquesta trajectòria, que històricament l'havia diferenciat del model anglosaxó, es va mantenir pràcticament invariada fins a la dècada de 1950-60, moment a partir del qual les tècniques i models de l'urbanisme funcionalista es van difondre, també de manera generalitzada al sud d'Europa. Des d'aleshores, la ciutat Mediterrània va desenvolupar una via singular en el context europeu, marcada per una coexistència entre la pràctica regular de l'administració i els agents en el mercat, i la presència de pràctiques informals en l'economia i en el mercat immobiliari.

Malgrat tenir marcs històrics diferenciats, els països de l'Europa Mediterrània han compartit diverses característiques socioeconòmiques i geopolítiques que han deixat una empremta singular en la forma urbana. Les ciutats Mediterrànies tenen una llarga tradició que es remunta a la romanització i que es consolida amb la revolució comercial de l'Edat Mitjana. De fet, al segle XVI, moment en el qual Braudel (1953) situa la tensió entre els "dos mediterranis", el de l'Imperi hispànic i l'Otomà, cap altra regió d'Europa ni del món tenia una xarxa urbana tan desenvolupada ni unes ciutats tan densament poblades. Només a partir de la descoberta d'Amèrica i la basculació del comerç cap a l'Atlàntic, i, especialment amb l'adveniment de la Revolució Industrial, les ciutats del centre i nord d'Europa arrabassarien l'hegemonia a les de la Mediterrània. A partir d'aleshores, els països del sud d'Europa van declinar gradualment del cor econòmic d'Europa i van assumir un estatus semiperifèric dins l'economia mundial (Wallerstein, 1979).

Així doncs, factors ambientals i culturals de llarga durada han permès l'aparició d'un model urbà a la Mediterrània amb quatre característiques bàsiques:

- 1) En primer lloc, una estructura urbana caracteritzada per la convivència de grups socials i usos en l'espai. En efecte, d'una banda, al centre de la ciutat hi han residit les classes altes mentre que la població de rendes més baixes s'ha situat a la perifèria. De l'altra, una major barreja entre residència i activitat econòmica que deriva del retard en la industrialització, de la persistència de formes socials preindustrials i de l'escassa aplicació de les tècniques de zonificació, i que sedimenta, malgrat la integració definitiva dins de l'economia de mercat, com una forma cultural arrelada. Així, els establiments comercials, artesans i tallers han estat situats tradicionalment al centre urbà, al llarg de les vies de comunicació i dins les àrees residencials, de manera que la diferenciació d'usos (i classes socials) no ha presentat tradicionalment un caràcter horitzontal sinó vertical. En definitiva, en resulta una estructura urbana caracteritzada per la concentració de la residència benestant i les activitats comercials, de serveis i administratives, al voltant del centre històric i simbòlic de la ciutat i els seus eixamples, mentre que la població de rendes més baixes s'hi ha situat a l'entorn.

- 2) En segon lloc, la mixtura de la residència i l'activitat econòmica és la causa i l'efecte de la proximitat entre lloc de residència i lloc de treball, de manera que els desplaçaments intraurbans són curts i la proximitat és una característica essencial. En conseqüència, la ciutat presenta una estructura compacta i una dimensió acotada.

- 3) En tercer lloc, l'habitatge entre mitgeres i el bloc plurifamiliar ha estat el tipus d'edificació dominant i, per tant, la ciutat ha tingut una densitat elevada. Singularment, el bloc plurifamiliar, la tipologia d'edificació que millor permet la diferenciació vertical per grups socials i la mixtura d'usos, fou introduït inicialment a les ciutats renaixentistes Italianes i difós durant el segle XIX a França i a la resta de països (*palazzine*, casa de renda, etc.). D'altra banda, la dificultat tradicional de l'administració pública per dotar la ciutat de infraestructura i habitatge social explica la continuïtat en el temps d'aquesta tipologia als centres urbans, accessible a través del mercat privat i a preus elevats; la seva densificació a mesura que avança la industrialització, i la proliferació, com a alternativa per a les rendes de baixes, de la residència autopromoguda a la perifèria.

- 4) En quart lloc, i últim, aquestes proporcions de compacitat, densitat i barreja d'usos afavoreixen una relació dialèctica entre l'espai privat de l'habitatge i l'espai públic, que es configura com una prolongació multifuncional (funció comercial, circulatòria, simbòlica i de relació social) de la llar i el principal element estructurador de la trama urbana.

Aquest esquema difereix substancialment del model anglosaxó iniciat a partir de la Revolució Industrial i definit originàriament per Park, Burgess i McKenzie (1925), i que es caracteritza per un procés de dilatació suburbana, separació de funcions i pèrdua de densitat acusat, que té com a conseqüència l'establiment d'una ecologia social marcada per un augment de la renda des del centre cap a la perifèria, on resideixen les classes benestants. De fet, cal dir que la industrialització porta al límit la relació de proporcions estables de la ciutat mediterrània (compacitat, densitat i diversitat) i activa una dinàmica d'intensificació de l'edificació que causa greus problemàtiques de congestió i higiene. En tot cas, si bé aquest procés interessa durant el segle XIX algunes regions dinàmiques (Catalunya i nord d'Itàlia), no serà fins després de la Segona Guerra Mundial quan es faci realitat la integració de l'Europa mediterrània en l'economia internacional i això impulsi una fase d'emigració en massa i ràpida urbanització, iniciada primer a Itàlia i progressivament a l'Estat espanyol, Portugal i Grècia. A partir d'aleshores, a l'Europa mediterrània emergeix una via fordista singular, marcada per una industrialització tardana i de menor calat, la presència de marcs polítics dictatorials o amb uns alts graus de corrupció, i un pes molt rellevant de l'economia submergida i l'urbanisme informal.

El tret distintiu de la ciutat Mediterrània a partir d'aquest moment, és com apunta Leontidou (1990), la coexistència de dos models de producció de l'espai: un primer model lligat a la dinàmica social, econòmica i institucional del mercat, per als grups de renda mitjana i alta, és a dir, en què el sòl i l'habitatge entren en el mercat i passen a ser produïts com a mercaderies; i un segon model lligat a la producció d'espai per a obtenir valors d'ús per part de les classes populars. Aquesta segona via, això és, el pes del desenvolupament urbà espontani i la seva regularització posterior a través del planejament i les lluites socials, és, segons l'autora, la característica essencial de la transició urbana als països de la Mediterrània. En efecte, a diferència del nord d'Europa, on durant aquesta fase la construcció de la ciutat és el resultat de la competició del mercat, emparada per l'administració i institucionalitzada per les lleis de zonificació, al món Mediterrani, la capacitat de l'administració pública per proporcionar infraestructura, habitatge social i regular el mercat és molt més minsa, la iniciativa

privada se centra en els segments de demanda més rendibles i l'urbanisme informal representa l'única solució possible per un segment molt important de la població.

Com ha mostrat Capel (1975) per al cas espanyol i Busquets (1974) en el de Barcelona, la promoció d'habitatge privat als centres urbans i d'habitatge públic per part de l'administració en forma de grups de cases barates i polígons d'habitatge no és suficient fer front a la demanda d'habitatge a les ciutats, i això alimenta l'aparició d'un paisatge singular format per barris de "coreas" o habitatges marginals; un fenomen que té una correspondència amb els *barrios clandestinos* (Portugal), els *borghetti* i *borgate* (Itàlia) o les *afthereta* (Grècia). Es tracta de la construcció d'habitatges il·legals en parcel·les adquirides d'un lot parcel·lat per un gran propietari, privat o públic, contravenint el planejament i les normes d'edificació. Un referent anàleg es produeix amb la proliferació de parcel·lacions periurbanes destinades a la implantació d'activitats industrials i serveis, i, a partir de final de la dècada de 1960, de les urbanitzacions de segona residència. En definitiva, aquest és, segons Pahl (1985), un tret específic de les formacions socials capitalistes perifèriques, on l'economia domèstica i el treball recíproc o a temps parcial, en el marc de la comunitat local, juguen un paper clau durant la fase fordista davant l'absència dels sistemes de provisió pública i seguretat social pròpia dels països del nord d'Europa.

3.3 La tradició suburbana nord-americana

L'altre gran model cultural del segle XX és el de la ciutat nord-americana. A continuació s'exposa la gènesi i les bases d'un model urbà que ha portat la ciutat americana va esdevenir, en bona mesura, una realitat suburbana. Es posa l'accent en la seva dimensió suburbana per dues raons: d'una banda, per la seva singularitat en el context internacional, i, de l'altra, per ser l'avantsala, tant pel que fa a les morfologies com a l'estil de vida, de gran part de les tendències urbanístiques en curs als països occidentals i, molt especialment, a Europa. S'és conscient que per la seva magnitud i complexitat, l'experiència nord-americana no es pot reduir a aquesta única experiència però si al fet que, en tot cas, ha estat la predominant durant la segona meitat del segle XX.

L'entrada al segle XX marca l'inici de l'hegemonia política i econòmica dels Estats Units d'Amèrica (EUA) a nivell mundial i això té un impacte clau en la dinàmica cultural i les tendències urbanístiques. A una primera fase de construcció de l'ideal de residència-jardí com a expressió física del desig de privacitat, contacte amb la natura i

segregació burgesa, li segueix una de suburbanització de masses lligada al creixement econòmic de postguerra i la socialització de l'automòbil. A partir de la dècada de 1960, la suburbanització passa de ser un fenomen residencial a ser un fenomen multifuncional denominat l'*sprawl*, molt més vast quant a complexitat i escala. La dispersió urbana americana anuncia bona part de les tendències que caracteritzaran la ciutat occidental del darrer quart del segle XX, això és, l'aparició d'una nova forma urbana dispersa, formada per les mateixes tipologies d'espais urbanitzats: autopistes, urbanitzacions residencials de baixa densitat, centres comercials i parcs industrials i d'oficines

3.3.1 La construcció de l'ideal de residència suburbana

L'ideal de residència suburbana és, segons Fishman (1987), una construcció cultural que té les seves arrels a la Gran Bretanya de mitjans del segle XVIII, quan la burgesia comercial londinenca va començar a traslladar la seva residència des del centre de la ciutat cap a nous suburbis residencials, construïts amb l'objectiu d'aïllar-se dels efectes negatius de la urbanització (pol·lució i inseguretat), però mantenint una relació directa amb la ciutat central. A partir del segle XIX, aquesta experiència es va començar a reproduir a les ciutats americanes, amplificada, a més, per un corrent antiurbà que es remunta a Thomas Jefferson. En efecte, des de mitjans del segle XIX, el ferrocarril va esdevenir un factor d'irradiació del creixement suburbà a partir de les línies i estacions que emanaven de les ciutats. Els principals interessats foren homes de negocis i professionals, així com una cort de pobladors i activitats que es van especialitzar en la provisió de béns i serveis per a les seves residències suburbanes (Jackson, 1985). Durant aquesta fase es va consolidar, doncs, l'ideal suburbà com un nou estil de vida basat en la propietat com a símbol de llibertat i pilar de la vida familiar, proximitat a la natura i la segregació espacial per raó de renda.

Entre el final del segle XIX i el primer terç del segle XX el model suburbà es va consolidar als EUA no només com una alternativa a la ciutat sinó com el programa urbanístic de referència. El model de ciutat-jardí proposat per Howard (1898 i 1902), les idees de l'escocès Patrick Geddes, que va convenir que les ciutats-jardí s'havien de distribuir sobre la regió segons una relació equilibrada amb els recursos naturals i la idea de *neighborhood unit* (unitat veïnal) de Clarence Perry, que va vincular l'assentament suburbà a la presència d'uns estàndards d'espai lliure i serveis, van quallar en l'urbanisme regional, agrupat en la *Regional Planning Association of America*. El nou corrent, impulsat pels planificadors i arquitectes Lewis Mumford, Clarence Stein, Henry Wright, Frank Lloyd Wright i Catherine Bauer, conjuminava la

idea de retorn a la natura amb les possibilitats que oferien les noves tecnologies, i, en conseqüència, proposava la descentralització de les grans ciutats i la difusió de la població i les activitats econòmiques en ciutats petites. Com a resultat, es van desenvolupar nous suburbis jardí, com Sunnyside o Radburn, a la zona de Nova York, i, ja durant el *New Deal* de Roosevelt, diverses *Green Belt Towns* planificades i amb majors densitats, però que, un cop superada la crisi, foren ràpidament refusades pels governs estatals i el capital privat en considerar-les massa costoses (Segre, 1988). En restaria, de tot plegat, la idea de suburbi jardí a partir de quatre principis bàsics: 1) isolament i privacitat en l'habitar com a valor d'ordenació primordial plasmat en el *cottage* unifamiliar; 2) hibridació entre ciutat i natura; 3) segregació de les zones residencials respecte al viari i les zones d'activitat econòmica; 4) presència d'uns estàndards mínims quant a serveis en relació al nombre d'habitants establerts. Les escoles d'urbanisme i arquitectura, el govern federal, els parlaments estatals i els ajuntaments no tardarien en acceptar el model de la descentralització suburbana com a guia per operar a les grans ciutats (Jacobs, 1961).

3.3.2 L'explosió suburbana de postguerra

La suburbanització als EUA va esclatar definitivament en acabar la Segona Guerra Mundial. La industrialització va impulsar un creixement de la renda i de la població (*baby boom*) i, com a conseqüència, una demanda massiva d'habitatge que nous grups de promotors i constructors professionalitzats es van encarregar de produir a gran escala. El Govern Federal va jugar un paper clau en l'explosió suburbana. En efecte, d'una banda, va reforçar les polítiques d'ajuda a la població per poder finançar l'adquisició d'habitatge en propietat iniciades amb el *New Deal*, a través de la *Federal Housing Administration* (FHA) i la *Veterans Administration* (VA). De l'altra, va implementar el *Federal Interstate Highway Program* (1956), un programa per proveir les administracions estatals i locals amb fons per construir autopistes (Nicolaidis i Wiese, 2006). La difusió de l'automòbil privat i el baix cost de la gasolina van completar el nou programa. El resultat de tot plegat va ser un creixement molt gran de les àrees metropolitanes i la seva extensió a partir de vastos espais residencials suburbans, ubicats a redós de les autopistes.

El nou model de l'habitar era el gran paquet residencial constituït per lots parcel·laris regulars, ocupats per habitatges unifamiliars produïts de manera estandarditzada i articulats per un viari col·lector (Stern i Massengale, 1981). La producció en massa va acostar l'ideal suburbà no només als treballadors qualificats, sinó també a una classe treballadora emergent, de manera que l'estatut de la nova classe mitjana va passar de

definir-se en relació a la casa en propietat (Nicolaidis i Wiese, 2006). Es tractava, en definitiva, de la plasmació espacial del denominat “somni americà”, un nou estil de vida que posava al centre l'individu i la família (en funció d'una rígida divisió de gènere), la propietat i l'ús de l'automòbil privat¹. Només les minories racials en van quedar excloses a través d'accions orientades a la segregació. Les pràctiques més comunes del denominat *exclusionary suburban zoning* foren: 1) zonificació d'una parcel·la mínima de gran superfície; 2) prohibició de l'habitatge plurifamiliar i establiment d'una mida mínima de l'habitatge gran; i 3) establiment d'uns estàndards d'urbanització elevats (Davidoff i Newton, 1970). L'objectiu era, en suma, incrementar el cost de la parcel·la i de l'habitatge, i, per tant, limitar l'accés als suburbis per raó de renda.

Amb la promulgació de la *Housing Act* de 1949 es van endegar diversos programes de rehabilitació urbana i habitatge públic als centres urbans, però amb poc pes específic en el conjunt del mercat i, generalment, partint de conceptes urbanístics allunyats de la idea de foment de la vida urbana (Jacobs, 1961). Així, la manca d'una vertadera política pública d'habitatge i la renúncia dels promotors a desenvolupar les *new towns* perquè no les consideraven rendibles, van determinar el triomf del model suburbà com a materialització de les forces del mercat expressant les preferències dels consumidors. Al darrera s'hi trobava una coalició entre el govern federal, els promotors immobiliaris i la indústria de l'automòbil per garantir el creixement de l'economia i l'obtenció de beneficis (Hayden, 2004). El 1970, la població metropolitana ascendia a un 69%, i d'aquesta un 54% habitava en zones suburbanes. Les dades censals constaven, per primera vegada, que la població suburbana havia passat a ser el principal component de la població metropolitana (Nicolaidis i Wiese, 2006).

3.3.3 De la suburbanització residencial al *sprawl* multifuncional

A partir de final de la dècada de 1950 els espais suburbans van començar a experimentar un procés de diversificació funcional. Els ajuts a la construcció d'autopistes interestatals van coincidir amb deduccions de les taxes per a l'establiment de centres comercials i activitats de serveis lligades a la carretera, i aquests, al seu torn, foren afavorits des de l'administració local com una font per al desenvolupament i la creació llocs de treball (Hayden, 2004). Durant la dècada de 1960, aquest procés es va intensificar gràcies a les innovacions tecnològiques i al seu impacte en

¹ El gir en les polítiques públiques s'inicia durant el *New Deal* de la dècada de 1930 quan el Govern Federal considera que una de les eines per combatre els efectes de la Gran Depressió és garantir l'accés a l'habitatge a la classe mitjana.

l'organització de la producció, de manera que la descentralització va començar a interessar també les activitats manufactureres i les oficines.

L'objecte més singular aparegut durant aquesta fase fou el *mall* o centre comercial. Es tractava d'un gran espai aïllat de l'exterior format per grans magatzems i botigues, on la població suburbana podia comprar, caminar i esbargir-se. Els precedents del centre comercial es troben en els grans magatzems nascuts a finals del segle XIX: establiments amb una enorme quantitat de béns en un únic espai, que trencaven amb l'atomització tradicional del sector comercial. Cap a 1950 les botigues de barri es van fusionar en una nova forma única: el centre comercial regional i es van establir en emplaçaments suburbans amb una bona accessibilitat. El primer exemple modern de *mall* fou Northgate, a Seattle, i va ser dissenyat per John Graham a partir d'una innovadora combinació entre dos grans magatzems units per un corredor per a vianants amb botigues a l'aire lliure i rodejat d'aparcaments. El primer centre comercial tancat (Southdale, a Minneapolis) fou dissenyat per Victor Gruen. A partir d'aleshores, es va tallar la connexió amb la perspectiva exterior i el disseny es va orientar a oferir un context segur, clar i controlat, organitzat en petits escenaris agradables amb botigues i espais comunitaris. Els nous conjunts cercaven d'oferir centralitat espacial, caràcter públic i densitat humana, tres elements inexistent als suburbis (Crawford, 2004, edició original en anglès de 1992).

Finalment, van aparèixer parcs especialitzats per a ubicar les noves activitats de producció industrial i de serveis descentralitzades, i, amb l'arribada de les seues socials de les empreses, a partir de la dècada de 1970, gratacels corporatius i equipaments associats va determinar un salt qualitatiu en el paisatge de les zones suburbanes.

L'aparició d'aquestes noves tipologies d'espais urbanitzats no només reflectia canvis interns a cada sector econòmic sinó la formació d'uns nous òptims d'escala i de localització vinculats a les qualitats dels ambients suburbans. La ubicació dels centres comercials a redós de les carreteres i els nusos de comunicació reflectia la identificació per part dels promotors de conques de mercat on no es cobrien les demandes dels consumidors, creant així una nova estructura espacial a mode d'inversió de la teoria dels llocs centrals (Crawford, 2004). Al seu torn, la implantació extraurbana oferia a les activitats manufactureres i les oficines la possibilitat d'explotar els nous jaciments de mà d'obra suburbans, obtenir una millora en l'eficiència distributiva i eliminar les deseconomies vinculades a la congestió de les ciutats. I així, a mesura que es va intensificar aquest procés, les activitats econòmiques van passar

de la implantació puntual al llarg de les grans vies de comunicació a la formació de clústers d'activitats, que, al seu torn, van activar dinàmiques de reforçament mutu i de gravitació entre elles (Muller, 1976). A partir de la dècada de 1970, els centres on la majoria de la població habitava, treballava i feia vida ja no eren els antics *downtowns*, sinó un magma urbanitzat perifèric format per autopistes, un nou sistema de llocs centrals i vastes extensions residencials de baixa densitat.

A mesura que va anar avançant la realitat suburbana, els investigadors van començar encunyar nous termes per identificar les dinàmiques i formes emergents. En el pla dels processos, el terme *sprawl*, introduït per Whyte (1958), va passar a ser el concepte de referència per referir-se a la dinàmica general de dispersió multifuncional. Però a més, la identificació a final de la dècada de 1960 de noves formes d'agregació urbana va encetar un debat ontològic dins de la ciència urbana: el debat de si la dispersió indicava un canvi en les formes clàssiques d'organització urbana o, fins i tot, "la fi de la ciutat". Hi havia almenys dues raons. D'una banda, l'aparició de nous clústers d'activitats suburbans (Muller, 1976, les va qualificar amb el nom de *minicities* i Fishman, 1987, i Garreau, 1991, les definirien amb el nom de *technoburbs* i *edge city*, respectivament), amb un pes creixent dins dels conjunts metropolitans. De l'altra, l'inici de la crisi de la ciutat i l'evidència de la seva pèrdua de població en favor de les regions limítrofs, fet que va portar a Berry (1976) a hipotitzar l'inici d'un canvi estructural en el procés d'urbanització, la contraurbanització, marcat pel pas de la concentració a la desconcentració metropolitana. Malgrat que l'evolució del fet urbà posterior ha demostrat que no es tractava d'un nou cicle sinó d'una reorganització de la ciutat, aquestes aportacions van posar de manifest que el nou àmbit de referència ja no era l'àrea metropolitana sinó, com ja havia indicat Gotmann (1966) amb la seva *Megalopolis*, la regió urbana multinodal, dins de la qual s'estenia un vast camp urbà marcat per la difusió de la urbanització i l'afebliment de les relacions centre-perifèria tradicionals (Friedmann i Miller, 1965).

3.4 La ciutat contemporània: la convergència cap a un únic model urbà global

A partir de mitjans de la dècada de 1970, la crisi del fordisme i la reactivació econòmica subsegüent marquen l'arribada d'una nova etapa en la configuració de la societat en l'espai en el temps. La introducció de noves tecnologies, els canvis en l'organització de la producció i l'aparició de noves pràctiques socials impulsen una renovació de la base econòmica de les ciutats i la seva dispersió per un territori més ben dotat a nivell infraestructural. L'experiència americana anuncia bona part de les

tendències que caracteritzaran la ciutat del darrer quart del segle XX: emergeix una nova forma urbana discontinua i especialitzada, formada per les mateixes tipologies d'espais urbanitzats, ara, però, d'una dimensió, complexitat i impacte molt més elevats.

3.4.1 Introducció

A partir de final de la dècada de 1970 s'inicia un procés de redistribució interna de funcions dins les àrees urbanitzades a causa de la conjunció de dues variables: d'una banda, la crisi i el consegüent empitjorament de les condicions d'habitabilitat urbana, i, de l'altra, una recuperació posterior, que passa per la renovació interior de la ciutat. En efecte, la crisi fiscal de l'Estat i de l'administració local implica un empitjorament de la qualitat de vida a les ciutats, un fet que es veu agreujat per l'increment del preu de l'habitatge. El resultat d'això és, segons Indovina (1990b), una "coacció econòmica" en les pràctiques de l'habitar que empeny la població a una emigració cap a les àrees suburbanes. A aquest fet s'hi afegeix la crisi de la indústria i tot plegat adoba una contracció del creixement demogràfic de les ciutats.

La sortida de la crisi i la reorganització del territori subsegüent és impulsada per dos factors. D'una banda, el progrés tecnològic com a factor que fomenta una concentració de les empreses innovadores i d'alta tecnologia en els àmbits urbans, dictada per la presència d'economies d'urbanització i de localització. Això engenga un procés de selecció en cascada de les activitats presents a la ciutat que té com a conseqüència una expulsió de les activitats menys rendibles cap a la perifèria i un canvi en la composició de la població de la ciutat. De l'altra, la terciarització de l'economia, que també mostra una preferència localitzativa de tipus urbà i, per tant, reforça aquesta dinàmica de reubicació selectiva de les activitats en funció de la renda del sòl. La necessitat d'adaptar la ciutat als nous requeriments físics i funcionals de l'economia capitalista impulsa la renovació de les àrees centrals de la ciutat, l'expulsió de les activitats menys intensives cap a la perifèria i l'aparició del fenomen de la urbanització i/o la ciutat dispersa. El paisatge urbà resultant reflecteix uns cànons globals determinats per la nova economia, les noves pràctiques socials i les formes culturals postmodernes.

3.4.2 Renovació interior de la ciutat

La crisi del fordisme té com a conseqüència l'obsolescència, abandó i desvalorització de vastes àrees urbanes situades a l'interior de les ciutats i a les seves perifèries. Es tracta, d'una banda, d'antigues plataformes de suport a la producció i a la circulació de l'economia fordista (zones industrials, ports, espais ferroviaris); i, de l'altra, de zones

residencials en què la degradació social i/o la manca de funcionalitat de la trama urbana (carrers estrets, habitatges de petita dimensió, edificis vells) fa molt difícil la seva adaptació als nous estàndards de qualitat de l'habitar. Aquests espais obsolets comparteixen la característica d'haver patit un important procés de desvalorització en termes de renda urbana, però, al mateix temps, de tenir unes possibilitats de revalorització elevades gràcies a la seva ubicació en àrees centrals de la ciutat.

En un nou marc mundial on la recuperació econòmica passa per la construcció d'estratègies polítiques per dotar-se de noves infraestructures i atraure inversions, la presència d'aquests espais obsolets esdevé una oportunitat per a les administracions de canviar la dinàmica urbana. La primera experiència d'aquest gènere es va desenvolupar a la ciutat de Baltimore, a la dècada de 1960, es va estendre pels EUA, i, a principi de la dècada de 1980 va penetrar a Europa a través del projecte de renovació dels Docklands, a Londres. El projecte dels Docklands va esdevenir una referència: es tractava de crear un model de gestió mixt entre sector públic i sector privat, flexibilitzar el planejament i atreure inversions a través d'un efecte palanca (Hall, 1996). A partir d'aquest moment, la recuperació de l'economia urbana passa per una nova estratègia de gestió urbana: el pas del "managerialisme" a "l'emprenditorialisme", és a dir, la competició per atreure activitats econòmiques adaptades al funcionament dels nous processos productius flexibles (Harvey, 1989). Es tracta de realitzar projectes d'oportunitat amb l'objectiu de transformar parts significatives de la ciutat, reactivar l'economia urbana i (re)posicionar les ciutats en el nou mapa global.

L'experiència londinenca marca el model a seguir, amb matisos, per la resta de ciutats d'Europa, que al llarg de la dècada de 1980 i 1990 inicien grans operacions de renovació urbana (Ambers, Rotterdam, Barcelona, etc.) (Precedo, 1993). Es poden distingir tres grans tipus de projectes. En primer lloc, nous districtes de negocis i d'activitats de producció lligades a la nova economia amb edificis corporatius i modernes infraestructures de comunicació i telecomunicacions. En segon lloc, actuacions de renovació i rehabilitació dels centres històrics segons una versió generalment idealitzada de la històrica local. En aquest context apareixen dues tipologies de projectes, que sovint apareixen associats: d'una banda, els denominats per Harvey (1990) *festival marketplaces* o nous espais per al turisme i el consum amb botigues i museus; i de l'altra, els espais residencials "gentrificats" o barris on el procés de renovació va associat a un augment del preu de l'habitatge i, com a conseqüència, la substitució de la població originària per nous pobladors amb major capacitat de renda. En tercer lloc, i últim, noves centralitats urbanes, això és, nous espais de

consum i oci ubicats en espais significatius de la ciutat (fronts marítims, fronts fluvials, etc.), on el canvi es confia a la construcció d'un gran contenidor d'arquitectura d'autor de relleu internacional al qual s'associen usos comercials i lúdics.

Les contrapartides d'aquest model són una supeditació del planejament a operacions eventuais d'acord amb les expectatives temporals i econòmiques dels agents privats i l'activació d'efectes perniciosos de revalorització especulativa i "gentrificació". En efecte, emergeix una nova concepció estratègica de l'urbanisme impulsada per l'administració, basada en la requalificació del sòl, l'increment d'edificabilitats i l'ús de les plusvàlues generades per oferir condicions avantatjoses per al capital privat sense tenir en compte, en la majoria de casos, les necessitats de les comunitats locals. Tot plegat posa de manifest, com apunta Smith (2001), que en aquesta nova fase de recuperació a la ciutat se li tornen a assignar funcions com lloc de producció, però no de reproducció social, fet que té com a conseqüència un augment de la fragmentació social de l'espai i una redefinició de les fronteres socials de la realitat urbana.

A l'Estat espanyol, després d'una fase inicial d'infraestructuració per esmenar els dèficits heretats del Franquisme, es passa, progressivament, a una concepció liberal del desenvolupament urbà basada en la construcció de la ciutat a partir de projectes urbans d'oportunitat. Els projectes més emblemàtics estan vinculats a la celebració de grans esdeveniments a les ciutats més grans (jocs olímpics de Barcelona, exposició universal de Sevilla, etc.), però aquests es difonen, per imitació, al llarg de la jerarquia urbana. En qualsevol cas, la transició urbana cap a la nova economia passa necessàriament a través d'un canvi en la funció i en la forma urbana. Així, mentre Barcelona i, a partir d'aquest exemple, altres ciutats catalanes es transformen, d'altres ciutats de la Mediterrània on la funció pública no és determinant, com Nàpols o Gènova, romanen aturades i es degraden.

3.4.3 La ciutat dispersa

A partir de final de la dècada de 1960, inicialment les ciutats americanes i seguidament les europees van començar a mostrar una tendència inexorable a la descentralització de la població i les activitats econòmiques, a la reducció de les densitats dels assentaments i a l'aparició de les mateixes tipologies d'espais urbanitzats. En paral·lel a la renovació de les àrees centrals de la ciutat moltes funcions urbanes es difonen sobre un territori més ben dotat a nivell infraestructural i s'inicia el fenomen de la urbanització i/o la ciutat dispersa.

3.4.3.1 Dinàmiques, causes i formes d'urbanització dispersa

Els primers indicis del canvi en la dinàmica urbana van sorgir a la dècada de 1970, quan Berry (1976) va constatar empíricament la pèrdua de població de les àrees metropolitanes en favor de les regions limítrofs i va apuntar que es tractava d'un canvi estructural en el procés d'urbanització: la "contraurbanització". A partir de la dècada de 1980, diversos estudis van constatar el mateix fenomen a les ciutats europees i el van interpretar com l'expressió d'un canvi en el cicle de vida urbà caracteritzat pel pas de la urbanització a la desurbanització (Hall i Hay, 1980; Van den Berg, Drewett et al., 1982, Chesire i Hay, 1989). Finalment, altres estudis, com el de Cencini, Dematteis i Menegatti (1983), referit al cas italià, van posar l'accent en la difusió del desenvolupament i la urbanització cap a noves regions emergents, fins aleshores perifèriques, la denominada per Bagnasco (1977) *terza Italia* (tercera Itàlia).

A mesura que avança la difusió urbana, al llarg de la dècada de 1980, es constata que les seves conseqüències són una ampliació de la base espacial dels mercats de treball i de l'habitatge i, per tant, la configuració d'una nova estructura urbana descentralitzada, articulada a través d'una major mobilitat quotidiana. Aquest procés és causat per quatre factors bàsics:

- 1) La innovació en el camp de les tecnologies de la informació i la comunicació, i l'extensió de les xarxes de transport, fet que adoba una extensió dels camps d'externalitat urbana sobre el territori, redueix la fricció del factor distància i adoba la possibilitat de construir una ciutat molt més descentralitzada.
- 2) La descomposició dels processos de producció de les empreses en fases separades i la reubicació dels centres de treball sobre aquesta base urbana ampliada per aprofitar les economies externes i diferencials de cost que es troben en el territori.
- 3) Un canvi en el model de l'habitar i l'ús del territori. Es tracta d'un canvi en les pràctiques socials en dos sentits bàsics. D'una banda, la socialització de l'automòbil, un factor que possibilita un augment de la mobilitat de la mà d'obra i, per tant, l'articulació d'una nova divisió del treball a una escala ampliada. De l'altra, canvis en els models de l'habitar que deriven de la reducció del nombre de persones per llar i l'augment general de la renda i que tenen com a conseqüència l'activació d'una voluntat difusa de millora dels estàndards de qualitat de l'habitatge (superfície i tipologia) i un augment de la demanda de

llars al marge de la dinàmica demogràfica. Així, gràcies a la mobilitat possibilitada per l'ús de l'automòbil privat, aquesta nova demanda residencial es disloca sobre un territori molt més ampli i se segmenta espacialment per nivells de renda.

- 4) Finalment, aquesta dinàmica ha estat afavorida per una descoordinació del planejament a nivell sectorial i entre institucions, una competició entre administracions per atreure inversions i una aplicació laxa i, de vegades, irregular de la normativa urbanística. Tot plegat condueix a un desajustament entre l'àmbit en el qual actuen els agents econòmics i la població, d'escala regional, i l'àmbit en el qual actua l'administració, ancorat en el nivell local i, per tant, inadequat per controlar la dinàmica d'urbanització difusa.

Aquesta nova dinàmica urbana ha fet emergir noves formes urbanes diferents de l'àrea metropolitana i les formes d'expansió suburbanes descrites. En efecte, d'una banda, les àrees metropolitanes difonen les seves funcions, estenen les seves xarxes de mobilitat quotidiana sobre vastes regions i comencen a formar àrees metropolitanes policèntriques. Aquesta dinàmica, que implica una dilatació de la ciutat sobre els eixos radials que en deriven en forma de corones de fins a distàncies de varies desenes de quilòmetres, ha estat denominada en la literatura internacional periurbanització (Racine, 1967, Valenzuela, 1977, Dematteis, 1996). De l'altra, emergeixen nous territoris urbanitzats, amalgama de sistemes de ciutats petites i mitjanes, que s'especialitzen econòmicament, eleven la seves dotacions de funcions mitjanes i superiors, i comencen a constituir petits entorns metropolitans (Dematteis, 1998). Aquest fenomen, que es caracteritza per una expansió urbana independent dels camps de polarització dels grans centres, és molt present a Itàlia i es coneix amb el nom de *città diffusa* (ciutat difusa) (Indovina, 1990a). Les transformacions més recents apunten l'aparició d'un darrer model que tendiria a fusionar els dos anteriors: l'arxipèlag metropolità. Es tracta, segons Indovina (2009) de grans regions urbanitzades policèntriques amb una jerarquia urbana atenuada, una tendència a la difusió de les activitats al seu interior i una articulació a través de fluxos de mobilitat multidireccionals. Les àrees llombardo-vèneta (Itàlia), el Randsat (Holanda) i el Rhin-Ruhr (Alemanya), en serien els exemples més rellevants a Europa.

En el pla morfològic, es pot afirmar que donades les noves condicions tecnològiques (difusió de les tecnologies de la comunicació, de la producció i del transport), econòmiques (organització de la producció flexible i terciarització), socials (difusió de

l'automòbil i noves demandes de l'habitar) i polítiques (competència entre administracions i laxitud o manca de coordinació del planejament), emergeix una nova forma urbana:

- 1) Discontínua en la mesura que cavalca els límits administratius municipals com reflex d'una nova geografia de les inversions en capital fix sobre una base ampliada.
- 2) Especialitzada funcionalment (separació entre espai residencial, centres de treball i espai de consum) com a reflex d'una nova divisió del treball ampliada que és consagrada pels dispositius de zonificació del planejament.
- 3) De baixa densitat, en la mesura que s'escampa per un territori més gran i es construeix a partir de noves tipologies d'espais urbanitzats més vastes quant a superfície, especialment en el cas de la residència.

Aquesta nova forma urbana discontinua i que s'articula a través d'una mobilitat ampliada es pot denominar de manera genèrica ciutat o urbanització dispersa. Aquest darrer matís és important. Autors com Harvey o Indovina diferencien el que ells consideren un simple procés d'urbanització de la creació de ciutat, fet que implica no només créixer físicament sinó vincular l'extensió urbana a una provisió pública i equitativa d'infraestructures i serveis urbans. Així mateix, per Indovina (2007), la nova ciutat dispersa emergeix, a causa principalment del model residencial, com una ciutat de baixa densitat.

Un dels fets paradoxals d'aquesta nova realitat, impulsada pels avenços en el camp científicotècnic i la seva aplicació en l'organització de l'economia, és el rol central que juga en la seva construcció el procés de producció de l'espai i d'apropiació de la renda urbana (Indovina, 1990b). En efecte, als espais centrals de les ciutats, els projectes de renovació funcional lligats a la relocalització i/o reestructuració productiva, esdevenen el paradigma de les noves formes per especular amb el sòl i obtenir plusvàlues territorials. La gran dimensió d'aquestes operacions així com els grans projectes d'obra pública adoben una concentració d'escala del sector immobiliari, de manera que al costat dels agents tradicionals vinculats a l'habitatge emergeixen noves coalicions entre grans empreses constructores i altres sectors empresarials, recolzades per les entitats financeres (Indovina, 1993).

Un procés anàleg, i vinculat orgànicament a la renovació de les àrees centrals, s'esdevé en les àrees de nova extensió de la ciutat dispersa. La condició prèvia és una presència difusa de capital social fix produïda per l'administració o, simplement, com una preexistència de l'economia agrària precedent, ja que això crea unes condicions d'externalitat favorables per a la difusió de les activitats urbanes. Seguidament, la població (especialment les classes mitjanes) valora la possibilitat d'adquirir un habitatge amb una relació qualitat/ preu més favorable als nous emplaçaments suburbans. Aquesta dinàmica es veu afavorida per la possibilitat de finançar la compra de l'habitatge amb uns terminis més dilatats o de vendre l'habitatge de la ciutat central i aprofitar el diferencial de renda per adquirir-ne un de major qualitat en un emplaçament suburbà. Finalment, els agents immobiliaris urbans amplien el seu radi d'acció i ofereixen un producte immobiliari adaptat a les noves demandes d'espai i de qualitat: habitatge unifamiliar amb jardí, situat en un entorn residencial separat físicament de la ciutat i els centres de treball². En el cas de la indústria, molts empresaris veuen en la reubicació de la seva activitat en localitzacions perifèriques no només un mecanisme per garantir l'eficiència de l'activitat productiva, sinó també per obtenir quantiosos beneficis a través de la requalificació dels antics solars i la seva venda al mercat.

Al llarg de la dècada de 1980 i 1990 aquest procés es consolida i la redistribució de la població modifica l'estructura social assentada en les àrees suburbanes i hi introdueix patrons socials i culturals de tipus urbà. Els nous pobladors introdueixen innovacions en la demanda de serveis comercials, d'oci i cultura, i, per tant, donen lloc a una demanda agregada capaç de sol·licitar ofertes singulars i molt especialitzades. Aquest fenomen, juntament amb una creixent propensió a la mobilitat i, per tant, la formació d'àrees de mercat més àmplies, adoba l'aparició en el territori de serveis de rang superior, d'escala metropolitana, en l'esfera de les activitats comercials i els serveis (centres comercials, parcs d'oficines, etc.) i això tanca el cicle de metropolització del territori.

3.4.3.2 L'avenç de la ciutat dispersa

El fenomen de la difusió urbana i la urbanització dispersa s'ha generalitzat àmpliament a Europa, fins i tot als països que han tingut una tradició de planificació dels usos del sòl i intervenció pública en el mercat de l'habitatge més robusta. Al centre i nord d'Europa aquest procés es va iniciar abans i, per tant, es troba en una fase més

² En certa mesura molts ciutadans bescanvien uns majors estàndards de qualitat individual per un augment en el cost de la mobilitat i d'accés als serveis.

avançada, però el planejament ha tingut un major impacte en la seva ordenació, fet que ha donat lloc a morfologies més compactes. Contràriament, al sud d'Europa s'ha desenvolupat amb més retard, però d'una manera menys ordenada, de manera que les conseqüències han estat generalment més crítiques. Finalment, els EUA han esdevingut un laboratori avançant quant a escala i complexitat de les noves tendències de canvi de la realitat urbana.

A la Gran Bretanya, les tendències a la dispersió de la urbanització han estat esperonades pel fort arrelament en l'imaginari col·lectiu de l'ideal de vida al camp i les solucions de baixa densitat. Això, juntament amb la presència dels *green belts* de postguerra, ha derivat aquesta dinàmica més enllà als entorns metropolitans, abraçant les *new towns*, les ciutats mitjanes i petites, els centres turístics costaners i les àrees rurals. Aquest procés va coincidir amb la fase de desregulació de l'economia impulsada a final de la dècada de 1970 pel govern conservador de govern de Margaret Thatcher, i que va implicar el desmantellament dels governs metropolitans (amb el cas "paradigmàtic" del Greater London Council, abolit el 1985), una deslegitimació del planejament territorial i la realització d'un vast programa d'infraestructures viàries (Champion, 2003).

A França, la dispersió ha constituït un procés de dilatació de la ciutat de radi més acotat, dintre del qual s'ha produït una desconcentració de la residència i, en menor mesura, de l'activitat econòmica. A més, els centres urbans han mantingut una capacitat d'atracció de la població i les activitats econòmiques notable. Aquesta tendència es va amplificar per sengles Lleis de 1967 i 1977 sobre urbanisme i finançament de l'habitatge social, el desenvolupament de la xarxa d'autopistes i per les lleis de descentralització dels anys 1982-83, a través de les quals la part essencial del control urbanístic va esdevenir una prerrogativa de l'administració municipal (Pumain i Guérois, 2003). Com a conseqüència, molts municipis petits, mancats de recursos, van iniciar una cursa per afavorir la implantació d'empreses i realitzar operacions urbanístiques (Sueur, 1999). Finalment, cal dir que hi ha un consens en la idea que l'urbanisme de baixa densitat ha emergit com a rebuig de la població als complexos col·lectius de la ciutat moderna, però, mentre Steinberg (1991) hi veu una influència evident del model suburbà anglosaxó, Pumain i Guérois (2003) l'entenen simplement com la traducció tipològica del desig de gaudir d'unes millors condicions de l'habitatge.

A Itàlia la dispersió ha presentat dos models diferenciats: el dels grans centres metropolitans que han irradiat població i funcions cap a corones cada vegada més

allunyades, generant un paisatge format per lots residencials i àrees d'activitat econòmica dependents de les ciutats centrals, i el dels districtes industrials de petita i mitjana empresa de la denominada *terza Italia* (Toscana, Vènet, etc.)³. En aquest darrer cas, les dinàmiques d'autoorganització lligades a la petita propietat han estat, com ha demostrat Indovina (1990a), un factor clau en l'activació del procés d'industrialització difusa, en la mesura que han permès reduir els costos d'inversió en capital fix en l'esfera de la producció (petits tallers, garatges, etc.) i de la reproducció de la mà d'obra (habitatge al camp, autoconstrucció, etc.). Es tracta, com apunta Secchi (1996), d'un procés de construcció del territori de manera incremental, alternatiu al de les grans operacions estructurals, a partir de l'actuació de multitud de racionalitats individuals en un marc de desregulació política. En tot cas, com apunta Savino (1999), l'actuació de l'administració ha afavorit sovint aquest model a través d'actuacions difuses vinculades amb criteris de consens polític més que no pas de racionalitat territorial. Aquesta dinàmica ha consolidat un model d'urbanització reticular, format per centres urbans mitjans i petits, als intersticis dels quals es desenvolupen teixits mixtos residencials, productius i comercials que s'estenen de manera isòtropa. En el cas italià, doncs, l'*abusivismo edilizio* (urbanisme irregular), ha estat un factor estructural en el model econòmic i en la construcció del territori, tant a les ciutats del sud (Nàpols, Palermo, etc.) com en les noves àrees d'industrialització difusa. L'establiment de successives lleis de regularització de l'habitatge abusiu per part del govern de l'Estat ha contribuït, periòdicament, a la normalització d'aquesta dinàmica: Llei número 47/1985 i Llei número 724/1994.

A l'Estat espanyol, la tendència a la desconcentració metropolitana i la dispersió de la urbanització es va detectar a les àrees metropolitanes més dinàmiques (Barcelona, Madrid i Bilbao) a final de la dècada de 1970 (Nel-lo, 1997). Durant aquesta primera fase, la dinàmica de l'espai periurbà es va concebre a partir de la idea de "periferització", és a dir, com un receptacle passiu situat al voltant dels nuclis urbans, on la degradació de les activitats rurals anava acompanyada de la instal·lació dels usos rebutjats per la ciutat (Valenzuela, 1986). Així, els primers estudis sobre la dispersió van posar de manifest la proliferació de pràctiques irregulars, principalment el

³ Un districte industrial és una àrea caracteritzada per la presència d'un conjunt de petites indústries especialitzades, la suma de les quals cobreix totes les fases de producció d'un bé a través d'una integració horitzontal en xarxa. L'avantatge competitiu d'aquest model radica en la possibilitat de combinar una organització flexible amb l'aprofitament d'economies externes vinculades a la proximitat i a la presència de coneixements i habilitats radicats en el territori. Per a una introducció al tema vegeu VALDUNCIEL, J. (2003). "El concepte de districte industrial: un repàs des de l'òptica de la tradició italiana", *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 56, p. 195-206.

problema de les parcel·lacions il·legals en sòl no urbanitzable (Ezquiaga, 1982) i l'expansió de les urbanitzacions de segona residència (Herce, 1975; Valenzuela, 1977). Amb la represa econòmica iniciada a partir de mitjans de la dècada de 1980 s'inicia una nova fase de dispersió de l'espai urbanitzat d'una major extensió i complexitat, impulsada per diversos factors: la integració de l'Estat espanyol a la Unió Europea; la realització d'un vast programa d'inversió en autovies iniciat amb *Plan General de Carreteras* (1984-1991); la liberalització dels mercats (especialment intens durant el primer govern del Partit Popular, a la segona meitat de la dècada de 1990); l'establiment d'estímul fiscal a la inversió immobiliària com a forma d'estalvi; la incorporació dels fills del *baby boom* a la demanda residencial; i, per últim, la dinàmica de desdoblament familiar. Com a conseqüència, a les grans àrees metropolitanes s'inicia la dispersió en massa de la residència per a les classes mitjanes (López de Lucio, 1998; Nel·lo, 2001), a la costa Mediterrània es produeix un gran procés d'urbanització vinculat a la segona residència i es consoliden alguns fenòmens d'industrialització difusa, principalment al País Valencià⁴. La magnitud d'aquest procés ha portat els estudiosos a qualificar-lo com a "bombolla immobiliària" (Naredo, 1996 i 2003; Burriel, 2008).

En el cas de Barcelona, Nel·lo (2001) ha interpretat aquest procés com la transició d'una fase de concentració a una de difusió de la urbanització caracteritzada per un desplaçament de la població des del centre metropolità cap a corones allunyades i des dels municipis grans cap als municipis petits. El motor principal d'aquest canvi no ha estat el mercat de treball, com ho havia estat durant la fase de concentració fordista, sinó, principalment, un encariment del preu de l'habitatge que ha determinat la dislocació de la seva demanda sobre el territori i, com a conseqüència, la reubicació de la població de manera segregada per motius de renda. Paral·lelament, aquest procés es presenta associat a una difusió de part de les activitats productives com a conseqüència de la terciarització del nucli central metropolità. Com a conseqüència de tot plegat, entre 1981 i 1996 l'àmbit metropolità barceloní s'estén sobre el territori i passa d'estar integrat per 62 municipis i 3,5 milions de persones a 216 municipis i 4,3 milions de persones (Roca Cladera, 1997). Indovina (1998) descriu aquesta fase com la transició cap a una àrea metropolitana policèntrica, amb un centre urbà (Barcelona) que jerarquitzava el territori d'una manera més atenuada. Al seu torn, Catalunya esdevé un sistema urbà més integrat, que es configura en bona part des de l'àmbit metropolità

⁴ Per una delimitació dels sistemes productius locals a l'Estat espanyol vegi's Climent (1997).

barceloní, però també a partir de la dinàmica dels àmbits urbans funcionals de Girona, Tarragona i Lleida.

En l'esfera residencial, aquest procés s'ha caracteritzat per dos factors bàsics: d'una banda, un protagonisme creixent de la segona corona en el volum total d'habitatge construït; i, de l'altra, un protagonisme major de les tipologies de baixa densitat. Segons Muñoz (2004), entre 1987 i 2001 es van construir 120.000 habitatges unifamiliars a la província de Barcelona (un terç del total d'habitatges produïts) i la seva producció es va concentrar als municipis petits, de menys de 10.000 habitants. El resultat ha estat, segons Muñoz, la configuració d'una nova realitat metropolitana amb una nova morfologia discontinua, especialitzada i segregada, en què els territoris metropolitans comencen a assemblar-se molt morfològicament a les imatges arquetípiques del suburbi americà.

En definitiva, durant les dècades de 1980 i 1990 tots els països d'Europa occidental han experimentat una tendència inexorable a la difusió de les funcions urbanes sobre el territori i a la construcció d'un nou model de ciutat dispersa. A banda dels canvis en l'estructura econòmica i social que han determinat l'aparició d'aquest fenomen i malgrat la diversitat d'experiències derivades dels factors contingents locals, aquest procés general ha estat afavorit per un quadre de factors comuns:

- 1) L'aplicació de polítiques de liberalització en el camp fiscal (liberalització dels mercats i baixada dels tipus d'interès) i de flexibilització del planejament (desregulació del mercat i augment de l'oferta de sòl), orientades a flexibilitzar el mercat immobiliari.
- 2) La realització de vastes polítiques d'infraestructuració del territori, principalment autopistes i carreteres, i per tant, favorables a la mobilitat amb automòbil privat.
- 3) La manca de coordinació entre sectors i nivells administratius, fet que ha comportat una fragmentació dels objectius i els escenaris espacials proposats pel planejament.

Als països del sud d'Europa⁵ aquest procés ha tingut, a més, altres dues característiques pròpies:

- 1) L'especialització de l'economia en el sector immobiliari, no només com a conseqüència de l'increment de la demanda local, sinó de la seva especialització en el camp del turisme i l'oci. Aquest fet ha adobat un creixement molt gran dels habitatges construïts i un pes molt gran de les tipologies de baixa densitat associades a la segona residència.
- 2) La presència de l'urbanisme irregular com una fórmula paral·lela a la del mercat ordinari, especialment a Grècia, Itàlia i el sud i llevant de l'Estat espanyol.

Finalment, als EUA la dinàmica recent ha estat marcada per l'ascens del neoliberalisme, especialment durant el govern de Ronald Reagan, a la dècada de 1980, i l'evolució del model suburbà d'acord amb noves tendències a la privatització i a la tematització de l'espai. Aquest procés ha interessat principalment l'espai residencial, però també la resta de tipologies d'espais urbanitzats (parcs comercials i d'oci, polígons industrials i d'oficines, parcs tecnològics i centres d'educació), i és el reflex d'un procés més general de privatització i fragmentació del govern urbà en multitud d'agències i institucions. Com a conseqüència, la forma urbana emergent és la regió metropolitana multipolar, on el *downton* o centre urbà tradicional conviu amb nous subcentres suburbans, com les *edge cities*, i estructures lineals aleatòries i borroses (*edgless cities*) organitzades al voltant de les autopistes i nodes viaris (Lang, 2003). Com apunta Sudjic (1992), la ciutat emergent apareix com una espècie d'estora tendencialment isòtropa que conté diverses agrupacions (residencials, centres comercials, parcs industrials i d'oficines, etc.) connectades entre si per una mobilitat tendencialment multidireccional. En la mateixa línia, Sorkin (2004, edició original en anglès de 1992) parla de l'aparició d'una nova ciutat feta de peces genèriques que es juxtaposen, però que no dialoguen ni entre sí ni amb el seu entorn, i que en conjunt formen un magma urbanitzat sense centre ni límits perceptibles, profundament segregat socialment. L'exemple "paradigmàtic" d'aquesta nova forma urbana és la regió de Los Àngeles, una expressió de la nova "postmetròpoli" definida Soja (2000), això és, una superació de la ciutat moderna producte de la globalització del capital, el treball i la cultura, amb una nova espacialitat fractal i de límits difícilment destriables. L'any 2000, les dades del cens dels EUA indicaven que la població metropolitana

⁵ Vegi's l'estudi comparatiu de FONT, A. (ED.) (2004). *L'explosió de la ciutat: transformacions territorials recents a les regions urbanes de l'Europa Meridional*. Barcelona: COAC.

representava a un 80% de la població total i que d'aquesta un 62% habitava als suburbis, xifra que representava un 50% de la població americana (Nicolaidis i Wiese, 2006).

3.4.4 Nous models urbans

Així, doncs, la forma urbana emergent està configurada per peces especialitzades, segregades i de baixa densitat que poden dialogar complementàriament a tres escales: local, regional i global. Es tracta, com va desenvolupar Hägerstrand (1967, edició original en anglès de 1953) amb la seva *time geography*, d'una realitat fragmentada i de geometria variable formada per espais amb usos i temps diversos que reflecteixen les noves característiques dels ambients de l'habitar, produir, consumir i l'oci. En aquest sentit, l'anàlisi de la regió urbana com una juxtaposició d'espais urbanitzats que aquí es proposa és no només una opció metodològica orientada a l'anàlisi morfològica, sinó una perspectiva privilegiada per comprendre el funcionament de la nova economia, les noves pràctiques polítiques i socials, i els cànons culturals postmoderns.

3.4.4.1 El nou marc cultural de l'urbanisme postmodern

Des de finals de la dècada de 1960, es va anar imposant en el camp de l'urbanisme l'opinió que l'urbanisme funcionalista i l'arquitectura moderna s'havien convertit en una expressió arrogant d'autoritarisme per part dels planificadors, polítics i agents econòmics (Ellin, 1999). La demolició del conjunt Pruitt-Igoe de Sant Louis (EUA), un projecte d'habitatge social, geomètric i auster, construït a la dècada de 1950 i premiat com a model de la nova arquitectura, va anunciar simbòlicament la fi de l'arquitectura moderna (Hall, 1996). A poc a poc es va anar imposant una nova concepció de l'urbanisme que apostava per un retorn a les formes i tipologies tradicionals, al respecte al patrimoni i a una lectura de les especificitats vernaculars: l'urbanisme postmodern.

A la dècada de 1960 a Itàlia es va gestar el neoracionalisme, un nou corrent que va postular un retorn a la ciutat preindustrial com a referent bàsic quant a proporció, dimensió i forma. A *L'architettura della città*, Aldo Rossi (1966), el seu principal referent teòric, va defensar que la funció no podia determinar la forma i que el camí no era la recerca de models universals en el pla abstracte, sinó en les formes urbanes tradicionals. L'urbanisme feia un gir epistemològic historicista i s'imposava el mètode morfotipològic: es tractava d'abandonar les megaestructures i de dissenyar a partir de la morfologia i tipologia de l'edificació de la ciutat històrica. Als EUA es va produir un

gir anàleg, els referents teòrics del qual van ser Jacobs (1961), que va criticar la suburbanització de masses i va reclamar un retorn a les formes de civilitat urbana tradicionals, i Venturi (1972), que des d'una òptica complementària, va reclamar el valor de les formes urbanístiques quotidianes. A partir d'aquest moment, es consolida un nou cànon urbanístic neotradicional basat en tres principis bàsics: 1) recuperació de les formes urbanes tradicionals (el barri, el carrer i la plaça) i l'arquitectura clàssica i/o vernacular; 2) retorn a la barreja de funcions com a referent de civilitat urbana; 3) la ciutat preindustrial esdevé el referent quant a dimensió i escala.

En una primera fase, aquesta nova orientació de l'urbanisme va tenir una dimensió política i social important com a referent en l'activació del moviment contra la destrucció dels centres històrics i la defensa del patrimoni, la lluita contra els processos especulatiu, l'activació del moviment veïnal i els processos de participació ciutadana. En destaquen figures com Léon Krieger i les seves intervencions als centres històrics de nombroses ciutats, com Brussel·les o Bremen, i el Pla del centre històric de Bolonya de Pier Luigi Cervellati, que va tenir una gran influència a l'Europa mediterrània⁶. Amb l'ascens del neoliberalisme, però, l'historicisme i el contextualisme es converteixen en els nous cànons urbanístics per intervenir a les ciutats al servei d'administracions bolcades en la competició per atreure inversions i dels interessos immobiliaris especulatiu. Com a resultat, el neotradicionalisme es converteix en la nova estètica dels processos de mercantilització, tematització i elitització de l'espai urbà. Així, despulat del seu caràcter reivindicatiu, i exacerbat tant en les seves variants vernaculars com monumentalitzadores, el neotradicionalisme transita cap a una nova concepció de l'urbanisme com a simulacre.

En un altre ordre de coses, noves aproximacions, a cavall entre l'urbanisme i l'arquitectura, condueixen les seves recerques cap al fenomen de la dispersió i les seves tipologies urbanes postmodernes. En aquest sentit, el treball pioner de Venturi (1972) sobre l'*strip* de Las Vegas inicia una línia que té referents a Europa amb treballs com el de Boeri, Lanzani i Marini (1993) sobre els ambients de la dispersió a l'àrea de Milà o el de Font, Llop i Vilanova (1999) sobre l'àrea de Barcelona. Aquestes aportacions es mouen, en diferent mesura, entre la crítica i la voluntat operativa de reconèixer el fenomen, identificar-ne els aspectes innovadors i obtenir elements per a projectar-lo de manera eficient. D'altres treballs acaben, però, en una certa "mistificació" de la dispersió. En aquest sentit, autors com Sieverts (2003) es mostren

⁶ Vegi's CERVELLATI, P.L. (1973). *Bologna. Política e metodologia del restauro*. Bolonya: Il Mulino.

obertament captivats pels nous paisatges; Dubois-Taine i Chalas (1997) identifiquen la dispersió amb una nova forma d'urbanitat a la carta que ofereix als ciutadans la possibilitat de projectar les seves preferències; i Rem Koolhaas (2004), transita entre la condemna i la celebració.

A l'Estat espanyol, després d'una fase inicial d'infraestructuració per esmenar els dèficits heretats del Franquisme, s'imposa la concepció formal de l'urbanisme influenciada pel morfologisme italià i les aportacions del Laboratori d'Urbanisme de Barcelona (Sainz, 2006). Així, s'abandona la concepció funcional de l'urbanisme i es passa a una concepció més quirúrgica, basada en "la petita escala", l'arquitectura i la recuperació de l'espai públic. Els principis de recuperació de la identitat del lloc, la cura de la qualitat formal i la millora dels estàndards urbanístics, aviat esdevenen, però, una eina útil per a la nova concepció liberal del desenvolupament urbà, basat en la construcció de la ciutat a partir de projectes urbans d'oportunitat, que tenen com a referent de partida la celebració de dos grans esdeveniments: els jocs olímpics de Barcelona i l'Exposició Universal de Sevilla de 1992. Tot plegat enceta un encès debat en la disciplina urbanística sobre la preeminència del pla o del projecte urbanístic.

3.4.4.2 Les noves tipologies d'espais urbanitzats

La dissecció de la nova forma urbana permet identificar unes tipologies d'espais urbanitzats producte de la nova societat postmoderna. La distinció bàsica entre aquestes tipologies cal cercar-les en la seva vinculació a processos i formes propis del model de ciutat tradicional o ambients urbans, i les que ens remeten a la nova condició urbana dispersa: els ambients de la dispersió⁷:

- 1) Ambients urbans. Es tracta de les transformacions que s'han produït a l'interior de les ciutats, de renovació o d'extensió, que apareixen sota els preceptes de la planificació i continuïtat amb les trames urbanes preexistents.
- 2) Ambients de la dispersió. Es tracta de les actuacions que s'han produït més enllà dels entorns urbans consolidats i que, per tant, mostren de manera evident els nous preceptes funcionals i morfològics postmoderns.

⁷ Aquesta divisió sintètica està inspirada en la classificació elaborada per Font, Llop i Vilanova (1999) per la regió metropolitana de Barcelona. Nogensmenys, amb aquesta tesi doctoral es pretén, en certa mesura, complementar els resultats obtinguts en el treball citat per a l'àmbit de les Comarques Gironines.

Pel que fa als ambients urbans es poden identificar cinc tipologies principals: 1) *festival marketplaces*; 2) espais residencials “gentrificats”; 3) noves centralitats urbanes; 4) nous districtes de negocis; i 5) extensions residencials. En el primer cas, es tracta d’actuacions de renovació i rehabilitació dels centres històrics segons una versió generalment idealitzada de la històrica local per fomentar el turisme i el consum: els denominats *festival marketplaces*. En el segon, de nous barris residencials “gentrificats” per a pobladors de rendes mitjanes i altes. En el tercer, de noves centralitats urbanes, és a dir, nous espais ubicats en espais significatius de la ciutat (fronts marítims, fronts fluvials, nusos de comunicacions, etc.), on el canvi es confia a la construcció d’un gran contenidor d’arquitectura d’autor de relleu internacional, al qual s’associen usos de serveis, comercials i/o lúdics. En el quart, de nous districtes de negocis i d’activitats de producció lligades a la nova economia amb edificis corporatius rodejats de mobiliari urbà de qualitat i dotats de modernes infraestructures de comunicació i telecomunicacions. En el cinquè, i últim, d’extensions residencials urbanes monofuncionals o amb presència d’usos comercials i de serveis, amb densitats elevades i ubicats en continuïtat amb la trama urbana preexistent.

Pel que fa als ambients de la dispersió, es poden identificar, de manera sintètica, quatre tipologies principals: 1) conjunts residencials de baixa densitat; 2) tecnòpolis i parcs d’activitat econòmica; 3) centres comercials; i 4) *strips* comercials o carreteres-mercat.

En l’esfera de l’espai residencial, a partir de la dècada de 1970, i en paral·lel a l’abolició de les disposicions urbanístiques que permetien l’*exclusionary zoning*, als EUA es van començar a desenvolupar els *Common Interest Developments* (CID) i les *Master-planned communities* (MPC), això és, nous assentaments organitzats a l’entorn d’equipaments comunitaris d’excel·lència (camps de golf, centres eqüestres, àrees recreatives), en forma de condomini, gestionats a través d’un model d’associació i un sistema de taxes privat. McEnzie (1994) veu en aquest model de ciutat reminiscències amb el model original de Howard, ara, però, segons una solució elitista i segregadora que anomena “privatopia”. D’altra banda, l’augment de la criminalitat, la percepció d’inseguretat i la por, impulsen la construcció de les denominades *gated communities* (comunitats tancades). Es tracta d’àrees residencials amb accés restringit i una presència preponderant de dispositius de defensa i vigilància (murs, videocàmeres i seguretat privada). Aquest fenomen de “fortificació” dels assentaments, ha proliferat als estats del sud, molt especialment a Califòrnia, i ha calat també en l’arquitectura general dels edificis corporatius i en els centres comercials (Davis, 1990). La

proliferació d'aquests nous conjunts residencials de baixa densitat impliquen l'establiment d'un nou concepte de ciutadania on els drets i deures depenen de la quantitat de taxes i garanties que un pot pagar, i on els vincles disciplinaris i de control passen al primer pla en les relacions socials.

En un altre ordre de coses, a partir de la dècada de 1980 apareix una via alternativa al model suburbà tradicional que entronca amb els plantejaments de l'urbanisme neotradicional: el denominat *New Urbanism* (nou urbanisme). Es tracta, de recuperar els principis i les tipologies tradicionals, i utilitzar-los en el disseny urbà d'acord amb els nous estils de vida i les noves tecnologies. En aquest sentit, es defineixen tres vectors per organitzar la metròpoli (Congress for the New Urbanism, 1996): 1) el veïnat, que ha de respondre a criteris de compacitat, accés pedestre i mixtura d'usos; 2) el districte, que ha de ser una concentració d'activitat cívica, institucional i comercial vinculada orgànicament i física als assentaments; i 3) els corredors, que han de canalitzar els fluxos naturals, de persones i de mercaderies que organitzen l'estructura metropolitana afavorint el transport públic i els fluxos pedestres. Sota aquests principis han aparegut els denominats *Traditional Neighborhood Developments*: assentaments amb una dimensió moderada i organitzats amb carrers amb edificació alineada al seu voltant, per generar un domini públic visible i acollir usos diversos. El conjunt ve definit per un pla general i l'edificació està subjecta a unes estrictes ordenances quant a materials, façanes, ornamentació i gamma de colors. L'experiència pionera va ser Seaside (Florida), dissenyada per la firma d'arquitectes Duany i Plater-Zyberk, i el model s'ha estès pels EUA i, progressivament, per Europa, on destaca l'actuació del príncep Carles d'Anglaterra, que ha emparat diverses actuacions d'aquest gènere a la Gran Bretanya.

En aquesta línia de pensament ha sorgit el *Transit Oriented Development* (desenvolupament orientat al trànsit), que es basa en orientar el creixement a l'entorn dels sistemes de transport ferroviari, de manera que cada estació esdevingui el centre d'una nova ciutat mixta, amb serveis i centres de treball, diversitat tipològica de l'edificació i escala humana (Calthorpe, 1989). L'experiència ha demostrat que mentre els *Traditional Neighborhood Developments* han esdevingut a la pràctica una nova fórmula de suburbanització elitista i tematitzada a causa de la rigidesa de les ordenances d'edificació i, com a conseqüència, els elevats preus finals de l'habitatge, els *Transit Oriented Developments* han garantit, gràcies a l'ús d'ordenances menys restrictives, una major diversitat tipològica i, per tant, preus més assequibles (Ellin, 1996).

Les pràctiques i tècniques de privatització i tematització en l'urbanisme han anat afectant progressivament la resta de tipologies d'espais urbanitzats, tant en l'esfera de la producció com en la del consum i l'oci, com a reflex del citat procés general d'expansió de les polítiques neoliberals.

En l'esfera de la producció, la tipologia més emblemàtica vinculada a la nova economia són les denominades per Castells i Hall (2001) tecnòpolis, això és, nous espais impulsats pel sector públic, però amb presència significativa de capital privat, en què es reuneixen institucions d'investigació i empreses d'alta tecnologia, sobre la base d'infraestructures i serveis d'excel·lència. En general, les tecnòpolis es localitzen prop de les grans ciutats, a tocar d'un aeroport o estació de tren, i es componen d'un conjunt integrat d'empreses industrials, institucions acadèmiques i, en alguns casos, habitatges, connectat per una xarxa d'informació digital. En qualsevol cas, el model consta de diverses tipologies amb diversos graus d'especialització i diversitat d'usos. Cal destacar-ne quatre: 1) complexos industrials d'alta tecnologia: el més conegut és Silicon Valley, un complex del sector informàtic nascut espontàniament al voltant de la Universitat d'Stanford (EUA), però amb una funció fortament vinculada a les tecnologies militars; 2) ciutats de la ciència: complexos especialitzats en la investigació, però sense relació amb la fabricació; 3) parcs tecnològics: concentracions d'empreses que aporten llocs de treball qualificats; 4) nous districtes tecnològics urbans, situats en àrees renovades. En suma, entre el concepte de tecnòpolis i el tradicional de parc o polígon industrial, existeixen avui una diversitat de fórmules espacials que inclouen l'espai d'oficines, producció i serveis. Es tracta, generalment, de paisatges on predominen els elements modulars per acollir tipologies de producció versàtils, així que la sobrietat és la norma d'expressió exterior, tot i que també hi poden estar presents edificis corporatius, gratacels dissenyats segons els llenguatges tardomodern o postmodern per reforçar la imatge de l'empresa.

En l'esfera del consum, cal destacar dues tipologies bàsiques: el centre comercial i l'*strip* comercial. El centre comercial modern es consolida al llarg de la dècada de 1960 i presenta tres característiques bàsiques: 1) és un espai tancat en vers l'exterior i consta d'un mínim nombre d'accessos localitzats als extrems de l'edifici per dificultar la sortida dels usuaris; 2) s'estructura a l'entorn d'uns grans magatzems, a l'entorn dels quals s'articulen espais per passejar amb botigues en filera i serveis; 3) presenta una organització estratègica de les activitats, ja siguin en forma de clústers, quan aquestes

es complementen, o separades, quan són incompatibles a causa del perfil diferenciat dels seus usuaris (Wrigley i Lowe, 2002).

El trànsit cap al model de consum postfordista iniciat a final de la dècada de 1970 implica una complexificació de la demanda i un augment del temps destinat al consum i l'oci. Com a resposta, la funció social i recreativa del centre comercial s'expandeix: l'oferta comença a incloure serveis més diversificats (sales de cinema, restaurants, sales de videojocs) i, progressivament, s'hi afegeixen esdeveniments, com desfilades de moda, concerts i festes. Un altre canvi és la tendència a la tematització de l'espai com a element d'estimulació del consum, una influència manllevada de l'experiència del parc temàtic, i, molt especialment, de Disneylandia. Es tracta de presentar una versió simulada i millorada o hiperreal d'una realitat geogràfica, històrica o fantàstica, reconeguda culturalment, amb l'objectiu de fomentar l'escapisme i el consum en el temps d'oci (Sorkin, 2004). En aquest sentit, l'exemple més destacat és West Edmonton Mall (Edmonton, Canadà), un centre construït a la dècada de 1980 i dividit en districtes temàtics, que representa la sublimació de la fusió entre la idea de centre comercial i la de parc temàtic, esdevenint una atracció turística de relleu internacional. A partir d'aquest moment, l'urbanisme comercial fa un salt i ja no només controla l'espai, el temps i el clima, sinó també la realitat. Finalment, la "fortificació" derivada de l'augment de la por també impregna l'urbanisme comercial: circuits tancats de televisió i ordinadors sota el control d'agents uniformats, converteixen els centres comercials en nous panòptics d'alta tecnologia, seguretat i dissuasió (Crawford, 2004).

Pel que fa a l'*strip* comercial, Relph (1987) parla de transició de l'*strip* fordista a l'*strip* postfordista i la vincula a dos canvis bàsics. En primer lloc, la substitució dels tradicionals negocis independents ubicats al costat de les carreteres per franquícies (benzineres, restaurants *fast food*, motels, etc.) amb una simbologia i estils estandarditzats. En segon lloc, l'augment del control del planejament i l'establiment d'ordenances de control dels senyals publicitaris. Així, s'estén un nou model de negoci en què el propietari adquireix el dret d'utilitzar un sistema de disseny i *marketing* de l'empresa, amb logotip, colors i formes preestablertes, i vendre'n els productes. Al seu torn, l'empresa matriu s'encarrega de la gestió de la marca en un entorn en què l'èxit comercial depèn de la capacitat de diferenciar el producte i, per tant, la creació d'un sistema més reconeixible de formes i colors, i de publicitar-lo a través dels mitjans de comunicació. Com a resultat, l'*strip* postmodern ofereix la imatge d'una sèrie d'edificis ben dissenyats i integrats en el paisatge, basats en referents comercials ja no locals, sinó presents arreu del món (Relph, 1987). Una de les conceptualitzacions més

interessants d'aquest fenomen a Europa ha estat desenvolupada a Itàlia de la mà de Boeri, Lanzani i Marini (1993), que l'han identificat amb el terme *strada mercato* (carretera-mercat o via aparador). Es tracta de la proliferació d'activitats comercials i de serveis al llarg d'una via de comunicació, seguint la lògica de la parcel·lació de l'espai agrícola preexistent, la seqüència d'usos de la qual ve a reproduir el carrer comercial tradicional segons una nova lògica lligada a l'accessibilitat amb l'automòbil privat. Aquest fenomen seria el millor exemple de les conseqüències paisatgístiques negatives de l'"urbanisme abusiu" en l'esfera de les activitats comercials i de serveis.

Més enllà d'aquesta classificació necessàriament sintètica de les noves tipologies d'espais urbanitzats, cal fer algunes apreciacions. En primer lloc, la vigència del debat entre els que consideren, com Garreau (1991), que la tendència de les noves tipologies morfològiques és a l'agregació seguint els atributs de la ciutat (intensitat, densitat i aglomeració d'usos) en nous punts del territori; i els que, contràriament, consideren, com Fishman (1991) o Lang (2003), que la tendència dominant porta a la dissolució dels ambients urbans en un magma tendencialment isòtrop. Pel que respecta el cas de la regió metropolitana de Barcelona, Font, Llop i Vilanova (1999) parlen, en el que es pot considerar una actualització del treball clàssic de Solà-Morales (1993) sobre les formes de creixement urbà, de l'emergència d'una realitat morfològica dual formada per una combinació entre àmbits i realitats urbanes locals, i elements que pertanyen a l'escala de la ciutat-regió. Així, mentre que en els ambients urbans predominen les economies d'aglomeració, en els ambients de la dispersió es poden apreciar dues tendències diferenciades: la de les tipologies disperses (principalment els conjunts residencials de baixa densitat), vinculades a una primera fase de colonització on va predominar l'urbanisme irregular, i la de les tipologies polaritzades a l'entorn dels punts nodals de la xarxa viària, i que estan vinculades a una segona fase de colonització on han predominat les economies de xarxa i l'especialització seguint la lògica de les economies de localització⁸. Aquesta constatació permet hipotitzar una correspondència entre la construcció de la ciutat dispersa i la teoria del *fringe-belt* o cinyell perifèric, desenvolupada per Conzen (1960) i Whitehand (1972), i aplicada a l'Estat espanyol per Vilagrasa (1986a), segons la qual l'evolució del plànol està

⁸ Són aquelles economies que sorgeixen com a resultat de la concentració d'indústries (o altres activitats) de sectors similars en una àrea geogràfica limitada, produint efectes sinèrgics entre les empreses. Aquestes economies tenen a veure, doncs, amb la possibilitat de generar processos d'especialització entre empreses en el cicle productiu sectorial, amb una reducció dels costos de transacció i amb la creació d'allò que Alfred Marshall anomenava una "atmosfera industrial", i que es tradueix en una capacitat per orientar les combinacions tecnològiques i organitzatives més eficients i per generar processos d'innovació i de difusió més ràpids (Camagni, 1992).

caracteritzada per la creació de successius cinyells perifèrics vinculats al cicle econòmic. Així, a una primera fase de fixació creada en moments de creixement dèbil, amb diversos usos possibles, però amb el tret comú d'una baixa densitat d'ocupació i d'una localització condicionada per la recerca de sòl perifèric barat, en prossegueix una nova urbanització amb usos més intensius i de major densitat.

3.4.4.3 Els trets essencials de la nova forma urbana

En síntesi, com a resultat dels canvis en les tipologies morfològiques i el canvi cultural postmodern, la nova forma urbana presenta quatre característiques distintives (Ellin, 1996):

- 1) La forma segueix la ficció, en la mesura que la seva inspiració, derivada dels paisatges preindustrials, no té en compte el fet que les noves tecnologies de transport i telecomunicacions han subvertit la lògica de la ciutat premoderna. Al contrari, la ciutat ja no es forma més sota les regles d'unitat de lloc, acció i de temps sinó que l'acció humana se segmenta en el temps i en l'espai. Per tant, els nous projectes i les seves referències nostàlgiques que ignoren els efectes del canvi tecnològic, com ara els nous assentaments residencials neotradicionals, estan descontextualitzats. El resultat és un urbanisme que separa l'objecte del seu context per construir una narració selectiva i idealitzada, una ficció, segons uns canons estètics comunament i globalment acceptats. Aquest model té la seva màxima expressió en els parcs temàtics i els centres comercials, on els esforços per emular la ciutat preindustrial o, fins i tot, ambients idíl·lics de fantasia, esdevenen un teatre arquitectònic al servei de l'estimulació del consum. Es tracta d'espais heterotòpics, és a dir, llocs on es juxtaposen realitats espacials descontextualitzades que aparentment són incompatibles (Foucault, 1994, original de 1967)⁹, i hiperreals, en la mesura que no és limiten a imitar un context, sinó a presentar-lo segons una nova versió perfeccionada que "supera" la realitat (Baudrillard, 1978).
- 2) La forma segueix la por creixent que impregna la societat i el principal perjudicat d'aquesta tendència és el domini públic, que ha passat de ser l'espai articulador de la ciutat a ésser substituït per solucions privatitzades. El principal factor de privatització de l'espai urbà ha estat la proliferació del suburbi residencial unifamiliar, dissenyat amb l'objectiu de garantir als seus habitants el

⁹ Concepte introduït per Michel Foucault. Vegi's FOUCAULT, M. (1994). *Dits et écrits 1954-1988*. Paris: Gallimard.

control sobre el propi domini i la privacitat. Però a més, a mesura que ha augmentat la percepció d'inseguretat, han aparegut noves solucions (condominis, comunitats tancades) que han fet de la segregació, la fortificació i la tematització, com a fórmula d'escapisme, objectius de disseny prioritaris. D'altra banda, la dinàmica de privatització també ha empobrit el rol que tradicionalment jugava l'espai públic com a espai de consum. El principal exemple són els centres comercials i la seva tendència a generar una segona natura interior que reproduïx l'espai públic d'una manera restringida i supeditada a la funció de consum. En definitiva, la tendència a la privatització, fortificació i tematització que afecta cada cop més al medi urbà construït (conjunts residencials tancats, arquitectura defensiva i tematitzacions neotradicionals), reflecteix un augment de la percepció d'inseguretat, però també l'ascens del conservadorisme i de la segregació social en un marc amplificat per la progressiva desaparició dels espais col·lectius d'interacció social.

- 3) La forma segueix la *finesse* (refinament) en la mesura que en un marc general condicionat per l'ascens del neoliberalisme, acaba posant-se al servei de les elits per crear nous escenaris urbans segregats. En efecte, si bé inicialment el nou urbanisme apareix vinculat a nous "paradigmes" que postulen un disseny inserit en les ciències socials i l'ecologia (recuperació de les formes tradicionals, participació ciutadana, disseny sostenible), la manca d'adequació dels projectes a la nova economia política fa que, en molts casos, acabin sucumbint exclusivament a les determinants del mercat. Així, l'esforç per "humanitzar" els projectes ha acabat fent augmentar el preu del sòl, de manera que els promotors, que lògicament volen rendibilitzar les inversions, acaben fent habitatges a preus més elevats. El cas més significatiu és el dels nous espais residencials "gentrificats", on la renovació apareix associada a l'expulsió dels habitants originaris d'una zona i a la seva substitució per nous habitants de rendes més altes. Aquesta dinàmica està a la base de l'aparició d'una nova cultura política basada la defensa dels interessos de les comunitats locals, en el marc del qual proliferen fenòmens de *Not In My Back Yard* (NIMBY) o "aquí no" (Nel·lo, 2003)¹⁰.

¹⁰ Cal matisar que a Catalunya els conflictes territorials recents han emergit, en bona mesura, com a resposta al creixement immobiliari desaforat i presenten elements destacables d'innovació social i política, com la socialització de nous valors ambientals i culturals, l'elaboració d'escenaris i propostes de gestió del territori i la reivindicació d'una major participació de la societat civil en els processos de decisió política.

- 4) La forma segueix les finances. En efecte, malgrat l'aparent centralitat de les tecnologies i la informació en la generació de valor, la producció i/o la transformació del medi urbà construït i l'apropiació de les plusvàlues que se'n deriven, juguen un rol central en la dinàmica de la nova economia i això ha adobat una concentració d'escala i una internacionalització del capital immobiliari. D'altra banda, els nous cànons estètics postmoderns són despulats del seu contingut polític i passen a ser una eina de mercantilització i elitització al servei dels objectius immobiliaris. En aquest sentit, els promotors defineixen l'essència i la carcassa dels projectes, i l'arquitecte és reduït a la tasca, no menor, de posar-hi una màscara. En definitiva, la mercantilització (*commodification*) general que abraça la vida social té un reflex en el paisatge: cada part és separada i redissenjada segons criteris per extreure'n un major profit, i la publicitat i els signes corporatius passen a tenir un paper preeminent en l'escena urbana (edificis corporatius, centres comercials, rètols publicitaris, etc) (Relph, 1987). Es produeix el trànsit d'un paisatge funcional, on predomina el valor d'ús, a un paisatge de signes, on predomina el valor de canvi.

Lògicament, les tendències exposades han interessat primer algunes grans ciutats a través de projectes emblemàtics, i, a partir d'aquí, han anat impregnant, de manera progressiva, la resta de la jerarquia urbana i del medi urbà construït.

3.4.5 Els costos de la dispersió i les noves polítiques urbanes

3.4.5.1 El debat sobre els costos de la dispersió urbana

A partir de la dècada de 1950, el model suburbà va començar a ser objecte de controvèrsia als EUA. La crítica a la dispersió urbana es va articular a l'entorn de cinc posicions bàsiques:

- 1) La crítica cultural a la suburbanització es va iniciar amb el document col·lectiu *The Exploding Metropolis*, dirigit per Whyte (1958). El 1961 Jacobs, que havia participat en aquest treball, va publicar el llibre seminal *The Death And life of the Great American Cities*. L'autora qualificava de paradoxa el fet que del model de la ciutat-jardí s'hagués passat a la construcció d'ambients suburbans estandarditzats i rodejats d'una natura domesticada, i va reclamar un retorn a la vida urbana i la recuperació dels seus espais de relació tradicionals: el carrer, la plaça, etc. Contemporàniament, Mumford (1961), que havia estat un ferm defensor de la ciutat-jardí, va criticar el que ell entenia com una distorsió de la

idea original de Howard. Per l'autor, la ciutat americana era el reflex d'una societat cada cop més uniforme, captiva de l'automòbil i dels mitjans de comunicació de masses, i socialment fragmentada. Partint d'aquestes posicions, es va consolidar una crítica al model cultural suburbà basat en el seu impacte en la degradació de la vida cívica, la substitució dels béns col·lectius per una concepció privatitzada de l'habitar, la dependència de l'automòbil i la banalització del paisatge.

- 2) Una segona via crítica va posar l'accent en l'impacte ambiental de la suburbanització. L'aparició de l'obra *Silent Spring* el 1962 va posar sobre la taula el problema de la contaminació i la destrucció dels sistemes naturals, i va atribuir-ne una part de les causes a la suburbanització i l'augment dels desplaçaments en automòbil privat. A partir de la dècada de 1970, l'opinió pública va prendre consciència d'aquesta qüestió i el govern federal americà va començar a legislar en la matèria de protecció de la natura. L'informe del Club de Roma sobre *Els límits del creixement* de 1972 (Meadows, 1972) i la crisi del petroli de 1973 van posar en entredit la idea de creixement il·limitat. Amb el conegut com a Informe Brundtland de 1987 (WCED, 1987), aquesta perspectiva s'enriqueix amb la introducció de la idea de sostenibilitat i aquesta qualla en l'agenda política amb els objectius de l'Agenda 21 definits a la Conferència de Rio de 1992¹¹. A partir d'aleshores, l'argument principal d'aquesta perspectiva s'ha bastit a l'entorn de la idea que la ciutat dispersa (menys densa i separada físicament) consumeix més sòl i energia que la ciutat compacta (més densa i agrupada), de manera que la compacitat es postula com la forma urbana energèticament més eficient. D'altra banda, el gir ambiental adoba un gir en la planificació territorial cap als sistemes naturals. En aquest sentit, destaca l'obra senyera de McHarg (1969) *Desing with nature*. A partir de la dècada de 1980, l'ecologia del paisatge ha posat de relleu els impactes de l'expansió del medi urbà en la fragmentació, aïllament i pèrdua de biodiversitat dels sistemes naturals (Naveh i Lieberman, 1984; i Forman i Godron, 1986) i ha esdevingut el principal referent teòric i aplicat en la planificació ecològica del territori.

¹¹ El terme desenvolupament "sostenible" fou formalitzat per primera vegada en l'informe Brundtland (1987) de Nacions Unides i es basava en les idees de preservació del medi ambient i consum responsable dels recursos naturals no renovables. A la Conferència de Nacions Unides celebrada a Rio de Janeiro el 1992, el seu contingut va ser ampliat a tres pilars bàsics: progrés econòmic, justícia social i preservació del medi ambient, i es va definir, de manera sintètica, com la satisfacció de les necessitats de les generacions presents sense comprometre les possibilitats de les del futur per atendre les seves pròpies necessitats.

- 3) Un tercer filó crític va posar de manifest els costos de la dispersió urbana com a model d'assentament. En aquest cas, la fita la va marcar l'estudi *The costs of sprawl* (RERC, 1974), elaborat per diverses agències governamentals americanes l'any 1974. L'estudi comparava sis tipologies d'assentaments teòrics amb diversos graus de densitat i planificació, que es van avaluar en termes de costos ambientals (consum de sòl, contaminació atmosfèrica, hídrica i acústica), costos socials (temps de desplaçament en automòbil, accidents, violència, costos psicològics), costos col·lectius (qualitat dels serveis públics i nivells de costos fiscals) i costos públics (costos de construcció i manteniment dels serveis públics, espais verds, infraestructures viàries i xarxes de serveis). El resultat va posar de manifest que la variable densitat era el factor determinant dels costos generals d'un assentament i que les comunitats més denses i planificades eren, per un factor d'economies d'escala, menys costoses que les menys denses i no planificades. Pels crítics, com Bruegmann (2006), els resultats d'aquesta perspectiva no són concloents en la mesura que no contempen la dinàmica del mercat.
- 4) Un quart argument ha associat la dispersió de la ciutat amb la crisi social i l'augment de les "patologies" urbanes. Jacobs (1961) i Mumford (1961) ja van vincular pionerament l'expansió de la suburbanització amb l'augment de l'aïllament social. En una proposta recent, Putnam (2000) apunta la vida suburbana com un factor que impedeix la cimentació de la vida cívica i social i, per tant, impulsa una erosió del capital social. Les causes d'aquest procés són: 1) els costos temporals de la dispersió en termes de desplaçaments, un factor que implica necessàriament una disminució del temps destinat a la vida social; 2) l'associació que es produeix entre dispersió i segregació social i racial, factor que redueix la diversitat de les relacions socials; 3) la desaparició de l'espai públic com a ciment dels espais comunitaris. Aquests mateixos factors estarien, segons l'autor, a la base de la desconexió creixent entre l'individu, les institucions socials (família, veïnatge, teixit associatiu) i les estructures democràtiques.
- 5) Una cinquena perspectiva crítica gira a l'entorn del que Nel-lo (2001) anomena manca d'equitat de la ciutat dispersa. En aquest sentit, la reubicació de la població a l'interior de les regions metropolitanes en funció de la renda ha implicat un augment de la segregació i les disparitats socials. Així, com apunta Orfield (2003), en la mesura que els impostos a la construcció i a la propietat

són una de les principals fonts de finançament municipal, els governs locals es veuen abocats practicar el “*zoning fiscal*”, és a dir, esbiaixen els plans urbanístics caps als usos més rendibles (residència de classe mitjana i alta), i/o promouen la competició per atreure aquests usos aplicant retallades impositives o incentius fiscals (*tax-base competition*). El resultat és una jerarquitització dels municipis entre els que tenen una baixa capacitat de recaptació i costos públics elevats, per una banda, i els que tenen una alta capacitat de recaptació i costos públics relatius més baixos. Finalment, als suburbis de classe mitjana i alta això ha ajudat a forjar una cultura política basada en la identificació de l'individu com a contribuent i això s'ha traduït en un recel en vers la gestió pública i augment de la defensa dels interessos de les comunitats locals.

3.4.5.2 El debat sobre els nous models urbans

La qüestió dels costos de la dispersió urbana en termes de model d'assentament ha reprès amb força els darrers anys. En un estudi elaborat per Burchell (1992, citat per Camagni, Gibelli i Rigamonti, 2002) a l'àrea de New Jersey sobre diferents escenaris de creixement, els resultats permeten concloure que l'alternativa més compacta i planificada estalviaria del 20% al 44 % dels recursos territorials, del 15% al 25% del finançament en viari local i del 7% a 15% del finançament en xarxes hídriques i clavegueram. Un estudi realitzat per de Breheny, Gent i Lock (1993) a la Gran Bretanya ha avaluat els costos econòmics, socials i ambientals de diverses tipologies d'assentament: 1) *urban infill*: densificacions de les ciutats a través de processos de renovació o compleció; 2) *urban extensions*: extensions urbanes contigües amb la trama preexistent; 3) *key villages*: desenvolupament polaritzat sobre subcentres de dimensió suficient per garantir infraestructures i serveis; 4) *multiple village extensions*: desenvolupament dispers; i 5) *new settlements*: grans intervencions residencials autosuficients seguint el model tradicional de les *new towns*. Els resultats indiquen que els assentaments compactes (renovació i extensió) obtenen els millors resultats en termes de cost de dotació d'infraestructures, accés als serveis bàsics, diversitat social, consum de sòl i consum energètic, mentre que són penalitzats en termes de cost final del producte immobiliari, *planning gain* (possibilitat d'obtenir sòl de cessions per a l'administració), dotació d'espais lliures i congestió. Finalment, Owens (citada per Hall, 2004), postula una forma urbana organitzada a partir d'unitats d'escala peatonal, amb barreja d'usos i densitats d'entre 25 a 40 habitatges per hectàrea, com la solució més eficient energèticament. Pel que fa a la relació entre mobilitat i forma urbana, Newman i Kenworthy (1999) han posat de manifest la relació entre descens de la densitat i

augment del consum de benzina per càpita en un estudi comparatiu realitzat a nivell mundial. En aquest sentit, les ciutats europees són les que presenten una relació més equilibrada entre densitat i distància pendular mitjana, fet que redunda en un menor consum d'energia.

A Catalunya la idea de retorn a la ciutat compacta ha pres com a referent la metàfora de la ciutat Mediterrània. Des de l'òptica de l'ecologia urbana, Rueda (2002) en destaca tres virtuts bàsiques: 1) en l'esfera de la mobilitat, ofereix una major diversitat de mitjans de transport, tots ells amb un menor consum energètic; 2) en l'esfera dels usos i la composició social, aporta una major densitat d'usos i diversitat social en un territori concret i això proporciona un context adequat perquè augmentin els intercanvis d'informació i energia sustentadors d'una organització complexa; 3) finalment, una raonable densitat de població i edificació, l'existència dels serveis bàsics i un accés fàcil als serveis públics implica una millora de la qualitat de vida dels ciutadans.

Des d'una perspectiva sociològica, Borja (2003) reclama una nova centralitat de l'espai públic com referent identitari, funcional, social i polític en la construcció de la ciutat. Segons l'autor, en contraposició amb la "urbanització sense ciutat" amb funcions especialitzades, morfologies fragmentades i segregació social en l'espai, l'urbanisme ha de produir espai públic. En general, el creixement discontinu propi de la ciutat dispersa genera grans espais residuals intersticials a cavall entre les infraestructures i els nous fragments urbans. Per tipologies, les grans peces especialitzades (centres comercials, parcs d'activitats econòmiques, etc.) aporten espai públic local, però sovint introdueixen ruptures en la xarxa urbana que el debiliten a nivell general. Així mateix, les grans operacions homogènies d'habitatge causen una homogeneïtzació social i, per tant, afebleixen les possibilitats d'interacció social. Es tracta, doncs, de produir espai funcional polivalent que relacioni les diferents parts de la ciutat i garanteixi una multiplicitat de formes de mobilitat. Així mateix, la presència d'espai públic, qualificat culturalment i política, proporciona continuïtats i referències, entorns protectors i emergeix com a representació de les voluntats col·lectives, de manera que atenua el conflicte social.

Finalment, des d'una perspectiva geogràfica que abraça la dimensió morfològica, funcional i social, Nel-lo (2001) identifica tres reptes als quals ha de fer front la ciutat emergent: 1) la forma urbana en relació a l'alternativa compactat/difusió, la solució de la qual passa per reforçar la ciutat compacta en tant que forma arrelada i amb un menor impacte a nivell d'ocupació del sòl; 2) la funcionalitat en relació a l'alternativa

complexitat/especialització, la solució de la qual passa per reforçar el patró d'urbanització tradicional de les ciutats mediterrànies, caracteritzat per la promiscuïtat de funcions (residencials, productives i de serveis), en front la proliferació de noves tipologies d'espais especialitzades que obliguen a incrementar la mobilitat per a satisfer aquestes funcions; 3) la cohesió social en relació a l'alternativa integració/segregació, la solució de la qual passa per evitar la segregació social per raons de renda a escala metropolitana garantint l'accés a l'habitatge i el dret a la mobilitat amb un sistema de transport públic eficient.

En definitiva, en el debat internacional s'ha consolidat la idea que una forma urbana més compacta contribueix a una reducció de l'ocupació de sòl, la pol·lució, i al foment de la vida social. En aquest sentit, la ciutat històrica europea ha estat identificada amb els valors de vitalitat i varietat de la vida urbana a seguir i aplicar com a principis del desenvolupament sostenible (Andersson, Joye, Jorgensen i Ostendorf, 2001). A Catalunya, aquests plantejaments s'han identificat amb la idea de ciutat mediterrània com a model de ciutat compacta, densa i diversa. Els autors ressenyats coincideixen en què el model desitjable en aquest sentit és el de l'eixample ordenat amb illes tancades de densitat mitjana/alta, de dimensions raonables però amb espais lliures d'edificació, i articulats per un viari que aculli les diverses modalitats de transport.

3.4.5.3 Noves polítiques urbanes

Si durant la dècada de 1970 i 1980 la dispersió va ser afavorida per una aplicació generalitzada de polítiques de liberalització en el camp de l'economia i el planejament, a partir de la dècada de 1990 s'ha produït un gir en les polítiques públiques tendent a enfortir la intervenció del govern en control del creixement urbà i la concreció d'escenaris generals orientats a mitjà i llarg termini.

La Unió Europea (UE) va fer una crida en favor de la "ciutat compacta" en el Llibre Verd de Ambient Urbà de 1990. El 1999 la UE va elaborar l'*Estratègia Territorial Europea* (ETE) (Comissió Europea, 1999), el primer text consensuat amb el territori com a referent bàsic. El document identifica el creixement dispers com una de les principals tendències de canvi del sistema urbà europeu, l'associa a importants costos socials, econòmics i ambientals, i postula un desenvolupament policèntric, capaç de cohesionar el territori i de reconduir la dispersió sobre la base d'una xarxa urbana equilibrada. Finalment, el document *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*, elaborat per l'Agència Europea del Medi Ambient (EEA, 2006), defineix el concepte *urban sprawl* d'una manera operativa: "as the physical pattern of low-density expansion

of large urban areas, under market conditions, mainly into the surrounding agricultural areas” (EEA, 2006: 6) i el contraposa al creixement compacte que ha caracteritzat la ciutat europea tradicional. El document assimila la dispersió a un “*laissez faire*” territorial i aposta per un nou urbanisme de “control creatiu” i una visió sostenible de l’Europa urbana.

A França, l’aprovació de la *Loi d’orientation sur l’aménagement et le développement Durable du Territoire* (1999) i la *Loi de simplification et de modernisation administrative du territoire français* (1999) (coneguda com a Llei Chevènement), ha consentit la creació de nous poders supramunicipals, les *communautés d’agglomération* per les àrees urbanes petites i mitjanes i les *communautés urbaines* per les grans àrees metropolitanes, als quals els han estat atribuïts les competències en matèria d’ordenació urbana i la capacitat per finançar-se a través dels recursos derivats d’una taxa única sobre les empreses i una dotació general procedent de l’Estat calculada en funció de la població. Així mateix, la *Loi solidarité et renouvellement urbain* (2000) ha determinat una major integració entre les polítiques d’urbanització, habitatge i mobilitat en el planejament urbanístic, mesures fiscals favorables a les operacions de renovació, i ha subjectat l’extensió urbana dels municipis a les directrius de plans urbanístics d’àrea urbana, els *Schéma de Cohérence Territoriale*, que han passat a definir els objectius de planificació a nivell d’espais lliures, assentaments i infraestructures.

A la Gran Bretanya, on la liberalització dels mercats ha estat completa, la dinàmica de declivi de les ciutats i de creixement més enllà dels *green belts* continua vigent. En tot cas, el document *Final Report of the Urban Task* (Rogers Report, 1999), ha esdevingut el full de ruta per afrontar la regeneració de les ciutats, proposant l’aplicació de mesures d’agilització dels processos d’adquisició de terrenys i incentius financers per a la renovació i rehabilitació urbana. D’altra banda, després d’una fase en què la política urbana s’ha desenvolupat sobre la base de multiplicació d’organismes i agències sense coordinació eficient entre elles, des de l’any 2000 s’ha establert una nova Greater London Authority com a ens de gestió en matèria de planejament i transport, i s’ha començat a implantar el model a la resta del país. En qualsevol cas, segons Champion (2003), la Gran Bretanya continua sense tenir una visió estratègica a nivell d’ordenació del sistema d’assentaments.

Als EUA el Congrés va aprovar el 1970 la creació de governs metropolitans. Des d’aleshores, alguns estats i zones metropolitanes han començat a redactar plans

supramunicipals i ha aplicat polítiques de *tax-base sharing* o fons financers comuns, creats amb l'objectiu d'implementar polítiques d'equilibri en els serveis definides conjuntament entre els municipis (Orfield, 2003). Així mateix, en molts municipis s'han començat a aplicar polítiques de "*smart growth*", associades a mesures concretes com la definició de límits al creixement urbà o l'aplicació de moratòries urbanístiques. Finalment, s'han començat desenvolupar de manera reeixida els nous *Transit Oriented Developments* definits en els plans de ciutats com Portland, Seattle i Salt Lake City.

A Catalunya, com s'exposarà més endavant, diferents mesures legislatives, de planejament o d'actuació directa, intenten, des de 2003, redirigir el model urbà cap a una major densitat, continuïtat amb les trames existents i complementarietat d'usos. Totes elles tenen una bona síntesi en els anomenats "15 criteris" del Programa de planejament territorial elaborat per la Generalitat de Catalunya (Generalitat de Catalunya, 2005).

En general, doncs, les polítiques urbanes s'han articulades a l'entorn de quatre punts bàsics:

- 1) Creació d'òrgans de govern de gestió i planificació adaptats a l'escala de les noves realitats urbanes metropolitanes.
- 2) Introducció d'eines per assolir l'equitat fiscal dins les àrees metropolitanes i, per tant, garantir un major equilibri en la provisió d'habitatge i serveis.
- 3) Creació d'instruments de planejament territorial amb capacitat per definir uns objectius generals a nivell d'ordenació d'espais lliures, assentaments i infraestructures, de manera coordinada amb els plans d'escala local i sectorial.
- 4) Retorn a la idea de ciutat compacta (compactat de la trama urbana, densitat raonablement elevada, i barreja d'usos i grups socials) com a model més sostenible, és a dir, capaç de contenir el consum de recursos territorials, potenciar la mobilitat pedestre o amb transport públic, i revitalitzar les àrees centrals de la ciutat. Dins d'aquesta idea general, cal parlar, però, de dos plantejaments bàsics: d'una banda, la necessitat de regenerar els centres urbans i potenciar els seus valors; de l'altra, la necessitat d'evitar la polarització del creixement a les grans ciutats i garantir el reequilibri territorial. En aquest sentit, l'aposta passa pel foment del policentrisme, però les solucions varien,

d'acord amb els contextos preexistents, entre la idea de reforçament de l'estructura d'assentaments, amb un paper important per a la ciutat mitjana, pròpia de l'Europa occidental, i la idea de desconcentració concentrada, pròpia del món anglosaxó, que passa per la construcció de nous assentaments compactes al llarg de les xarxes de transport públic.

Capítol 4. Legislació i planificació urbana a Catalunya i l'Estat espanyol

4. Legislació i planificació urbana a Catalunya i l'Estat espanyol

El present capítol conté una síntesi històrica de la legislació i la planificació urbana a Catalunya entesa en el marc de la tradició urbanística espanyola. L'objectiu és presentar el procés d'institucionalització de l'urbanisme atenent a la normativa i els instruments d'ordenació, com a pas previ per comprendre l'evolució de l'urbanisme a Catalunya des de l'arribada de la Democràcia fins a l'actualitat. Es pressuposa que el marc urbanístic és un dels tres factors bàsics que permeten interpretar els canvis en la forma urbana, juntament amb la dinàmica del mercat i l'acció dels agents.

4.1 Introducció

Durant l'Antic Règim, la intervenció dels poders públics en la configuració de la ciutat es limitava a l'execució d'obres públiques (vialitat, parcs i edificis administratius) i a l'establiment de limitacions en l'exercici del dret de propietat per raons de policia urbana (seguretat, salubritat i relacions de veïnatge). Aquestes finalitats eren satisfetes mitjançant tècniques urbanístiques primàries: d'una banda, l'alineació de l'edificació; i, de l'altra, la seva ordenació mitjançant ordenances i constriccions per raons de seguretat i salubritat. Aquest cos procedimental estava en sintonia amb la dimensió temporal i espacial de la ciutat, circumscrita a uns recintes pràcticament estàtics.

A partir del segon terç de segle XIX, l'avenç del liberalisme i la industrialització van anar transformant la societat, el marc polític i jurídic, i l'organització de la ciutat. El 1836 i 1837 es van aprovar la Llei d'expropiació i el Reial decret de desamortització eclesiàstica, respectivament, dos ordenaments que serien clau per a poder endegar grans operacions de renovació als centres urbans. D'altra banda, la Reial ordre de 1846 sobre plànols geomètrics va imposar a les capitals de província i/o als municipis amb una certa grandària l'obligació d'aixecar un plànol de la seva població amb les alineacions de vies i places futures. Aquest darrer document objectivava, per primera vegada, les relacions entre propietat pública i privada en les zones consolidades i vinculava la propietat a fer avançar o retrocedir l'edificació en els àmbits de nova extensió.

4.2 La institucionalització de l'urbanisme

La Revolució industrial va impulsar la concentració dels mitjans de producció i la població a les ciutats, i això va plantejar nous reptes relacionats amb l'organització dels usos del sòl, el transport i l'habitatge. La resposta va ser la institucionalització de l'urbanisme com una disciplina amb un cos tècnic i jurídic propi.

La consolidació de l'urbanisme a l'Estat espanyol no es pot entendre sense l'aportació cabdal de l'enginyer català Ildefons Cerdà. En efecte, després d'anys de reclamacions per part de l'Ajuntament de Barcelona de la necessitat d'enderrocar les muralles de la ciutat i de proposar un projecte per a la seva extensió, el 1859 el govern de l'Estat acabà imposant un projecte d'eixample encarregat a l'enginyer de la seva confiança Ildefons Cerdà. El Pla Cerdà es basava en un esquema geomètric en forma de malla ortogonal, dividit en illes regulars i vies de gran amplada, ideat no com una extensió de la ciutat preexistent, sinó com una refundació de la mateixa segons un model racional i modern. Així mateix, el projecte anava acompanyat d'una memòria analítica que justificava la solució adoptada en funció de la millora les condicions ambientals i socials de la ciutat, i proposava un sistema per a executar-lo basat en el repartiment de càrregues i beneficis entre l'administració i la propietat¹. En base a aquesta primera experiència, l'Estat va desenvolupar el primer marc legal de planificació pública de la ciutat: la Llei d'eixample de poblacions de 29 de juny de 1864.

La Llei d'eixample va imposar als municipis grans l'elaboració d'un plànol general, supeditat a l'aprovació del govern de l'Estat, i l'elaboració d'un cos d'ordenances d'edificació específiques. Amb aquests instruments es proposava un nou model urbanístic que diferenciava la fase d'urbanització, que hauria de realitzar l'administració mitjançant l'expropiació dels terrenys destinats a vials, de la fase posterior d'edificació, que hauria de desenvolupar la propietat en base als solars resultants, d'acord amb les ordenances d'edificació i sense cap més càrrega que l'obligatorietat de retornar la inversió esglaonadament a través de la contribució urbana. Així doncs, amb aquest model la producció d'espai va passar de l'addició

¹ La dimensió de l'obra de Cerdà ultrapassa la solució concreta per a l'eixample de Barcelona. El seu objecte és sustentar l'urbanisme segons els esquemes de la ciència positiva, és a dir, cercar les lleis generals de la urbanització i inferir regles per poder actuar en el govern de la realitat urbana. En aquest sentit, l'obra se situa a l'alçada de les grans aportacions a la ciència del segle XIX i anticipa moltes de les qüestions de l'urbanisme modern, com la circulació o la dotació d'espai lliure i d'equipament urbà. Es pot consultar un recull de la seva obra a CERDÀ, I. (1991). *Teoría de la Construcción de Ciudades: Cerdà y Barcelona*. Madrid: Ministerio para las Administraciones Públicas. Instituto Nacional de Administración Pública. Secretaría General Técnica, Ayuntamiento de Madrid i Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

ocasional de peces per part d'agents individuals, a ser objecte de projectes d'urbanització diferenciats per etapes (ordenació del sòl, urbanització i edificació) que implicaven una multiplicitat de propietaris (Solà-Morales, 1982).

L'adopció d'aquest sistema, que carregava de fet l'administració amb els costos d'urbanització i feia recaure els seus beneficis (les plusvàlues) en els propietaris, es va justificar, en aquesta primera formulació legal, per la necessitat d'estimular el mercat davant l'escassetat d'habitatge (Parada, 2007). Tècniques urbanístiques més avançades, com l'obligatorietat de cessió del sòl per a vials per part de la propietat o l'edificació forçosa de solar, proposades per Ildefons Cerdà en els seus treballs teòrics, van quedar arraconades (Bassols, 1996a). No seria fins anys més tard, un cop constatada la incapacitat financera de l'administració per desenvolupar els eixamples derivada de l'elevat cost de les obres, que s'anaren introduint alguns d'aquests preceptes en l'ordenament urbanístic subsegüent. Així, la Llei de 22 de desembre de 1876, de reforma de la Llei d'eixample de 1864, va introduir l'obligatorietat a la propietat de cedir, sota amenaça d'expropiació, una cinquena part dels terrenys necessaris per a l'obertura dels vials. Al seu torn, la Llei d'eixample de 26 de juny de 1882 va augmentar fins a la meitat la superfície dels vials a cedir, va ampliar els fins legitimadors de l'expropiació a la construcció dels mercats i altres serveis públics, i va establir un ordre en el programa d'obertura de carrers (Bassols, 1996b).

La industrialització va provocar una densificació, degradació i manca d'higiene dels centres urbans, i, consegüentment, una desvalorització de la renda urbana. Paral·lelament a la qüestió de l'eixample va aparèixer, doncs, la necessitat de reformar l'interior de les ciutats. El primer pas en aquest sentit fou l'aprovació de la Llei d'expropiació forçosa de 1879, un document que contenia, per primera vegada, una secció dedicada a la reforma interior de les poblacions, aplicable en els supòsits d'harmonització de la trama urbana, vialitat, estètica i sanejament. A tal efecte, la Llei va introduir la denominada tècnica de les "zones laterals", un sistema que permetia a l'administració obrir una via nova i expropiar-ne una zona de 20 m a banda i banda, per destinar-la a vials i a la construcció d'una nova façana edificada. La idea bevia de les experiències realitzades a Europa en matèria d'ordenació urbana, i, molt especialment, de la del baró de Haussmann a París 1852-1870 (Bassols, 1996b). A diferència del cas francès, però, un cop oberta la nova via els solars resultants no es retornaven a la propietat amb el dret a la seva edificació sense més subjecció que un conjunt d'ordenances d'estètica i higiene, sinó que es podia recuperar la inversió feta mitjançant la venda dels solars resultants. La posterior Llei de sanejament i millora de

les poblacions, de 18 de març de 1895, ampliaria la franja expropiable a 50 m, n'augmentaria els supòsits a la realització de jardins, places, i equipaments públics (mercats i hospitals), i, per últim, compensaria la propietat establint el dret d'indemnització als arrendataris, comerciants i industrials afectats.

A través d'aquest marc normatiu, que equiparava l'urbanisme a un "sistema d'obra pública i plusvàlua urbanística" (Parada, 2007), es van construir diverses "grans vies" d'alineació geomètrica i alts edificis senyorials i d'oficines de tall neoclàssic, que esventraren els centres històrics d'algunes grans ciutats, com Barcelona (1908), Madrid (1910) o Bilbao (1923). Paral·lelament, als nuclis urbans més dinàmics es van desenvolupar eixamples de traçat ortogonal, illes amb solars regularitzats en façana i edificis construïts segons noves ordenances d'estètica i higiene (Barcelona, 1859, Sabadell 1871, Girona, 1909). En qualsevol cas, una part substancial del creixement urbà, lligat a les classes populars, es continuaria desenvolupant a través de vies alternatives de mercat, com l'increment d'alçada dels edificis ja existents, l'ocupació espontània de zones perifèriques o la ubicació als municipis de la rodalia de les grans ciutats. Aquest model tindria una vigència legal i formal, malgrat alguns retocs puntuals, fins la Llei del sòl de 1956.

4.3 L'urbanisme durant la primera meitat del segle XX

Com s'ha exposat, al llarg del segle XIX el sistema urbanístic va anar introduint mesures per garantir l'apropiació pública de les plusvàlues generades pel creixement urbà, tot i que amb un horitzó limitat a garantir l'efectivitat de les obres. No fou fins a la promulgació de la Llei de 13 de juny d'habitacions higièniques i barates, quan es va donar el primer pas per començar a legislar en matèria d'habitatge social. La seva revisió, el 1921, va imposar una política més ambiciosa que preveia la intervenció de l'Estat de manera directa en els projectes i l'obligatorietat que aquests continguessin, com els plans d'ordenació moderns, un plànol d'ordenació física, unes ordenances reguladores, un programa d'execució i un sistema de finançament. A més a més, aquests projectes incorporaven altres mesures innovadores, com estàndards de superfície per a espais públics i normes sobre les condicions higièniques i de seguretat dels edificis (el 1904 i el 1923 es van aprovar sengles Instruccions de sanitat pública que possibilitaven la constitució de reglaments municipals d'higiene en matèria de vies públiques i edificació, i sistemes d'abastament i depuració d'aigües i residus, entre d'altres).

Com a resultat, i gràcies a l'extensió del tramvia i del ferrocarril suburbà, a la perifèria de les ciutats es van començar a desenvolupar conjunts d'habitatges seriatos de "cases barates", similars a les barriades suburbanes britàniques derivades de la *Public Health Act* de 1875. També es van construir urbanitzacions d'habitatge unifamiliar i jardí influenciades per les experiències del moviment de la ciutat-jardí que, aollint-se o no a la Llei, van ser dirigides a la classe mitjana i alta (Terán, 1982). Aquestes es van estendre per la part alta de Barcelona (Tibidabo o Parc Güell) i, a mesura que es va anar estenent el ferrocarril suburbà, per les zones i municipis adjacents (les Planes, la Floresta, Valldoreix, etc.).

L'Estatut Municipal de 1924 va assumir el sistema d'obra pública i plusvàlua urbanística de la legislació decimonònica i va transformar l'urbanisme en una competència ordinària, pròpia i exclusiva dels ajuntaments. El nou ordenament va imposar, a més, l'obligació de redactar plans d'eixample (ara anomenats "plans d'extensió") als ajuntaments amb una població superior als 10.000 habitants, va introduir, per primera vegada a l'Estat, mesures de zonificació (preveia que els projectes d'eixample havien de fixar no només les alineacions, sinó també els usos i els serveis), i va recollir les precedents Instruccions de sanitat pública. Així, l'urbanisme es va consolidar com una competència dels municipis compartimentada en dues branques principals: eixample i reforma interior², que, al seu torn, es complementava amb normes i estàndards procedents de la legislació sanitària, d'habitatge i de règim local.

Durant la Segona República, els postulats de l'urbanisme funcionalista i l'arquitectura racionalista van penetrar a Catalunya. La Generalitat restituïda (1931-1939) va iniciar la redacció del denominat "Pla Macià", un projecte supervisat per Le Corbusier que ordenava la ciutat de Barcelona, des d'una òptica metropolitana, mitjançant la zonificació d'usos i l'establiment d'un nou mòdul d'illa de grans dimensions, a edificar amb blocs oberts. D'altra banda, l'arquitecte Nicolau Rubió i Tudurí va redactar el Pla de distribució de zones del territori català (1932), en la línia dels documents de planejament regional que s'estaven elaborant en aquella època a Europa i als EUA (Roca, 1979). Finalment, el 1937, ja en plena Guerra Civil, la Generalitat va donar un gir social a l'urbanisme amb la publicació d'un Decret de municipalització de finques urbanes (Roca, 1983; Moreno, 1977). La caiguda del govern de la República i de la Generalitat el 1939, estroncava tots aquests projectes.

² A la resta del territori municipal els projectes d'urbanització estaven prohibits, però es permetia, d'acord amb les ordenances municipals, una edificabilitat discreta.

La Guerra Civil (1936-1939) va deixar les ciutats de l'Estat devastades, les arquitectures públiques buides i el seu control en mans de la dictadura del general Franco. El 1939 el Govern franquista va crear la Direcció General de Zones Devastades (Ministeri de Governació) per impulsar la reconstrucció de les ciutats. El mateix any es va promulgar també la Llei d'habitatges protegits, però sense una vinculació directa amb l'urbanisme, que va continuar com una matèria fragmentada en diverses branques legals i procedimentals. Com a resultat, es va iniciar una política de promoció d'habitatge públic a la perifèria de moltes ciutats sense cap més contingut urbanístic que unes ordenances per garantir les condicions higièniques, tècniques i econòmiques bàsiques, i una estètica d'acord amb els cànons conservadors del Règim (grups de "cases barates" i blocs d'estil regionalista i ruralitzant). A partir de 1939, i al llarg de la dècada de 1940 i 1950, es van endegar els primers plans urbanístics per a les grans ciutats (Plan general de ordenación de Madrid, 1939-41; Plan general de Barcelona y su zona de influencia, 1953) a través de lleis *ad hoc* que planificaven el territori des d'una perspectiva supramunicipal i assajaven nous instruments d'ordenació, com el pla general o el pla parcial. Aquests plans i els seus instruments anticiparien els continguts de la Llei del sòl de 1956.

4.4 La Llei del sòl de 1956

4.4.1 Els principis bàsics de la Llei del sòl de 1956

Després de la Segona Guerra Mundial (1939-1945), Europa va iniciar un procés de reconstrucció de les seves ciutats que va posar les bases per a l'inici d'un creixement econòmic sense precedents. A l'Estat espanyol, contràriament, l'aïllament del Règim franquista va fer la recuperació de la Guerra Civil molt més lenta.

A partir de mitjans de la dècada de 1950, l'enfonsament del món rural i el progressiu reviscolament de les activitats econòmiques van activar un procés de migració camp-ciutat. L'augment subsegüent de la demanda d'habitatge a les ciutats va plantejar la necessitat de racionalitzar el procés urbanístic per tal de contenir l'alça especulativa del preu del sòl, ja que això comprometia la rendibilitat de les activitats econòmiques i donava lloc a creixements urbans espontanis, mancats de infraestructures i serveis. En un altre ordre de coses, l'extensió urbana va començar a plantejar nous reptes vinculats a l'avenç de la tècnica en els camps del transport i les activitats econòmiques que ja no eren resolubles mitjançant l'urbanisme de reglament i plusvàlua, sinó que requerien d'una concepció estructural de l'organització urbana. En aquest nou context

es va redactar la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana, coneguda com a Llei del sòl, un nou marc que equiparava la legislació espanyola a la present, des de principi de segle, en països com Anglaterra (*Town Planning Act*, 1909) i França (Llei de 14 de març de 1914 i de 1919), i que va posar fi a l'endarreriment de l'Estat espanyol en el camp de l'urbanisme.

Els trets bàsics del nou ordenament eren tres: 1) l'establiment d'un model de direcció pública en el camp de l'urbanisme, 2) l'adopció d'una perspectiva unitària de la ciutat i del conjunt del territori i, per últim, 3) la creació d'un sistema de planejament basat en la figura del pla d'ordenació urbana.

Pel que fa al primer aspecte, la Llei establia que la ciutat era un fet col·lectiu, raó per la qual el seu desenvolupament no es podia deixar al lliure albir dels propietaris del sòl, sinó que havia de ser regulat per l'administració pública. Conseqüentment, s'introduïa el principi de la "funció social" de l'urbanisme, és a dir, l'aprofitament urbanístic no era reconegut com un dret exclusiu de la propietat, sinó com una atribució atorgada pel planejament, a canvi del compliment de determinats deures urbanístics que tenien com a objectiu recuperar les plusvàlues generades pel creixement urbà. L'adopció d'aquesta perspectiva indica el grau de desenvolupament teòric i tècnic assolit per l'urbanisme, un fet que derivava de les experiències de planejament iniciades a les grans ciutats a la dècada de 1940, i que alhora era coherent amb la voluntat del Règim de garantir el control en totes les esferes de la vida social (Terán, 1996).

El segon aspecte destacable era l'adopció d'una òptica unitària de l'ordenació de la ciutat i del conjunt del territori municipal, en contrast amb la visió fragmentada de la legislació anterior. Amb aquest objecte, la Llei del sòl establia, per primera vegada, un sistema complet de planejament i gestió urbanística integrat fora del qual no hi podia haver actuacions independents (Bidagor, 1996). Al seu torn, aquest s'inseria en el si d'una estructura de planejament jeràrquica, que tenia els plans provincials i el pla nacional d'urbanisme com a referents d'ordre superior. En aquest sentit, l'urbanisme perdia la condició de competència municipal exclusiva que li havia assignat l'Estatut Municipal de 1924 i es convertia en un sistema de competència compartida, d'acord amb el qual els ens locals tenien les facultats d'iniciar el planejament, tramitar-lo i gestionar-lo, i els òrgans estatals (Ministeri de la Governació), se'n reservaven l'aprovació definitiva.

El tercer aspecte destacable era la creació d'un nou sistema de planejament basat en la figura del pla general d'ordenació urbana (PGOU) com a instrument integrador de les diverses tècniques d'ordenació, previsió i execució de l'ordenació urbanística. La nova figura es concretava en dos nivells, organitzats de forma jeràrquica: el del planejament general i el del planejament parcial. El planejament general abraçava tot el terme municipal i contenia el traçat infraestructural i la zonificació del terme en àmbits amb usos i aprofitaments. Això es concretava a través de l'establiment d'un règim urbanístic que classificava el sòl en tres categories: sòl urbà (sòl urbanitzat o edificat), sòl de reserva urbana (sòl per a noves extensions) i sòl rústic (sòl agrari i forestal), a cadascuna de les quals se li associaven uns règims d'ús i aprofitament³. Al seu torn, el planejament parcial formalitzava les determinacions del pla quant a usos i intensitats en un àmbit concret, denominat polígon, i en preveia l'execució unitària a través de la reparcel·lació de les finques originals, i el repartiment de les càrregues i beneficis entre els propietaris. En aquest sentit, s'establien quatre sistemes d'actuació: 1) cooperació: l'administració assumia la gestió i la propietat privada havia de cedir la superfície de vials i parcs, i contribuir econòmicament a les obres; 2) expropiació: l'administració empenia la urbanització d'un sector expropiant-ne l'àrea; 3) compensació: els propietaris dels terrenys s'unien amb la finalitat d'urbanitzar sota una gestió comuna; i 4) cessió de vials: l'administració realitzava les obres amb l'obligació dels propietaris de cedir gratuïtament la superfície de vials i parcs. Així doncs, la Llei imposava cessions gratuïtes i obligatòries per a vials i parcs públics, ara bé, no preveia la cessió de terrenys per a equipaments, fet que implicava que l'administració hauria d'obtenir-los a través de la compra terrenys i la indemnització als seus propietaris (Perales, 1996). Per últim, tot aquest sistema de planejament general anava acompanyat d'un pla d'etapes, un estudi econòmic i financer, i tenia una vigència de quinze anys.

En definitiva, aquest nou model prefixava operacions d'urbanització de major escala, assumibles tan sols pel sector públic i/o grans operadors privats, que incorporaven en un únic projecte la reparcel·lació de les finques preexistents, la definició de les tipologies d'ús i d'edificació i uns estàndards de cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a espais públics. Amb aquest sistema, el paisatge d'illes tancades i edificació progressiva segons alineació de vials del model d'eixample, sàviament amanit per l'edificació modernista i noucentista, havia de deixar pas a un nou paisatge de grans solucions espacials unitàries i estandarditzades, basades en el joc entre espais

³ En sòl urbà i urbanitzable es preveia el mateix aprofitament, mentre que en sòl rústic s'hi preveia el dret a edificar un metre cúbic per cada cinc metres quadrats de sòl.

col·lectius i blocs edificats. El paisatge urbà estava a les portes d'iniciar, doncs, un procés de no retorn cap a una uniformització d'acord amb els nous principis de la tècnica, la viabilitat econòmica i la producció en massa atenent a uns estàndards normalitzats.

4.4.2 Balanç de la Llei del sòl de 1956

Si la Llei del sòl fou una obra conceptualment i tècnica innovadora en molts preceptes, el seu balanç d'aplicació va distar molt de ser modèlic. En efecte, la nova perspectiva reguladora del planejament va topar ben aviat amb l'obertura de l'economia de l'Estat a l'exterior, iniciada amb el Pla d'estabilització de 1959, l'arribada del turisme i la industrialització. Com a conseqüència, en un breu lapse de temps es va passar d'una conjuntura d'estagnació a una de creixement i d'inversió en capital fix excepcional, el *desarrollismo*, que la nova Llei i els seus instruments no van poder ni dirigir ni controlar.

Pel que fa a l'administració, l'actuació no va ser reeixida des del primer moment. En primer lloc, perquè els instruments d'ordenació del territori no es van desenvolupar (Pla nacional d'urbanisme)⁴ o fracassaren per manca de finançament (Plans provincials), i el planejament general es va desenvolupar a les capitals i ciutats més grans⁵, però es va veure superat per una onada de creixement d'una intensitat i abast territorial sense precedents. En segon lloc, perquè davant la manca d'instruments per resoldre les carències d'habitatge, l'administració va optar, a través del Ministeri de l'Habitatge (1957) i la Gerència d'urbanització (posterior Institut Nacional d'Urbanització, INUR), per promoure grans polígons d'habitatges i industrials de manera independent al planejament, en terrenys perifèrics amb un baix cost d'expropiació. Per últim, perquè la legislació sectorial es va erigir en un instrument paral·lel per desvirtuar-la; aquest és el cas de la Llei de 1963 sobre centres i zones d'interès turístic nacional, que preveia la creació de nuclis turístics al marge del planejament.

Al seu torn, els agents privats van tenir en la figura del pla parcial l'instrument per distorsionar el pla general en tres sentits bàsics. En primer lloc, la prioritització a l'hora de desenvolupar els plans parcials va quedar a mercè dels agents privats, de manera que en molts casos, aquests desenvolupaven primer els plans situats en àmbits més

⁴ La redacció del primer *Plan de Desarrollo Económico y Social*, el 1963, va implicar l'abandó, segons Fernando de Terán (1996), dels treballs preparatoris del Pla nacional d'urbanisme.

⁵ La Llei obligava a redactar plans generals als municipis de més de 50.000 habitants.

allunyats del nucli urbà a l'espera que els terrenys situats a les àrees intermèdies es revaloritzessin. En segon lloc, el pla parcial va esdevenir l'eina legal per desvirtuar les disposicions del pla general a través del canvi en les qualificacions i l'augment de densitats i de sòl previstos. Per últim, molts promotors iniciaven les obres bàsiques d'urbanització, venien les parcel·les, i, un cop recuperada la inversió i realitzades les plusvàlues, abandonaven els projectes sense acabar la resta d'infraestructures. En definitiva, la urbanització sense previsió, la subversió de la normativa i les pràctiques especulatives van esdevenir la nota dominant en les pràctiques dels agents privats.

Lògicament tota aquesta problemàtica tenia una explicació de natura cultural: d'una banda, la presència d'un Règim polític i social en què el clientelisme i la corrupció dominaven les relacions econòmiques i socials entre agents i institucions; de l'altra, tal com exposa Terán (1996), el fet que la Llei va esdevenir tècnicament complexa per als tècnics i funcionaris locals, que, a més, no disposaven del recurs per endegar una política urbanística activa en temes claus, com l'adquisició de sòl per nodrir els patrimonis municipals. Parada (2007), apunta directament als propis dèficits estructurals de la Llei com el principal problema del seu fracàs. Segons l'autor, amb l'establiment del nou règim del sòl es va alterar l'estatut de la propietat immobiliària per afavorir un grup reduït de propietaris del sòl (els de sòl urbà i sòl de reserva urbana), que van passar de ser uns expropiats a preu de sòl rústic per part de l'administració segons el sistema d'obra pública i plusvàlua urbanística precedent, a ser els únics privilegiats que tenien el dret d'urbanitzar i, per tant, a capitalitzar els beneficis generats pel creixement urbà⁶. Si a això se li afegeix el fet que la capacitat d'intervenció de l'administració va quedar retallada a causa de l'establiment d'uns justis preus d'indemnització que incloïen no només el valor rústic dels terrenys, sinó també els aprofitaments urbanístics generats pel propi pla general, el resultat és que la Llei convertia l'urbanisme *de facto* en un negoci privat; un fet que l'establiment de cessions obligatòries per a vials i parcs només podia paliar en part i que va ser, segons l'autor, la causa que va relegar l'actuació de l'administració a l'adquisició de sòl a baix cost en àrees perifèriques.

El resultat de tot plegat és que durant aquesta etapa les ciutats espanyoles van densificar-se i expandir-se com a juxtaposició de peces autònomes i heterogènies,

⁶ Segons Parada (2007) el nou model representa també el triomf d'una concepció latifundista de l'urbanisme, és a dir, la pròpia d'assentaments en grans ciutats i pobles rodejats d'espais deshabitats, on la propietat del sòl respon a una estructura latifundista, en mans de molt pocs titulars, però que no es correspon i ha estat inoportuna en aquelles zones de l'Estat on el minifundi ha permès històricament l'accés a la propietat del sòl les classes populars.

mancades d'infraestructures i serveis. En efecte, als centres urbans, es va fer una revisió de les antigues ordenances en el sentit de permetre una major edificabilitat i, com a conseqüència, es va iniciar la destrucció, irreparable en alguns casos, dels seus nuclis històrics i eixamples. A les àrees de nova extensió, la ciutat es va desenvolupar segons un doble model: d'una banda, l'urbanisme privat de la planificació i reglamentació anticipada previst per la Llei i executat a través de les juntes de compensació en els terrenys millor situats; de l'altra, l'urbanisme públic de les actuacions de l'Administració realitzades al marge de la Llei del sòl i els plans generals, destinat a la residència social i els polígons industrials. Finalment, més enllà de la frontera de la llei, l'infraurbanisme de les parcel·lacions il·legals (barris d'autoconstrucció i urbanitzacions) i el barraquisme van proliferar com a resposta real a la manca d'habitatge.

En definitiva, la promulgació de la Llei del sòl de 1956 va suposar, per primera vegada, la consideració de l'urbanisme des d'una perspectiva integral, és a dir, el pas del tractament de la ciutat a través de una planimetria que havia de generar una volumetria per mediació d'una normativa, a la pretensió d'organització completa de la ciutat i del territori en funció de l'organització de la vida col·lectiva i els seus components estructurals. Ara bé, aquesta perspectiva, que equiparava l'urbanisme espanyol al sistema de planejament present a la resta d'Europa, es va desenvolupar en un marc polític i cultural que en van determinar el seu fracàs. Malgrat tot, la seva regulació substancial continuaria vigent en la Llei del sòl de 1975, i, amb l'entrada en vigor de la Constitució i el retorn de les competències de la Generalitat de Catalunya, esdevindria la base de la legislació urbanística actual.

4.5 La Llei del sòl de 1975

La malaurada experiència de la primera Llei del sòl va recomanar-ne la revisió després de dos decennis d'aplicació. Com a resultat, es va aprovar Llei del sòl de 1975, un nou ordenament que mantenia els pilars bàsics del model anterior, però introduïa algunes novetats amb l'objectiu de flexibilitzar la programació de sòl, augmentar les obligacions de la propietat per tal de garantir l'execució de les obres d'urbanització i reforçar l'apropiació pública de les plusvàlues generades pel creixement urbà (Terán, 1996).

En primer lloc, i pel que fa al règim del sòl, el punt més destacable va ser la definició amb major precisió dels aprofitaments associats a les diferents classes de sòl: urbà, urbanitzable i rústic (que va passar a denominar-se "no urbanitzable"). En efecte, la

novetat era la introducció d'un sistema de drets i càrregues diferent en funció de si es tractava sòl urbà, on les cessions s'imposaven només amb destinació als vials, parcs públics i centres d'educació general bàsica; o sòl urbanitzable programat i no programat, on les cessions s'ampliaven al sòl necessari per a tots els equipaments, locals i generals, i s'instituïa la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector en favor de l'Ajuntament com a participació d'aquest en la plusvàlua generada per la classificació del sòl. D'aquesta manera, s'intentava resoldre la manca de sòl per a sistemes generals de la Llei anterior i es garantia l'obtenció de terrenys per a la formació de patrimonis municipals de sòl, fet que havia de millorar la capacitat d'intervenció de l'administració pública en el mercat immobiliari. Finalment, en sòl no urbanitzable desapareixia el dret a edificar un metre cúbic de sòl per cada cinc metres quadrats de superfície previstos per la Llei anterior, sota el qual s'havien emparat moltes actuacions abusives.

En segon lloc, cal destacar la introducció d'una nova classe de sòl: el sòl urbanitzable no programat, que va esdevenir el receptacle per encabir operacions eventuais, a través de fórmules d'urbanisme concertat: els denominats programes d'actuació urbanística⁷. Amb aquesta figura es garantia una via d'actuació alternativa, regulada per l'administració, per operar en el mercat del sòl de manera flexible i al marge dels efectes monopolístics presents en molts àmbits de sòl urbanitzable programat. Globalment, la introducció d'aquesta nova categoria de sòl urbanitzable permetia una major definició de la dimensió temporal del procés urbanístic, és a dir, les àrees a edificar de manera immediata (urbanitzable programat), les que podien desenvolupar-se de manera eventual en funció de la conjuntura (urbanitzable no programat) i, finalment, el sòl que quedaria fora de qualsevol possibilitat d'urbanització (no urbanitzable). D'altra banda, i pel que fa la gestió, es definia amb més detall el procés administratiu del planejament, es garantia un major control sobre les llicències urbanístiques i s'establien més clarament les responsabilitats i les garanties de l'administració i els particulars en el procés de planejament i d'urbanització.

Per últim, i pel que fa al sistema de planejament, l'espectre instrumental s'ampliava amb la introducció de dues figures noves: les normes subsidiàries (NNSS), uns plans amb una menor capacitat de gestió que el pla general, però més adequats per respondre a les necessitats urbanístiques dels municipis amb perspectives de creixement moderades; i la delimitació de sòl urbà (DSU), creada amb l'objecte de

⁷ Aquesta nova figura només era aplicable en els PGOU.

reconèixer els perímetres edificats dels nuclis urbans menys dinàmics i dotar-los d'una normativa urbanística bàsica. Amb la introducció d'aquests dos nous instruments es pretenia flexibilitzar el sistema de planejament i promoure la seva extensió sobre el territori.

En definitiva, amb la revisió de la Llei del sòl de 1975 s'obria una nova etapa en la qual els plans s'havien de començar a organitzar no per raons d'oportunisme o pressions, sinó sobre una lògica estructural; es definia de manera més precisa el dret a la propietat pel que fa al compliment de les obligacions d'urbanitzar, cedir i equidistribuir; i s'implementaven uns instruments d'actuació més flexibles (Parada, 2007). En aquest context, la figura del pla parcial, definida com a eina per ordenar detalladament els sectors (xarxes generals i locals, zones d'ordenació, regulació dels usos i tipologies d'edificació i reserves per a dotacions), havia de deixar de ser una eina de qualificació de sòl sense garanties del seu desenvolupament sistemàtic, per passar a ser un projecte d'actuació urbanística que definís l'ocupació urbana de l'espai i l'apropiació d'edificabilitats (Solans, 1998). La introducció de garanties d'execució de les obres d'urbanització i la gestió de les cessions a través dels estàndards urbanístics així ho garantien.

L'aprovació de la Llei del sòl de 1975 i del posterior Text refós de la Llei del sòl de 1976 (TRLS 76) van coincidir amb la transició cap a la Democràcia i l'arribada a l'Estat dels efectes de la crisi internacional de l'economia. L'aplicació de la Llei va coincidir, doncs, amb un canvi estructural en la política i l'economia.

4.6 L'urbanisme democràtic

A final de la dècada de 1970 i principi de la dècada de 1980 la crisi va determinar una pèrdua d'activitats econòmiques, un alentiment dels saldos migratoris i una davallada de la població a les ciutats. Com a conseqüència, es va produir una greu crisi del sector immobiliari, fet que va implicar una reducció de la demanda privada de sòl i de la construcció d'habitatge. D'altra banda, en l'esfera política es va iniciar un procés de transició cap a la Democràcia que va tenir com a dates clau la celebració d'eleccions generals i la reinstauració de la Generalitat el 1977; la redacció d'una nova Constitució el 1978; i la constitució d'uns nous ajuntaments democràtics el 1979. Amb aquest nou marc polític, econòmic i social, i amb un renovat arsenal legislatiu en matèria d'urbanisme, la Generalitat i els nous consistoris van iniciar una nova etapa en el camp de l'urbanisme.

4.6.1 La legislació urbanística

La Constitució espanyola de 1978 va establir un ordre polític nou que interessà tots els àmbits de la vida social. En el camp de l'urbanisme, la tensió dialèctica entre el dret de propietat sobre el sòl i la intervenció pública en la seva utilització es va resoldre amb una lectura generosa pel que fa als models urbanístics possibles que en garantia, però, la subjecció a dos principis generals: la funció social de l'urbanisme i l'urbanisme com una funció pública. El primer principi es concretava en la imposició de deures i càrregues per garantir que el dret a la propietat privada del sòl satisfés la consecució d'un medi ambient adequat, la qualitat de vida de les persones i la conservació del patrimoni cultural. Pel que fa al segon principi, el text disposava que els poders públics havien de regular la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació, fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i preveure les fórmules necessàries perquè la comunitat participés en les plusvàlues generades per l'acció urbanística (Revilla, 2001).

A Catalunya, un cop restablerta provisionalment la Generalitat, el juny de 1978, se li van transferir totes les competències de caràcter administratiu atribuïdes a l'Administració de l'Estat per la Llei del sòl (1975). L'aprovació de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya per Llei orgànica 4/1979, de 18 de desembre, va suposar l'assumpció definitiva per part de la Generalitat de la competència exclusiva (legislativa i executiva) en matèria d'ordenació del territori i urbanisme⁸. Al seu torn els ajuntaments van assumir la funció administrativa així com també la competència en matèria d'ordenació, gestió, execució i disciplina urbanística.

En l'etapa inicial, el Parlament de Catalunya va promulgar diverses lleis per adaptar la legislació urbanística preconstitucional continguda en la nova Llei del sòl a la realitat catalana. La primera va ser la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística (LPLU), i tenia com a objectiu principal implantar mesures de disciplina urbanística en el camp de les parcel·lacions il·legals. Seguidament, es va promulgar la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya (LMAOU), amb l'objectiu de flexibilitzar el planejament i els seus instruments d'execució. En aquest cas, les modificacions més significatives van

⁸ L'àmbit de l'urbanisme transferit no es va correspondre exactament amb el de l'etapa preconstitucional, omnicomprensiu de totes institucions que incidien en l'ordenació urbana. Van romandre en mans de l'Estat algunes condicions bàsiques tendents a garantir la igualtat dels titulars de la propietat urbana i algunes tècniques jurídiques de les quals se serveix habitualment l'urbanisme, com les bases del règim jurídic de les administracions públiques, el procediment administratiu comú, el sistema de responsabilitat patrimonial o la legislació sobre expropiació forçosa.

ser dues: 1) condicionament de la necessitat de realitzar cessions gratuïtes de terrenys en sòl urbà a la seva petició expressa del planejament i substitució de l'assignació de l'aprofitament mitjà per a tot el sòl urbanitzable per circumscriure'l en el si de cada sector de pla parcial; 2) acceleració dels procediments d'aprovació dels instruments de planejament de caràcter derivat i dels instruments d'execució del planejament. En un altre ordre de coses, el 1980 l'Estat va transferir l'actuació de l'INUR a la Generalitat, arran de la qual es va crear l'Institut Català del Sòl (INCASOL). Immediatament, l'INCASOL va iniciar una tasca de promoció intensa a causa de la crisi amb l'objectiu de contrarestar la manca d'iniciativa del sector privat.

L'any 1990 es va aprovar la Llei 12/1990, de 5 de juliol, per refondre la legislació vigent i establir de manera precisa el dret urbanístic de Catalunya (LPLU, LMAOU i legislació estatal vigent per imperatiu d'ambdós textos legals) davant la imminent aprovació d'una llei estatal que pretenia modificar la Llei de 1975 i el TRLS 76. En efecte, malgrat que la Constitució havia atribuït les competències en urbanisme a les comunitats autònomes, l'Estat havia continuat legislant en aquesta matèria, fet que estava suposant una invasió de les competències de la Generalitat. Per aquest motiu Catalunya, juntament amb altres comunitats autònomes, va interposar un recurs d'inconstitucionalitat contra la Llei estatal (Revilla, 2001).

Les primeres reformes legals introduïdes durant la Democràcia per l'Estat (Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre reforma del règim jurídic i valoracions del sòl, i Text refós de la Llei del sòl de 1992), van intentar reforçar els mecanismes d'intervenció pública en l'urbanisme (millora de la garantia expropiadora per fer front a l'incompliment dels deures d'urbanització i d'edificació, augment i equiparació de les cessions en sòl urbà i urbanitzable fins a un 15%, disminució dels justis preus d'expropiació) per tal de respondre a l'increment en el preu del sòl que s'havia produït durant el període 1985-90. Però amb la pujada al govern del Partit Popular el 1996 la política urbanística va donar un gir liberalitzador. En efecte, el nou govern del Popular va promoure el Reial decret llei 5/1996, de 7 de juny, de mesures liberalitzadores en matèria de sòl i col·legis professionals (aprovat després com a Llei 7/1997, de 14 d'abril), amb l'objectiu de liberalitzar el mercat del sòl i convertir-lo en una de les peces principals del seu projecte de reforma estructural de l'economia. El nou ordenament va suprimir la categoria de sòl urbanitzable no programat (va tornar a les tres classes de sòl de la Llei del sòl de 1956), va reduir el percentatge d'aprofitament que calia cedir gratuïtament als ajuntaments (10% en sòl urbanitzable i 0% en sòl urbà) i, per últim, va limitar els terminis per a l'aprovació dels instruments de planejament i execució

urbanística. De fet, el projecte de llei inicial pretenia assolir la llibertat d'urbanització i edificació sobre el territori, és a dir, limitar la potestat del planificador a la classificació del sòl no urbanitzable i declarar la resta de sòl com a sòl urbanitzable, però les esmenes introduïdes en la tramitació parlamentària van aconseguir que es mantingués la direcció pública del procés urbanístic⁹. La tesi del nou ideari urbanístic neoliberal era que l'augment de l'oferta de sòl havia de repercutir en un abaratiment del seu preu i, per tant, en el cost final del producte immobiliari¹⁰.

Finalment, el conflicte competencial amb les comunitats autònomes es va resoldre amb la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, que anul·lava, per extralimitació competencial, la major part de les normes urbanístiques de l'Estat aprovades després de la Constitució (Revilla, 2001). La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (LRSV), va derogar la Llei anterior i va intentar adequar, després de la sentència del Tribunal Constitucional, la normativa als límits competencials de l'Estat. La convivència a Catalunya dels ordenaments jurídics estatal i català durant la dècada de 1990 va crear un conflicte normatiu important, però el fet que l'urbanisme fos competència exclusiva de la Generalitat va justificar que els operadors públics apliquessin provisionalment, a l'espera del pronunciament del Tribunal Constitucional, el dret urbanístic de Catalunya.

El Reial decret llei 4/2000, de 23 de juny, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari i els transports (RDLLSI), va continuar en la línia liberalitzadora precedent. El text rescatava de nou a la idea de restringir la capacitat del planificador per classificar el sòl no urbanitzable (només aquell que mereixés especial protecció) i deixar la resta com a sòl urbanitzable. A Catalunya va continuar regint la legislació catalana, però la difícil convivència entre els escassos preceptes estatals subsistents, el dret urbanístic català i els preceptes estatals preconstitucionals, va posar de relleu la necessitat de redactar definitivament una Llei pròpia.

⁹ La possibilitat d'urbanitzar qualsevol part del territori que no estigui especialment protegida implica la consagració d'un model d'urbanisme potencialment dispers, tal i com demostra l'experiència de la Llei del sòl de 1956.

¹⁰ No està demostrat que l'increment del sòl classificat com a urbanitzable augmenti la competència en el mercat del sòl i contribueixi a reduir-ne el preu ja que el sòl no és un producte que es pugui produir a voluntat com si es tractés d'un producte industrial, sinó que és un bé limitat, que genera condicions de monopoli per la seva localització i, per tant, rendes diferencials internes a la seva posició. A més, els terminis per transformar el sòl urbanitzable són dilatats, fet que impedeix, de manera estructural, respondre immediatament els increments de la demanda. Per tot plegat, el mercat immobiliari és un objecte complex, amb diverses fases de transformació (promoció, urbanització i edificació), agents amb rols de nínxol definits i una dimensió temporal de realització necessàriament àmplia, que el fan poc elàstic als ritmes oscil·lants del mercat.

4.6.2 La Llei d'urbanisme de Catalunya (2002)

L'aprovació de la Llei 2/2002, de 24 de maig, d'urbanisme de Catalunya suposa la consecució d'un ordenament jurídic complet en el camp de l'urbanisme a Catalunya¹¹. El nou text parteix del llegat cultural de les Lleis del sòl de 1956 i 1975 i proposa tres objectius bàsics: assolir un model de desenvolupament urbanístic sostenible, fomentar l'exercici de les competències urbanístiques per part dels ajuntaments, i agilitzar els agents implicats, públic i privat, en la consecució de sòl urbanitzat (Torrent, 2002).

En l'àmbit del sistema de planejament, es defineixen dues eines de planificació urbanística: el Pla director urbanístic (PDU) i el Pla general (que passa a denominar-se Pla d'ordenació urbanística municipal, POUM). El PDU té com a objecte establir, de conformitat amb el planejament territorial, els següents punts: 1) directrius per a coordinar l'ordenació urbanística en un territori supramunicipal; 2) mesures de protecció del sòl no urbanitzable; 3) concreció de les grans infraestructures; 4) programació de polítiques supramunicipals de sòl i habitatge; i aquestes determinacions poden ser executades directament, mitjançant plans especials urbanístics o a través dels POUM, que les han d'adaptar en els termes que aquest estableixi. Al seu torn, el POUM ha de concretar els següents aspectes: 1) classificació del sòl (es distingeixen tres classes: urbà consolidat i no consolidat; urbanitzable delimitat i no delimitat; i no urbanitzable); 2) definició del model d'implantació urbana i les guies per al desenvolupament urbanístic; i 3) concreció de l'estructura general del territori. D'altra banda, el POUM s'ha de desenvolupar mitjançant el planejament urbanístic derivat, que inclou plans especials urbanístics, polígons d'actuació urbanística (sòl urbà consolidat), plans de millora urbana (sòl urbà no consolidat) i plans parcials (aquests passen a denominar-se plans parcials urbanístics, PPU), en sòl urbanitzable delimitat. Més concretament, els PPU han de detallar l'ordenació urbanística dels sectors atenent a dos aspectes estructurals bàsics: la morfologia (qualificació del sòl, regulació d'usos i paràmetres de l'edificació, delimitació d'alineacions i rasants, i definició de l'ordenació de volums) i la gestió (establiment de les condicions de gestió i els terminis, i avaluació del cost de les obres bàsiques i cessions).

Pel que fa a la qüestió de l'habitatge, s'introdueixen dos preceptes per fomentar l'habitatge protegit: s'obliga que els plans reservin un 20% del sostre residencial de nova implantació (sòl urbà i urbanitzable) a la construcció d'habitatges amb règim

¹¹ L'Estat ha continuat exercint les competències en matèria de dret de propietat, valoracions, expropiació, procediment i responsabilitat administrativa, regulades per la Llei 6/1998.

protegit i s'elimina la possibilitat de què els ajuntaments vinguin el sòl amb aprofitament que reben per cessió i es recomana que aquest es destini a la construcció d'habitatge protegit.

Pel que fa al principi de desenvolupament sostenible¹², es fa explícit l'objectiu de consolidar un model urbanístic que vetlli per la utilització racional del territori i el medi ambient, fet que, segons el text, “comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures” (Generalitat de Catalunya, 2002). La consecució d'aquest principi té la seva màxima expressió en el règim del sòl. Així, en sòl urbanitzable es fa explícit que aquest ha de ser quantitativament proporcionat a les previsions de cada municipi, atenent al desplegament de programes de sòl i d'habitatge, mentre que en sòl no urbanitzable es reforça el règim de protecció per incompatibilitat d'usos, fet que implica l'exclusió dels usos no vinculats a l'activitat agrícola, ramadera, forestal, de turisme rural o per infraestructures¹³. Per últim, es preveu la incorporació d'un informe mediambiental com a document integrant tant de la memòria general del POUM com del planejament derivat.

Pel que fa a la gestió urbanística, s'agilitzen els processos de transformació del sòl mitjançant la reducció i simplificació de tràmits i terminis en els procediments de planejament, gestió i disciplina urbanística, amb l'objectiu de facilitar la intervenció dels promotors. En aquest sentit, se suprimeixen els projectes d'urbanització i estudis de detall, que passen a formar part del planejament derivat; es rebaixa la superfície mínima requerida per desenvolupar un sector pel sistema de compensació bàsica, del 60% al 50%; s'introdueix la figura de la compensació per concertació, cas singular en què aquest llindar es rebaixa fins al 25%; i, per últim, s'estén el procediment d'aprovació per silenci administratiu positiu.

Pel que fa al foment de l'autonomia local, es preveu que tots els ajuntaments puguin aprovar definitivament el planejament urbanístic derivat si fan un Programa d'actuació

¹² El text fa referència explícita a la necessitat de complir els dos principis internacionals de referència en matèria de protecció del medi ambient: la Conferència de Rio (1992) i la Carta d'Aalborg (1994).

¹³ D'aquesta manera s'elimina definitivament la possibilitat d'edificar-hi un habitatge no vinculat a les activitats rurals.

urbanística municipal (PAUM)¹⁴ amb independència del nombre d'habitants. Aquest canvi implica també l'orientació de la tasca de les comissions d'urbanisme cap als grans temes de transcendència supramunicipal.

Per últim, s'introdueix un programa de participació ciutadana de caràcter obligatori en tots els processos de planejament i revisió, i s'estableix que aquest ha d'estar integrat dins dels documents de planejament.

4.6.3 Revisió de la Llei d'urbanisme de Catalunya (2004) i altres modificacions legislatives recents

Les eleccions de 2004 van tenir com a resultat l'ascensió a la Generalitat d'un nou govern format per tres partits d'esquerres: Partit dels Socialistes de Catalunya (PSC), Esquerra Republicana de Catalunya (ERC) i Iniciativa per Catalunya-Verds (ICV). El nou govern tripartit partia d'una perspectiva crítica amb la Llei d'Urbanisme, en la mesura que la considerava excessivament centrada en la gestió i la disciplina, i poc desenvolupada en aspectes substancials com el foment de l'habitatge social o el reforçament de l'estructura urbana i territorial (Lliset, 2007). Després d'una revisió del text, es va aprovar la Llei 10/2004 de modificació de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

Pel que fa a la promoció de l'habitatge assequible, el nou text preveu que en els municipis més grans de 10.000 habitants, les capitals de comarca i tots aquells que ho desitgin, les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública (20% del sostre residencial de nova implantació) es facin efectives a través del planejament derivat sense necessitat d'aprovar un nou POUM o PAUM. A més a més, es fixa una reserva d'un 10% del sostre residencial, en municipis de 10.000 habitants i capitals de comarca, per a crear habitatge concertat (una figura a mig camí entre l'habitatge protegit i el lliure) i poder arribar, per tant, a un 30% d'habitatge social. Entre d'altres mesures, també s'incorpora entre les raons d'expropiació l'incompliment dels terminis establerts per a l'inici o l'acabament dels habitatges protegits i s'obliga a crear patrimonis municipals de sòl a tots els municipis que disposin de planejament urbanístic que prevegi cessions de sòl amb aprofitament.

Pel que fa a participació de la col·lectivitat en les plusvàlues urbanístiques, s'estén l'obligatorietat de cessió del 10% del sòl amb aprofitament urbanístic al sòl urbà no consolidat.

¹⁴ El PAUM és l'expressió de les polítiques municipals de sòl i habitatge, i conté les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels POUM.

Pel que fa a la qüestió del desenvolupament sostenible, la revisió proposa una major definició dels criteris aplicables. En aquest sentit, s'estableix l'obligatorietat de classificar com a sòl no urbanitzable els espais que tenen un particular interès natural, agrari, paisatgístic, forestal o com a connector ecològic. A més a més, s'amplien els supòsits d'avaluació ambiental a l'àmbit de les figures de planejament que reclassifiquen el sòl no urbanitzable i els plans derivats.

Per últim, i pel que fa a la potenciació de l'autonomia local, l'aprovació definitiva del planejament derivat (plans de millora urbana, plans urbanístics i plans especials) es deixa en mans dels ajuntaments amb l'única premissa d'haver d'expedir un informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Una altra fita legislativa d'interès és el decret legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, que intenta respondre a la situació del mercat de l'habitatge, de producció ingent i, a la vegada, explosió de preus, accelerant la producció d'habitatge de protecció. Amb aquest motiu es creen les Àrees Residencials Estratègiques (ARE), enteses com a barris de nova planta, que aconsegueixen tot un seguit de principis de sostenibilitat, dotacions, densitat i continuïtat amb les trames urbanes, és a dir, projectats com a eixamples, en els quals el 50% dels habitatges, com a mínim, han de ser de protecció. Així mateix, es preveu que el desenvolupament de les ARE es faci mitjançant un pla director urbanístic que acabarà amb un pla parcial i la creació d'un consorci, constituït per l'ajuntament corresponent i l'INCASOL.

Aquest procés és desenvolupat de manera urgent el 2009 amb l'aprovació dels plans directors i parcials, i la creació esglaonada de consorcis. Tot plegat culmina, doncs, quan el sector de la construcció i immobiliari ha caigut en una profunda recessió i l'estoc d'habitatges per vendre és immens. És a dir, les ARE arriben tard a la conjuntura que volien respondre, però resten, a moltes ciutats, com a instruments a disposició pública per poder incidir finalment en l'imperfecte mercat de l'habitatge. Per fer-se una idea quantitativa, a les Comarques Gironines s'aproven ARE a 11 municipis, que han de permetre la construcció de gairebé 5.800 habitatges.

L'acumulació de petites, o no tan petites, modificacions a la legislació han portat a l'aprovació del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. En definitiva, en el darrer quinquenni s'ha estructurat a Catalunya

un nou marc legal que haurà de marcar de manera determinant el futur desenvolupament urbanístic del territori, tant en la seva extensió i condicions de la mateixa, com en les formes d'ocupació. Un efectes que probablement algunes dades comencen a reflectir, com es veurà, tot i que la profunda crisi immobiliària hagi generat un context extremadament singular, tan singular, i potser absurd, com l'eufòria anterior.

4.6.4 El planejament territorial i sectorial

Amb l'aprovació del Pla general metropolità de Barcelona el 1976 es va encetar una nova etapa conceptual i metodològica en el camp de l'ordenació urbanística supramunicipal. Partint d'aquesta experiència, la Generalitat reinstaurada va impulsar un ambiciós programa de planejament intermunicipal que va tenir com a resultat la redacció de 30 plans a tot el territori català¹⁵. Tanmateix, la manca de voluntat política del govern sorgit de les eleccions de 1980 i la conflictivitat amb el món local van determinar l'aturada d'aquest programa de planejament territorial i la fragmentació dels documents aprovats.

El 1983 la Generalitat va aprovar la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de Política Territorial (LPT), amb l'objectiu de posar les bases per a l'ordenació del territori i l'equilibri territorial a Catalunya. La LPT contenia tres instruments de planificació territorial: el Pla territorial general de Catalunya (PTGC), el plans territorials parcials (PTP) i el plans territorials sectorials, i va esdevenir el nou marc de coherència de la planificació urbanística i de tots els plans, programes o accions amb incidència territorial.

El PTGC inclou una diagnosi per regions i sistemes urbans del territori català i una part prospectiva fonamentada amb grans directrius estructurals. Més concretament, aquest conté determinacions relatives a: 1) zones del territori amb característiques homogènies, 2) nuclis de població que poden exercir una funció impulsora i reequilibradora, 3) espais d'interès natural i terres d'ús agrícola o forestal que cal conservar, 4) previsions d'emplaçament de grans infraestructures, i 5) àrees del territori on cal promoure usos específics. Així mateix, el PTGC defineix els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials. Els seus objectius van més enllà, doncs, de la perspectiva urbanística i es situen en el pla d'assolir un ús eficient de la globalitat de

¹⁵ En el cas de les Comarques Gironines destaquen, entre d'altres, les Normes Subsidiàries de Girona, Fornells, Quart, Sant Gregori i Sant Julià de Ramis (1982) i el PGOU de la zona de Figueres (1983).

l'espai a governar, mitjançant un desenvolupament ordenat i sostenible. En aquest sentit, presenta una perspectiva més transversal que interessa les diverses polítiques amb incidència territorial i s'executa a partir d'un cos de conceptes normatius: estratègies (sotmeses a valoracions d'oportunitat) i directrius (compliment obligat, però a desenvolupar a través de plans de major detall) que li confereixen un caràcter més indicatiu que vinculant. Malauradament, el PTGC no s'aprovarà fins el 1995 i els instruments per concretar-lo, els PTP, romandran sense desenvolupar-se durant anys. Així, el 1987 es va iniciar la redacció del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), però després d'anys de debat tècnic aquest restarà aturat. Al seu torn, a finals de la dècada de 1990 es va iniciar la redacció del Pla territorial de les Terres de l'Ebre, que amb la seva aprovació, l'any 2001, esdevindrà, gairebé vint anys després de la redacció del PTGC, el primer PTP en ser aprovat.

A partir de mitjans de la dècada de 1980 es reverteix la crisi i s'inicia una fase de creixement que té com a conseqüència una difusió de la urbanització sobre el territori. Aquest fet posa sobre la taula nous reptes en el camp de l'urbanisme vinculats l'ordenació de les grans infraestructures, les àrees d'extensió urbana i els sistemes d'espais lliures, que el planejament municipal no té capacitat per resoldre adequadament. Com a conseqüència, i davant l'escàs desenvolupament de les eines d'ordenació del territori, s'accentua la contradicció entre l'escala de les figures urbanístiques existents (municipal) i l'àmbit que requereix el govern de la nova realitat urbana, clarament supramunicipal, un fet que té efectes molt negatius en l'organització racional i sostenible del territori. La causa és, segons Esteban (2003) la manca de voluntat política i el fet que el planejament urbanístic, amb l'assenyalament dels règims de sòl i la zonificació, és suficient per donar cobertura tècnica i jurídica a qualsevol tipus d'actuació.

Durant aquesta fase també es legisla i s'aproven alguns plans sectorials puntuals amb incidència territorial i urbanística, com el Pla de carreteres de Catalunya (1985 i revisió de 1995), el Pla d'Espais d'Interès Nacional (PEIN, 1992) i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (1997). El principal efecte normatiu del PEIN en el planejament és l'obligatorietat d'aplicar el règim urbanístic del sòl no urbanitzable als sectors delimitats, fet que juntament amb la disposició de la Llei de Costes (1990) de l'Estat, que estableix la protecció i regula el domini públic marítimo-terrestre, permet

donar un salt qualitatiu en la protecció del territori¹⁶. Fins aleshores, el planejament urbanístic només tenia tres vies per protegir àmbits d'interès ambiental destacable: l'article 86.2 de la Llei del sòl, que preveia la classificació urbanística com a sòl no urbanitzable d'especial protecció; la seva inclusió com a sistemes de zones verdes i espais lliures en àrees de sòl urbanitzable; o bé la seva requalificació.

El 1999 la Unió Europea va elaborar el document *Estratègia territorial europea* (ETE), el primer text consensuat amb el territori com a referent bàsic. El document, que ha de ser la matriu general dels plans territorials europeus, postula un desenvolupament cohesionat i sostenible basat en la presència d'una xarxa de ciutats policèntrica com a suport bàsic model territorial.

El nou govern sorgit de les eleccions de 2004 inicia un ambiciós Programa de planejament territorial a l'empara de la Llei d'urbanisme i el Decret 142/2005, d'aprovació del Reglament pel qual es regula el procediment d'elaboració, tramitació i aprovació dels plans territorials parcials. L'objectiu és fer front als problemes emergents de dispersió urbana, manca de coordinació del planejament municipal, i, en definitiva, garantir la racionalitat de l'estructura urbana i territorial a escala supramunicipal. El 2006 el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, al que han anat seguint els plans de tota la resta de regions, llevat del de les Comarques Gironines, que es troba en situació d'aprovació provisional (agost de 2010).

Pel que fa als Plans directors urbanístics (PDU), una figura introduïda *ex novo* per portar a terme la planificació urbanística en àmbits de gran escala en coherència amb el planejament territorial¹⁷, el 2005 es van aprovar el Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner (PDUSC-1) i el Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense el pla parcial aprovat (PDUSC-2)¹⁸. Un any més tard, el 2006, es va aprovar el Pla director territorial de l'Empordà i es trobaven en fase de redacció diversos plans directors territorials, com el

¹⁶ La Llei de costes regula de manera estricta la façana litoral, àmbit dins del qual exerceix la seva jurisdicció la Direcció General de Costes del Ministeri de Medi Ambient i Medi Rural i Marí. En els primers 100 metres de façana litoral estableix una regulació estricta quant a usos i activitats.

¹⁷ Els plans directors urbanístics van ser introduïts amb la Llei 31/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals i administratives, i són plans d'ordenació urbanística d'abast supramunicipal que han d'ésser coherents amb les determinacions del PTGC, els plans territorials parcials i els plans directors territorials, i facilitar-ne l'acompliment.

¹⁸ En paral·lel a la redacció dels plans territorials parcials, la Generalitat avança alguns plans directors corresponents a àmbits on considera que cal actuar de manera urgent.

de la Garrotxa, i plans directors urbanístics corresponents a sistemes urbans importants, com Figueres, Pla de l'Estany i Girona.

Finalment, el 2005 es va aprovar la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge prenent com a guia el Conveni europeu del Paisatge¹⁹, aprovat l'any 2000 i ratificat pel Parlament de Catalunya el mateix any. Amb la nova Llei i el Reglament de protecció, gestió i ordenació del paisatge, aprovat el 2006, s'inicia un ambiciós programa de planificació paisatgística a través de tres instruments bàsics: els Catàlegs de paisatge, definits per a cada un dels àmbits regionals; les Cartes de paisatge, eines de concertació entre agents públics i privats; i els Estudis i Informes d'impacte i integració paisatgística, d'obligada redacció en els projectes ubicats en sòl no urbanitzable. Els Catàlegs tenen un caràcter majorment indicatiu per a les polítiques amb incidència territorial en forma de mesures i accions, i un encaix en els plans territorials parcials a través de les directrius de paisatge, d'aplicació directa en l'àmbit del sòl no urbanitzable.

¹⁹ El Conveni considera necessari protegir no només alguns àmbits d'excel·lència pels seus valors estètics o ambientals, sinó tot el territori en funció de la seva significació social, cultural i identitària.

**SEGONA PART.
EL CAS DE LES COMARQUES
GIRONINES (1979-2006)**

Capítol 5. L'àrea i el context d'estudi

5. L'àrea i el context d'estudi

En el present capítol s'aborden les principals característiques de l'àrea i el context temporal estudiats: el cas de les Comarques Gironines des de l'arribada dels ajuntaments democràtics fins a l'actualitat (1979-2006). Es parteix d'un esquema organitzat en tres assajos. El primer, presenta l'àrea d'estudi i la situa en el marc dels territoris urbans d'escala intermèdia. El segon, analitza els orígens i l'evolució de l'estructura d'assentaments i la forma urbana. El tercer, presenta un quadre sintètic amb l'evolució de les variables estructurals (població, economia i estructura social) que han marcat el període estudiat. L'objectiu d'aquest marc contextual és presentar l'especificitat de les Comarques Gironines en el context nacional i internacional, aprofundir en la dimensió històrica de la seva realitat urbana i territorial, i, per últim, exposar el marc socioeconòmic del període estudiat com a avantsala per poder interpretar els resultats de la recerca empírica.

5.1 Les Comarques Gironines

Els canvis en la dimensió socioeconòmica, funcional i física que han afectat la ciutat en els últims tres decennis han estat ben estudiats en el cas de les grans aglomeracions urbanes, com per exemple Barcelona. Ara bé, la seva difusió al llarg de la jerarquia urbana i l'impacte en regions urbanes de mida menor és un camp prolífic d'investigació. L'especificitat d'aquesta Tesi radica, precisament, en la capacitat per aportar informació sobre un objecte d'estudi genèric amb una entitat i permanència històrica rellevant, com és el dels entorns de les ciutats intermèdies, a través d'un cas rellevant dins dels contextos català i espanyol: les Comarques Gironines.

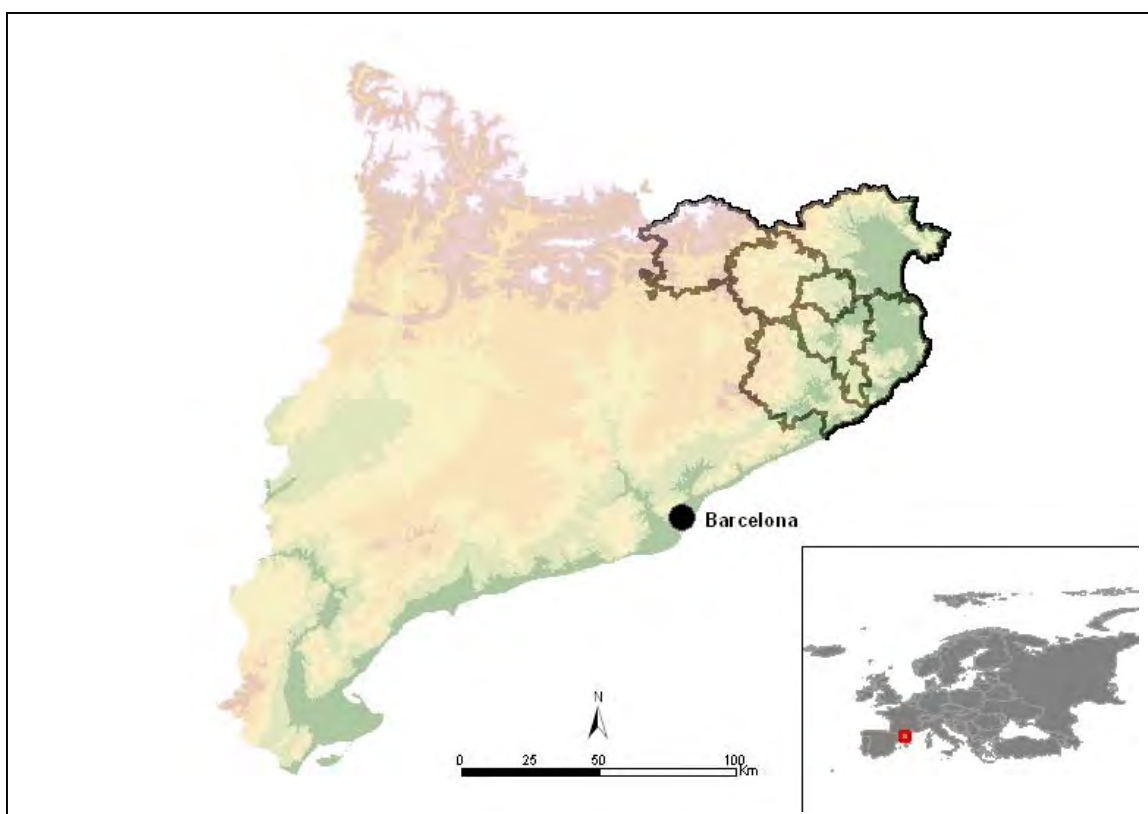
5.1.1 L'àrea d'estudi

La determinació de les Comarques Gironines com a àmbit d'estudi respon a la idea d'ajustar aquesta Tesi a un dels set àmbits de planificació territorial de la Generalitat de Catalunya i probablement també de la futura vegueria de Girona. La Llei 23/83, de 21 de novembre, de política territorial, apuntava la necessitat de formular el Pla territorial general de Catalunya (PTGC) i els corresponents Plans territorials parcials (PTP) per a cada un dels àmbits funcionals que havia d'establir el PTGC. L'article 2 de la Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual es va aprovar el PTGC, va fixar l'àmbit d'aplicació del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines a les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès, el Pla de l'Estany, el Ripollès i

la Selva. Lògicament, aquesta delimitació administrativa respon a les característiques d'unitat d'un espai amb una permanència històrica, vinculat funcionalment a la capitalitat de Girona.

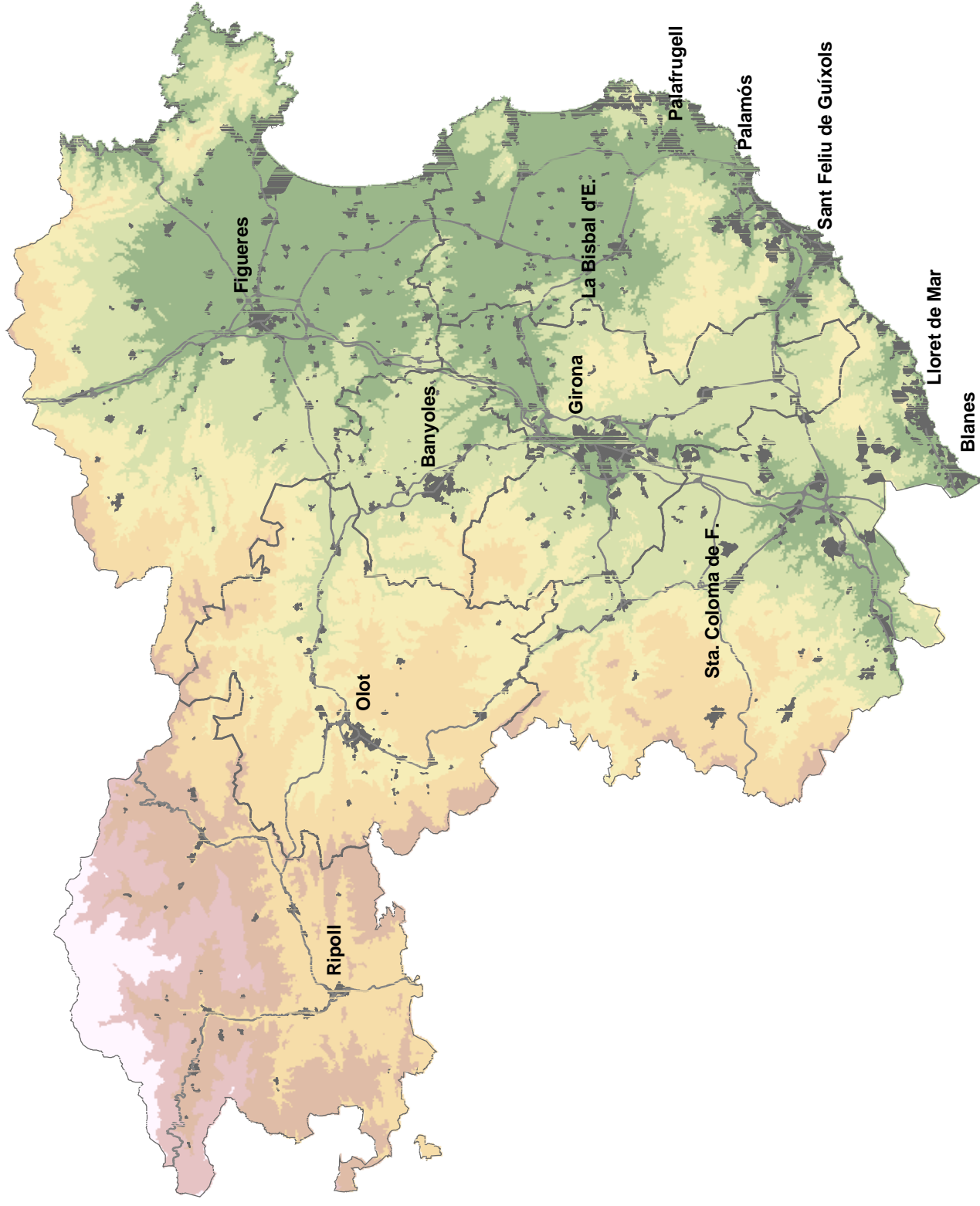
Les Comarques Gironines formen una estreta franja de terra situada al nord-est de la Península Ibèrica. Podem assimilar aquest territori a un gran triangle isòsceles, d'uns 100 km de costat, delimitat pels Pirineus, al nord, la mar Mediterrània, a l'est, i el Montseny i la serralada Transversal, a l'oest. Malgrat les reduïdes dimensions d'aquest espai, la complexitat del seu relleu, fa que aquest configuri un àmbit molt divers des del punt de vista fisiogràfic. Solé Sabarís (1958) el va dividir tres ambients estructurals: les planes (Empordà i Selva), el sistema mediterrani (Serralada Litoral i Gavarres) i el sistema pirinenc. Administrativament, aquest territori de 5.584,19 km², corresponent a les set comarques citades, forma part, juntament amb la Cerdanya, de la província de Girona; de Catalunya, comunitat autònoma de l'Estat espanyol i de la Unió Europea. Les Comarques Gironines estan dividides en 208 municipis i compten amb una població 714.730 habitants (any 2009), que representa el 9,8% de la població de Catalunya.

Mapa 5.1. Catalunya i Les Comarques Gironines



Font: elaboració pròpia

Mapa 5.2. Comarques Gironines: estructura del territori i sistema d'assentaments



0 5 10 15 20 Km

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC i del mapa de cobertes del sòl de Catalunya del Centre de Recerca i Aplicacions Forestals (CREAF)

5.1.2 Les Comarques Gironines com a entorn urbà d'escala intermèdia

El debat internacional a l'entorn dels canvis produïts pel postfordisme i la globalització en la ciutat neix i pren cos en referència, principalment, a les grans aglomeracions metropolitanes. La difusió i l'impacte d'aquests processos presenta, però, diferències en funció del context i l'escala, i per tant, configuracions diverses al llarg de la jerarquia urbana. Més enllà de la realitat de les grans àrees metropolitanes emergeix, doncs, un objecte d'estudi amb una entitat significativa, que és el de les ciutats i territoris de dimensió intermèdia. S'associen a aquesta dimensió dinàmiques i problemàtiques específiques, i això porta la necessitat d'aplicar les teories, conceptes i solucions d'una manera ajustada a la seva realitat.

La ciutat mitjana o intermèdia ha estat conceptualitzada com una categoria de ciutat amb una permanència històrica i característiques específiques (Bagnasco i Le Galès, 1997; Bellet i Llop, 2000, etc.). En el context europeu, la ciutat mitjana seria una ciutat de dimensions força reduïdes (entre 20.000 i 200.000 habitants), que té unes característiques socials i funcionals marcades per les relacions locals: caràcter homogeni de la societat, arrels històriques antigues, funcions d'intermediació entre la gran ciutat i les poblacions regionals, i existència d'equipaments de qualitat gràcies a la funció de capitalitat regional (Feliu, 2005). Després de la fase de desenvolupament fordista, marcada per la concentració del creixement a les ciutats més grans, la fase postfordista obre noves possibilitats per al desenvolupament de les ciutats mitjanes. Segons Vicente (1998), això canvia la ciutat mitjana en dos sentits bàsics. En primer lloc, possibilita la redefinició de la seva base econòmica i es converteix en protagonista d'algunes xarxes en paritat, en alguns segments funcionals especialitzats, amb les ciutats més grans. En segon lloc, estén les seves xarxes d'influència residència-treball sobre el territori i construeix sobre un entorn urbà més ampli i de límits més difusos. És a dir, la ciutat intermèdia amplia la seva influència i s'articula de manera més estreta amb els nivells inferiors de la jerarquia urbana, formant una realitat regional més cohesionada, a l'interior de la qual es poden produir processos de metropolització del territori i la formació d'estructures, com apunta Barbieri (2003), micrometropolitanes.

Partint d'aquests pressupostos, aquesta Tesi estén el concepte de ciutat mitjana a escala regional i, en aquest sentit, identifica les Comarques Gironines amb un entorn regional de dimensió intermèdia. L'objectiu no és contribuir a un debat que ha estat àmpliament abordat per Vicente (1998) i Feliu (2005) per al cas específic de la ciutat de Girona, sinó contextualitzar l'àrea d'estudi i justificar-la des d'una perspectiva aplicada. Així, d'una banda, es tracta de prendre l'escala regional com a dimensió

operativa per comprendre el procés d'urbanització, en aquesta nova fase caracteritzada per una estructuració ampliada dels camps d'externalitats i de la mobilitat urbans. De l'altra, es tracta de contextualitzar les Comarques Gironines en tant que natura urbana i regional de mitjana escala, i, per tant, d'espai en el marc del qual els grans processos de canvi associats al posfordisme i la globalització han de tenir una expressió singular, més matisada.

Les Comarques Gironines s'han organitzat, modernament, a l'entorn de la de ciutat Girona, capital provincial, i d'una densa xarxa de ciutats de petita dimensió de base tradicionalment industrial i/o comercial (Figueres, Olot, Sant Feliu de Guíxols, Blanes), que, a finals de la dècada de 1950, es projecta cap a la costa gràcies a l'empenta del turisme. Es tracta d'una xarxa de nuclis madurs, integrants de la Catalunya de les "30 ciutats" que, a principi de la dècada de 1980, estaven cridades, segons Busquets (1977), a esdevenir l'alternativa a la macrocefàlia barcelonina. A principis de la dècada de 1990, Castañer (1992) demostra que aquesta realitat comença a transitar d'acord amb un nou concepte de ciutat, més descentralitzada, a la qual li correspon una estructura més complexa de relacions de mobilitat obligada, en forma d'àrees de cohesió, que alhora indica l'organització real de la població, l'estructura de població activa i el mercat immobiliari. Els espais emergents de petita i mitjana dimensió d'inici del segle XXI dibuixen estructures econòmiques, socials i físiques encara més complexes. La difusió de l'experiència urbana ha donat una nova dimensió als entorns urbans de petita i mitjana dimensió, organitzats en forma de noves àrees de producció i conques de mercat ampliades, que han donat un salt d'escala per formar petites realitats micrometropolitanes. La dinàmica més recent ha reforçat la primacia demogràfica funcional de l'àrea urbana de Girona sobre el territori, i aquesta nova relació de desequilibri emergent es compensa amb un augment de la mobilitat; fet que determina la integració progressiva, per corones amb diversos graus d'intensitat, del conjunt de comarques dins de l'àrea urbana de Girona (Vicente, 2003b). Així mateix, les àrees urbanes de Figueres, de la Costa Brava central, de la Selva marítima i d'Olot són realitats supramunicipals consolidades i dinàmiques, que queden reforçades a través de la seva relació amb l'àrea urbana de Girona. Per últim, aquest conjunt s'ha incardinat, alhora, en un entorn metropolità de referència internacional, una ciutat subglobal segons la conceptualització de Hall (2004), com és Barcelona.

En definitiva, la lògica de construcció de l'espai gironí ha presentat durant aquesta etapa un perfil cada cop més complex, al qual els processos de descentralització dels tradicionals espais urbans de petita dimensió, s'hi han sumat la primacia creixent de la

ciutat de Girona com àrea metropolitana de segon ordre dins de l'espai català, l'extensió cap al nord de la regió metropolitana de Barcelona i la consolidació de l'eix d'infraestructures i d'activitat que enllaça la península Ibèrica amb la resta d'Europa: l'eix Mediterrani.

5.2 L'evolució del paisatge urbà a les Comarques Gironines

5.2.1 El model històric d'ocupació del territori

L'eix central de la Comarques Gironines el conformen les planes de terraplenament terciari superior i quaternari de l'Empordà i la Selva, unides, just a l'àrea de Girona, pel curs del riu Ter, a través del Congost de Sant Julià de Ramis. Aquest eix, que uneix la part septentrional Depressió Litoral Catalana amb la plana de l'Empordà, ha tingut, des de temps històrics, la funció de ser la principal via de pas entre la Península Ibèrica i el continent europeu, això és, la Catalunya-passadís definida per Pierre Vilar¹.

La geografia clàssica va explicar l'emplaçament de la ciutat de Girona precisament per la seva localització en l'únic punt de pas entre l'Empordà i la Selva de la ruta que unia la Península Ibèrica i el nord d'Europa: la mítica via Augusta romana. Segons el geògraf Josep Iglésies (1958), ateses aquestes condicions geoestratègiques de partida, Girona estava cridada a ser la ciutat més important del nord-est de Catalunya. En efecte, des de ben antic, Girona va esdevenir seu de funcions administratives (seu episcopal al segle VI, capital de comtat al segle VIII, cap de vegueria al segle XIII i cap de corregiment al segle XVIII), militars i lloc de mercat per a una rodalia que es va anar ampliant progressivament². Ja en època contemporània, concretament el 1833, aquesta funció es va consolidar amb la designació de la ciutat, per part de l'administració de l'Estat, com a capital d'una província que abastava les actuals comarques del Gironès, la Selva, el Baix Empordà, l'Alt Empordà, el Pla de l'Estany, la Garrotxa, el Ripollès i la Cerdanya.

A llevant d'aquest passadís central, les Comarques Gironines s'obren amablement a la Mediterrània a través de la plana de l'Empordà, una àmplia i fèrtil plana, emmarcada pels Pirineus, que aboca al mar formant espais d'aiguamolls i llargues platges

¹ VILAR, P. (1964). *Catalunya dins l'Espanya moderna. Introducció al medi natural*, Vol. I, Barcelona, Edicions 62.

² Vegi's SANTALÓ, M. (1923), *Per l'estudi de Catalunya. Concepte de la comarca geogràfica i els seus factors. Com se forma una comarca. Divisions comarcals de Catalunya. Mitjans actuals i pròxims per a llur estudi. Mètode d'investigació geogràfica comarcal. Assaig monogràfic: El Gironès*, Girona: El Autonomista.

arenoses. La seva capital moderna, Figueres, se situa en el punt de ruptura entre la plana i els primers contraforts dels Pirineus³. Aquesta posició ecotònica li ha permès articular una àmplia xarxa de nuclis rurals, de petita dimensió, que descendeixen des dels contraforts de les serres pirinenques fins a la plana, colonitzada a mesura que es van anar dessecant els aiguamolls i el mar amb una racionalitat christalleriana. Tot plegat, ha permès a la ciutat de Figueres cohesionar un gran conjunt comarcal i esdevenir el segon nucli de referència d'aquest àmbit regional després de Girona.

En direcció sud la plana s'estreny progressivament, supera el massís del Montgrí i s'eixampla de nou a la zona del Baix Empordà, on clou al peu dels nuclis de La Bisbal d'Empordà i Pals⁴. En aquesta altra banda de la plana, el poblament no difereix excessivament del model ressenyat: una àmplia xarxa de nuclis rurals d'arrel medieval, situada en els punts de ruptura entre plana i muntanya, i un grup selecte d'espais aturonats donen pas un poblament més modern a mesura que ens atansem a la costa. Des del cap de Begur i en direcció sud, el pas a la costa és barrat per les restes de l'antic Massís Catalano-balear: les serres de les Gavarres i la serralada Litoral. Si la primera dificulta l'accés al rerepaís, la segona imposa una costa abrupta i articulada, només trencada en alguns punts per petits cursos fluvials, ports naturals i cales. Com a conseqüència, a partir d'aquest punt, l'estructura d'assentaments ha estat tradicionalment diferent: la primacia en el poblament l'han tingut els ports d'origen medieval de la costa, com Palamós i Sant Feliu de Guíxols, que donen pas, a través d'una transició estreta i sobtada, a la disseminació en petits vilatges i masies propi del domini forestal de Cadiretes i les Gavarres.

Cap al sud la serralada Litoral s'eleva sensiblement i dona pas a la Selva. La Selva marítima és un ambient costaner, abrupte i articulat, que puntualment es fragmenta amb platges i cales on s'hi han assentat tres nuclis de població importants, però amb una escassa relació amb el rerepaís: Tossa, Lloret de Mar i Blanes. La costa gironina acaba al delta de la Tordera, una plana deltaica amb condicions òptimes per a l'agricultura, compartida amb les terres de l'alt Maresme.

Com s'ha exposat, la Costa Brava, aquest conjunt costaner que va des dels contraforts orientals dels Pirineus fins al delta de la Tordera, ha estat des d'antic un ambient amb uns trets geogràfics comuns. La síntesi entre una orografia complexa, marcada per

³ Vegi's COMPTE, A. (1963-1964). "El Alto Ampurdán, Pirineos", dins *Revista del Instituto de Estudios Pirenaicos*, núm. 67 al 74, p. 5-283.

⁴ Vegi's CARANDELL, J. (1945). *El Bajo Ampurdán: ensayo geográfico*. Girona: Diputació Provincial de Girona.

l'alternança entre zones de relleu abrupte, petites cales i aiguamolls; una economia difícil, orientada a la pesca i una agricultura escassa; i l'aïllament respecte el rerepaís, han configurat un paisatge singular, forjat en la llarga durada. Com va apuntar Yvette Barbazà (1988, edició original en francès de 1966), dins d'aquest marc territorial es podien delimitar històricament tres gèneres de vida: la plana empordanesa, amb una agricultura dinàmica que ha adobat l'estabilitat demogràfica dels assentaments; el sector meridional, abocat tradicionalment al mar, però que des del segle XIX, amb el desenvolupament de la indústria del suro i del comerç colonial, consolida diverses polaritats urbanes (Sant Feliu de Guíxols, Palafrugell, Palamós i Blanes); i, per últim, els nuclis aïllats del sector pirinenc (Cadaqués, Port de la Selva, etc.) i les zones abruptes del centre i el sud (Begur i Tossa), parapetats en ports naturals i cales. No serà fins al segle XX quan l'embranchida del turisme unifiqui els gèneres de vida a tot el litoral i la Costa Brava es converteixi, durant dos decennis, en l'àrea més dinàmica de les Comarques Gironines.

A ponent, la gran unitat de la plana de la Selva és flanquejada pel Montseny, les Guillerries, i els contraforts meridionals de la serralada Transversal, fet que determina una separació molt nítida amb la Catalunya central i els relleus de la depressió Central Catalana. L'àmbit de la comarca de la Selva no conforma, però, cap unitat de relleu homogènia, sinó que està formada per tres ambients geogràfics diferenciats. En primer lloc, tal i com s'ha descrit, la zona litoral o Selva marítima. En segon lloc, la plana, un àmbit de relleu suau i clima mediterrani humit, drenat per tres cursos fluvials que aflueixen en direccions diverses: la Tordera, l'Onyar i el Ter. Per últim, les serres de les Guillerries i el Montseny, uns espais intricats i emboscats, amb un clima quasi atlàntic, només penetrats per algunes valls i calmes proclius a les activitats humanes. La presència d'aquest conjunt d'ambients heterogeni ha determinat la presència d'un poblament limitat per les característiques físiques, amb pocs nuclis urbans, absència d'una polaritat dominant, capaç d'irradiar el seu influx sobre el conjunt del territori, i un gruix de població disseminada en petits vilatges i masies. Això, també, s'ha traduït en una escassa articulació interna i ha determinat una projecció externa de les vies que la travessen. Així, doncs, la Selva ha estat històricament una entitat geogràfica heterogènia, definible més pel seu caràcter d'espai de transició que per la seva coherència interna.

La plana de la Selva culmina al nord, just en la confluència dels rius Ter i Onyar, i sense una solució de continuïtat geogràfica, amb el pla de Girona. A partir d'aquest punt, la penetració cap al rerepaís des del Gironès i l'Empordà és mediatitzada per

alguns territoris intermedis, suaument ondulats, com el terraprim d'Empordà i la fossa lacustre de l'estany de Banyoles. Aquest espai subcomarcal amb centre a la ciutat de Banyoles⁵, però vinculat tradicionalment a la ciutat de Girona, fou reconegut com a comarca per part de la Generalitat el 1989 amb el nom de Pla de l'Estany. El poblament del Pla de l'Estany no diferia històricament del de les planes interiors de la Selva i el Gironès, o, el que és el mateix, de resta de comarques de la Catalunya humida: un territori ocupat intensament per una constel·lació de petits vilatges i masies, només jerarquitzats, modernament, per concentracions a l'entorn dels nuclis urbans centrals i les grans vies de comunicació.

Més enllà, i ascendint a través dels sistemes d'assentaments lineals organitzats a l'entorn de les valls del Fluvià (Besalú, Argelaguer, Sant Jaume de Llierca, etc.) i del Ter-Brugent (Anglès, la Cellera de Ter, Amer, etc.), trobem un ambient centreeuropeu de transició cap als Pirineus: la Garrotxa. La comarca de la Garrotxa conté dues realitats territorials diferenciades: d'una banda, la plana d'Olot, un espai amable, amb un sòl adobat a la pràctica de l'agricultura i també una indústria primerenca, que històricament ha donat lloc a amb un procés important d'humanització; de l'altra, l'Alta Garrotxa, un territori de relleu abrupte i intricat, que és l'avantsala del Pirineu axial⁶. Com a conseqüència d'aquesta estructura dual, el poblament ha tendit a concentrar-se a la ciutat d'Olot, centre comercial i manufacturer, que ha estat tradicionalment la tercera ciutat en importància de les Comarques Gironines. Contràriament, valls endins i serres amunt de la comarca, l'orografia i el bosc limiten progressivament el poblament, de manera que aquest ha pres forma de petits vilatges i masies autosuficients que es difuminen a mesura que es guanya alçada.

Si remuntem els relleus pirinencs trobem la comarca que configura la capçalera del Ter, el Ripollès. A partir d'aquest punt, els ambients de plana desapareixen i donen pas un esquema binari fons de vall-carena. Els dos sistemes de vall principals, la vall de Ribes i la de Camprodon, conflueixen a la capital comarcal, Ripoll, que ha estat el nucli de referència del conjunt des que la muntanya ripollesa declinà la seva importància econòmica a la baixa Edat Mitjana i la porta a les comunicacions extracomarcals. Al llarg d'aquests passadissos fluvials, feixos de terrasses més o menys ben estructurats han permès consolidar les comunicacions, desenvolupar l'agricultura i afavorir el naixement de colònies industrials i notables entitats urbanes,

⁵ Vegi's SANTALÓ, M. (1931). *El Gironès i Banyoles*. Barcelona: Centre Excursionista de Catalunya.

⁶ Vegi's BOLÒS, M. (1977). *La comarca de Olot*. Barcelona: Ed. de la Universitat de Barcelona.

com Campdevàrol, Sant Pau de Segúries o Sant Joan de les Abadesses. Aigües amunt es troben els nuclis de Ribes de Freser i Camprodon, centres de mercat amb capacitat per articular les conques superiors i completar les necessitats del gènere de vida de muntanya. A les valls laterals i parts més altes, la trilogia vertical d'usos: agricultura en terrasses, pastures d'estiu i domini forestals ha sostingut històricament l'economia de diversos pobles de muntanya (Campelles, Queralbs, Pardines, etc.). Es tracta de nuclis assentats en pendent o sobre escasses calmes que han romàs pràcticament petrificats amb la seva fesomia medieval, és a dir, amb forma de vilatges amb una parròquia i unes poques cases més o menys agrupades. Més enllà, els relleus alpins de la serralada pirinenca formen, de manera imponent, el teló de fons del sistema orogràfic gironí.

5.2.2 Els orígens de la forma urbana

Com s'ha exposat, el model territorial històric es basava en la presència d'un mosaic de comarques naturals organitzades a redós d'un sistema de viles-mercat amb relacions simbiòtiques amb els seus entorns agraris, diversos nuclis costaners consolidats com a polaritats importants, però deslligats del rerepaís, i uns ambients pirinencs amb forma de valls amb una personalitat molt marcada. Aquesta xarxa d'assentaments, amb arrels profundes en l'època romana i visigòtica en molts casos, es consolida a l'Edat Mitjana amb la feudalització i l'expansió econòmica Baix Medieval. Jordi Bolòs (2004), distingeix quatre formes bàsiques de pobles medievals catalans: 1) pobles apinyats amb edificació aïllada, 2) pobles eclesials, 3) pobles castrals i 4) viles noves.

Els pobles apinyats amb edificació aïllada són la forma de poblament tradicional dels Pirineus, i, per tant, un model present a les zones altes del Ripollès. La principal característica d'aquest tipus de pobles és que les cases, col·locades de manera desagregada a l'entorn d'un pla o camí, són l'element que genera el lloc i organitza l'espai. La localització excèntrica i/o separada dels nuclis de cases respecte de l'església i/o el castell, indica que aquests pobles no foren afectats pels canvis produïts per la feudalització, i, per tant, que les seves estructures reflectirien formes de poblament anteriors.

Els pobles eclesials són els que apareixen a l'entorn d'un domini de l'església. El model més difós a la Catalunya Vella és el dels pobles de sagrera, nascuts al voltant de l'espai sagrat que envoltava les esglésies com a refugi dels pagesos a causa de la violència feudal. La principal característica d'aquests nuclis és la posició central de

l'església en relació al conjunt, a l'entorn de la qual existia un espai sagrat de 30 passes que ocupava el cementiri, els cellers on es guardaven les collites, i alguns refugis per als pagesos que s'utilitzaven en moments de conflicte. A poc a poc, aquesta residència provisional es convertiria en definitiva, i, per tant, l'església va esdevenir l'element de fixació de les cases, que es van anar disposant al seu entorn fins a consolidar un clos fortificat. Una variant d'aquest model va ser la constitució de les denominades celleres, una fórmula similar a l'anterior, però on el motiu de fixació inicial fou la constitució de cellers per guardar les collites. A les Comarques Gironines trobem exemples d'aquesta forma urbana a les zones de la plana i de mitja muntanya: Darnius, Maçanet de Cabrenys i Vilafant, a l'Alt Empordà; Cruïlles i Corts, al Baix Empordà; La Cellera de Ter, a la Selva; Serinyà, Vilademuls i Orfes, al Pla de l'Estany; Montagut, a la Garrotxa. Finalment, un altre cas destacable de la morfologia eclesial és el dels nuclis nascuts al voltant d'un monestir, com és el cas de Ripoll, Camprodon o Sant Joan de les Abadesses, al Ripollès; Sant Feliu de Guíxols al Baix Empordà o Banyoles, al Pla de l'Estany.

El tercer tipus històric el formen els pobles castrals o vinculats a la presència d'un establiment militar, i neixen com a conseqüència de la feudalització i la necessitat d'encastellament per raons de defensa. Els pobles castrals estan organitzats a l'entorn o al costat d'un castell i sovint són closos o estan emmurallats sobre si mateixos. La situació del castell, normalment encimbellada, determina unes morfologies viàries i parcel·laries irregulars i, per tant, un plànol en pendent i molt irregular. Aquest model abunda al llarg de tota la línia d'expansió de frontera de la reconquesta, principalment a la Catalunya Nova.

Per últim, les viles noves són pobles de colonització afavorits pel rei o els senyors a partir de l'època Baix Medieval, mitjançant una carta de poblament que els atorgava un estatus jurídic privilegiat. En aquest sentit, van representar els primers intents de planificació dels assentaments d'importància des de l'època romana, de manera que es caracteritzen per tenir una planta geomètrica, formada per una xarxa viària ortogonal i un parcel·lari regular. A les Comarques Gironines cal destacar quatre exemples de viles noves notables, com són el cas de Figueres, que al segle XIII afegeix una vila nova a la petita població que fins aleshores envoltava l'església, Olot, que es reconstrueix *ex-novo* després del terratrèmol del segle XV, Palamós i Sant Feliu de Guíxols.

En qualsevol cas, cal dir que moltes poblacions, principalment les que van desenvolupar funcions comercials i artesanes, com Girona o Besalú, presentaven, ja des de ben antic, conjunts urbans ben desenvolupats. En efecte, més enllà de l'element que en determinà la fundació, aquests nuclis evolucionarien al llarg del període Baix Medieval a partir de diversos pols de fixació, com mercadals (barris construïts a l'entorn dels espais de mercat amb una tipologia de casa artesana), viles noves, com a extensions dels nuclis precedents, i ravals, que progressivament anirien ocupant els principals carrers d'entrada al nucli primigeni. Així, doncs, el període medieval representa un moment clau en la nostra història urbana tant pel que fa a la fixació i/o consolidació dels nuclis de poblament com per la seva influència en les línies de creixement posterior. Si atenem al fogatge⁷ de 1497, la majoria de nuclis urbans d'aleshores aplegaven uns centenars de focs (Girona, 1.048; Castelló d'Empúries, 391, Olot, 297, Sant Feliu de Guíxols, 258, etc.).

A l'època moderna, la traça dels centres històrics seria modificada mitjançant actuacions d'urbanisme menut realitzades amb les tècniques i cànons introduïdes al Renaixement, com la construcció de nous edificis institucionals de port clàssic o la rectificació de places i carrers segons les regles de la perspectiva. Aquest és el cas de moltes places majors, com les d'Olot, Banyoles o Figueres i de zones al voltant de les esglésies, com la de la catedral de Girona. Durant el barroc, es va iniciar un procés de la colonització intensiva de moltes planes, zones de terra baixa ocupades per aiguamolls i espais litorals, principalment a l'Empordà, però també a la Selva i la Garrotxa (Pié, 1979). Com a conseqüència, al litoral es van consolidar noves poblacions, com l'Escala o l'Estartit, i a l'interior els nuclis de mercat amb entorns agraris dinàmics, com Figueres o la Bisbal d'Empordà, van començar a estendre's amb noves ocupacions suburbanes. D'altra banda, la rectificació de fronteres derivada del tractat dels Pirineus (que se saldà amb la pèrdua del Rosselló) i els resultats de la Guerra de Successió, impulsarien la creació, per part de l'Estat, d'una xarxa de places fortes amb grans fortificacions (Roses, Figueres, Puigcerdà i Hostalric) (Castells, 1994). Aquest fet va activar dinàmiques locals de creixement induïdes per les obres de construcció i la instal·lació de les tropes. Finalment, més enllà dels nuclis urbans apareixia el que podem anomenar l'espai menor: un estol de formes intermèdies d'hàbitat semidissemnat (vilatges i hostals), i per últim, el món disseminat de la masia, que a partir de la sentència de Guadalupe (1486) i fins al segle XVIII, experimentaria

⁷ IGLÉSIES, J. (1991). *El fogatge de 1497: estudi i transcripció*. Barcelona: Rafael Dalmau.

un procés d'enfortiment notable que va redundar en la consolidació i millora de l'habitatge⁸.

5.2.3 Revolució Industrial i formació de la xarxa urbana moderna

La creació de la xarxa urbana moderna es va començar a forjar amb el creixement agrari de mitjan del segle XVIII, però, molt especialment, a partir de mitjans del segle XIX, amb l'adveniment de la Revolució Industrial. En efecte, en pocs anys, les indústries tèxtils i del metall van colonitzar les valls del Ter, des de Girona a Camprodon, i del Fluvià, especialment al voltant d'Olot; la indústria surotapera es va desenvolupar als nuclis situats als peus de les Gavarres, com Palafrugell o Sant Feliu de Guíxols, i això va multiplicar les oportunitats de negoci dels ports comercials de Palamós, Sant Feliu de Guíxols i Blanes. Paral·lelament, la ciutat de Girona, afavorida per la designació el 1833 com a capital de província, i Figueres, base militar i nucli de serveis d'una plana agrària dinàmica, completarien l'armadura urbana d'una regió policèntrica, que començava a bascular des de la muntanya i l'interior cap als fons de vall, la plana i la costa.

Amb la industrialització es va activar un procés de millora de les comunicacions. Inicialment, l'Estat va apostar per la construcció d'una nova xarxa de carreteres, però amb la difusió de la locomotora a vapor, a mitjan segle XIX, el capital barceloní es bolcà en la construcció del ferrocarril. En una primera fase, les línies Barcelona-França per Girona i Figueres (1877 i 1878, respectivament), i Barcelona-Sant Joan de les Abadesses per Vic (1880), articularien el rerepaís amb l'àrea de Barcelona. El darrer quart del segle XIX, les burgesies locals van completar la xarxa amb les connexions mitjançant el ferrocarril de via estreta dels ports litorals (Palamós-Flaçà, 1887; Sant Feliu de Guíxols-Girona, 1892) i dels nuclis industrials d'interior amb la ciutat de Girona (Girona-Olot, 1911, Girona-Banyoles, 1928).

El resultat d'aquest procés va ser una acceleració dels desequilibris regionals a l'interior del país i les Comarques Gironines (Oliveres, 1994). En efecte, entre el cens de Floridablanca de 1787 i el primer cens d'habitants de 1857, la població de les Comarques Gironines va experimentar un creixement sense precedents, i passà de

⁸ La masia és, principalment, una entitat de tipus sociojurídica basada en l'establiment d'un lligam de dependència entre un senyor i un pagès que n'explota les terres, i ha format, des de ben antic, la cèl·lula bàsica del poblament rural a la Catalunya Vella. El mas n'és l'habitatge. Per aprofundir en aquest tema a les Comarques Gironines vegi's CONGOST, R. JOVER, G. BIAGIOLI, G. (2003). *L'Organització de l'espai rural a l'Europa Mediterrània*. Girona: CCG Edicions.

185.000 habitants a 300.000 (191.862 i 310.970, respectivament, al conjunt de la província). Aquest creixement demogràfic general va implicar també un procés de redistribució de la població sobre el territori des del món rural cap als centres urbans i espais industrials. A mitjan segle XIX les ciutats de Girona, Figueres i Olot, van superar els 10.000 habitants; i, per darrera, i amb més de 5.000 habitants, es van situar Sant Feliu de Guíxols, Blanes, Palafrugell i Santa Coloma de Farners, respectivament.

5.2.3.1 Trencament amb la ciutat antiga i eixample de la ciutat

La industrialització i el creixement demogràfic van activar un fort procés d'urbanització. En un principi, el creixement residencial es va focalitzar als nuclis antics mitjançant l'ocupació dels espais desamortitzats per l'església i els antics camps de conreu, fet que va adobar un procés de densificació de la trama urbana. En el cas de la indústria, els assentaments es van situar sobre la traça dels rius i canals preexistents i al voltant de les estacions de ferrocarril. Davant la magnitud dels canvis, però, tant el model de creixement medieval com el suburbà, basats en la juxtaposició d'edificis recolzant-se en prolongacions de la trama existent, es van mostrar ineficaços per donar cabuda als nous requeriments funcionals i higiènics de la ciutat. La solució passava per trobar una nova eina capaç de canalitzar el creixement de la ciutat i respondre a les expectatives de la burgesia per finançar-ne l'expansió i apropiar-se'n dels beneficis. El resultat, va ser el trencament amb la ciutat antiga i el naixement d'una nova forma urbana: l'eixample.

Si bé, des del primer terç del segle XIX es va anar legislant en matèria de gestió i policia urbana, com la Reial Ordre de 25 de juliol de 1846 que obligava els nuclis de població més grans a aixecar un plànol geomètric que indiqués les alineacions del teixit urbà, la principal aportació l'ordenació de la ciutat arribaria de la mà de l'enginyer Ildefons Cerdà i el seu projecte d'eixample per a Barcelona de 1859. Es tractava d'un esquema geomètric en forma de malla ortogonal, que no només suposava una extensió de la ciutat preexistent sinó que la diluïa dins de la nova trama urbana. A més a més, el projecte anava acompanyat d'una memòria analítica que justificava la solució adoptada en funció de les condicions ambientals i socials de la ciutat. A partir d'aquest moment, l'Estat va imposar, a través de successives lleis d'eixample (1864 i 1876), una planificació pública del creixement urbà segons un disseny racional, higiènic i funcional, com a base prèvia perquè els agents privats desenvolupessin la ciutat. Així mateix, el nou model d'ordenació del sòl prepararia el terreny per a la construcció d'un nou tipus d'edificació, l'anomenada casa de renda, amb condicions noves quant a

mida (més gran), alçada (més elevada) i estètica (d'acord amb els principis culturals de la burgesia) que substituiria el model de la casa artesana. Des d'aquest moment, els usos industrials estarien deslligats de l'espai residencial i el creixement residencial en alçada donaria lloc a un nou paisatge social marcat per una estratificació vertical dels grups, de baix a dalt, en funció de la seva renda.

Els eixamples van aparèixer a partir del darrer terç del segle XIX a les ciutats més dinàmiques de les Comarques Gironines: Palamós (dècada de 1860), Blanes (1879, pla d'alineacions), Figueres (1877), Sant Joan de les Abadesses (1896), Sant Feliu de Guíxols (1897); i van continuar durant el primer quart del segle XX: Girona⁹ (1909), Olot (1916, eixample Malagrida), Palafrugell (1926), etc. Tanmateix, les característiques de la majoria de projectes quant a mida, disposició de la trama respecte al nucli preexistent i concepció de l'espai urbà, fan que calgui qualificar-los d'extensions planificades o plans d'alineacions més que no pas de nou model de ciutat, com és el cas del Pla Cerdà. En efecte, en primer lloc, gairebé tots els projectes, a excepció del de Sant Feliu de Guíxols i, en menor mesura el de Figueres, proposaven extensions importants de sòl, però sense superar la mida dels nuclis preexistents. En segon lloc, els projectes es van plantejar, ja inicialment, a mode d'extensió de la ciutat històrica, i, per tant, les solucions geomètriques quedaren supeditades a la morfologia de la xarxa de camins i de la propietat preexistents. Per últim, l'imperatiu de dividir racionalment el sòl i aprofitar-lo de manera eficient va limitar l'atenció als aspectes de composició urbana, de manera que els nous teixits, a excepció de l'eixample Malagrida d'Olot, apareixerien mancats d'espais públics de significació.

En el pla temporal, les actuacions d'edificació privada acabarien reblint els eixamples segons uns tipus d'edificació modestos, més propers a la casa de cos tradicional, o, singularment, a l'habitatge unifamiliar burgès del model ciutat-jardí, com és el cas de l'eixample Malagrida d'Olot¹⁰, que no pas la casa de renda, pròpia de les grans ciutats com Barcelona. Aquest fet sembla lògic si tenim en compte que, d'una banda, el dinamisme de les ciutats gironines no seria en cap cas parangonable al de la metròpoli

⁹ El retard relatiu de Girona respecte a d'altres nuclis de les Comarques Gironines està marcat per la seva condició de plaça militar i, com a conseqüència, les reticències del Ministeri de la Guerra per l'enderroc de les muralles. Per aprofundir en aquest cas vegi's FRAGUELL, R.M. i VICENTE, J. (2000b). "L'Eixample de Girona i l'urbanisme de la segona meitat del segle XIX", *Estudi General*, 13, p. 247-257.

¹⁰ El Pla Malagrida està influenciat clarament per la idea de ciutat-jardí proposada per Ebenezer Howard. El projecte es basa en un nou assentament amb un esquema circular-concèntric format per una plaça on s'hi localitzen els edificis públics i uns carrers amb una disposició radial que en deriven, a l'entorn dels quals es localitzen els habitatges.

barcelonina i els nuclis industrials del seu entorn, com Sabadell o Terrassa¹¹, i de l'altra, la conjuntura de final del segle XIX i principi del XX va estar marcada per la crisi colonial i de la fil·loxera. Finalment, la consolidació física dels eixamples en el temps seria lenta i es perllongaria durant tota la primera meitat del segle XX a causa de l'enorme cost que suposava per a les arquitectures públiques el finançament de les obres d'urbanització i al fet que la seva ocupació, per part dels agents privats, dependria de les opcions de rendibilitat urbana.

Així, doncs, si bé el nou imaginari urbanístic que va sorgir de la Revolució Industrial, exemplificat en els plans d'eixample, va suposar un gir important en la cultura urbanística, el seu impacte en la transformació de la fessomia urbana va ser més aviat modest. El model previst per Cerdà per a construir una nova ciutat basada en principis higièncs i socials passaria a ser, en mans de la burgesia, un instrument per regular i homogeneïtzar les oportunitats de negoci vinculades al creixement urbà i dotar-se d'un nou espai de representació alternatiu a la ciutat històrica. La idea d'eixample acabaria essent reduïda, doncs, a un conjunt de tècniques de tractament dels problemes d'ordenació del creixement urbà, bàsicament un plànol d'alineacions com a dispositiu de diferenciació entre el sòl públic i el privat, i una ordenança com mecanisme de control de l'edificació.

Mentrestant, i a excepció del cas singular de les colònies industrials¹², el gruix de l'espai residencial, principalment orientat als segments de renda més baixa, i el dedicat a les activitats industrials, es continuaria canalitzant, com hem apuntat, a través dels processos tradicionals d'ocupació urbana: densificació i renovació de les trames preexistents¹³, extensió en fileres suburbanes i, com en el cas de Girona, creixement i annexió dels nuclis veïns (Palau-Sacosta, Sant Daniel, Santa Eugènia, Salt o Sarrià de Ter). En definitiva, després de projectar-se mínimament al segle XIX i començament del XX, les ciutats van anar recollint el creixement en llurs successives malles i

¹¹ ESTEBAN, J. (1976). *Los ensanches menores en la región de Barcelona, Monografía nº 020. Barcelona*. Laboratori d'urbanisme: Escola Superior Tècnica d'Arquitectura.

¹² Les colònies industrials deriven de la idea primigènia de Robert Owen de construir uns nous assentaments planificats que combinessin els avantatges de localitzar la producció industrial i la residència per als treballadors al camp i, per tant, en un entorn agradable. A partir del darrer terç del segle XIX, la possibilitat d'aprofitar de manera eficient l'energia hidràulica i la necessitat de cercar la "pau social" van adobar la proliferació de les colònies industrials a les valls fluvials, principalment al Ripollès. La vinculació d'aquests conjunts a l'esdevenidor de la fàbrica va determinar, però, que a partir de mitjan segle XX, la majoria de colònies entressin en un procés de decadència i abandonament.

¹³ En aquest sentit, i singularment, cal ressenyar la consolidació de nous espais de significació per a la burgesia dins dels centres històrics, com els passejos marítims (Sant Feliu de Guíxols, Blanes, etc.) i les rambles (Figueres, Girona, etc.).

substitucions tipològiques fins a l'arribada del canvi econòmic de la dècada de 1950 del segle XX (Font, Oyón i Pié, 1981).

5.2.4 *Desarrollismo* i polarització de la xarxa urbana

El creixement de la indústria i el comerç impulsat per la segona Revolució Industrial es veié truncat per la Guerra Civil Espanyola (1936-1939) i el nou context polític, econòmic i social instaurat pel Règim franquista. Les pèrdues socials i materials causades per la guerra i l'autarquia econòmica posterior, marcarien l'inici d'un llarg període de depressió econòmica.

El Pla d'Estabilització de 1959 va adobar un gir liberalitzador en la política econòmica. A mesura que es van anar resolent els problemes de subministrament, l'administració disminuï les través a la circulació econòmica i va penetrar el capital exterior, el territori gironí va anar reprenent l'activitat en base a dos eixos de desenvolupament. En primer lloc, la indústria, liderada per les grans empreses tèxtils, metal·lúrgiques i papereres (algunes d'elles van esdevenir punteres en el seu ram a nivell de l'Estat espanyol), localitzades a l'àrea de Girona, la vall del Ter, Olot, el Ripollès i la Selva marítima. En segon lloc, el turisme de sol i platja, que en pocs anys va transitar d'un model artesanal a un de tipus fordista o de masses, gestionat per grans "tour operadors" i basat en l'allotjament en grans establiments hotelers (Cals, 1982). Finalment, es van desenvolupar el sector immobiliari, el comerç i un teixit de petita i mitjana empresa, vinculats a l'auge de la construcció i els serveis al turisme. Així, a partir de la dècada de 1960, l'economia gironina es va integrar, a través d'un procés de desenvolupament accelerat conegut com *desarrollismo*, en l'estructura econòmica del capitalisme internacional.

El creixement econòmic va impulsar l'augment de la població a un ritme i intensitat sense precedents. Així, si a la dècada de 1940 del segle XX tot just es van recuperar les xifres de població d'abans de la Guerra Civil, entre 1960 i 1975, la població va passar de 341.000 a 431.000 habitants (351.000 a 442.000 habitants al conjunt de la província), és a dir, va experimentar un creixement d'un 26% en 15 anys. L'arribada en massa d'immigrants procedents del rerepaís garrotxí, selvatà i ripollès, així com de les zones rurals del sud de l'Estat, va adobar la concentració de la població i les activitats econòmiques a l'entorn de Girona, les capçaleres comarcals i el litoral. Al seu torn, la urbanització i el reforçament de les comoditats urbanes van afavorir l'augment de la fecunditat i allargarien l'esperança de vida i, per tant, el creixement natural de la població.

Com a resultat d'aquest procés es va produir una polarització de la xarxa urbana a l'entorn de Girona i la costa. En efecte, d'una banda, Girona va créixer i va annexionar-se els municipis veïns fins a superar els llindars psicològics dels 50.000 i els 75.000 habitants, el 1970 i el 1975, respectivament¹⁴. De l'altra, la Costa Brava va experimentar un *boom* demogràfic que no només va alimentar els nuclis preexistents, com Sant Feliu de Guíxols, Blanes o Roses, sinó que incidí en l'aparició de noves polaritats turístiques, com l'Estartit, Sant Antoni de Calonge o Platja d'Aro.

La nova dimensió de la ciutat de Girona i les expectatives de creixement de la costa van quedar reflectides en el pensament econòmic i urbanístic de l'època amb la idea de la "*Gran Gerona*" i els ambiciosos informes dels *Planes de Desarrollo*, que proposaven una gran capital amb cabuda per 600.000 habitants i la construcció de sistemes d'autopistes i vies ràpides per articular tot el territori (Aragó, Casero, Guillamet i Pujadas, 1972; Vicente, 1998). Com a resultat, l'Estat, influït per la Diputació de Girona, que es va erigir en el principal ens de representació dels agents socials gironins, va realitzar diverses obres que serien clau per afavorir el desenvolupament del territori: el sistema d'embassaments del Ter (Sau, 1963, i Susqueda, 1968), l'aeroport Girona-Costa Brava (1968), l'autopista AP-7 (1970) i algunes operacions de millora dels accessos a la Costa Brava. Malauradament, la manca de recursos econòmics i la presa d'algunes decisions polítiques desencertades, com el desmantellament de la xarxa de ferrocarrils de via estreta (1969), acabarien reduint les pretensions inicials i deixarien la construcció del territori, majorment, a la sort de les actuacions privades (Fraguell i Vicente, 2000a).

En definitiva, la introducció de les Comarques Gironines dins la lògica del capitalisme internacional va activar un procés de polarització de la xarxa urbana. Al centre d'aquesta xarxa es va situar la ciutat de Girona, que, tot i estar immersa en una forta crisi d'identitat, va fer un salt d'escala i es va consolidar com una petita realitat metropolitana (Aragó, Casero, Guillamet i Pujadas, 1972; Vicente, 1998). Per darrera, però perdent pes específic, es van situar dues capçaleres comarcals madures¹⁵,

¹⁴ El 1962 els municipis de Sant Daniel, Santa Eugènia i Palau-Sacosta van ser annexionats a Girona. El 1973 i 1976 ho serien Sarrià de Ter i Salt, respectivament. Els dos darrers van recuperar la independència el 1983.

¹⁵ Ens referim al grup selecte de ciutats que han crescut de manera esglaonada en el temps i que, per tant, la seva estructura compta amb dotacions d'infraestructures i serveis importants, construïdes a llarg terme. Per veure amb més detall vegi's BUSQUETS, J. (1981). "Macrocefàlia barcelonina o ciutats catalanes?", dins *Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme*, núm. Extra, p. 32-37.

Figueres i Olot, que encara articulaven un important rerepaís comarcal. Per últim, a la costa van aparèixer un conjunt de ciutats d'economia diversificada, però amb un pes destacat del turisme i la construcció, com Blanes, Palafrugell i Sant Feliu de Guíxols, així com un ventall de nuclis turístics de ràpid creixement, com Lloret de Mar, Roses i l'Escala. Aquesta estructura espacial policèntrica estava lluny de jugar un rol comparable en termes econòmics al de l'àrea metropolitana de Barcelona, però se situava al capdavant en bona part dels indicadors de benestar material de les famílies a nivell de l'Estat espanyol.

5.2.4.1 Densificació del teixit urbà, formació de la perifèria i primeres manifestacions d'urbanització dispersa

En acabar la Guerra Civil, l'Estat va orientar els seus esforços a les tasques de reconstrucció de les infraestructures i del teixit urbà malmès pels bombardejos, prou importants en ciutats com Figueres, per exemple. Durant els anys següents, l'autarquia va sumir l'Estat en una etapa de depressió econòmica que va paralitzar el creixement urbà. A partir de la dècada de 1950, es va començar a invertir aquest cicle amb l'arribada dels primers fluxos migratoris procedents del camp, especialment del sud de la Península Ibèrica, però ni l'Estat ni la iniciativa privada estaven en condicions d'oferir solucions ajustades a les noves demandes d'habitatge. El resultat va ser l'expansió de les tipologies d'urbanització marginal i l'inici de la formació de les modernes perifèries urbanes.

El cas més extrem d'hàbitat marginal fou el del barraquisme, això és, l'ocupació d'espais marginals amb habitacles construïts amb materials de desfet, al marge de la propietat del sòl i la legislació. Aquesta fou una solució habitativa recurrent per als grups socials que arribaven a la ciutat i quedaven exclosos del circuit formal de l'economia. A Girona, es calcula que el 1957 i 1967, un 6,5% i 12,5% de la població habitava, respectivament, en zones de barraques situades a les ribes del Ter (àrea denominada "*Rio*") i la muntanya de Montjuïc (Fraguell i Vicente, 2000a). Progressivament, les administracions públiques anirien real·lotjant aquestes famílies en barris perifèrics i les zones de barraques van anar desapareixent sense deixar traça.

La segona tipologia d'urbanització marginal recurrent van ser els assentaments d'autoconstrucció. La gènesi d'aquests espais començava amb la parcel·lació i venda de finques rústiques per part d'un petit promotor a la nova població immigrada, bàsicament proletariat amb uns ingressos baixos. Seguidament, els nous propietaris hi construïen un habitatge sense la llicència d'obres pertinent i hi anaven afegint millores

progressivament (Busquets, 1999). Es tractava, com apunta Capel (1976), d'una situació singular en què la possessió jurídica del sòl contrastava amb la il·legalitat de la construcció; una situació que es resolria més endavant, quan els ajuntaments van acordar amb els propietaris la seva legalització i la construcció d'infraestructures i serveis bàsics. De tot plegat, en resulta un paisatge característic de la perifèria de les nostres ciutats, format per lots de cases modestes, de color blanc "encalminat", apinyades segons el capritx de la parcel·lació rústica preexistent. Aquest és el cas dels barris de Torre Gironella, Germans Sàbat i la Font de la Pòlvora, a Girona, i d'altres sorgits, especialment als nuclis de la costa, com Mas Enlaire i Valldolitg, a Blanes, o la Càndida, a Lloret de Mar.

La resposta de l'Estat i d'alguns patronats vinculats a l'església, com el Patronat de la Santa Creu de la Selva, a la proliferació de l'hàbitat marginal, va ser la promoció de polígons d'habitatge, denominats també, en l'etapa inicial, grups de "cases barates", en espais perifèrics per tal d'accedir a sòl barat. Segons Fraguell i Vicente (2000a) cal distingir dues etapes. En una primera fase (1941-1953), l'*Obra Sindical del Hogar* (OSH), l'organisme depenent del Ministeri de treball per a la promoció d'habitatge, promogué la construcció de petits polígons amb el tret comú del domini del model d'habitatge unifamiliar. La solució formal es basava un conjunt de morfologia nuclear, ideat com una versió local de la ciutat-jardí, amb una disposició dels carrers i habitatges a l'entorn d'una plaça central amb una església. El nou model comunitari, d'estètica historicista i rural, era la plasmació de la voluntat d'harmonia social del Règim, és a dir, una eina eficaç per a exercir el control social a través de l'urbanisme. En una segona etapa (1954-1964), la instauració a través del *Plan Sindical de la Vivienda* de subvencions a fons perdut, adobaria un període àlgid de la promoció pública, amb més operacions, més grans, i la introducció de models d'ocupació més densos, com els blocs d'habitatge plurifamiliar. A partir de mitjans de la dècada de 1960, l'Estat va anar abandonant el seu rol com a promotor directe en favor del sector privat, de manera que el nombre d'operacions va descendir, tot i que les operacions van ser de mida més gran. La versió local de la ciutat jardí inicial havia donat pas, durant aquest passatge, a la idea de polígon d'habitatge plurifamiliar, més dens i amb llenguatge arquitectònic internacional.

En total, entre 1941 i 1975, l'OSH va desenvolupar 44 promocions a les Comarques Gironines distribuïdes en 29 municipis diferents (Fraguell, 1988). Les més importants quant a nombre d'habitatges construïts es van localitzar a l'àrea urbana de Girona (Sant Narcís, Pont Major, Vila-roja, amb 527, 200 i 200 habitatges, respectivament) i a

les ciutats més grans, com Olot (Sant Pere Màrtir, 336 habitatges) o Blanes (Nostra senyora del Vilar, 224 habitatges). En qualsevol cas, l'empremta de l'OSH també es va difondre pel territori, principalment en nuclis mitjans, com la Bisbal d'Empordà, Cassà de la Selva o Torroella de Montgrí, i a diversos nuclis industrials, com les Planes d'Hostoles, Anglès o Flaçà.

Després d'aquesta etapa pionera de colonització i formació de noves franges perifèriques, el relleu el va prendre, a partir de la dècada de 1960, la iniciativa privada. La producció d'espai es va començar a fer, a partir d'aleshores, sota un nou marc cultural marcat per tres factors bàsics: 1) introducció del planejament, 2) professionalització de la promoció immobiliària i 3) introducció dels cànons urbanístics moderns. En efecte, en matèria de planejament, l'aprovació de la Llei del sòl de 1956 va suposar l'establiment del primer marc jurídic general en el camp de l'urbanisme i la generalització del pla general d'ordenació urbana com a marc per definir les zones i les tipologies de creixement i del pla parcial com a eina per concretar les seves disposicions en àmbits de sòl concrets. Pel que fa al sector immobiliari, el creixement sostingut de l'economia va adobar la formació d'un nou punt d'equilibri entre oferta i demanda d'habitatge, i, com a conseqüència el naixement d'un nou model immobiliari. La demanda es va fer més àmplia i solvent i la promoció urbana tradicional, de caràcter artesà, va donar pas al model de les societats promotores, participades per les caixes d'estalvis, amb capacitat per oferir un producte seriat al mercat. Tot plegat, va consolidar el sector immobiliari com una activitat preeminent dins de l'economia i l'hegemonia del sector privat en la construcció de la ciutat (Vilagrasa, 1997). Per últim, l'obertura internacional del Règim i l'imperatiu de racionalitzar el creixement, van afavorir la penetració dels postulats urbanístics del moviment modern (zonificació d'usos en l'espai i arquitectura d'estil internacional) per sobre de l'arcaïtzant model preexistent.

La primera fornada de plans generals d'ordenació urbana va interessar la majoria de ciutats i nuclis turístics amb un cert dinamisme: Girona (1955), Llançà, Blanes i Banyoles (1957), Palamós, Platja d'Aro i S'Agaró (1959), Figueres, Sant Feliu i Roses (1961), etc. En pocs anys, però, la magnitud del creixement va depassar la capacitat de regulació de les autoritats públiques i el pla parcial va esdevenir l'instrument de la iniciativa privada per alterar les disposicions dels plans (línies de creixement, densitats d'edificació, etc.) i/o suplantar-los, en cas d'absència. En el cas de Girona, Vicente (1998) ha posat de manifest la contradicció que es produeix entre les normes i processos del planejament derivats del *Plan General de Ordenación de Gerona y su*

área de influencia (1955) i el gir que, pocs anys després, l'ajuntament faria cap a un creixement econòmic accelerat. Com a conseqüència, el Pla General d'Ordenació Urbana de 1971 va haver de recollir tots els creixements que s'havien donat des de l'inici de la dècada de 1960 al marge del planejament, que eren la majoria.

Per tot plegat, durant la segona meitat de la dècada de 1960 i la primera meitat de la de 1970, les ciutats, formades fins aleshores per teixits urbans compactes, es van anar convertint en mosaics de barris densos i espais sense urbanitzar, organitzats segons un patró social descendent des del centre cap a la perifèria. Així, a la perifèria es va consolidar l'urbanisme públic de les actuacions realitzades al marge de la Llei del sòl i els plans generals, les actuacions dels patronats i, progressivament, algunes actuacions privades amb densitats elevades. Paral·lelament, al centre l'urbanisme privat de la planificació i la reglamentació anticipada previst per la Llei, va anar completant els espais intersticials existents entre la ciutat antiga i els barris perifèrics amb traces reticulars i edificació amb blocs segons l'alineació de vials. En suma, s'imposava un model de creixement paradoxal en el que les àrees de sòl urbanitzable s'omplien des de la perifèria cap al centre per aprofitar rendes diferencials¹⁶. La difusió de l'arquitectura moderna i el llenguatge internacional (joc volumètric, regularitat i desaparició de la decoració aplicada) van anar substituint els vells historicismes i tendiren a homogeneïtzar la imatge urbana (Vilagrassa, 1992-1996). Finalment, pel que fa al sòl industrial, la incapacitat per invertir del sector públic i d'interès per part del sector privat, van adobar la implantació espontània de les empreses a redós de les carreteres, tal i com denunciava Ferrer i Gironès¹⁷ en el seu informe de 1977. No seria fins a mitjan la dècada de 1970 quan es van desenvolupar els primers polígons a les grans àrees urbanes (Polígon industrial de Celrà, 1976; Polígon industrial Girona, Riudellots de la Selva, 1977; i Polígon Empordà Internacional, Vilamalla, 1975).

Malgrat que les transformacions a les ciutats i les seves àrees urbanes (Girona, Figueres i Olot) van ser importants, no hi va haver res comparable al creixement turístic a la Costa Brava. En efecte, el model tradicional, basat en l'allotjament temporal en establiments familiars i la construcció de residències de planta noble segons l'imaginari cultural noucentista, va donar pas, en un lapse molt curt de temps, a

¹⁶ L'estratègia de molts promotors consistia en realitzar primer parcel·lacions il·legals en sòls perifèrics i urbanitzar després els sòls més centrals per obtenir majors plusvàlues. Per una explicació detallada d'aquestes pràctiques vegi's CAPEL, H. (1976). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los libros de la frontera.

¹⁷ Vegi's FERRER GIRONÈS, F. (1977). "L'estructura industrial a les comarques gironines abans de la crisi econòmica", dins *Revista de Girona*, 81, p. 359-369.

un model de turisme de masses, basat en la producció de grans establiments hotelers, segones residències i serveis. Entre 1956 i 1980 la planta hotelera de la Costa Brava va passar de 181 establiments i 6.543 places a 696 establiments i 61.870 places (Cals, 1982). Paral·lelament, una part de la demanda turística, no només forana, sinó també de l'àrea metropolitana de Barcelona i les ciutats grans, com Girona o Figueres, va començar a derivar cap a l'allotjament en habitatges de segona residència¹⁸, això és, el que s'anomena turisme residencial. Segons Fraguell (1994), entre 1960 i 1970 la Costa Brava va passar de poc més de 4.000 segones residències a 28.700 i aquesta tipologia va superar l'habitatge principal als municipis de Llançà, Port de la Selva, Roses, Castelló d'Empúries, l'Escala, Calonge, Castell d'Aro i Santa Cristina d'Aro. Durant la dècada de 1970 el creixement va continuar i el 1981 la xifra va arribar a les 73.319 segones residències.

La insuficiència del planejament i la mala gestió urbanística van fer que aquesta dinàmica tingués un gran impacte en el territori. Les *Normas Generales Urbanísticas y de protección del Paisaje de la Zona de la Provincia de Gerona denominada Costa Brava*, que obligaven a respectar els penya-segats, salvaguardar una estreta franja a primera línia de mar i disposar d'un camí de ronda, van quedar sense efecte amb la Llei del sòl de 1956 (Martí i Fraguell, 2007). Així mateix, Cervera i Alonso (1976) han demostrat que en molts municipis l'etapa de major creixement és coincident o, fins i tot, anterior a l'època de redacció dels plans generals, de manera que la funció real de molts dels documents impulsats per la Comissió d'Urbanisme de Girona no fou orientar el creixement, sinó legalitzar-lo. A més a més, segons els mateixos autors, els nous plans patien tres problemes bàsics: 1) qualificació com a urbanitzable d'extensions de sòl massives que no guardaven proporció amb la demanda, i que, per tant, esdevenien terreny adobat per a l'activitat especulativa; 2) autorització a edificar amb alçades superiors a les que tenien els nuclis històrics i que, per tant, permetien la substitució de l'arquitectura tradicional; 3) legalització sense condicions de coherència i/o acceptació prèvies de les actuacions urbanístiques sorgides al marge del planejament. Si a les mancances dels plans generals hi afegim l'ús abusiu de la figura del pla parcial i la creació de figures *ad hoc* que permetien alterar les previsions dels plans, com les declaracions de "*zona turística de interes nacional*" o de "*edificio singular*" (permetien construir sense necessitat de planejament previ i al marge de les ordenances), podem comprendre la feblesa del marc urbanístic vigent. Pel que fa a la praxi urbanística, tot i

¹⁸ En total, CALS (1982) situa el nombre de places d'allotjament turístiques el 1979 en 470.446, a raó de 61.701 en establiments hotelers, 54.267 en càmpings i 354.468 en "altres places turístiques".

la manca d'estudis que detallin casos i pràctiques concrets, les aportacions al Debat Costa Brava (1976) posen de manifest l'existència d'un encreuament d'interessos entre "especuladors", entitats financeres, organismes públics, funcionaris i polítics, per especular a través de l'urbanisme. Com apunta Pié (2005), la laxitud interpretativa de la Llei per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona, presidida pel Governador civil, va fer que la il·legalitat urbanística i la requalificació abusiva del sòl es formalitzés a través d'una interpretació esbiaixada dels plans parcials, fet que donaria un vernís legal, ja fos *ex ante* com *ex post*, a la majoria d'actuacions.

Les dades palesen la magnitud del creixement: entre 1957 i 1974 es van promoure 539 plans parcials a la Costa Brava, un 86% d'iniciativa privada, dels quals se'n van desenvolupar 297, amb un total de 7.300 ha (Esteban,1978). Es calcula que la meitat d'aquests van ser desenvolupats inicialment al marge del planejament. El municipi amb major nombre d'actuacions va ser Lloret de Mar, amb 48, seguit de Palafrugell i Begur amb 31, Castell-Platja d'Aro amb 29, Roses amb 28 i Calonge amb 24. Pel que fa a la superfície ocupada, Lloret és també el primer, amb 1.227 ha, seguit de Castelló d'Empúries amb 1.110 ha (Empúriabrava)¹⁹, i Roses amb 827 ha. Durant el període 1957-1974, el sòl urbanitzat al litoral va passar de 787 ha a 4.064 ha²⁰. Si atenem al concepte d'espai artificialitzat, una categoria més generosa quant als usos considerats, la xifra, el 1980, se situava en 5.257 ha²¹.

L'ocupació del sòl a la costa es va canalitzar a través de dos processos morfològics bàsics. En primer lloc, a través de la modificació de les trames urbanes històriques per edificacions de nova planta, un fet que fou afavorit, com s'ha dit, per la permissivitat de les ordenances d'edificació i les declaracions d'edificis singulars ressenyades. Aquest fenomen va suposar la substitució de la façana costanera dels nuclis urbans per un nou perfil (*skyline*) en alçada, com és el cas de Palamós, Lloret de Mar o Blanes, així com el desdoblament de moltes poblacions d'interior sobre la base del que fins aleshores havien estat petits nuclis de pescadors o d'estiueig, com Platja d'Aro, Sant

¹⁹ Empúriabrava es va convertir, amb una superfície de 1.100 ha, en la marina més gran d'Europa.

²⁰ La xifra correspon a la suma de les categories Sòl urbà (3.969 ha) i Equipament turístic (95,71 ha) de l'estudi de NUELL, H. (2003). *Evolució dels usos del sòl a la Costa Brava (1957-2003)*. Memòria de recerca inèdita. Doctorat de Medi Ambient. Universitat de Girona.

²¹ MARTÍ, C. (2005). *La transformació del paisatge litoral a la Costa Brava: anàlisi de l'evolució (1956-2003), diagnosi de l'estat actual i prognosi de futur*. Tesis doctoral: Universitat de Girona. L'estudi de Martí utilitza la categoria d'espai artificialitzat: una categoria que inclou no només l'espai edificat continu, sinó també les edificacions aïllades, les infraestructures viàries i litorals i l'espai denudat. Aquesta lectura més generosa de l'ocupació del sòl permet copsar amb més precisió l'impacte de l'activitat humana sobre la matriu ambiental.

Antoni de Calonge o l'Estartit. En segon lloc, a través de la construcció *ex-novo* de grans espais dedicats exclusivament a les funcions d'allotjament i de serveis pel turisme en platges i cales fins aleshores verges, com és el cas de Els Pins, a Blanes, Fenals, a Lloret de Mar, Santa Margarida, a Roses, etc.

Menció a part mereix el fenomen de les urbanitzacions com una variant del turisme vinculada la segona residència. Les urbanitzacions són promocions immobiliàries que tenen a la base unitats de propietat rústica i una ordenació de l'edificació segons el model de ciutat-jardí anglosaxona (Esteban, 1978). A través d'aquest mecanisme, moltes masies i llur espai conreat es van transformar, en tant que unitats jurídiques de propietat, en urbanitzacions. Pel que fa a la seva localització, si bé en un primer estadi l'espai privilegiat per desenvolupar aquestes promocions van ser cales (Cala Canyelles i Santa Cristina, a Lloret; Sant Francesc i Sa Forcanera, a Blanes; Canyelles i l'Almadrava; a Roses, etc.) i platges (Empúriabrava, a Castelló d'Empúries; Els Griells-la Platera; a Torroella de Montgrí; Pals-Mar, a Pals), el fenomen s'aniria estenent progressivament cap al rerepaís (Serra de Rodes, Gavarres, Serralada litoral i Montseny), estratificant el territori segons un gradient de qualitat descendent des de la costa cap a l'interior. En definitiva, el fenomen de les urbanitzacions es pot considerar, tant des del punt de vista ideològic (nou ideal d'habitatge aïllat enmig de la natura) com de la lògica d'ocupació del territori (promoció a salts d'acord amb una voluntat especulativa), com la primera manifestació consistent i en massa del fenomen modern de la urbanització dispersa.

El cicle expansiu va durar fins a mitjan la dècada de 1970, quan, sobtadament, la crisi energètica va provocar una crisi general del model de producció fordista. A partir d'aquest punt la dinàmica urbana es va contraure, però ja s'havia consolidat una nova forma urbana: uns centres urbans densificats i ocupats per les rendes més altes, donaven pas a grans extensions de barris desagregats, ocupats per les rendes més baixes, i espais industrials. A la costa aquest esquema reproduïa un gradient costa-interior, filtrat per la dinàmica del turisme i la segona residència.

A tall de resum, es pot dir que l'evolució de la forma urbana a les Comarques Gironines abans del període estudiat es pot sintetitzar en tres grans etapes: 1) Antic Règim, 2) Revolució Industrial, 3) *desarrollismo*.

Durant l'Antic Règim es consolida la identitat mediterrània dels assentaments a partir d'uns quadres comuns de coherència ecològica i cultural amb l'entorn geogràfic

(localitzacions als turons fàcilment defensables, a les riberes dels rius o a l'abric de ports naturals i cales). La divisió en estaments de la societat es veu reflectida en la forma urbana: l'església i el castell són els principals elements de fixació de la trama, que s'estén, segons el model de la casa gòtica, a l'entorn de l'espai de mercat i clou, com un cos compacte i mesurat, amb un límit definit per un sistema de muralles.

La industrialització impulsa una polarització de la xarxa urbana a l'entorn dels fons de vall, les planes i la costa, i reorganitza els nuclis urbans d'acord amb les necessitats de les activitats industrials i els nous fluxos de població procedents del camp. Tot plegat implica una densificació de la ciutat històrica, la formació de les primeres grans extensions suburbanes i impulsa la construcció dels eixamples, el primer intent per estendre les ciutats segons un esquema geomètric, repartir-ne racionalment les plusvàlues i diferenciar-la socialment, funcional i morfològica.

El *desarrollismo*, la versió espanyola del fordisme, implica un reforçament de la xarxa urbana gràcies als nous òptims d'escala en les esferes de la producció industrial i el turisme. La col·lusió d'interessos entre els agents privats i el sector públic per apropiarse dels beneficis del creixement urbà adoba, malgrat la consolidació del planejament com a eina per ordenar el desenvolupament urbà, l'aparició d'un model d'urbanització especulatiu, basat en la construcció en localitzacions perifèriques per revaloritzar les posicions centrals, l'edificació en alçada i l'escamoteig dels estàndards en matèria de infraestructures i serveis. El llegat d'aquesta fase és, doncs, una gran acumulació de capital fix a les ciutats i a la costa, bàsicament en l'esfera privada, i l'aparició d'una nova forma urbana densa, discontinua i infradotada a nivell de serveis.

El període democràtic comença amb grans expectatives i esperances des del punt de vista del planejament urbanístic, però amb una situació legal ben complicada: una gran part dels municipis encara no tenen planejament, i una altra part, els que en tenen, han d'afrontar l'herència material de l'etapa anterior: unes ciutats i pobles amb greus mancances de infraestructures i serveis, i amb importants situacions d'il·legalitat i infraurbanisme.

5.3 Evolució socioeconòmica de les Comarques Gironines (1979-2006)

El present apartat aborda, de manera sintètica, l'evolució socioeconòmica de les Comarques Gironines entre 1979-2006. L'objectiu és contextualitzar el període d'estudi i construir un marc temporal general per poder interpretar els resultats. El discurs

s'estructura a partir d'algunes lectures de referència i de l'anàlisi de dues fonts que s'han fet servir com a indicadors dels canvis en l'economia i la societat, ocupació per sectors econòmics i població, i d'una tercera font, els habitatges construïts, que s'ha fet servir com a indicador de la dinàmica urbanística.

L'evolució social i econòmica de les Comarques Gironines durant el període d'estudi (1979-2006) presenta dues grans etapes. La primera, de depressió, s'estén des de 1979 fins al 1985 i està marcada per la crisi econòmica provocada per l'augment del preu del petroli i la transició a la democràcia. La segona, d'expansió, comença el 1986 amb l'entrada a la Unió Europea, i es perllonga, després de patir una davallada a principi de dècada de 1990, fins al 2006.

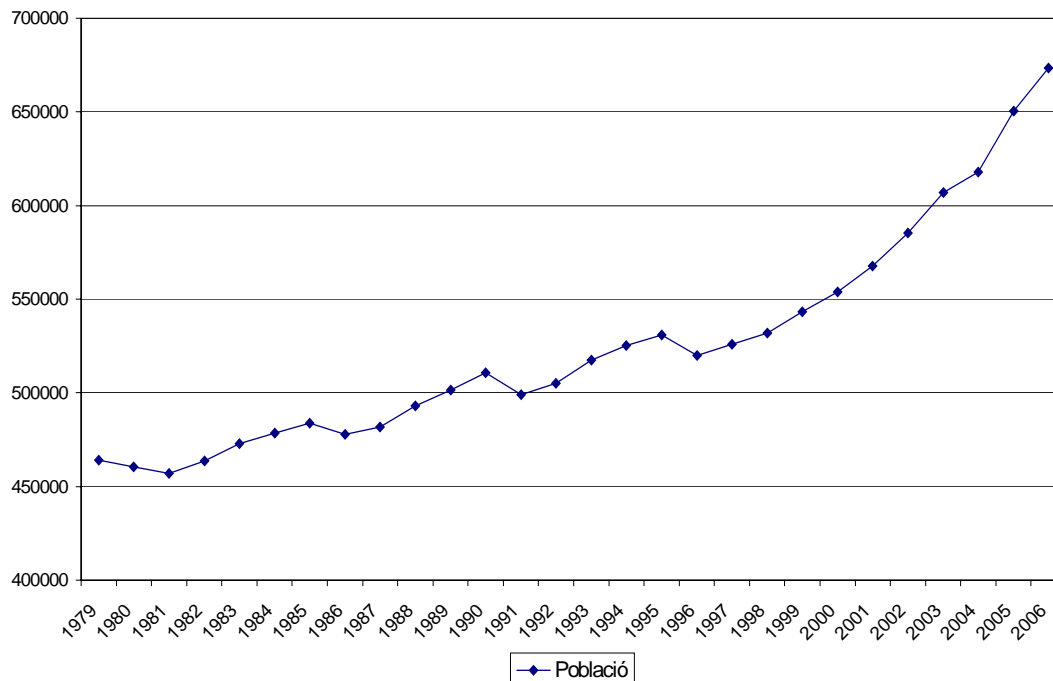
5.3.1 Crisi econòmica i Transició democràtica (1979-1985)

A final de 1975 es va produir la mort del cap de l'Estat espanyol, el dictador Francisco Franco. Durant els anys següents, el govern dirigit per Adolfo Suárez, legitimat per les eleccions democràtiques de 1977, va desbloquejar el camí cap a un període constituent a l'Estat i cap el restabliment de la Generalitat de Catalunya. Això no hauria estat possible sense la pressió i activisme que des de la dècada de 1960 i des de molts diversos fronts es va anar fent, tot i la repressió, d'una manera cada cop més explícita.

Entre 1973 i 1974 es va fer patent que s'havia acabat la fase de creixement fordista iniciada després de la Segona Guerra i l'etapa *desarrollista* de l'economia espanyola i catalana. A Catalunya, la taxa de creixement del producte interior brut (PIB) es va anar reduint progressivament. El 1985 el PIB per càpita era més baix que el de 1975 (Riquer i Maluquer, 2004). Després de les eleccions de 1977, el govern de l'Estat va imposar una política econòmica basada en la moderació salarial, la lluita contra la inflació i el control de la despesa pública, però no aconseguí aturar la destrucció de llocs de treball. El 1983 i el 1984 Catalunya va assolir un índex d'atur entorn el 22%, el més alt de totes les comunitats autònomes. Els sectors més afectats per la llarga depressió 1975-1985 van ser la indústria (especialment la gran indústria tèxtil i metal·lúrgica) i la construcció. A les Comarques Gironines, durant el quinquenni 1980-1985 hi va haver un retrocés important de l'ocupació que va afectar principalment la indústria, més concretament els sectors tradicionals: tèxtil, fusta i el suro. Des de finals de la dècada de 1970, tanmateix, el sector metal·lúrgic i químicoplàstic, de capital majorment barceloní, es va desenvolupar al corredor de l'AP-7 (Hostalric, Massanes, Maçanet de la Selva, etc.). Pel que fa a la construcció, després d'una profunda

davallada, a partir de 1982 el sector torna a créixer en volum d'habitatges construïts i en termes d'ocupació gràcies a la dinàmica de la costa i a la promoció d'habitatge protegit.

Gràfic 5.1
Evolució de la població, 1979-2006. Comarques Gironines



Font: Elaboració pròpia a partir d'Idescat

Després d'una fase de gran creixement demogràfic fonamentat en la immigració procedent de la resta de l'Estat i d'una elevada natalitat (*baby boom*), entre 1975 i 1985 la davallada del flux migratori i l'estancament de la natalitat van conduir Catalunya al creixement zero. L'evolució a les Comarques Gironines va tocar fons el 1981, amb 456.864 habitants. A partir de 1982, però, es va iniciar una lenta recuperació. L'àrea metropolitana de Barcelona havia iniciat un procés de desconcentració de la població vinculada a la residència, i aquesta es va anar estenent des de les comarques limítrofs cap a la Selva i el Gironès (Cabré i Domingo, 2007). A les ciutats gironines (Girona, Figueres, Olot, etc.) es va iniciar un fenomen anàleg: mentre els nuclis centrals s'estancaven o experimentaven lleus pèrdues de població, els municipis dels entorns tenien creixements associats als canvis en la residència.

Les primeres eleccions al parlament de Catalunya, celebrades el 1980, van catapultar Convergència i Unió, la coalició de centre dreta catalanista dirigit per Jordi Pujol, al govern de la Generalitat i a una hegemonia que es perllongaria fins l'any 2003, durant

sis legislatures. A partir d'aleshores, i gràcies a un primer paquet de competències atorgades el 1978, entre les quals cal destacar les d'urbanisme, i a l'Estatut d'Autonomia, aprovat en referèndum el 1979, la Generalitat va establir la seva primàcia institucional a Catalunya. En l'àmbit municipal, les primeres eleccions democràtiques celebrades el 1979 havien donat l'alcaldia les ciutats grans al Partit dels Socialistes de Catalunya. Tot i la migradesa dels seus recursos econòmics, els nous ajuntaments democràtics van trencar amb la imatge de corrupció i arbitrarietat heretada de l'època franquista i van iniciar una política de millora d'equipaments, de sanejament financer i de restauració dels estralls urbanístics comesos durant el Franquisme (Riquer i Culla, 1989).

5.3.2 Incorporació a la Unió Europea, internacionalització de l'economia i boom immobiliari (1986-2006)

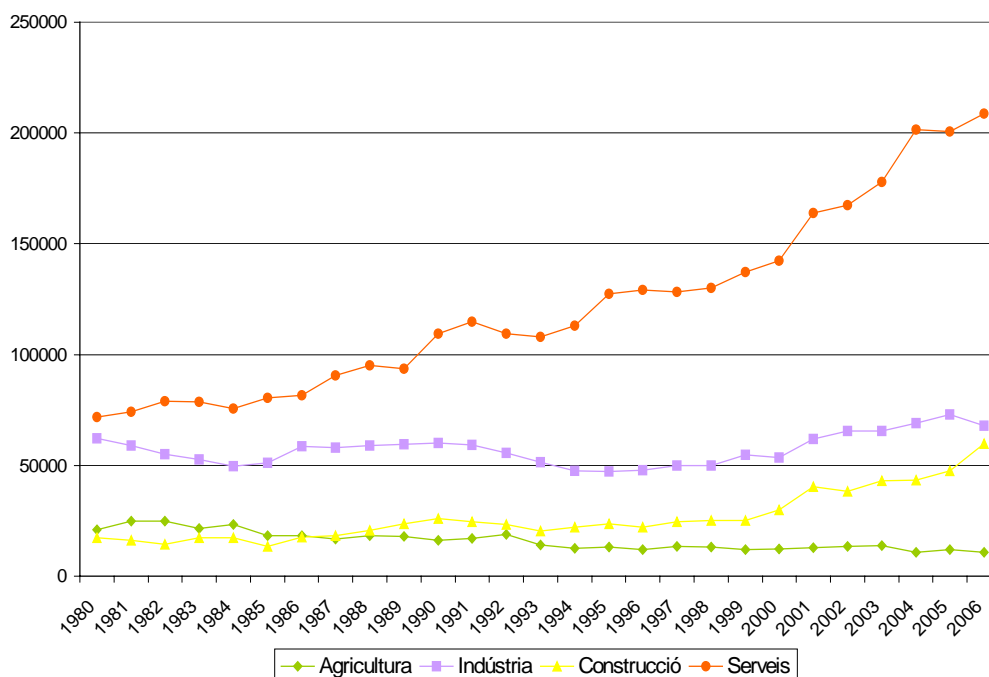
Des de 1986, i mitjançant un dur procés de reconversió industrial, el creixement reprèn gràcies a l'entrada de l'Estat espanyol a la Unió Europea (UE)²². La integració definitiva al mercat europeu afavoreix l'arribada de noves inversions, renova l'impuls del turisme internacional i coincideix amb una conjuntura econòmica favorable marcada per una caiguda dels preus del petroli. A més a més, aquest procés va acompanyat de l'arribada de fons de cohesió procedents de la UE, fet que activa la demanda interna del mercat espanyol i, per tant, proporciona noves oportunitats a les empreses catalanes. Així, el teixit industrial català es renova amb l'entrada de multinacionals i experimenta un procés d'increment de la productivitat, i una millora tecnològica i en la qualitat dels productes. El fet més destacat d'aquesta nova fase d'expansió és, però, la terciarització de l'economia. En efecte, creixen els serveis a la indústria, la resta de serveis i la construcció, i, tot plegat, impulsa un creixement del PIB i de l'ocupació. A les Comarques Gironines, la presència d'un teixit industrial basat en la petita i mitjana empresa permet afrontar amb bones condicions la nova conjuntura i possibilita un creixement en els sectors del metall, l'alimentació i el tèxtil. Així mateix, diverses multinacionals localitzen els centres de producció al territori i el corredor de l'AP-7 continua rebent l'influx descentralitzador de l'àrea de Barcelona. A la Costa Brava, el binomi turisme-construcció, que des de 1982 havia repuntat gràcies a la demanda estrangera de segona residència, torna a créixer amb força.

A partir de 1990 s'inicia una nova davallada econòmica, accentuada per un augment del dèficit públic i l'endeutament exterior de l'Estat, que se sorteja amb successives

²² Aleshores anomenada Comunitat Econòmica Europea (CEE).

devaluacions de la pesseta els anys 1992 i 1993. A Catalunya, el nombre de suspensions de pagaments i fallides d'empreses és important, i això significa una estocada definitiva als sectors tradicionals que havien capejat la fase anterior, com el tèxtil. A les Comarques Gironines, la població ocupada experimenta una davallada important, principalment en el sector de la indústria.

Gràfic 5.2
Població ocupada per sectors, 1980-2006. Província Girona



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

A partir de 1995 s'inicia una nova fase d'expansió. Les mesures aplicades contra la crisi en la darrera etapa del govern socialista a l'Estat (privatització de les empreses públiques, reforma del mercat de treball, etc.) són continuades amb l'ascensió al govern del Partit Popular (PP), el 1996, que, a més, les accelera i retalla la despesa pública. La millora en les tecnologies de la comunicació, la producció i el transport, fa que moltes empreses catalanes comencin a projectar-se cap a l'exterior i creïn filials o empreses mixtes amb socis locals per reduir costos de producció; s'inicia així un procés d'internacionalització. A les Comarques Gironines es consoliden petits clústers d'empreses dels sectors del metall, l'alimentació i el tèxtil, amb una gran capacitat exportadora, situats, principalment, a l'àrea urbana de Girona, el Pla de l'Estany i l'àrea urbana d'Olot. Al seu torn, a l'entorn de Girona emergeix el sector de serveis a l'empresa associat a les noves tecnologies. Així, s'inicia una nova fase de creixement

a la qual contribuirà l'adopció de la moneda única el 1999, que aportarà una major estabilitat a l'economia.

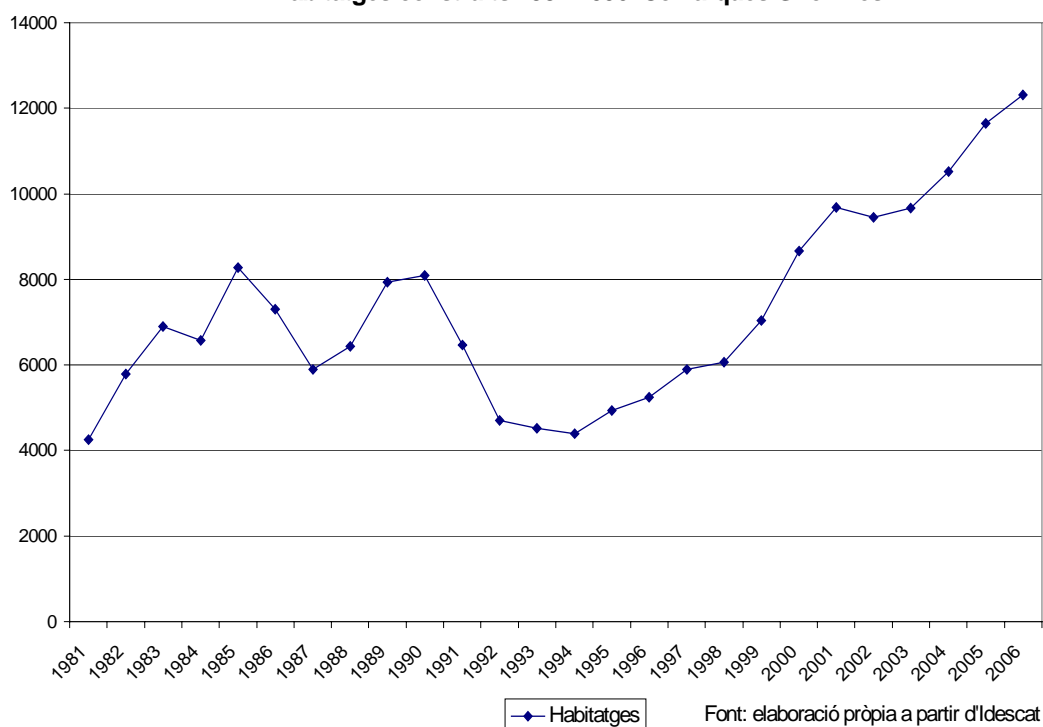
Un resultat visible del creixement econòmic és l'augment del consum privat i, en general de la demanda interna i de la inversió de les famílies. Un dels efectes més importants d'aquest procés és l'activació d'un autèntic *boom* de la construcció i les activitats associades, com ara el sector financer i els serveis a les empreses, la indústria de materials de construcció, i les empreses i establiments de distribució relacionats amb l'equipament de la llar. A aquest fet hi contribueixen diversos factors lligats a la demanda, com la incorporació de les generacions nascudes durant el *baby boom*, la reducció del nombre de persones per llar, l'augment de la demanda estrangera impulsada per la garantia que suposa la pertinença a l'euro, la nova immigració, la inversió immobiliària com a forma d'estalvi i, fins i tot, el blanqueig de diner. En el pla de l'oferta, la mancança crònica de finançament que pateixen les hisendes locals, no resolta satisfactòriament amb la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals (LRHL) (Bosch i Castells, 2003), es veu agreujada el 2003 amb l'eliminació de l'impost d'activitats econòmiques (IAE). Tot plegat adoba l'ascensió de la construcció com un dels sectors més dinàmics de l'economia, i també un augment exorbitat del preu de l'habitatge que, juntament amb la davallada del paper regulador del sector públic i la proliferació de les pràctiques especulatives, en restringeix el dret a amplis sectors de la societat.

A partir de 1995, a les Comarques Gironines la població ocupada inicia un creixement que ja no s'atura fins l'any 2006. El sector serveis consolida la seva hegemonia com a primer sector de l'economia i la construcció com a sector més dinàmic en termes relatius. A la Costa Brava, es transita del turisme al residencialisme, és a dir, la funció residencial temporal tendeix a consolidar-se com a permanent gràcies a l'establiment definitiu de la població europea d'edat avançada i a la integració de la Selva marítima dins la dinàmica residencial de la regió metropolitana de Barcelona (Donaire, Fraguell i Mundet 1997). En qualsevol cas, la dinàmica immobiliària ja no apareix principalment mediatitzada pel binomi turisme-construcció i focalitzada a la costa, sinó per nous factors de demanda (creixement de la població, desdoblament familiar, etc.) que donen un major pes als municipis situats a les àrees urbanes i els corredors d'infraestructures (Castañer i Vicente, 2007).

Aquest nou cicle de creixement ha estat marcat per l'arribada en massa d'immigrants extracomunitaris i això ha revertit la dinàmica demogràfica d'estancament anterior. A

Catalunya, el primer quinquenni del segle XXI se salda amb un balanç positiu de 702.881 persones, un rècord històric (Cabré i Domingo, 2007). A les Comarques Gironines, la població, que durant el cicle de creixement de final de la dècada de 1980 es va situar lleugerament per sobre dels 500.000 habitants, fa un salt substancial i se situa, l'any 2006, al llindar dels 700.000 habitants. Pel que fa a la dinàmica territorial, la immigració reactiva la centralització del creixement a les ciutats, fet que durant aquesta fase conviu amb la dinàmica de desconcentració associada als canvis en la residència iniciada durant la dècada de 1980.

Gràfic 5.3
Habitatges construïts 1981-2006. Comarques Gironines



Els nous immigrants s'han incorporat al mercat de treball en els sectors intensius en mà d'obra, com la construcció. Així, s'ha creat molta ocupació, però de baix valor afegit, de manera que en paral·lel al creixement de l'economia s'ha produït un estancament de la productivitat que la fa vulnerable davant la competència de les economies emergents i dels nous països de l'est incorporats a la UE. L'any 2002 l'economia catalana i gironina inicien una lleu davallada que implica un estancament puntual, però a partir de 2003 el creixement reprèn de nou fins a 2006. A partir de 2007, s'inicia una profunda depressió amb un gran impacte en la indústria i el sector immobiliari de conseqüències encara imprevisibles.

Com a conclusió, es pot dir que durant el període analitzat l'economia catalana ha guanyat posicions en el marc europeu i mundial, i s'ha incorporat, en termes de producció, al club restringit dels països rics. En efecte, segons Riquer i Maluquer (2004), entre 1975-1977 i 2005 el PIB català s'ha multiplicat per 2,3 en valor real i el PIB per càpita ha passat d'uns 10.500 euros a una mica més de 20.000 euros. Malauradament, aquesta realitat varia significativament en termes de renda disponible per càpita, en la mesura que la despesa de les administracions públiques a Catalunya (inversió i administració general) expressada en relació a la mitjana espanyola, ha experimentat un reducció continuada des de 1987.

Entre 1979 i 2006 l'economia gironina ha viscut dues grans etapes. La primera de depressió, s'estén des de 1979 fins al 1985, però va acompanyada d'un canvi de règim polític (la transició a la democràcia) que posa les bases per a una integració definitiva dins l'economia occidental. La segona, d'expansió, comença el 1986 amb l'entrada a la UE i consta de dos cicles. El primer s'estén des de 1986 a 1994 i està marcat per l'arribada d'inversió estrangera. El segon s'inicia a partir de 1995 i està marcat per la internacionalització de les empreses i un *boom* de la construcció que es perllonga, de manera gairebé ininterrompuda, fins l'any 2006. Durant aquest període, l'economia gironina ha experimentat un fort procés de terciarització.

Quant a població, entre 1979 i 2006 la població gironina ha experimentat un gran creixement, passant de 464.106 habitants a 671.842 habitants. A l'igual que l'economia, la dinàmica demogràfica presenta dues grans etapes. La primera, d'estancament, s'estén durant la fase de crisi econòmica i està marcada pel descens de les dues components que havien determinat el creixement de la fase anterior: la natalitat i la immigració. La segona, de creixement, s'inicia amb l'expansió de la segona meitat de la dècada de 1980, però es fa especialment intensa a partir de final de la dècada de 1990 gràcies a l'arribada en massa d'immigració extracomunitària. Pel que fa a la dinàmica territorial de la població, a una primera fase d'estancament de les grans ciutats i de desconcentració en favor dels municipis limítrofs que té com a conseqüència la formació d'àrees urbanes a l'entorn de les principals ciutats (Girona, Figueres, Olot, Banyoles, etc.), li ha seguit una fase de creixement en què les dinàmiques de concentració i de difusió s'han presentat de manera conjunta, amb la diferència que aquest darrer procés ha afectat ja no només les àrees urbanes, sinó també els municipis situats sobre els corredors d'infraestructures.

Entre 1979 i 2006, a les Comarques Gironines s'han construït 188.328 habitatges de nova planta. La dinàmica immobiliària ha reproduït fidelment les dues etapes descrites. La primera està marcada, en termes generals, per l'estancament, però cal assenyalar que la recuperació s'inicia abans que en la resta de sectors econòmics gràcies a la dinàmica de la costa, vinculada a la segona residència, un factor de demanda no condicionat estrictament per la conjuntura local. La segona, de creixement, mostra dos cicles diferenciats. El primer, més modest, s'inicia a partir de 1986 i acaba amb la crisi de 1992, i està marcat per l'hegemonia del binomi turisme-habitatge de segona residència. El segon, d'una magnitud sense precedents, abraça des de 1994-95 fins a 2006 i es caracteritza per una pèrdua d'hegemonia de la costa en favor dels nous àmbits de ciutat real, és a dir, les àrees urbanes i els corredors urbanitzats que s'estenen al llarg de les infraestructures. Durant aquest període el parc d'habitatges ha augmentat enormement, hi ha hagut una davallada en la densitat de les tipologies d'edificació i s'ha produït una difusió del fenomen sobre el territori.

RESULTATS

Capítol 6. El planejament urbanístic

6. El planejament urbanístic

En el present capítol s'aborda, de manera sintètica, l'evolució del planejament urbanístic a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006. L'objectiu és exposar les característiques dels plans generals com un pas previ per comprendre el model urbanístic a través dels seus documents de detall: els plans parcials. Així, s'analitzen els plans amb la pretensió de copsar-ne alguns trets generalitzables (models, magnituds i difusió territorial), i els resultats es contrasten amb lectures de referència sobre l'evolució de l'urbanisme a les Comarques Gironines i Catalunya.

6.1 La situació de partida l'any 1979

El 1979 un conjunt de 56 dels 208 municipis de les Comarques Gironines comptaven amb una figura de planejament, això és, un 27% del total (a Catalunya n'eren 260, un 28%)¹. El planejament era patrimoni gairebé exclusiu de dos àmbits territorials. En primer lloc, dels nuclis de població més grans (Girona, Figueres, Blanes, Olot) i els municipis de la seva rodalia², i, en segon lloc, de la costa, on tots els municipis tenien un document de planejament aprovat gràcies a l'impuls de l'aleshores Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona (Esteban, 1978). Finalment, la major part del rerepaís, a excepció d'alguns municipis industrials de la Selva i del Ripollès no comptaven amb cap figura de planejament. Així, doncs, el planejament presentava una distribució limitada en el territori, però coherent amb les característiques d'un model de creixement, fordista, que havia primat la concentració de la urbanització a les ciutats i la costa.

Els primers plans eren majoritàriament plans generals d'ordenació urbana (PGOU) nascuts a redós de la primera Llei dels sòl (1956) i revisats a l'alça, a finals de la dècada de 1960, per adaptar-los a les exigències del *desarrollismo*. Així, aquests plans preveïen uns escenaris de creixement grans, tant pel que fa a la classificació de sòl (la superfície classificada com a sòl urbanitzable superava en molts casos la dels nuclis urbans consolidats) com pel que respecta als volums i l'alçada de l'edificació permesa, com per exemple les 19 plantes del pla de Palamós, les 14 del de Platja d'Aro o les 9 del de Sant Feliu de Guíxols (Pié, 2004). Conseqüentment, els escenaris demogràfics

¹ FERRER, A. I SABATÉ, J. (1999): "L'urbanisme municipal", dins NEL·LO, O. (dir.), *20 Anys d'ajuntaments democràtics*, Barcelona, Federació de Municipis de Catalunya, p. 117-159.

² Aquests derivaven dels projectes de planificació supramunicipal endegats durant la dècada de 1970, com el *Plan General de Gerona y su zona de influencia* (1971) o el *Plan Comarcal de la zona de Figueras* (1976).

plantejats eren molt grans; valguin com a exemples els prop de 200.000 habitants del PGOU de Lloret de Mar (1966), els 180.000 del PGOU de Castelló d'Empúries (1967) o els 600.000 del Pla comarcal de Girona (1971).

El 1979 el sòl ordenat pel planejament vigent a les Comarques Gironines era de 182.172 ha (33% de la superfície del territori), de les quals 12.586 ha (7%) estaven classificades com a sòl urbà i 7.417 ha (4%) com a sòl urbanitzable. Es calcula que el sòl urbanitzat total era aproximadament entre 12.500 i 13.000 ha³.

6.2 Els primers “plans democràtics”

Un cop assumides les competències en matèria d'urbanisme per part de la Generalitat i restaurat el govern democràtic als ajuntaments, la majoria de municipis de les Comarques Gironines van iniciar la revisió i/o redacció de nous plans, a l'empara de la Llei del sòl (1975). El període d'estudi s'inicia, doncs, amb una expansió important de la tasca de planificació, de manera que el llegat urbanístic dels primers anys de la Democràcia esdevé cabdal per entendre el desenvolupament urbà durant la major part del període d'estudi. En efecte, els nous plans generals d'ordenació urbana (PGOU) són l'eina fonamental per assentar el nou imaginari jurídic i cultural en el camp de l'urbanisme, reconduir i esmenar les inèrcies heretades i projectar els municipis cap a nous escenaris de futur amb una vigència entre 15 i 20 anys.

El context en què es redacten aquests primers plans democràtics està marcat per tres factors: la necessitat d'esmenar els importants dèficits presents en matèria d'infraestructures i serveis (de capital social fix en general), la percepció que cal moderar el creixement desaforat de la fase anterior i, per últim, la crisi econòmica. En aquest sentit, es proposen tres eixos d'actuació bàsics. En primer lloc, revisar les ordenances d'edificació per reduir l'edificabilitat, bàsicament alçades i fondàries edificables. En segon lloc, recomposar la zonificació del sòl per usos i intensitats per ajustar-la a unes noves necessitats de creixement més moderades. En tercer lloc, i últim, gestionar les actuacions irregulars presents en el territori (principalment urbanitzacions), un fet que passa per reconèixer-les i classificar-les com a sòl urbanitzable per finançar-ne infraestructures i serveis. Però la situació real aboca els equips de planejament i els ajuntaments a opcions de gestió complexes, de vegades

³ S'entén per sòl urbanitzat el conjunt d'espais construïts i de servei adjacents. Les dades obtingudes en la present Tesi s'han contrastat amb l'estudi elaborat per ANTEQUERA, J., JIMÉNEZ, A., NUSS, S. (coords.). (2009). *1r Informe de sostenibilitat de les Comarques Gironines*. Girona: Centre per a la Sostenibilitat Territorial.

contradictòries en el pla teòric. Així, per exemple, la reducció del sòl urbanitzable en alguns espais crítics es presenta associada necessàriament al seu increment en d'altres, ja sigui com a contrapartida a grups d'interessos creats, però legitimats per la llei, com a eina per a reconduir situacions d'irregularitat heretades o, simplement, per evitar un estrangulament del mercat amb greus conseqüències socials. Paradoxalment, doncs, molts plans neixen en un context cultural i econòmic procliu a la moderació del creixement, però amb el llast d'haver de partir de les línies del creixement prefixades i d'haver de classificar volums de sòl desaforats, especialment a la costa (Lloret de Mar, PGOU, 1985: 706 ha), l'interior selvatà (Vidreres, PGOU, 1982: 613 ha) i alguns nuclis situats al voltant de les grans ciutats (Celrà, PGOU, 1983: 346 ha).

En el pla conceptual, aquesta nova generació de plans han estat qualificats com a "plans morfològics" (Ferrer i Sabaté, 1999), en la mesura que representen un gir des de la perspectiva funcional anterior (per defecte *desarrollista*) cap a una nova perspectiva centrada en el tractament morfològic de l'espai urbà. En efecte, s'abandona la idea d'unitat estructural de la ciutat com a paradigma i es passa a una preocupació per la requalificació de la ciutat a través del detall formalitzador de les seves parts. L'atenció general se centra, doncs, en els problemes interns de la ciutat existent (reforma interior, sutura, dotació d'equipaments) i la figura del pla parcial, en tant que l'àmbit mínim a partir del qual es pot definir la morfologia de la ciutat i obtenir sòl públic.

Cal matisar, però, que aquesta nova cultura de planejament penetra en el territori a través d'uns pocs plans innovadors, desenvolupats als municipis més grans i/o els que tenen ajuntaments més dinàmics. Contràriament, a mesura que descendim als nivells inferiors de la jerarquia urbana, les limitacions estructurals dels municipis quant a dimensió i capacitat financera determinen una concepció més utilitarista del planejament i l'ús d'instruments amb una capacitat propositiva i executiva més modesta, com les normes subsidiàries i les delimitacions del sòl urbà.

6.2.1 Ciutats i àrees urbanes

Els nuclis grans, com Girona, Figueres, Olot o Torroella de Montgrí, entre d'altres, abandonen l'aplicació dels nous postulats de l'urbanisme basats en la definició formal de la ciutat, la reducció de les alçades i l'obtenció de sòls per a usos públics. Ara bé, donats aquests criteris generals de partida i el nou utilitatge jurídic definit per la Llei 9/1981 sobre la protecció de la legalitat urbanística, la disposició del creixement sobre

el territori depèn, en bona mesura, del quadre de patologies existent, a saber, el grau de dispersió dels assentaments i la coherència de la trama urbana heretada. Conseqüentment, els nous plans dediquen els seus esforços a preservar els centres històrics, a suturar els teixits preexistents i a plantejar expansions, amb un major caràcter formal i diversitat tipològica (cal destacar, per exemple, l'aparició de la "casa en filera"), circumscrites als perímetres dels nuclis ja consolidats. Pel que fa als usos, en l'esfera residencial hi ha una tendència a la reducció de les densitats permeses, mentre que en el pla de les activitats econòmiques es delimita, generalment per primera vegada, un "polígon industrial" per encabir les activitats disperses preexistents. Manca, tanmateix, una previsió de sòl per als usos de serveis (els escenaris plantejats no preveuen el procés de terciarització de l'economia) i la implementació d'eines per governar la influència de la renda del sòl en la construcció del territori a l'escala dels nous àmbits que s'estan configurant: les àrees urbanes.

De fet, un cop recuperada la gestió, la Direcció General d'Urbanisme havia iniciat la redacció de plans urbanístics supramunicipals a les principals ciutats de les Comarques Gironines i els seus entorns immediats (Normes Subsidiàries de Girona, Fornells, Quart, Sant Gregori i Sant Julià de Ramis, 1982; PGOU de la zona de Figueres, 1983; PGOU de la zona de la Bisbal d'Empordà, 1982, etc.), amb la voluntat de donar resposta als nous àmbits de ciutat real, però aquest projecte ràpidament s'estroncà. Segons Pié (2004: 12): "Les primeres eleccions autonòmiques van canviar l'orientació política del govern de la Generalitat i es van trencar els pactes anteriors. El govern convergent entenia que el planejament urbanístic era una qüestió municipal i no autonòmica, raó per la qual va propiciar la disgregació dels plans intermunicipals i moderà els seus continguts". Com a conseqüència, la majoria de municipis situats a la rodalia de les ciutats grans van fragmentar aquests plans i van començar a projectar noves àrees residencials i per a activitats econòmiques d'acord amb les seves pròpies expectatives. Amb la ràpida desaparició del planejament supramunicipal es perd, doncs, una eina per donar coherència a les infraestructures territorials, regular la influència de la renda del sòl en la determinació del creixement i dotar de reserves per a equipaments les àrees urbanes, i, contràriament, es posen les bases perquè s'iniciï una competició entre municipis per treure profit de les noves estructures de ciutat real. A l'àrea urbana de Girona, per exemple, més d'un terç dels plans vigents l'any 2000 (la majoria redactats a final de la dècada de 1980 i primera meitat de la de 1990) delimiten volums de sòl urbanitzable iguals o superiors al 100% dels seus nuclis urbans.

Taula 6.1. Principals magnituds del planejament vigent als municipis de l'àrea urbana de Girona a l'any 2000

Municipi	Pla i data d'aprovació	Sòl urbà (ha)	Sòl urbanitzable (ha)	Increment urbanitzable/sòl urbà
Aiguaviva	NNSS (1991)	20	43	217%
Bescanó	NNSS (1999)	122	192	157%
Bordils	NNSS (1985)	40	10	25%
Canet d'Adri	NNSS (1999)	29	5	17%
Celrà	PGOU (1999)	94	293	312%
Cervià de Ter	NNSS (1991)	31	11	37%
Colomers	Sense pla			
Fornells de la Selva	NNSS (1989)	83	103	124%
Girona	PGOU (1987)	1060	167	16%
Juià	NNSS (1978)	40	48	119%
Llambilles	NNSS (1986)	23	13	56%
Madremanya	PGOU (1982)	4	9	217%
Quart	NNSS (1989)	31	55	174%
Riudellots de la Selva	NNSS (1999)	47	121	254%
Salt	PGOU (1987)	163	69	42%
Sant Gregori	NNSS (1988)	87	50	58%
Sant Joan de Mollet	Sense pla			
Sant Jordi Desvalls	DSU (1982)	26	20	76%
Sant Julià de Ramis	NNSS (1995)	134	44	33%
Sant Martí de Llémena	NNSS (1996)	38	23	59%
Sarrià de Ter	NNSS (1988)	104	43	41%
Susqueda	Sense pla			
Vilablareix	NNSS (1994)	69	81	117%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del STUG.

6.2.2 Municipis de costa

Els municipis de costa (Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols, Castelló d'Empúries, Castell Platja d'Aro, Palafrugell, Roses, Begur, etc.) i a alguns municipis de segona línia de costa (Palau-saverdera, Pau, Vidreres, Llagostera, etc.) són els àmbits on les patologies urbanístiques derivades de l'etapa anterior determinen de manera més negativa el nou planejament. En efecte, els nous plans han de donar resposta a la presència d'estructures urbanes multipolars, caracteritzades per la presència d'uns centres històrics molt alterats per l'edificació turística i unes urbanitzacions de segona residència irregulars, amb diversos graus de precarietat. Pel que fa als nuclis històrics, les solucions passen per mantenir l'edificació tradicional a través d'una retallada de les edificabilitats permeses, l'elaboració de catàlegs d'edificis protegits i la introducció de normatives de conservació. Pel que fa a les urbanitzacions, es tracta de realitzar

profunds treballs d'estudi de les possibilitats de legalització i gestió per tal d'esmenar-ne els dèficits heretats.

Taula 6.2. Principals magnituds del planejament vigent als municipis de la costa a l'any 2000

Municipi	Pla i data d'aprovació	Sòl urbà (ha)	Sòl urbanitzable (ha)	Increment urbanitzable/sòl urbà
Portbou	NNSS (1986)	43	26	60%
Colera	PGOU (1985)	17	29	171%
Llançà	PGOU (1993)	249	99	40%
Port de la Selva	PGOU (1992)	57	68	119%
Cadaqués	PGOU (1987)	137	153	112%
Roses	PGOU (1993)	368	225	61%
Castelló d'Empúries	PGOU (1984)	580	84	14%
Sant Pere Pescador	PGOU (1985)	58	152	262%
L'Escala	PGOU (1993)	536	246	46%
Torroella de Montgrí	PGOU (1983)	349	289	83%
Pals	PGOU (1987)	300	251	84%
Begur	PGOU (1990)	600	225	38%
Palafrugell	PGOU (1993)	483	146	30%
Mont-ras	NNSS (1990)	58	63	109%
Palamós	PGOU (1992)	138	158	114%
Calonge	PGOU (1996)	630	147	23%
Castell-Platja d'Aro	PGOU (1991)	782	180	23%
Sant Feliu de Guíxols	PGOU (1985)	394	142	36%
Santa Cristina d'Aro	NNSS (1998)	376	393	105%
Tossa de Mar	PGOU (1986)	388	211	54%
Lloret de Mar	PGOU (1985)	865	705	82%
Blanes	PGOU (1981)	276	138	50%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del STUG.

Malauradament, a les actuacions irregulars citades cal afegir-hi la presència de plans parcials aprovats en diverses fases de tramitació i, en general, de vastes àrees classificades com a sòl urbanitzable, especialment a la façana litoral, que han donat lloc a la proliferació de pràctiques de compra-venda d'acord amb els nous valors d'expectativa del sòl. En conseqüència, equips de planejament i ajuntaments eviten solucions de desclassificació massives que podrien conduir a una fase de conflictivitat judicial amb la propietat i opten per actuar quirúrgicament allà on és possible, i per incorporar la resta d'estocs de sòl urbanitzable als nous plans. Com apunta Corominas (1990: 10): "En el moment de la revisió dels Plans Generals aquests Plans Parcials es

convertiran en una veritable pedra de toc per al nou planejament. La inexistència d'una "ruptura jurídica" amb el règim anterior que impedeix la seva desclassificació sense fer front a costoses indemnitzacions, així com la pressió psicològica que representa l'existència d'aquests plans, alguns d'ells entrats als ajuntaments poc temps abans de l'aprovació inicial de la revisió del Pla General, obliga a nombrosos pactes i concessions". Cal no menystenir, així mateix, l'existència d'una pressió social no necessàriament compromesa amb la limitació de la urbanització, sinó més aviat al contrari, tant de propietaris com de promotors i de treballadors del sector. Aquest és el cas, per exemple, de plans tan significatius com la Platera (l'Estartit-Torroella de Montgrí), cala Aiguafreda i ses Negres (Begur), cala Giverola (Tossa de Mar), cala Castell (Palamós), Santa Clotilde (Lloret de Mar) o Portlligat i Gillola (Cadaqués). Paradoxalment, doncs, el nou planejament acaba concretant-se, *de facto*, en un planejament de creixement i d'expansió. A la costa, un terç dels plans vigents l'any 2000 (la majoria redactats durant aquesta primera fase) delimiten volums de sòl urbanitzable iguals o superiors al 100% dels seus nuclis urbans i dues terceres parts se situen igual o per sobre del 50%.

6.2.3 Rerepaís i municipis petits

Durant aquesta etapa el planejament també comença a estendre's a les zones d'interior geoestràtegicament més ben posicionades (entorns propers a les àrees urbanes i corredors situats a redós de les vies de comunicació principals) a través de les figures menors: normes subsidiàries de tipus "b" (sense programa d'actuació ni estudi econòmic i financer, però amb capacitat per delimitar sòl urbanitzable), normes subsidiàries de tipus "a" (com les anteriors, però sense capacitat per delimitar sòl urbanitzable) i delimitacions de sòl urbà. En aquests territoris, la el problema principal que ha d'afrontar el planejament és l'absència d'infraestructures i serveis urbans bàsics, mentre que la qüestió de l'urbanisme irregular es limita a actuacions industrials i residencials generalment puntuals i de petita dimensió. En els casos on el planejament preveu extensions del sòl urbanitzable⁴, generalment els municipis ben posicionats, les solucions passen per delimitar noves àrees d'expansió residencial de dimensió petita al voltant dels nuclis històrics i creixements industrials (Besalú, Anglès, Amer, Sant Joan de les Abadesses), amb l'objectiu d'eixamplar la població i obtenir sòls de cessió per afrontar la construcció de serveis bàsics. El punt crític de les noves solucions és, en molts casos, la fractura tipològica que s'estableix entre uns centres històrics construïts segons unes relacions ecològiques i culturals de llarga durada i, per

⁴ La majoria de normes subsidiàries són de tipus "a", és a dir, les que no contempnen la delimitació de nou sòl urbanitzable i, per tant, nous creixements.

tant, amb una forta identitat morfològica, i unes extensions noves, plantejades segons esquemes geomètrics i tipologies d'edificació anodines i seriades.

El 1989 un total de 148 municipis (71% del total) comptava amb una figura de planejament aprovada i el sòl ordenat pel planejament vigent va augmentar fins a 432.484 ha (77 % del territori). Dins d'aquest conjunt, un total de 91 municipis (62%) havien redactat un document de planejament per primera vegada, mentre que en el cas dels nuclis més grans es tractava d'una revisió dels plans anteriors. En suma, es pot afirmar que durant la dècada de 1980 es produeix un procés de revisió i difusió del planejament sobre el territori de gran abast i que bona part dels plans urbanístics vigents al llarg del període d'estudi es configuren durant aquesta fase.

6.3. El planejament a la dècada de 1990

Al llarg de la dècada de 1990 es forja el context cultural que dóna lloc al que Ferrer i Sabaté (1999) anomenen, seguint una nomenclatura d'origen italià, "segona generació de plans". En el camp jurídic, es reforça l'utilitatge existent amb la refosa de la legislació vigent a Catalunya amb el Decret legislatiu 1/1990 pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. En el camp de l'ordenació urbana, ja s'han superat els grans dèficits en matèria d'urbanització, equipaments i espais lliures, i s'han neutralitzat algunes de les reserves de sòl i ordenances abusives derivades de l'etapa anterior, de manera que s'obre un nou horitzó per fer un urbanisme més qualitatiu. En aquest context, l'urbanisme afronta quatre nous reptes: 1) la introducció de projectes singulars d'escala intermèdia amb noves fórmules de gestió (compromisos, acords i modificacions *ad hoc* per atreure projectes d'oportunitat) als quals es confia la capacitat per dinamitzar la ciutat; 2) un tractament més acurat d'alguns aspectes estructurals, com els traçats viaris i l'espai per a sistemes generals; 3) la introducció de la qüestió ambiental, un fet que implica un gir qualitatiu en el tractament dels sistemes d'espais lliures i del sòl no urbanitzable (es deixa de concebre com un espai expectant per passar a ser una extensió de l'espai urbà); i per últim, 4) la introducció d'instruments de planificació, com els plans estratègics (Girona, Olot, Palamós, Blanes) i les agendes 21 locals⁵ (Girona, Lloret de Mar), dos instruments de tipus contractual que abanderaren una nova perspectiva en la

⁵ Les Agendes 21 són el resultat dels acords de la Cimera de la Terra celebrada a Rio de Janeiro 1992 i la Carta de les ciutats europees cap a la sostenibilitat, coneguda com Carta d'Aalborg de 1994.

planificació basada en la creació d'escenaris de desenvolupament econòmic i de sostenibilitat ambiental, respectivament, consensuats entre els agents socials.

Així doncs, amb els nous plans es passa d'indicacions i regulacions a opcions concretes que s'executen, molt especialment a través d'espais d'oportunitat on poder realitzar operacions estratègiques amb capacitat per activar dinàmiques noves a la ciutat. L'exemple d'aquest gir en els plans és la introducció de noves categories de projecte, tant en l'esfera del medi construït (àrees de nova centralitat, espais per a activitats innovadores, equipaments de qualitat) com en la del sistema d'espais lliures i el sòl no urbanitzable (façanes fluvials i marítimes, parcs periurbans, parcs agraris).

Taula 6.3. Principals magnituds del planejament vigent als municipis de la plana de la Selva i el corredor de la Tordera a l'any 2000

Municipi	Pla i data d'aprovació	Sòl urbà (ha)	Sòl urbanitzable (ha)	Increment urbanitzable/sòl urbà
Caldes de Malavella	PGOU (1982)	108	161	149%
Fogars de la Selva	PGOU (1988)	106	24	23%
Hostalric	PGOU (1986)	86	21	24%
Maçanet de la Selva	PGOU (1983)	549	74	13%
Massanes	NNSS (1983)	50	113	226%
Riells i Viabrea	PGOU (1976)	28	405	1446%
Riudarenes	NNSS (1985)	38	295	776%
Riudellots de la Selva	NNSS (1999)	47	121	257%
Sant Feliu de Buixalleu	NNSS (1980)	2,4	222	9250%
Santa Coloma de Farners	PGOU (1995)	381	208	55%
Sils	NNSS (1985)	112	223	199%
Vidreres	PGOU (1982)	195	613	314%
Vilobí d'Onyar	NNSS (1987)	43	52	121%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del STUG.

En qualsevol cas, les revisions de planejament realitzades a les Comarques Gironines al llarg de la dècada de 1990 són més aviat poques i algunes, com les de Castell-Platja d'Aro (1991) o Roses (1993), no van en aquesta línia conceptual, sinó més aviat, en la de donar cabuda a les noves demandes d'expansió residencial, un fet que es veurà accentuat a partir de final de la dècada amb la represa del creixement i el *boom* immobiliari. Així mateix, durant aquesta fase s'accentua el procés de difusió de la urbanització sobre el territori i aquest afecta, principalment, les àrees urbanes, els municipis de petita dimensió del rerepaís costaner i els municipis situats ubicats al llarg

de la xarxa de carreteres, principalment sobre l'eix Girona-Barcelona. D'acord amb aquestes noves expectatives, a molts municipis de petita dimensió es redacten plans amb classificacions de sòl urbanitzable importants, sovint desmesurades respecte a la situació preexistent. A la plana de la Selva i el corredor de la Tordera, les classificacions massives derivades dels plans de la dècada de 1970 i principi de 1980 formen un coixí prou elàstic per encabir les noves demandes de creixement urbà. Al rerepaís baix empordanès, més d'un terç dels plans vigents l'any 2000 (la majoria redactats durant la dècada de 1990) delimiten volums de sòl urbanitzable iguals o superiors al 100% dels seus nuclis urbans. En aquest darrer cas, la presència de municipis que delimiten grans estocs de sòl urbanitzable contrasta amb la presència de municipis sense previsions de creixement, però això no és més que el reflex de l'existència d'un procés de incorporació progressiva de parts cada cop més marginals de territori a la dinàmica urbana, el trànsit del qual suposa, generalment, una ruptura radical amb la situació urbanística preexistent.

Durant aquest període es forja, doncs, una gran paradoxa: si bé l'àmbit municipal, especialment les ciutats grans, apareix cada cop més ben planejat i físicament configurat segons una visió de conjunt, en el territori es comença a teixir un nínxol de plans de nova planta concebuts per competir en la fixació dels efectes de la difusió urbana. La realitat d'un mercat en expansió, que orienta la seva dinàmica de manera descontrolada sobre la costa, els municipis de petita dimensió i el sòl no urbanitzable, supera, doncs, el tractament estrictament formal de la ciutat i posa sobre la taula un conjunt de problemes (consum de sòl en massa, fragmentació de la trama urbana i dels espais naturals, etc.) als quals els plans municipals no poden donar una resposta satisfactòria (Font, 2003).

En un altre ordre de coses, si bé al llarg de la dècada de 1980 s'avança en la protecció legal d'alguns espais emblemàtics, com els aiguamolls de l'Empordà, l'àrea volcànica de la Garrotxa o el massís de l'Albera, recollits en la Llei 12/1985 d'espais naturals, amb la promulgació del Pla d'Espais d'Interès Naturals (PEIN), el 1992, es fa per primera vegada una delimitació dels espais naturals de Catalunya referits al conjunt del territori i s'hi estableix una reglamentació bàsica de protecció. El principal efecte normatiu del PEIN en el planejament és l'obligatorietat d'aplicació del règim urbanístic del sòl no urbanitzable els sectors delimitats, fet que, juntament amb la disposició de la Llei de costes (1990), que estableix la prohibició d'edificar en els primers 100 metres de façana litoral, permet superar la manca d'instruments de protecció precedent. A les Comarques Gironines, el PEIN incorpora diversos paratges de gran vàlua, com la part

litoral de l'Albera a Portbou, les zones no classificades d'urbanitzable del cap de Creus (punta Falconera, cap Norfeu, cap de Creus, cap Gros), la serra de Roda, el Montgrí, les zones humides de l'Estartit i Pals (antiga desembocadura del Ter, la Platera i basses d'en Coll), els sectors no urbanitzats de les muntanyes de Begur, les Gavarres i la major part dels massís de Cadiretes (Carceller, 1990). El PEIN es postula, doncs, com un primer límit a l'expansió de la urbanització a partir de la delimitació de grans espais de reserva natural. El balanç que se'n fa un lustre després de la seva aplicació com a eina de gestió i millora dels sistemes naturals és, però, més aviat escassa (Vila i Pintó, 1998).

Taula 6.4. Principals magnituds del planejament vigent als municipis de l'interior del Baix Empordà a l'any 2000

Municipi	Pla i data d'aprovació	Sòl urbà (ha)	Sòl urbanitzable (ha)	Increment urbanitzable/sòl urbà
Albons	NNSS (1990)	25	20	78%
Bellcaire d'Empordà	NNSS (1991)	45	45	101%
Colomers	Sense pla			
Corçà	PGOU (1996)	29	32	113%
Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura	PGOU (1997)	32	46	146%
Foixà	NNSS (1997)	60	26	43%
Fontanilles	Sense pla			
Forallac	PGOU (1997)	59	50	84%
Garrigoles	NNSS (1989)	8	0	0%
Gualta	NNSS (1990)	13	17	129%
Jafre	Sense pla			
Mont-ras	NNSS (1990)	58	63	110%
Palau-sator	NNSS (1998)	22	0	0%
Parlavà	DSU (1985)	30	0	0%
Pera, La	NNSS (1984)	21	21	102%
Regencós	NNSS (1999)	11	7	66%
Rupià	NNSS (1986)	8	11	136%
Serra de Daró	DSU (1990)	13	0	0%
Tallada d'Empordà, La	NNSS (1996)	39	9	23%
Torrent	NNSS (1999)	11	25	242%
Ullà	NNSS (1983)	19	14	70%
Ullastret	PGOU (1982)	9	43	472%
Ultramort	Sense pla			
Vall-llobrega	NNSS (1982)	11	55	508%
Verges	NNSS (1990)	38	0	0%
Vilopriu	NNSS (1996)	30	9	30%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del STUG.

L'any 1999 el nombre de municipis amb una figura de planejament aprovada ascendia a 184 (87% del total), amb una superfície del 97% del territori. Així doncs, durant aquest dècada el procés de difusió del planejament sobre el territori rep un impuls definitiu i ja només en romanen al marge alguns nuclis del rerepaís on l'activitat immobiliària és molt baixa. El fet més destacable és, doncs, l'extensió del planejament i, en aquest sentit, la socialització de les tècniques urbanístiques als municipis més petits. En aquest sentit, en alguns casos, el planejament esdevé també una eina per delimitar àmbits de sòl urbanitzable sense cura amb l'objectiu de captar oportunitats de mercat, fet que posa en risc els equilibris territorials preexistents.

6.4. El planejament a principi del segle XXI (2000-2006)

En 2006 el nombre de municipis amb una figura de planejament aprovada arriba a 200 (96% del total), xifra que representa el 99% de la superfície de les Comarques Gironines. Es pot afirmar, doncs, que durant el primer quinquenni de la dècada del 2000 la política de planejament urbanístic de la Generalitat tanca pràcticament el seu cicle d'implementació sobre el territori.

Les revisions dels plans segons la nova cultura urbanística desenvolupada durant la dècada de 1990 s'inicia a les grans ciutats a final de la mateixa i l'inici de la dècada del 2000 (Girona, 2002; Figueres en procés de redacció; Olot, 2004; Banyoles, 2002). El context en què es redacten aquests nous plans està marcat per dos factors bàsics. En primer lloc, el *boom* immobiliari iniciat a finals de la dècada de 1990 i que continua fins a 2006, fet que es tradueix en una demanda massiva de sòl i d'habitatge. En segon lloc, la redacció de la nova Llei d'Urbanisme, que s'aprova en una primera versió el 2002 i en una segona versió refosa el 2005 després de les modificacions introduïdes pel nou govern tripartit d'esquerres. El nou document recull i amplia els principis tradicionals vinculats a la funció social de l'urbanisme (recuperació de les plusvàlues generades pel creixement urbà, foment de l'habitatge assequible, etc.), incorpora la idea de sostenibilitat i dóna una major autonomia de gestió als municipis. Així mateix, el 2004 se celebra el tercer Debat Costa Brava, un nou fòrum de reflexió a l'entorn del futur del litoral gironí on veus com les de Nogué (2005) proposen el trànsit cap a una nova cultura del territori basada en la cohesió social i la gestió sostenible dels recursos naturals i el paisatge, i apunten la necessitat d'elaborar plans urbanístics supramunicipals i protegir el sòl per aturar la urbanització difusa. Amb aquest nou arsenal legal i aquest nou punt de maduració del debat acadèmic i social, s'endega una nova fase de revisió del planejament.

Entre les principals característiques metodològiques dels nous plans d'urbanisme (ara anomenats Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM), cal destacar-ne quatre. En primer lloc, la introducció a les ciutats grans de la idea d'àrea urbana com a base per elaborar els estudis previs i projectar grans infraestructures, espais per a activitats econòmiques i equipaments d'escala supramunicipal. En segon lloc, la delimitació generalitzada, en sòl urbà consolidat, d'àrees subjectes a pla especial per tal de millorar la ciutat construïda, molt especialment els centres històrics i eixample decimonònics. En tercer lloc, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, l'augment dels estàndards de cessió de sòl a l'ajuntament i d'habitatge protegit determinen un nou perfil social de les actuacions que pretén contrarestar l'encariment de l'habitatge derivat del *boom* immobiliari. En quart lloc, i últim, el concepte de sostenibilitat condueix a una delimitació amb major precisió de les possibilitats d'expansió de l'organisme urbà, a un increment de la densitat i a una major protecció i, fins i tot en alguns casos, a la desclassificació dels àmbits de sòl no urbanitzable. A la costa, aquesta darrera opció es veu reforçada legalment amb l'aprovació del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC, 2005). En definitiva, aquests darrers plans aporten una perspectiva molt completa de l'ordenació urbanística dels municipis, fet que, juntament amb l'esgotament del sòl amb possibilitat de ser urbanitzat de molts municipis grans, els confereix una imatge finalista, gairebé definitiva, de la morfologia urbana.

D'altra banda, el nou Programa de planejament territorial iniciat pel govern de la Generalitat a partir de 2005 marca l'inici d'una nova etapa en què es reprèn l'atenció per l'ordenació urbanística supramunicipal i es fa efectiva la seva funció, segons el principi de jerarquia normativa, com a marc director de les disposicions del planejament municipal. A les Comarques Gironines s'endeguen nous plans directors de tipus urbanístic: Pla director urbanístic de la Serra de Rodes (aprovat en 2006), Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona, Pla director urbanístic de l'àrea urbana de Figueres i Pla director urbanístic de la Cerdanya. L'objectiu és, després d'anys de creixement basat exclusivament en el nivell municipal, garantir la racionalitat de l'estructura urbana i territorial a l'escala supramunicipal, i assignar uns sostres de creixement als municipis proporcionals amb la seva dinàmica interna i les seves necessitats. Amb tot aquest nou utilatge s'inicia una nova etapa en el camp de l'urbanisme i l'ordenació del territori, els resultats de la qual es manifestaran, majorment, en un període, a mitjà termini, que queda ja fora d'aquest estudi.

Es calcula que el sòl urbanitzat a les Comarques Gironines el 2006 se situa en una forquilla entre 21.000 i 21.500 ha⁶. Això significa un increment d'unes 8.500 ha respecte 1979, és a dir, un 66%.

⁶ Aproximació a partir de les dades de planejament recollides i l'estudi elaborat per ANTEQUERA, J., JIMÉNEZ, A., NUSS, S. (coords.) (2009). *1r Informe de sostenibilitat de les Comarques Gironines*. Girona: Centre per a la Sostenibilitat Territorial.

Capítol 7. La promoció i evolució del medi urbà construït

7. La promoció i evolució del medi urbà construït

En el present capítol s'exposen les principals magnituds dels plans parcials aprovats entre 1979 i 2006 a les Comarques Gironines. En primer lloc, es presenten els resultats a l'escala agregada de les Comarques Gironines, incidint específicament en la seva diferenciació segons usos, morfologia, ubicació respecte a la trama urbana preexistent i, pel que fa als plans residencials, densitat i tipologies d'edificació. En segon lloc, s'exposen els resultats pels tres principals àmbits d'agregació geogràfica: 1) municipis de costa, 2) àrees urbanes i 3) territoris en xarxa. En tercer lloc, i últim, es presenten les característiques dels agents promotors i els seus àmbits espacials de mercat.

7.1. Característiques generals dels plans parcials

7.1.1 El nombre de plans

Durant el període 1979-2006 s'han aprovat 522 plans parcials (PP). A través de mitjans fotogramètrics i treball de camp s'ha pogut comprovar que d'aquest conjunt el 2007 se n'havien desenvolupat 469 (90%), amb una superfície de 5.342 ha (90%). Si es calcula el grau d'execució dels PP aprovats entre 1979-2000, és a dir, s'elimina d'aquest còmput els que encara estan dintre d'un marge de temps raonable per ser desenvolupats, el grau d'execució dels PP augmenta fins el 96,7%. Així, doncs, es pot afirmar que el grau d'execució d'un PP un cop superats els tràmits d'aprovació definitiva se situa en una forquilla entre el 95% i el 100%. Dins l'univers dels 522 PP aprovats entre 1979 i 2006, la superfície ordenada és de 5.929 ha, xifra que representa una mitjana de 0,58 ha de sòl per dia¹.

7.1.2 L'evolució temporal dels plans

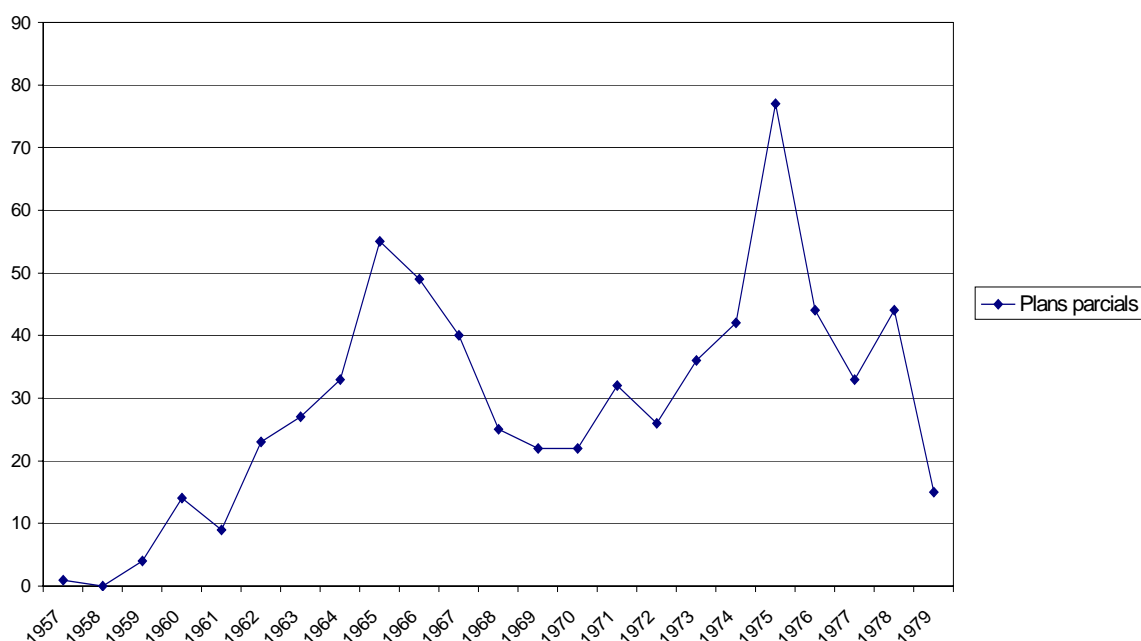
Per enllaçar aquest estudi amb l'etapa de desenvolupament urbà anterior (1957-1979), es disposa de les dades del nombre d'expedients de PP tramitats². Com es pot observar, la tramitació de PP va començar el 1957 pràcticament des de zero, en un

¹ Si afegíssim a aquesta xifra els creixements en sòl urbà i no urbanitzable, aquest volum de sòl seria més elevat. D'altra banda, la utilització d'un concepte més ampli per estudiar la superfície urbanitzada, com el de "superfície artificialitzada" que utilitza Martí (2005), i que inclou també les infraestructures, acostaria els resultats a la xifra de 1 ha per dia.

² Es fa referència al conjunt de documents redactats per desenvolupar un PP previs a la seva aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona (CUG). Aquests expedients estan directament lligats a la promulgació de la primera Llei del Sòl de 1956. Malgrat que el seu volum sempre és superior al nombre de PP aprovats definitivament, la seva evolució permet tenir una aproximació fiable a la dinàmica de promoció immobiliària que precedeix el període d'estudi.

marc determinat encara pels efectes de la crisi de postguerra i l'autarquia econòmica imposada pel Règim franquista. A principi de la dècada de 1960 es va iniciar una nova etapa de desenvolupament econòmic i urbanístic de llarga durada vinculada a la industrialització i el turisme, amb pics el 1965 i el 1975. A partir de 1976, l'impacte de la crisi econòmica mundial es va començar a fer sentir a l'Estat espanyol i això va implicar una davallada molt forta de la promoció de sòl, amb un mínim el 1979, que enllaça amb el període d'estudi.

Gràfic 7.1
Evolució del nombre de plans parcials tramitats, 1957-1979. Comarques Gironines

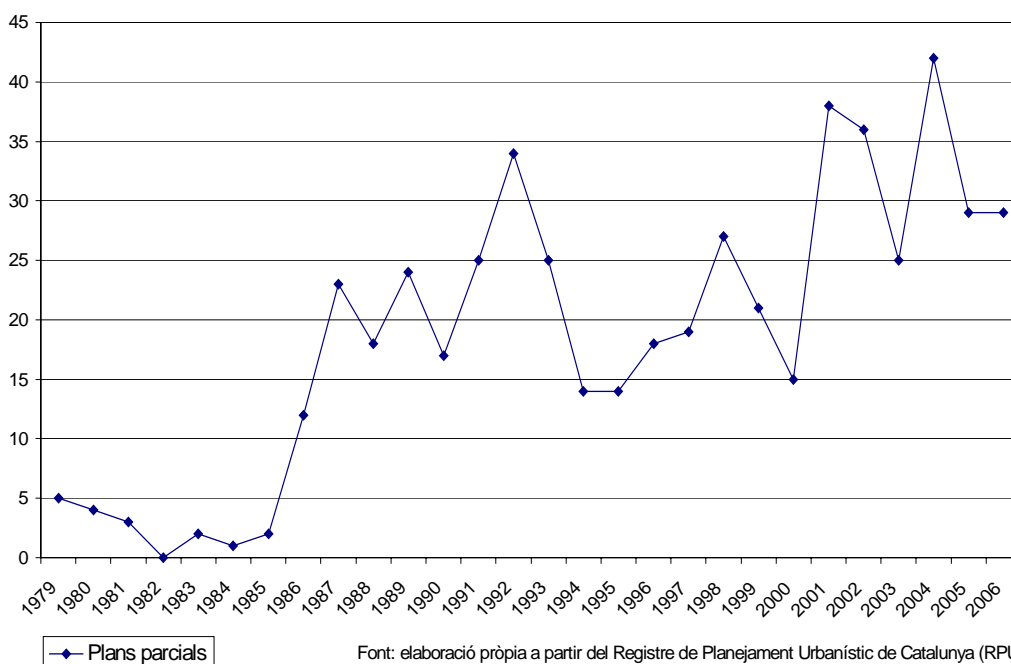


Font: Elaboració pròpia a partir del Servei Territorial d'Urbanisme de Girona (STUG)

El període d'estudi s'inicia el 1979 en un marc de crisi econòmica i d'estancament del creixement urbà. A partir de mitjan la dècada de 1980 s'inicia un nou cicle gràcies a la recuperació econòmica i a l'entrada de l'Estat espanyol a la Unió Europea. Conseqüentment, comença una nova etapa en el procés d'urbanització que abraça, malgrat algunes oscil·lacions, fins al final del període d'estudi, l'any 2006. L'evolució del nombre de PP aprovats entre 1979 i 2006 mostra dos grans cicles de crisi i dos d'expansió. La primera fase, que es desenvolupa entre 1979 i 1985, es caracteritza pel baix nombre de PP aprovats i presenta un mínim entre 1982 i 1985 que situa la promoció de sòl al llindar de la inactivitat. La recuperació s'inicia a partir de 1986. Des d'aquest moment, la promoció se situa en xifres gairebé sempre superiors als 15 PP

anuals i assoleix un pic el 1992, per sobre dels 30 PP. Entre 1993-95 la corba cau de nou, però les xifres se situen sempre en un llindar superior a les de principi de la dècada de 1980. A partir de 1996 s'inicia de nou un cicle d'expansió que, malgrat algunes oscil·lacions els anys 2000 i 2003, culmina un rècord de 42 PP el 2004. Aquesta fase es projecta fins a 2006-7, moment a partir del qual l'economia mundial entra en recessió i això determina una nova fractura en el desenvolupament urbanístic. De manera sintètica, es pot afirmar, doncs, que la construcció del territori durant el període 1979-2006 mostra dues grans etapes: un període de baixa promoció (1979-1985), que correspon amb la fase final del cicle de creixement iniciat a la dècada de 1960; i un nou cicle d'expansió, iniciat a partir de 1986, que, després d'una profunda però curta davallada a principi de la dècada de 1990, abraça fins al final del període d'estudi.

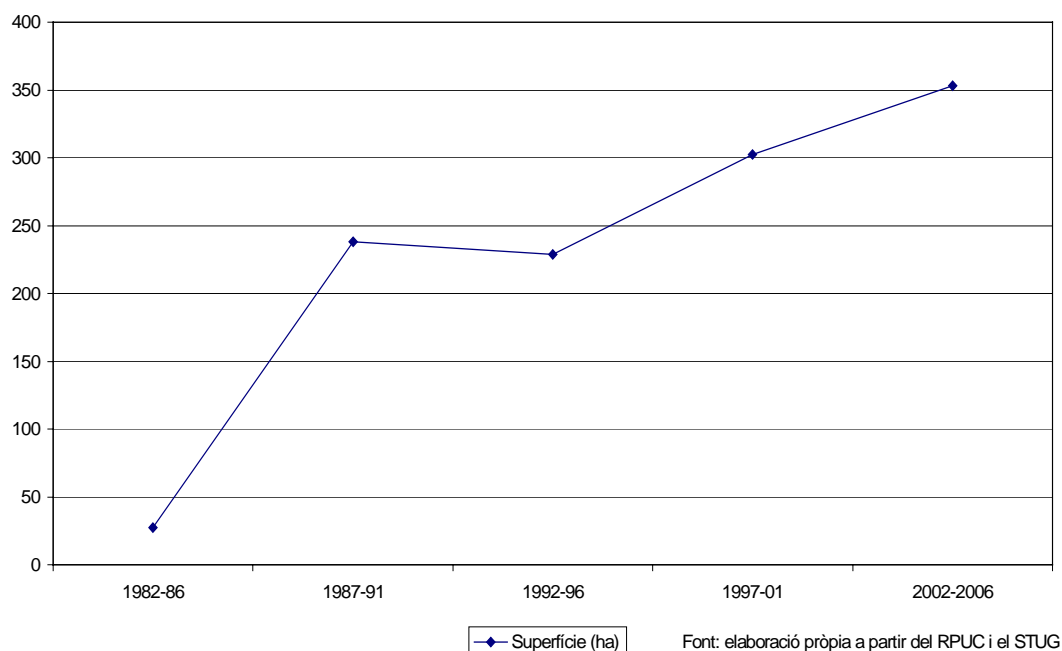
Gràfic 7.2
Evolució del nombre de plans parcials aprovats, 1979-2006. Comarques Gironines



Pel que fa a la superfície ordenada, l'evolució és la mateixa. Després d'una primera fase de baixa producció (1979-1985), que se situa per sota del llindar de les 100 ha anuals de mitjana, a partir de 1986 s'inicia un cicle d'expansió, que, malgrat patir una davallada destacable el 1994, se troba gairebé sempre per sobre del llindar de les 200 ha anuals i presenta màxims, a finals de la dècada de 1990 i principi de la dècada del 2000, que se situen per sobre de les 400 ha anuals. Les dades per quinquennis són

més matisades, però reforcen la idea de la presència de les dues grans etapes (crisi-expansió) exposades. Així, durant el quinquenni 1982-1986, el de recessió més profunda, la superfície mitjana dels PP aprovats és de 27 ha. Però a partir del segon quinquenni la progressió és geomètrica. En efecte, entre 1987 i 1991 les xifres pugen per sobre de les 200 ha de mitjana, i malgrat davallar lleugerament durant el quinquenni 1992-1996, creixen durant el tercer i quart quinquenni, clarament el més dinàmic de tot el període d'estudi, per sobre de les 300 ha i les 350 ha, respectivament.

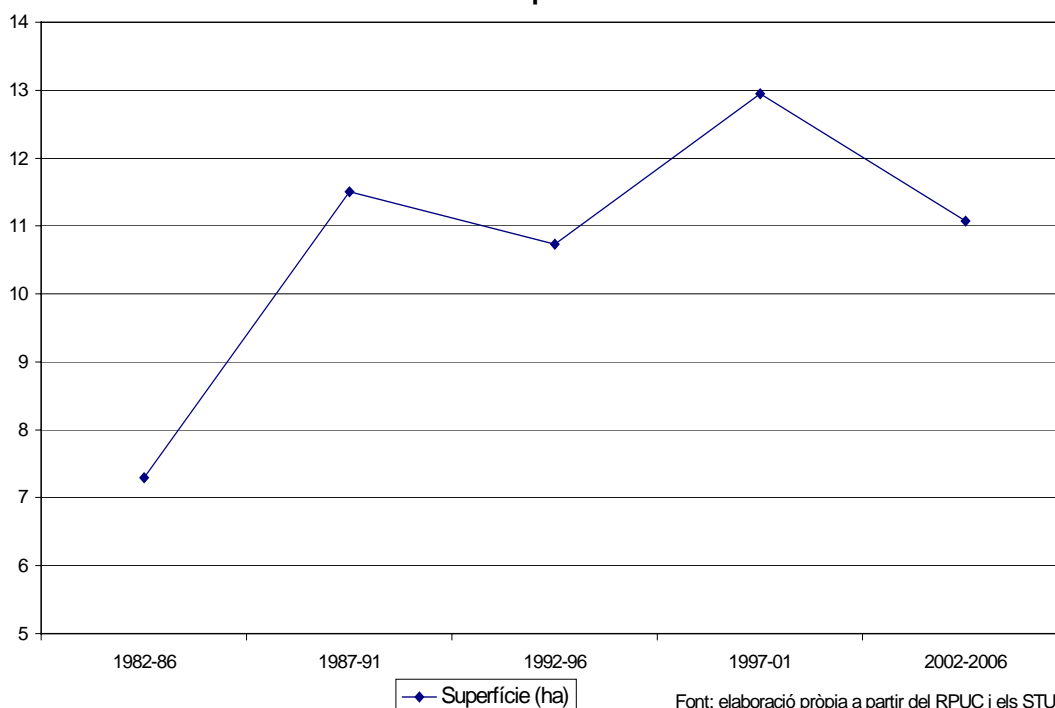
Gràfic 7.3
Evolució del sòl promogut per quinquennis, 1982-2006. Comarques Gironines



La superfície mitjana dels PP també experimenta un creixement substancial entre la primera i la segona etapa. Així, si la superfície mitjana durant el primer quinquenni (1982-1986) és de poc més de 7 ha, a partir del segon (1987-1991) les xifres se situen sempre per damunt del llindar de les 10 ha. En aquest cas, però, si bé després de la davallada ja constatada del quinquenni (1992-1996) el creixement reprèn de nou fins a un màxim de 13 ha pel quinquenni 1997-2001, durant el període 2002-2006 es produeix una nova davallada fins al llindar de les 11 ha. El fet que al quinquenni de creixement més intens quant a nombre total de plans promoguts i superfície ordenada total li correspongui una reducció de la superfície mitjana es pot atribuir, com

s'exposarà seguidament, a la substitució progressiva de les tipologies més extensives per tipologies més intensives, principalment els eixamples residencials, derivada dels canvis en el planejament.

Gràfic 7.4
Evoció de la superfície mitjana dels plans parcials per quinquennis, 1982-2006.
Comarques Gironines



A la llum dels resultats exposats, el procés de construcció del territori durant el període 1979-2006 mostra, doncs, dues grans etapes: la primera, que correspon amb la fase final del "cicle *desarrollista*" iniciat a la dècada de 1960, és de baixa producció i ocupació del territori, i la mida dels projectes és més reduïda; la segona, que comença amb l'entrada de l'Estat espanyol a la Unió Europea, és d'elevada producció i ocupació del territori, la mida dels projectes és més gran i culmina, durant la dècada del 2000, amb el creixement ininterromput més important no només des de l'inici de la Democràcia sinó també de la nostra història. A final de 2006, la crisi financera mundial determina la finalització d'aquest cicle d'expansió i l'inici d'una fractura en el creixement urbà amb una durada i unes conseqüències encara imprevisibles.

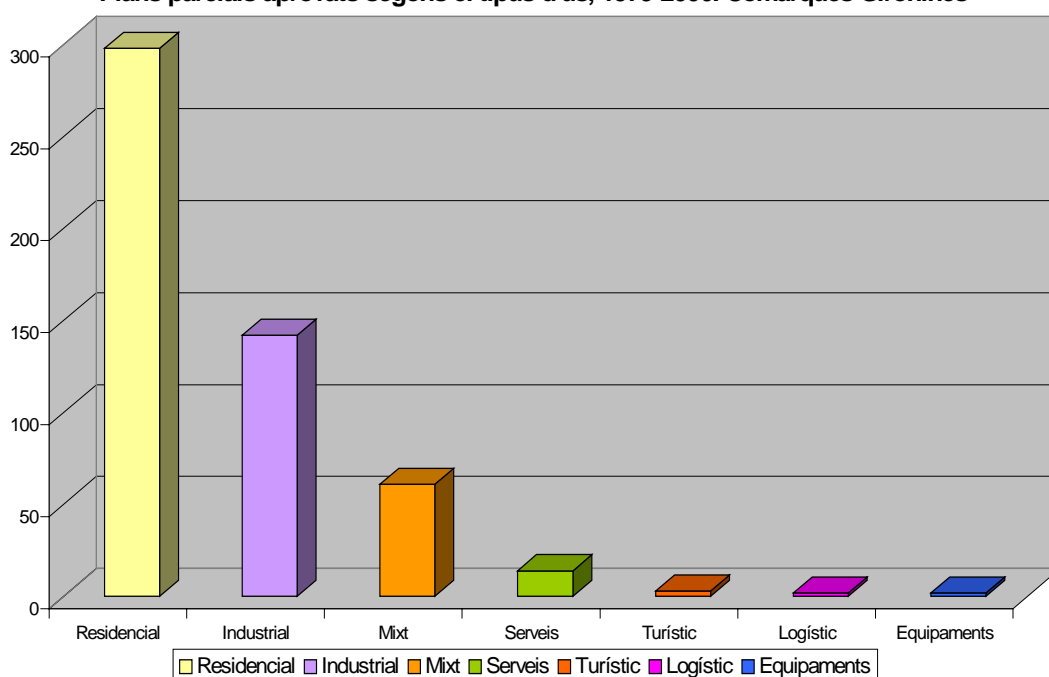
7.1.3 Els plans segons els usos

Un objectiu central de l'estudi és conèixer en quina mesura les demandes del sistema econòmic i social s'han traduït en la proliferació d'unes determinades tipologies d'usos

del sòl. Es tracta de palesar la dimensió funcional del procés de construcció del territori. La variable considerada per classificar els PP és l'ús del sòl principal, és a dir, l'ús que és reconegut al document de PP com a "zona" ³. En els casos en què un PP contenia diverses zones i usos, aquest s'ha qualificat com a pla "d'ús mixt".

Els usos principals dels PP aprovats entre 1979 i 2006 són: el residencial, amb 298 PP (57%), seguit de l'industrial, amb 142 PP (27%) i el mixt, amb 61 PP (12%). En el cas dels PP d'ús mixt, cal tenir en compte que 43 PP (70%) estaven destinats preferentment a usos residencials⁴, de manera que si els adscrivíssim al primer grup, el nombre de PP residencials augmentaria fins a 341 (65%). La resta d'usos assoleixen xifres molt poc rellevants: hi ha 3 PP destinats a usos turístics, 2 a usos logístics i 2 a usos d'equipament; i presenten percentatges sempre inferiors a l'1% del total.

Gràfic 7.5
Plans parcials aprovats segons el tipus d'ús, 1979-2006. Comarques Gironines



Font: elaboració pròpia a partir del RPUC i el STUG

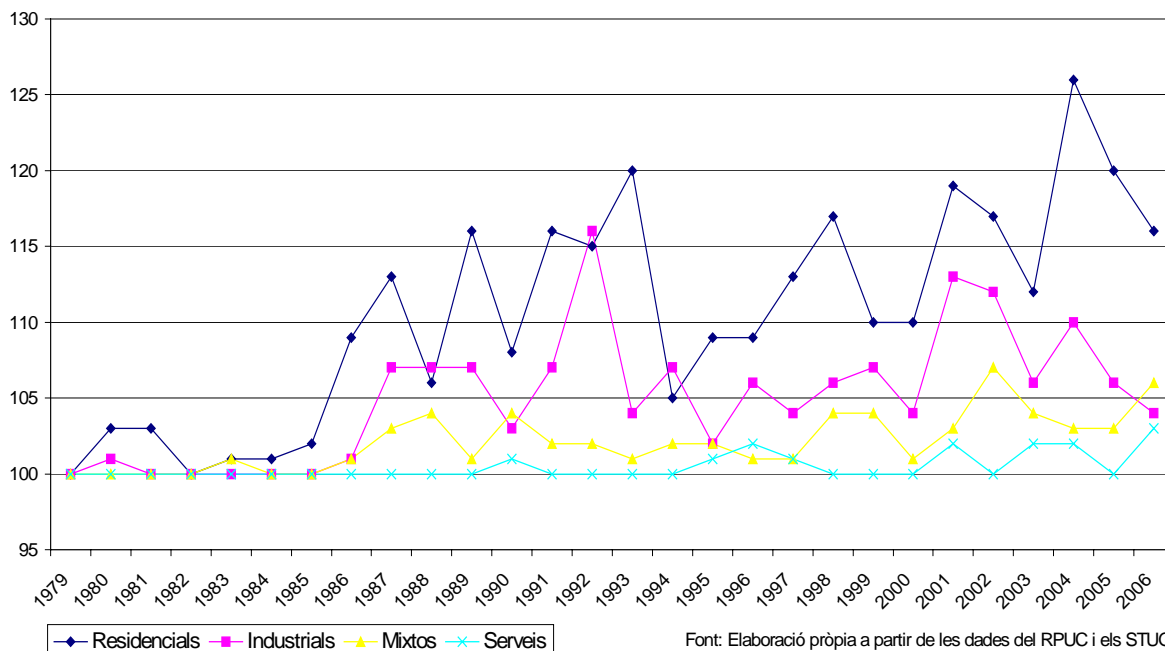
³ Tot i que els PP de vegades presenten usos complementaris (per exemple, els PP residencials permeten sovint la presència d'espais comercials a l'interior dels edificis), l'estudi ha considerat a efectes de fer la classificació l'ús principal, que és, de fet, el que determina les característiques físiques del PP.

⁴ Malgrat que d'entrada s'ha optat per analitzar els plans d'ús mixt com una categoria diferenciada a causa del fet que la seva casuística és prou variada, s'ha constatat empíricament que en aquests tipus de plans hi ha generalment un ús dominant, que és el que determina la morfologia de l'espai, i un altre que es presenta com a complementari. En la majoria de casos l'ús dominant és el residencial.

Pel que fa a la superfície, les posicions d'aquest rànquing són les mateixes: l'ús residencial ocupa 3.096 ha (53%), seguit de l'industrial amb 1.647 ha (27%) i el mixt amb 935 ha (17%). La resta d'usos presenten, de nou, xifres que estan a molta distància: els usos logístics 95 ha (2%), els usos de serveis 87 ha (1%), i, per últim, els usos turístics i els usos d'equipament 12 ha i 3 ha, respectivament, i percentatges inferiors a l'1%.

Pel que fa a l'evolució temporal, el cicle de crisi inicial (1979-1985) afecta tots els tipus d'usos, amb un mínim històric el 1982, any en el qual no s'aprova cap PP. A partir de 1986 el cicle es reverteix i s'inicia una recuperació gràcies a l'embranchada del projecte residencial i industrial. Al llarg de la dècada de 1990, el cicle expansiu veu també una diversificació dels usos, de manera que als dos anteriors s'hi afegeixen progressivament el projecte d'ús mixt i, a partir de la dècada del 2000, noves tipologies de PP de serveis i logística inexistents anteriorment.

Gràfic 7.6
Evolució dels plans parcials aprovats segons grans grups d'usos, 1979-2006.
Comarques Gironines. Índex 1979 = 100



Si analitzem el sòl per classes (ús privat- ús públic), de les 5.929 ha de sòl aprovades, 3.496 ha (59%) corresponen al sòl destinat per l'aprofitament privat i 2.429 ha (41%) al

sòl destinat a ús públic. La formació de sòl públic inclou la cessió directa per a sistemes generals (viari, equipaments col·lectius i parcs). Si a aquest còmput hi afegíssim el 10% de l'aprofitament que cal cedir als ajuntaments per llei (15% amb la nova Llei d'urbanisme), la xifra se situaria, a ben segur, al voltant del 50%.

A la llum dels resultats exposats, es pot afirmar que a una primera fase de baixa producció i escassa diversificació quant als usos li segueix una segona fase d'elevada producció i amb una major varietat d'usos. Així, doncs, si abans de la Democràcia podem dir que hi havia una identitat entre PP i projecte residencial, i que els usos industrials s'implantaven majoritàriament de manera ocasional i espontània, a partir de la segona meitat de la dècada de 1980 s'inicia una fase d'urbanització que dona cabuda a nous usos: inicialment els industrials, i, progressivament, a nous segments funcionals, com els serveis i la logística, que reflecteixen les noves demandes del sistema econòmic propis d'una economia terciària. En aquest sentit, es pot afirmar que les transformacions en el mercat i en les pràctiques de la promoció han estat notables: si durant el Franquisme els agents privats trobaven la rendibilitat exclusivament en la producció d'espai residencial, principalment vinculat al creixement de les ciutats i molt especialment al turisme, el nou cicle d'urbanització iniciat amb l'entrada a la Unió Europea aporta majors expectatives de rendibilitat per a la promoció en l'esfera de les activitats econòmiques, factor al qual cal afegir també un rol dels agents públics en la promoció de sòl més notable. En definitiva, el cicle d'urbanització que s'inicia a partir de mitjan la dècada de 1980 significa no només l'arribada de l'onada d'expansió més llarga de la nostra història (1986-2006, a excepció feta del quadrienni de crisi 1992-1995), sinó també la transició d'un paisatge principalment residencial a un paisatge molt més diversificat i heterogeni. Dit això, no hi ha dubte que les Comarques Gironines continuen sent un territori amb una forta especialització residencial, especialment a causa de la influència del turisme i la segona residència.

7.1.4 Els plans segons la morfologia

El segon objectiu, pel que fa a la qualitat dels plans, ha estat esbrinar la relació que s'estableix entre les demandes d'implantació d'usos del sòl i la seva concreció en unes determinades tipologies d'espais quant a organització i morfologia. L'anàlisi morfològica ha partit de la identificació de sis tipologies urbanístiques, definides empíricament a partir de la relació que s'estableix entre ús, gènesi i morfologia¹: 1)

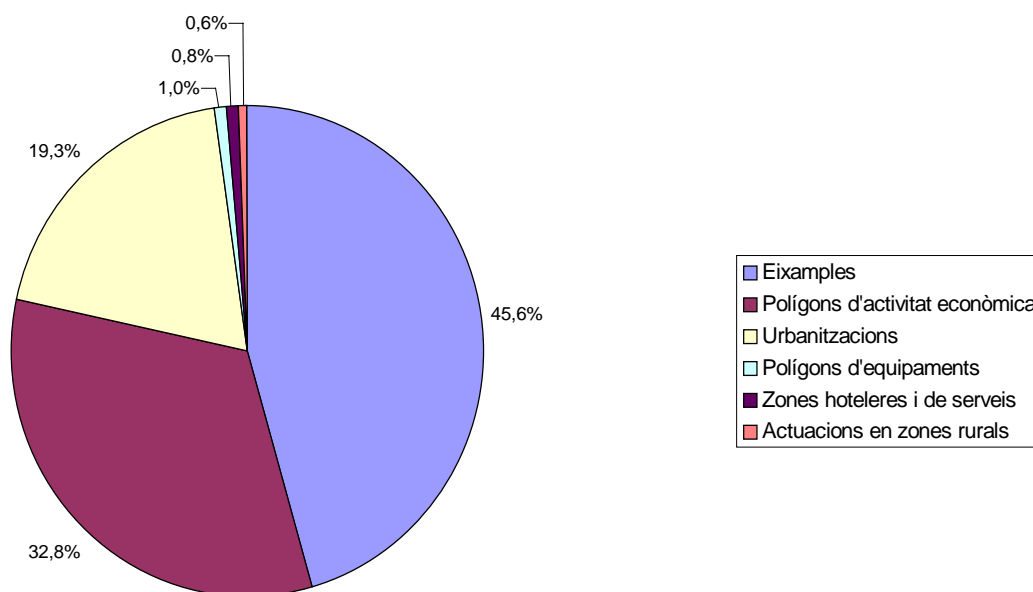
¹ L'exposició detallada de la metodologia es fa al capítol 8. A tall introductori, es pot dir que eixamples, urbanitzacions i actuacions en zones rurals corresponen a l'esfera de l'espai residencial; polígons d'activitat econòmica i zones hoteleres i de serveis, a l'esfera de l'espai

eixamples (E); 2) urbanitzacions (U); 3) actuacions en zones rurals (AZR); 4) polígons d'equipaments (PE); 5) polígons d'activitat econòmica (PAE); i 6) zones hoteleres i de serveis (ZHS).

Si analitzem els PP segons tipologies cal destacar-ne tres per damunt de la resta: els eixamples, amb 236 actuacions (46%), els PAE amb 171 (33%), i, per últim, les urbanitzacions amb 103 (19%). Per darrera, però a molta distància, apareixen un conjunt de tipologies que representen en conjunt només el 2%: els PE (5 PP), les ZHS (4 PP) i les AZR (3 PP). Si analitzem les tipologies d'acord amb el sòl ocupat, la relació anterior varia substancialment: en primer lloc se situen les urbanitzacions amb 2.315 ha (39%), seguit dels PAE amb 2.036 ha (34%) i, en tercer lloc, els eixamples amb 1.505 ha (26%).

Gràfic 7.7
Plans parcials segons tipologies morfològiques, 1979-2006. Comarques Gironines

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC i els STUG



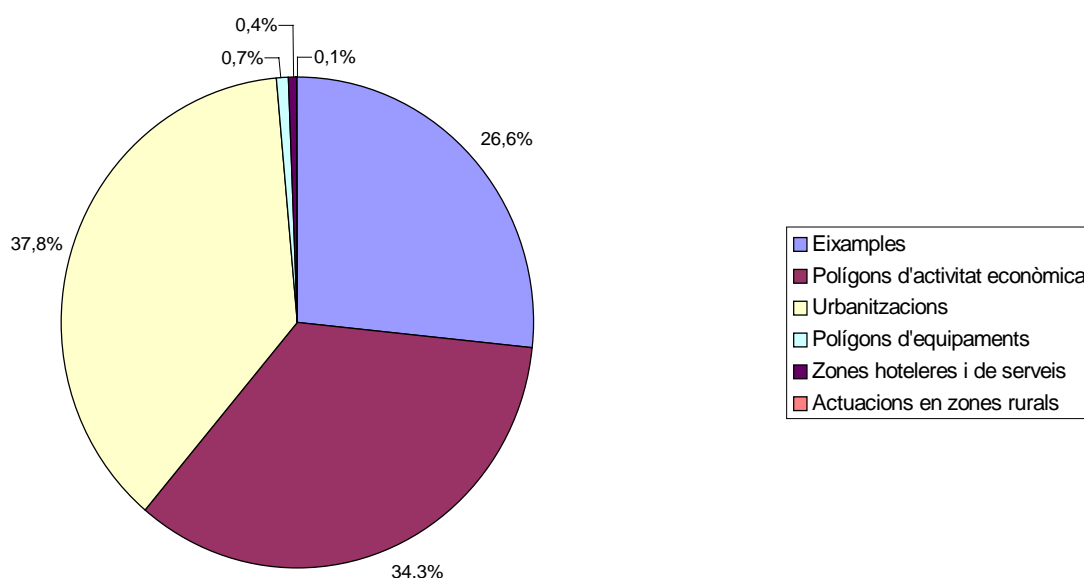
En el pla temporal, la fase de crisi inicial (1979-1985) significa una aturada que afecta totes les tipologies, però que és particularment acusada en el cas dels PAE i les urbanitzacions. A partir de 1986 el cicle s'inverteix, comença el creixement i aquest és

per a activitats econòmiques; i polígons d'equipament públic, a l'esfera de l'espai per a equipaments.

comandat especialment per dues tipologies: els eixamples i els PAE. Després d'una davallada petita a mitjan la dècada de 1990, el creixement de final de la dècada de 1990 i principi de la dècada del 2000 implica una nova explosió dels projectes d'eixample, que assoleixen el seu màxim històric el 2004. Paral·lelament, els PAE creixen de manera important, però a partir de 2002 la seva promoció inicia una davallada. Per últim, les urbanitzacions, que han mantingut uns ritmes de creixement molt més moderats, també davallen.

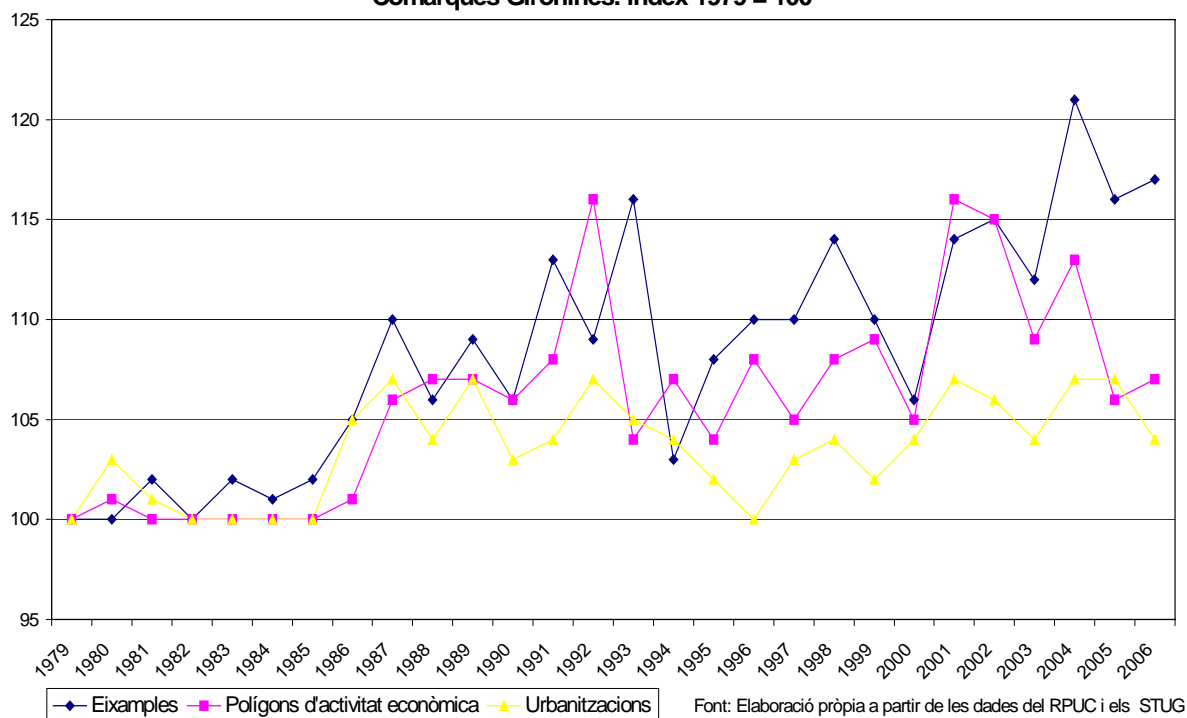
Gràfic 7.8
Superfície dels plans parcials segons usos, 1979-2006. Comarques Gironines

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC i els STUG



A la llum dels resultats exposats, es pot afirmar que a una primera fase de crisi molt acusada, li segueix una fase de creixement que interessa especialment els eixamples de primera residència i les àrees destinades a les activitats econòmiques, mentre que les urbanitzacions, és a dir, els espais destinats a una funció de segona residència, experimenten creixements comparativament més moderats. Aquest darrer fet corrobora la tesi esbossada anteriorment de l'establiment progressiu d'un planejament i d'una gestió més responsables.

Gràfic 7.9
Evolució dels plans parcials segons grans tipologies morfològiques, 1979-2006.
Comarques Gironines. Índex 1979 = 100

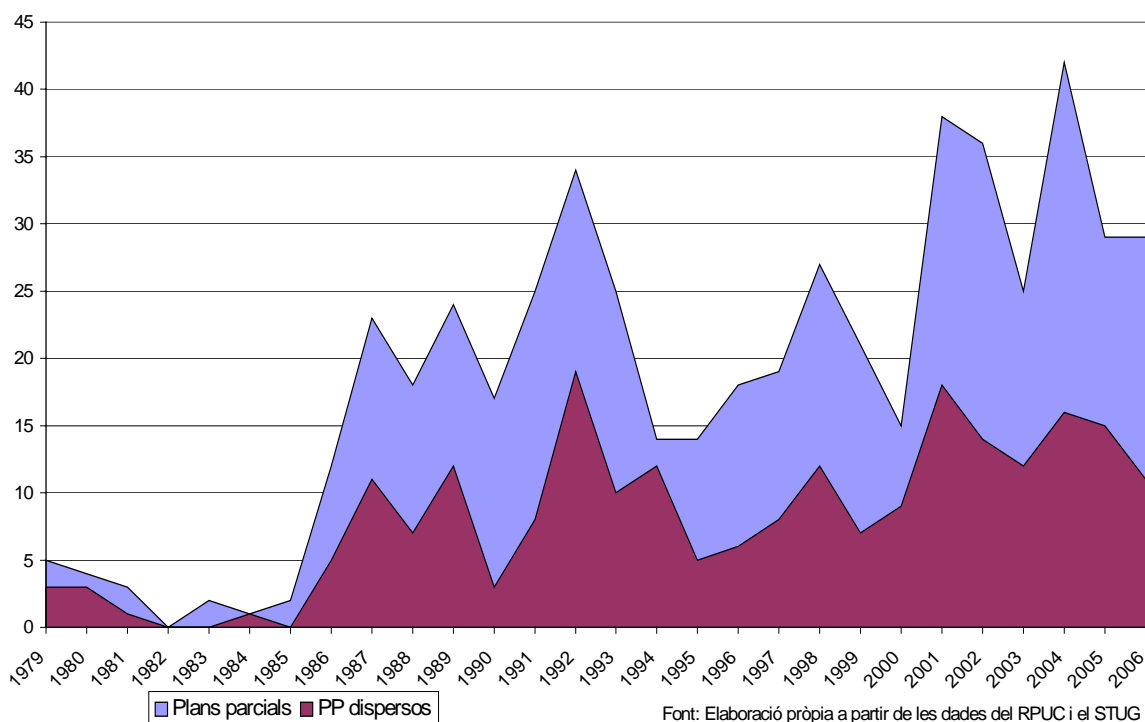


7.1.5 Gènesi i tipus de creixement: compacitat versus dispersió

Entre 1979 i 2006 s'han aprovat 453 PP (87%) de nova planta i 68 PP (13%) per a regularitzar actuacions preexistents, principalment urbanitzacions i/o implantacions en sòl rústic (empreses i polígons industrials petits). En termes de sòl ocupat, però, el pes de les actuacions regularitzades ascendeix fins al 31%, fet que es deu bàsicament al fort pes de les urbanitzacions de baixa densitat. En el pla temporal, les actuacions regularitzades mostren unes oscil·lacions acusades que lliguen de manera fidel amb el cicle immobiliari. Així, durant els quinquennis de crisi (1982-1986 i 1992-1996), els processos de regularització augmenten el seu pes dins del conjunt de PP aprovats, mentre que durant els quinquennis d'expansió (1987-1991 i 1997-2001), i, en menor mesura (2002-2006), la promoció de PP de nova planta els relega a una posició residual. Això confirma el rol rector de l'administració pública en el desenvolupament urbà durant els períodes de crisi, molt especialment durant el primer quinquenni (1982-1986), moment en què l'administració fa una tasca important per reconduir el llegat urbanístic del Franquisme, i fa palesa la presència d'un important factor d'inèrcia, vinculat a la legalització de les actuacions irregulars preexistents, durant el període estudiat.

Pel que fa al tipus de creixement, les actuacions amb una disposició compacta han estat 294 (56%) mentre que les disperses⁶ 228 (44%). En aquest sentit, es pot afirmar que la correlació entre PP executats legalment i compacitat és elevada i que la dispersió es un fenomen estretament lligat a les actuacions irregulars preexistents. Ara bé, en termes de superfície, aquesta relació varia substancialment: el sòl amb una disposició compacta cau fins al 39% mentre que el sòl amb una disposició dispersa assoleix el 61%. I d'aquesta darrera xifra, una meitat (31%) correspon a plans regularitzats, és a dir, a una inèrcia de l'urbanisme preexistent, i una altra meitat (30%) a actuacions incoherents des del punt de vista de l'ordenació territorial (disperses i fora d'escala). Per tot plegat, la dispersió ha tingut dues components: una de majoritària que és la “dispersió per regularització” de les implantacions preexistents, i una segona, més petita, però crítica des del punt de vista del model urbanístic, que és la “dispersió per incoherència” amb la trama preexistent.

Gràfic 7.10
Evolució de la relació compacitat-dispersió, 1979-2006. Comarques Gironines



⁶ Després de l'anàlisi de la casuística existent, s'ha considerat que una classificació basada en criteris quantitius lligats a la distància física podia donar lloc a nombroses arbitrarietats i, per tant, s'ha optat per una classificació empírica basada en una valoració, cas per cas, de la distància entre el projecte i la trama preexistent, però que s'ha ponderat en funció d'altres dues variables: en primer lloc, l'estructura orgànica del territori i les disposicions del planejament; en segon lloc, la dispersió com una relació entre l'escala del projecte i l'escala de la trama preexistent. Aquesta darrera consideració ha permès incloure la casuística dels municipis petits afectats per la implantació de projectes fora d'escala.

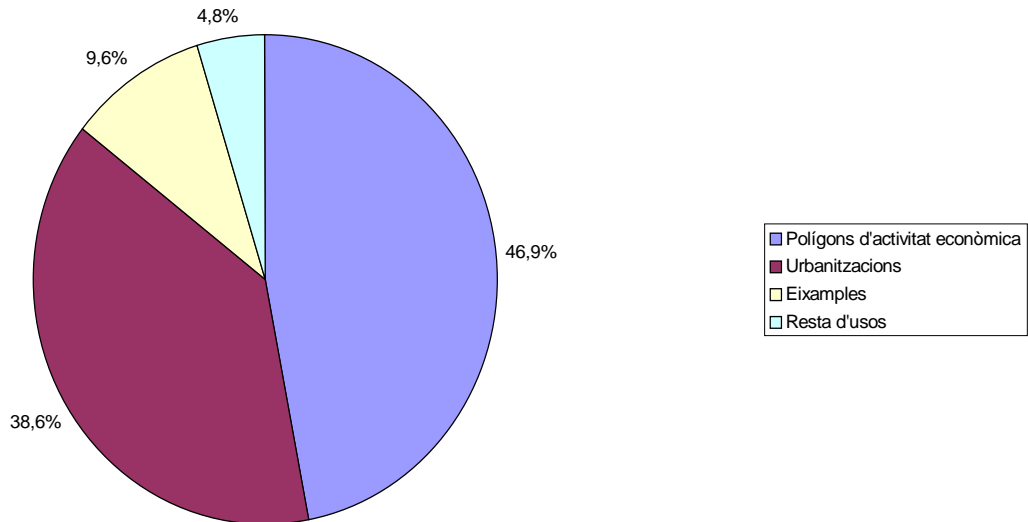
Cal fer ulteriors apreciacions pel que fa als PP legalment aprovats amb una disposició dispersa. En efecte, cal detallar dues situacions diverses: d'una banda, les que es poden atribuir a factors determinats per les característiques de l'activitat implantada; de l'altra, les que es poden atribuir, clarament, a una mala praxi urbanística. En el primer cas s'inclouen alguns tipus de PP, principalment els dedicats a les activitats econòmiques, que tenen uns requeriments quant a usos, dimensió i compatibilitat amb altres activitats que sovint només es poden trobar en àrees extraurbanes (com és el cas dels grans polígons d'activitat econòmica). Es proposa qualificar aquest fenomen com "dispersió mecànica". En el segon cas s'inclouen tres ordres de casos: la dispersió derivada de la manca de coordinació en el planejament municipal, que proposo denominar "dispersió per manca de coherència del planejament", la dispersió derivada de l'aparició d'actuacions d'oportunitat o plans *ad hoc* per a implantar activitats en el territori sense previsió prèvia del planejament, que proposo denominar "dispersió per actuació d'oportunitat", i, per últim, la dispersió derivada d'actuacions que estan fora d'escala en relació al teixit urbà preexistent, que proposo denominar "dispersió per actuació fora d'escala". En definitiva, els resultats permeten apreciar que la dispersió és un fenomen amb diversos matisos i que cal diferenciar entre la dispersió causada per la regularització de les patologies preexistents o pels condicionants d'ubicació de la pròpia activitat i la que es pot atribuir a la mala gestió urbanística, i que, per tant, caldria mirar de reconduir i/o extingir.

En el pla temporal, cal dir que el fenomen de la dispersió presenta una evolució vinculada estretament al volum de PP aprovats. En efecte, el cicle d'expansió iniciat a partir de mitjan la dècada de 1980 està associat un augment global de les actuacions disperses. En qualsevol cas, es constata una lleugera tendència a la contenció de la dispersió durant el darrer decenni, on, com hem vist, el creixement s'ha desenvolupat principalment mitjançant PP d'eixample en detriment de les urbanitzacions.

Si es relacionen tres de les variables analitzades: gènesi, disposició física i tipologia morfològica, obtenim resultats destacables. En primer lloc, quan es parla d'actuacions regularitzades es fa referència, gairebé exclusivament, a dues tipologies de PP: les urbanitzacions (52%) i els polígons d'activitat econòmica (47%). En segon lloc, tant en el cas dels PAE com de les urbanitzacions, el percentatge de PP amb una localització dispersa se situa en xifres molt elevades (63% i 90%, respectivament). En tercer lloc, i últim, la correlació entre regularització i dispersió interessa gairebé exclusivament a les dues tipologies ressenyades: urbanitzacions (54%) i PAE (45%). Ben al contrari, quan parlem d'eixamples, la correlació entre legalitat i compacitat es troba en un 90%.

Gràfic 7.11
Dispersió segons grans tipologies d'usos, 1979-2006. Comarques Gironines

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC i el STUG

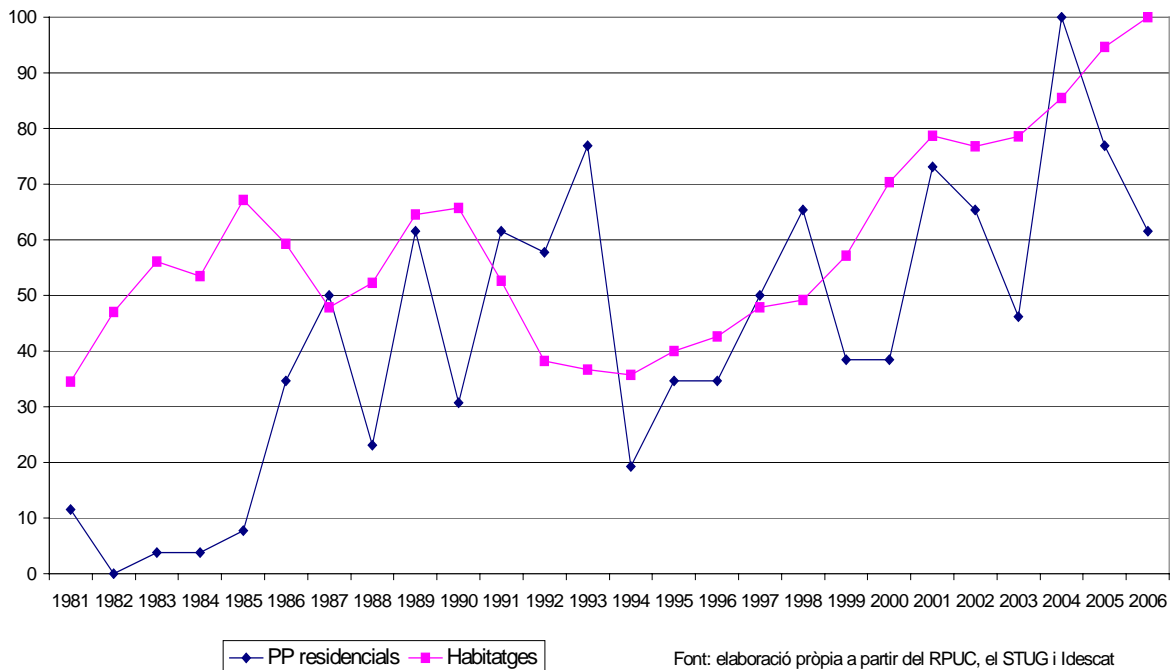


A la llum dels resultats exposats, quan es parla de disposició física dels plans parcials es pot afirmar que s'ha produït una construcció dual del territori. En efecte, d'una banda, hi ha la realitat que representa una mica més de la meitat de les operacions d'extensió urbana promogudes, que han estat operacions d'eixample, legalment aprovades i amb una disposició compacta. De l'altra, hi ha una realitat, que representa gairebé l'altra meitat de les operacions promogudes i més de la meitat de la superfície ordenada, formada per polígons d'activitat econòmica i urbanitzacions disperses, que emergeix com una inèrcia de l'urbanisme preexistent, però també, i això és especialment greu, com a fruit d'actuacions poc coherents des del punt de vista de l'ordenació urbana (actuacions coherents a nivell municipal però no a nivell territorial, actuacions d'oportunitat no previstes inicialment en el planejament i actuacions fora d'escala). Aquest darrer fenomen ha tingut greus impactes econòmics, socials i ambientals en la fragmentació de la trama urbana i dels sistemes agraris i naturals.

7.1.6 Sòl residencial i densitat i tipologia de l'edificació

La funció residencial mereix, tant per les seva ascendència en la formació de la trama urbana com pel fet que a les Comarques Gironines es presenta com un segment amb una forta especialització, un tractament pormenoritzat.

Gràfic 7.12
Plans parcials residencials i habitatges construïts: evolució comparada, 1981-2006.
Comarques Gironines



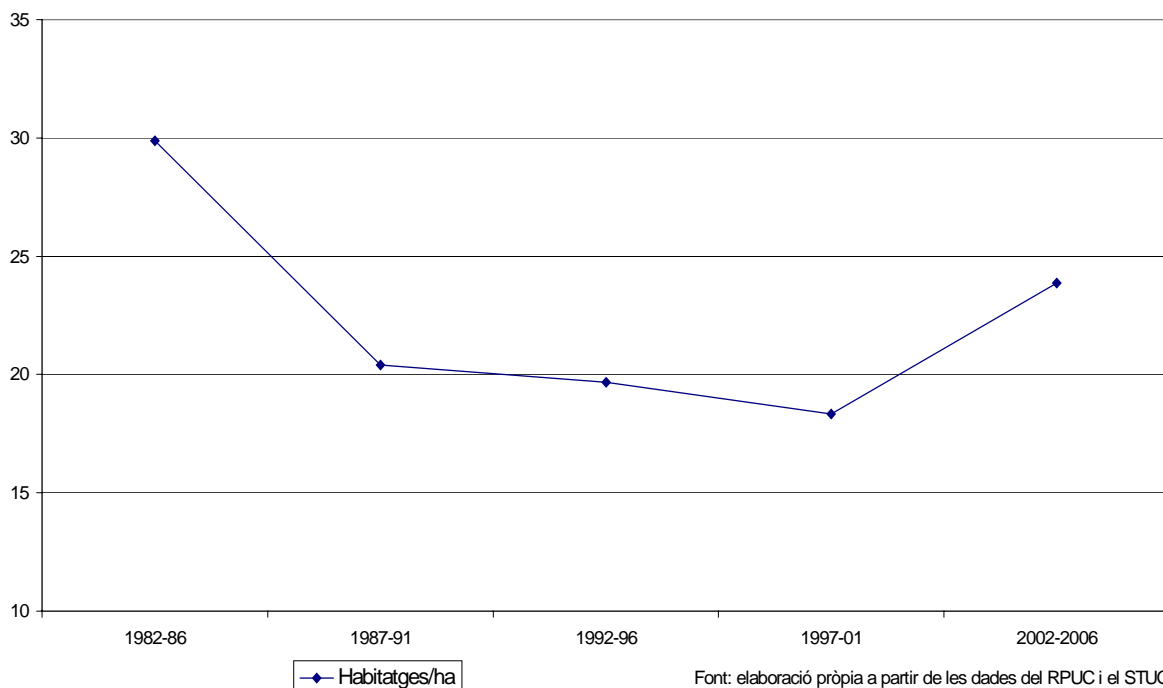
La comparació de l'evolució dels PP residencials aprovats amb la de l'habitatge de nova planta (1981-2006) permet tenir una imatge acurada de la relació entre promoció de sòl i cicle immobiliari residencial⁷. Doncs bé, l'evolució d'ambdós indicadors reproduceix a grans trets les dues grans etapes (crisi-expansió) descrites anteriorment, però ahora presenta alguns trets singulars. La primera etapa (1979-1985) es caracteritza per un estancament molt acusat de la promoció de sòl residencial mentre que la construcció d'habitatge es desenvolupa a un ritme baix, però amb un percentatge comparativament destacable. La segona etapa (1986-2006), es caracteritza per un creixement d'ambdós indicadors, que evolucionen de manera més harmònica. Es fa palès, doncs, l'existència d'una primera etapa en la construcció del territori amb una dinàmica immobiliària baixa i en absència de producció de sòl, és a dir, una dinàmica d'urbanització marcada per processos de completió del teixit urbà preexistent; i una segona etapa de creixement en què l'expansió immobiliària implica una ampliació del teixit urbanitzat sense precedents. Lògicament, aquesta dinàmica general reflecteix, en alguns passatges, el decalatge temporal d'uns dos a tres anys

⁷ Si el mercat residencial és l'element determinant del cicle immobiliari, els habitatges construïts són el principal indicador de la dinàmica d'aquest sector. La comparativa de l'evolució dels PP residencials i els habitatges construïts permet posar de relleu la relació, necessària, que s'estableix entre producció de sòl i edificació.

que es produeix entre els dos temps del procés d'urbanització (producció de sòl edificació).

L'estoc d'habitatge de nova planta construït entre 1981 i 2006 ha estat de 188.646 habitatges i els PP residencials aprovats durant el mateix període han permès el desenvolupament de 61.295 habitatges. La comparació posa de manifest que el volum d'habitatge inclòs dins dels PP de nova creació és d'un 32%, és a dir, un de cada tres habitatges s'ha fet en sòl desenvolupat *ex-novo*, mentre que els dos terços restants corresponen, bàsicament, a actuacions en sòl urbà, sòl urbanitzable aprovat amb anterioritat al període d'estudi i a actuacions en sòl rústic. Aquest baix percentatge es deu a la presència de processos importants de compleció del sòl urbà preexistent i, com s'exposarà seguidament, a la menor densitat relativa (habitatges per hectàrea) de les actuacions en àrees de nova extensió respecte a les actuacions de compleció del teixit preexistent.

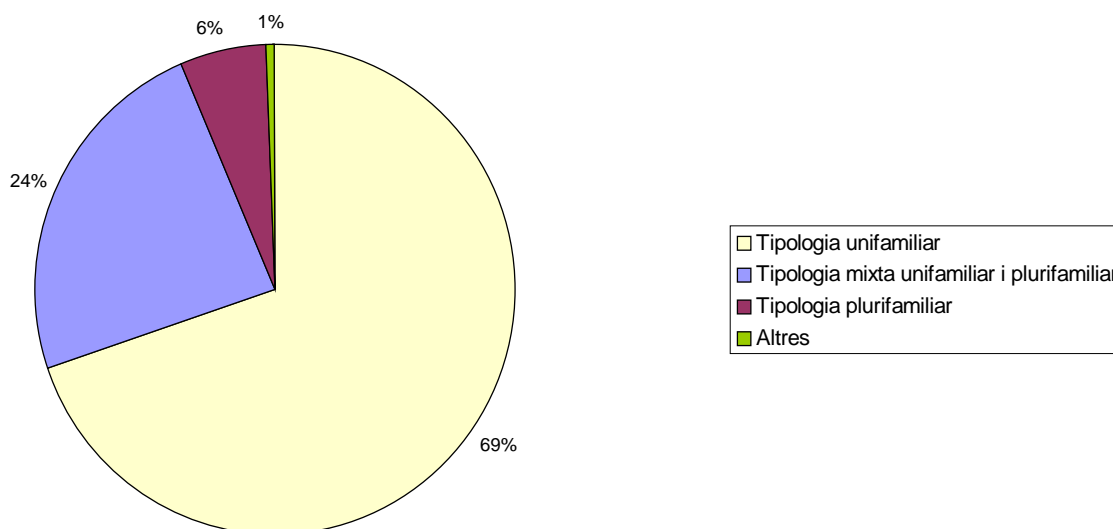
Gràfic 7.13
Densitat mitjana dels plans parcials residencials per quinquennis, 1982-2006.
Comarques Gironines



Així, pel que fa a la densitat dels PP residencials, entre el primer (1982-86) i el segon quinquenni (1986-1991) es produeix un descens notable de la densitat mitjana que va dels de 30 habitatges/ha als 20 hab/ha. Entre el segon (1987-1991) i el tercer quinquenni (1992-1996) la xifra descendeix més suaument, fins a un mínim històric

dels 18 hab/ha. Contràriament, el darrer quinquenni (2002-2006) la corba repunta fins als 24 hab/ha, un fet que es pot atribuir tant a la pressió intensificadora del *boom* immobiliari com a la correcció a l'alça de les densitats en el planejament. En definitiva, les dades posen de manifest que durant el període d'estudi es produeix la transició d'un model d'urbanització de densitat mitjana a un de densitat mitjana-baixa. En aquest sentit, la densitat mitjana dels PP residencials aprovats pel conjunt del període 1979-2006, 21 hab/ha, corrobora aquest resultat. Ara bé, en el darrer quinquenni s'apunta un nou increment i un redreçament d'aquesta tendència, que caldrà confirmar en els propers anys.

Gràfic 7.14
Plans residencials: ordenació de l'edificació, 1979-2006. Comarques Gironines.
 Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC i el STUG

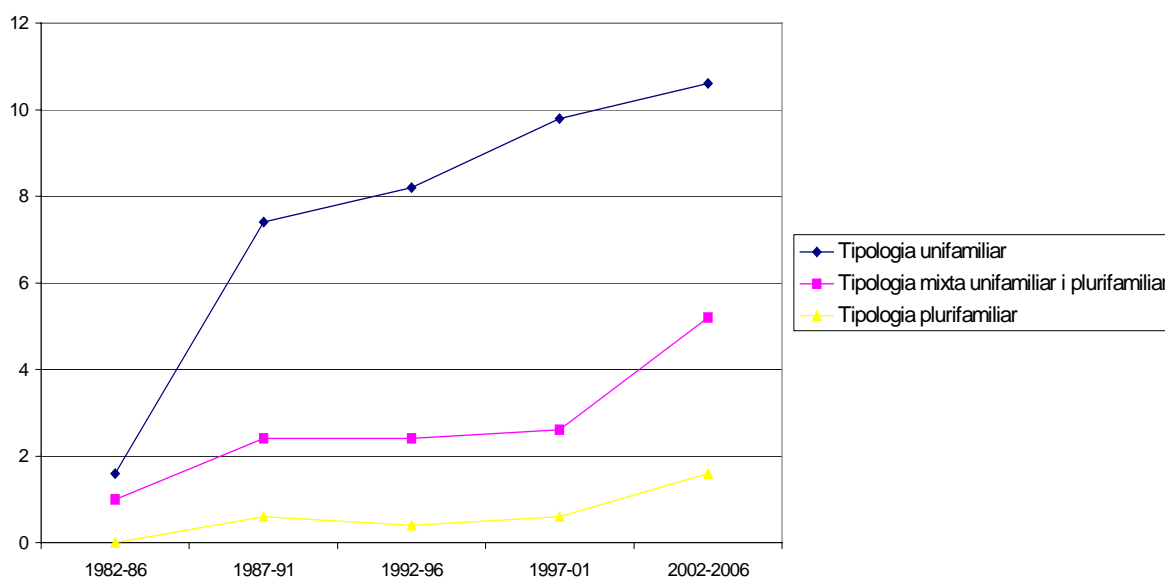


Pel que fa a les tipologies d'edificació, el 69% dels PP residencials⁸ promoguts comprenen únicament tipologies d'edificació de densitat baixa (unifamiliar aïllada, aparellada o en filera), seguit dels PP amb edificació mixta (barreja de tipologies unifamiliars i plurifamiliars) amb un 24%, i, per últim, dels plans amb tipologies plurifamiliars, amb només un 6%. Aquesta darrera xifra podria ser matisada a l'alça lleugerament si es té en compte el fet que els PP d'usos mixtos solen combinar

⁸ La mostra la formen els 293 PP dels quals s'ha pogut trobar informació, sobre un conjunt de 299 aprovats, és a dir, un 98% del total.

tipologies residencials plurifamiliars amb serveis⁹. En qualsevol cas, i si atenem de nou a la densitat mitjana, es pot afirmar que el PP estàndard promogut durant aquest període combinaria l'edificació unifamiliar aïllada amb l'edificació unifamiliar en filera i/o l'habitatge plurifamiliar de baixa densitat. La percepció de la realitat construïda a les nostres viles i ciutats durant la darrera etapa de creixement no difereix d'aquesta imatge.

Gràfic 7.15
Ordenació de l'edificació: evolució per quinquennis. Plans residencials, 1982-2006.
Comarques Gironines



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC i el STUG

Pel que fa a l'evolució de les tipologies d'edificació, el període d'estudi s'inicia amb un estancament generalitzat durant el primer quinquenni (1982-1986) que tendeix a igualar a la baixa les diverses tipologies. A partir del segon quinquenni totes les tipologies creixen, però els PP de tipologia unifamiliar passen a ser, amb un augment de 2 PP a 8 PP de mitjana per any, la tipologia residencial per excel·lència. De nou, el darrer quinquenni, el de major creixement, marca una tendència a la diversificació tipològica gràcies a un increment dels PP de tipologia mixta (unifamiliar-plurifamiliar) i dels PP de tipologia plurifamiliar. En síntesi, la primacia dels PP de tipologia unifamiliar

⁹ En aquest cas només s'han considerat els PP residencials, però si es tingués en compte els PP d'ús mixt en què domina la funció residencial, les xifres d'habitatge plurifamiliar augmentarien lleugerament en la mesura que molts conjunts plurifamiliars es presenten associats a "zones" per a serveis. Aquesta situació s'analitzarà amb més detall en l'apartat sobre les tipologies morfològiques.

ha estat durant aquest període la dominant tot i que el creixement dels darrers anys ha marcat una tendència cap a la diversificació i un augment de les tipologies més denses, a causa de la influència dels nous marcs legislatius i planejaments que hi estan abocant.

Si comparem les tipologies d'edificació dels PP amb les dades generals d'habitatge construït a la Demarcació de Girona (1987-2006) de l'estudi de Castañer i Vicente (2007), els resultats són diametralment oposats: les tipologies d'habitatge d'alta densitat han dominat, amb un 63%, per sobre les de baixa densitat, amb només un 37%. Per comprendre aquesta aparent paradoxa cal atendre a dos factors. En primer lloc, cal diferenciar la idea de PP com a model urbanístic d'ocupació de nou sòl de la d'habitatge construït, que també inclou, com s'ha apuntat, les actuacions en àmbits del sòl urbà i no urbanitzable. En segon lloc, el fet que l'habitatge plurifamiliar presenta sempre una ràtio més elevada d'unitats per superfície que l'habitatge unifamiliar, de manera que pocs PP, concentrats en uns pocs municipis grans, poden contenir grans quantitats d'habitatge. Pel que fa al paisatge, cal tenir present que la gama de les tipologies plurifamiliars és àmplia i que, en tot cas, ha canviat substancialment respecte el model dels blocs d'habitatge massiu propis de la dècada de 1970. Actualment, el domini de les tipologies plurifamiliars no implica necessàriament la presència de densitats elevades, al comportar, sovint, cessions d'espais lliures molt importants, és a dir, es pot haver augmentat la densitat però disminuint l'edificabilitat.

A la llum dels resultats exposats, l'extensió del territori entre 1979 i 2006 s'ha desenvolupat, principalment, a partir de models urbanístics residencials de baixa densitat amb tipologies d'habitatge unifamiliar. Aquesta dada, perceptible en el paisatge que domina les zones de nova creació de les nostres viles i ciutats, contrasta, en el pla singular de l'habitatge, amb el domini general de les solucions plurifamiliars, un fet que s'ha fet sentir, principalment, als grans nuclis urbans. Sembla, en tot cas, que la tendència dels darrers anys apuntaria un redreçament cap a densitats més equilibrades.

7.1.7 Conclusió

La dinàmica general de promoció del medi urbà construït a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006 mostra les següents tendències:

1) Pel que fa al consum de sòl, s'ha produït un increment espectacular de la superfície ordenada. Per quinquennis, s'ha passat de 27 ha (1982-1986) a 353 ha (2002-2006) de mitjana.

2) Pel que fa a la mida mitjana dels plans, s'ha produït un augment significatiu. Per quinquennis s'ha passat de 7 ha (1982-1986) a 10 ha (2002-2006) de mitjana.

3) Pel que fa als usos, s'ha produït una transició d'un paisatge preferentment residencial a un paisatge molt més diversificat. La primacia ha estat per l'ús residencial (57% dels PP), seguit de l'industrial (27% dels PP) i el mixt (12% dels PP). A partir de la dècada de 1990 han aparegut, però, noves tipologies de pla, com el mixt (residencial i servies, industrial i serveis) o el de serveis, per respondre a la terciarització de l'economia i a l'aparició de nous estàndards en l'habitar.

4) Pel que fa a la morfologia, s'ha consolidat el predomini de les tipologies d'eixample quant a nombre d'actuacions (46%), tot i que les urbanitzacions i els PAE són les que han acaparat més superfície, amb un 43% i un 34%, respectivament.

5) Pel que fa al model residencial, s'ha produït una transició d'un model d'urbanització de densitat mitjana a un de densitat mitjana-baixa, tot i que els darrers anys s'aprecia un sensible redreçament d'aquesta tendència. Per quinquennis hi ha un descens de la densitat mitjana des dels 30 habitatges/ha (1982-1986) als 24 habitatges/ha (2002-2006), fet que també s'ha reflectit en la primacia de les tipologies d'edificació unifamiliar (aïllada, aparellada o en filera).

6) Pel que fa a la disposició dels creixements, s'ha consolidat una situació dual. En primer lloc, hi ha hagut un creixement compacte corresponent a operacions, principalment d'eixample, legalment aprovades. En segon lloc, s'ha consolidat una realitat dispersa ambivalent que inclou: d'una banda, les actuacions preexistents regularitzades, un fet que es pot valorar globalment com a positiu; i, de l'altra, la proliferació d'actuacions d'oportunitat no previstes en el planejament i/o discutibles des de l'òptica de la coherència urbana, especialment urbanitzacions i polígons d'activitat econòmica, un fet clarament negatiu en termes de costos col·lectius econòmics, socials i ambientals.

7.2 Distribució territorial dels plans parcials

7.2.1 La dinàmica a les Comarques Gironines

7.2.1.1 Resultats generals

Els 522 PP aprovats entre 1979 i 2006 han implicat un total de 135 municipis, això és, un 65% dels 208 que hi ha a les Comarques Gironines. Contràriament, en un total de 73 municipis (35%) no s'ha aprovat cap pla parcial. En relació a la dinàmica urbanística es pot parlar, doncs, de dos grups de municipis diferenciats: el primer el formen els municipis que han eixamplat els seus nuclis urbans; i, el segon, els municipis que han romàs ancorats a les seves estructures urbanes preexistents.

Si analitzem el nombre de PP aprovats destaquen, pel seu dinamisme, els següents àmbits territorials: les ciutats més grans (Girona, 20 PP; Olot, 12 PP; Ripoll, 12 PP; Figueres, 9 PP), els municipis de les seves àrees urbanes (Vilafant, 13 PP; Aiguaviva, 9 PP; Sant Gregori i Quart, 8 PP, etc.), i els municipis de la costa (Palafrugell, 14 PP; Lloret de Mar, 13 PP; Begur, 8 PP, etc.). Per darrera, però amb xifres destacables, se situen un conjunt de municipis localitzats sobre els grans eixos de comunicació (corredor de l'AP-7, carretera C-65, i autovia i carretera C-66) i els seus punts d'intersecció (Cassà de la Selva, 17 PP; Sant Feliu de Buixalleu i la Jonquera, 8 PP; Fogars de la Selva, 7; Llagostera, 6 PP). Contràriament, les zones que han romàs aturades les formen els municipis del terraprim d'Empordà (Viladasens, Saus, Vilaür, etc.), els situats a l'interior de les comarques de l'Alt Empordà (Albanyà, la Vajol, Agullana, etc.) i la Garrotxa (Montagut, Sales de Llierca, Mieres, etc.), i, per últim, els del Ripollès no desenvolupats turísticament (les Llosses, Gombrèn, Vallfogona de Ripollès, etc.).

Les dades d'ocupació del sòl reforcen la corologia exposada. Les àrees urbanes experimenten creixements importants, tant en l'àmbit dels seus nuclis centrals (Girona, 250 ha; Olot, 130 ha, Figueres, 108 ha) com, molt especialment, dels seus entorns més immediats (Fornells de la Selva, 94 ha, Quart, 70 ha, Salt 70 ha, en el cas de l'àrea urbana de Girona; Vilamalla, 83 ha, el Far d'Empordà, 73 ha, Vilafant, 67 ha, en el cas de l'àrea urbana de Figueres; i Sant Joan les Fonts, 79 ha i Sant Jaume de Llierca, 33 ha, en el cas de l'àrea urbana d'Olot). Però el procés d'urbanització depassa les àrees urbanes. En efecte, més enllà també s'aprecien àrees intensament urbanitzades al llarg dels corredors d'infraestructures viàries (Figueres-Roses, Olot-Besalú-Girona, Girona-Costa, Girona-Barcelona) i els nuclis situats en els seus punts

d'intersecció (Sant Feliu de Buixalleu, 126 ha; Cassà de la Selva, 118 ha; Llagostera, 87 ha, etc.).

El darrer gran àmbit quant a la dinàmica urbanística el formen els municipis del litoral i els de segona línia de costa, especialment del Baix Empordà (Calonge, 107 ha, Torroella de Montgrí, 106 ha, Santa Cristina d'Aro, 81 ha) i la Selva. En aquest cas, la dinàmica positiva està lligada a l'estreta relació que s'estableix entre turisme i construcció, especialment a causa del fenomen de la segona residència. Menció especial requereix l'àrea urbana Blanes-Lloret, que és la tercera quant al sòl desenvolupat de les Comarques Gironines (Lloret de Mar, 307 ha; i Blanes, 157 ha) per darrera de les àrees de Girona i Figueres, i apunta una tendència a conurbar-se amb la regió metropolitana de Barcelona.

7.2.1.2 Distribució territorial dels plans segons usos i tipologies

La distribució espacial dels plans parcials residencials mostra la seva concentració preferentment a la costa (Palafrugell, 11 PP; Lloret de Mar, 9 PP; Calonge, Santa Cristina d'Aro i Begur, 7 PP), seguit de les àrees urbanes, segons la diferenciació exposada entre ciutat central (Girona, 7 PP; Olot 7 PP; Figueres, 6 PP) i corona (Vilafant, 11 PP; Sant Gregori 6 PP; Quart, 5 PP), i, per últim, alguns municipis situats sobre els grans eixos de comunicació (Cassà de la Selva, 9 PP; Anglès i Sils, 3 PP). Si analitzem aquesta realitat amb més detall, es poden establir, però, dos ordres de lògiques pel que fa la relació entre estructura econòmica i dinàmica espacial: d'una banda, la dels espais residencials orientats a l'habitatge de primera residència, que tenen com a model les extensions d'eixample i es localitzen, principalment, a les ciutats grans i les seves àrees urbanes; de l'altra, la dels espais residencials orientats a l'habitatge de segona residència, que tenen com a model les urbanitzacions, i es localitzen als municipis del litoral, els de segona línia de costa i els municipis turístics de muntanya. En el primer cas, la tipologia d'eixample inclou un rang ampli de projectes que va, des de les seves versions més denses (habitatge plurifamiliar i/o mixt plurifamiliar-unifamiliar) pròpies de les ciutats grans, als nous models de baixa densitat (habitatge unifamiliar aïllat, aparellat i en filera) característics dels municipis situats a la corona de les àrees urbanes. En el segon cas, es tracta tant de la inèrcia lligada a les 35 urbanitzacions que han estat regularitzades durant aquest període, i que, de fet, han estat la base per a nous creixements, com d'una evolució de la pròpia idea d'urbanització tradicional cap a noves fórmules de baixa densitat urbanísticament més integrades als nuclis urbans. En ambdós casos, les fronteres entre la idea d'urbanització i la d'eixample de densitat baixa tendeixen a difuminar-se, tant

morfològicament com espacial, especialment pel que fa a una franja àmplia de projectes, localitzats a les àrees urbanes i als municipis de segona línia de costa, que combinen amb més o menys coherència compactat amb densitats d'ocupació molt baixes.

La distribució espacial dels plans industrials mostra una major concentració a les ciutats (Ripoll, 6 PP; Girona i Banyoles, 5 PP), les seves àrees urbanes (Sant Joan les Fonts i Sant Jaume de Llierca, 4 PP; Fornells de la Selva, Aiguaviva i Vilamalla, 3 PP) i els grans eixos de comunicació (corredor de l'AP-7, carretera C-65, autovia i carretera C-66). En el cas de les àrees urbanes, les actuacions als nuclis centrals es presenten acompanyades de forts processos de deslocalització vers els nuclis de la corona. Així, en nuclis com Girona, Figueres o Olot, el sòl industrial promogut representa només el 31%, 25% i 18%, respectivament, del total promogut a l'àrea urbana. Pel que fa als corredors situats al voltant dels grans eixos de comunicació, cal destacar el corredor de l'AP-7 (Sant Feliu de Buixalleu, 5 PP i 102 ha; Fogars de la Selva, 3 PP i 28 ha; Sils, 3 PP i 26 ha). En aquest darrer cas, els municipis gironins formen només una part del que s'ha convertit en el principal corredor industrial de Catalunya. Per darrera, destaquen l'eix Girona-Banyoles-Olot (Palol de Revardit, 3 PP; Cornellà de Terri, 2 PP), l'eix Girona-Anglès-Olot (Anglès i Amer, 3 PP), l'eix Girona-Palafrugell (Corçà i Forallac, 2 PP), i, singularment, el nucli de Cassà de la Selva (8 PP), que no només consolida la seva tradició industrial, sinó que reforça aquest perfil d'acord a la seva posició geoestratègica a mig camí entre Girona, la Costa Brava i l'Aeroport Girona-Costa Brava. Finalment, cal destacar la promoció d'espai industrial als nuclis de la costa vinculats, tradicionalment, a la indústria del suro (Palafrugell i Sant Feliu de Guíxols, 2 PP).

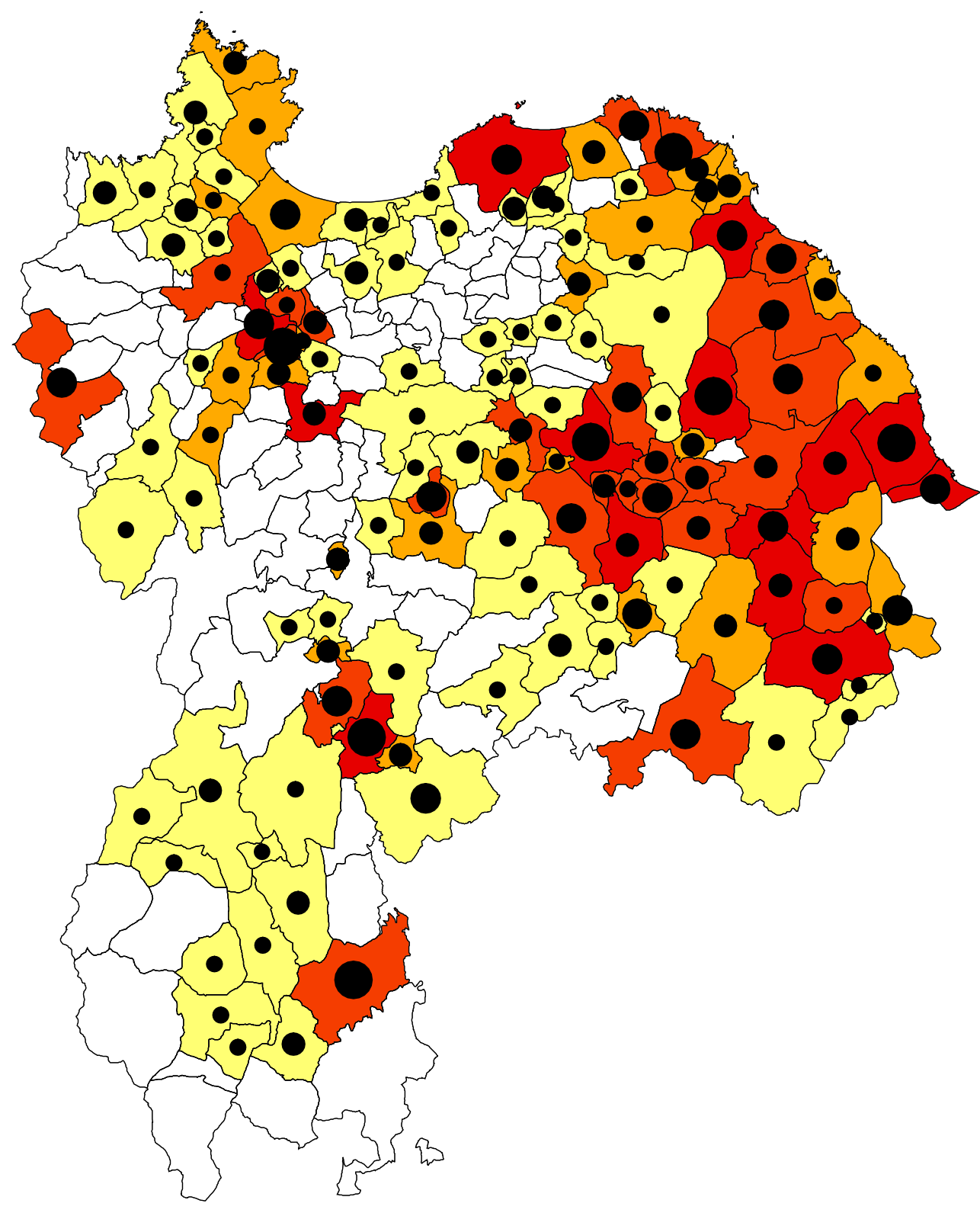
La idea d'espai o "polígon" industrial fins aquí reflectida no serveix per copsar tota la gamma de nous espais destinats a activitats econòmiques: d'una banda, perquè els espais destinats a usos industrials han anat flexibilitzant les seves ordenances per encabir noves activitats de serveis; i, de l'altra, perquè en molts casos els nous espais proliferen sota noves fórmules innovadores que inclouen més d'una zona amb usos diferents (plans d'ús mixt, per exemple) o es conceben, directament, com a espais destinats a les noves activitats emergents, com la logística o els serveis. La cartografia dels PP mixtos destinats a activitats econòmiques, els PP de serveis i els PP logístics, fa aflorar una geografia dels projectes territorials més innovadors, que té com a eixos bàsics les àrees urbanes i els territoris en xarxa. Singularment, cal destacar dos espais dedicats a centres comercials i d'oci situats a Salt i a la Jonquera (on el creixement

vinculat a l'efecte frontera i al transport per carretera han adobat una notable expansió dels polígons d'activitat econòmica amb una component diversificada), i, per últim, dos grans nous polígons logístics (CIM la Selva i Logis Empordà) situats a Riudellots de la Selva i El Far d'Empordà.

Finalment, cal dir que la casuística dels plans d'ús mixt inclou també associacions emergents entre espai residencial i serveis, ja sigui en forma d'eixamples en què l'alta densitat d'edificació permet la presència de zones d'usos de serveis complementaris, com d'urbanitzacions, com els golfs residencials, on l'oferta residencial es troba estretament vinculada a la possibilitat de gaudir de serveis d'oci. En el primer cas, els projectes apareixen quan es donen uns llindars elevats de densitat de població i de quota de mercat, com és el cas de Girona, Figueres o alguns municipis de la costa, com Blanes, Castell-Platja d'Aro o Palamós, on, a més, aquesta es veu reforçada per la demanda turística. En el segon cas, el "clímax" es troba als municipis de segona línia de costa, com Peralada o Navata, on l'adquisició del sòl a baix preu permet desenvolupar promocions molt extensives. En definitiva, es pot afirmar que els PP més innovadors troben el seu nínxol en els àmbits urbans de major dimensió demogràfica i els de major pes i/o influència del sector serveis i el turisme.

A la llum dels resultats, es pot afirmar que el desenvolupament urbanístic entre 1979 i 2006 s'ha focalitzat a l'espai delimitat per l'eix central de les Comarques Gironines i la faixa costanera, amb una intensitat que creix, en direcció sud, a mesura que ens apropem a la regió metropolitana de Barcelona. Si analitzem aquesta realitat amb detall, el territori gironí queda reduït a tres grans estructures d'espais urbanitzats: les àrees urbanes, amb la seva morfologia en forma d'anells concèntrics (Girona, Figueres, Olot, Banyoles), la costa com a faixa lineal intensament urbanitzada i especialitzada en la residència, i, per últim, i com a novetat, uns corredors urbanitzats o territoris en xarxa, localitzats al llarg de les principals vies de comunicació (Girona-Banyoles-Olot, Figueres-Roses, Girona-plana de la Selva). Contràriament, els municipis més allunyats d'aquests dos eixos, especialment en direcció a l'interior, formen vastes àrees d'ombra o "desert urbanístic", és a dir, àrees on la dinàmica d'expansió urbanística ha estat molt baixa o directament inexistent, i, per tant, el patrimoni urbanístic ha romàs ancorat a les estructures urbanes preexistents. La cartografia de la dinàmica espacial de la població i la construcció d'habitatge reforcen aquesta conclusió.

Mapa 7.1. Plans parcials aprovats, 1979-2006



Llegenda

Nombre de plans

- 1 - 2
- 3 - 5
- 6 - 10
- 11 - 20

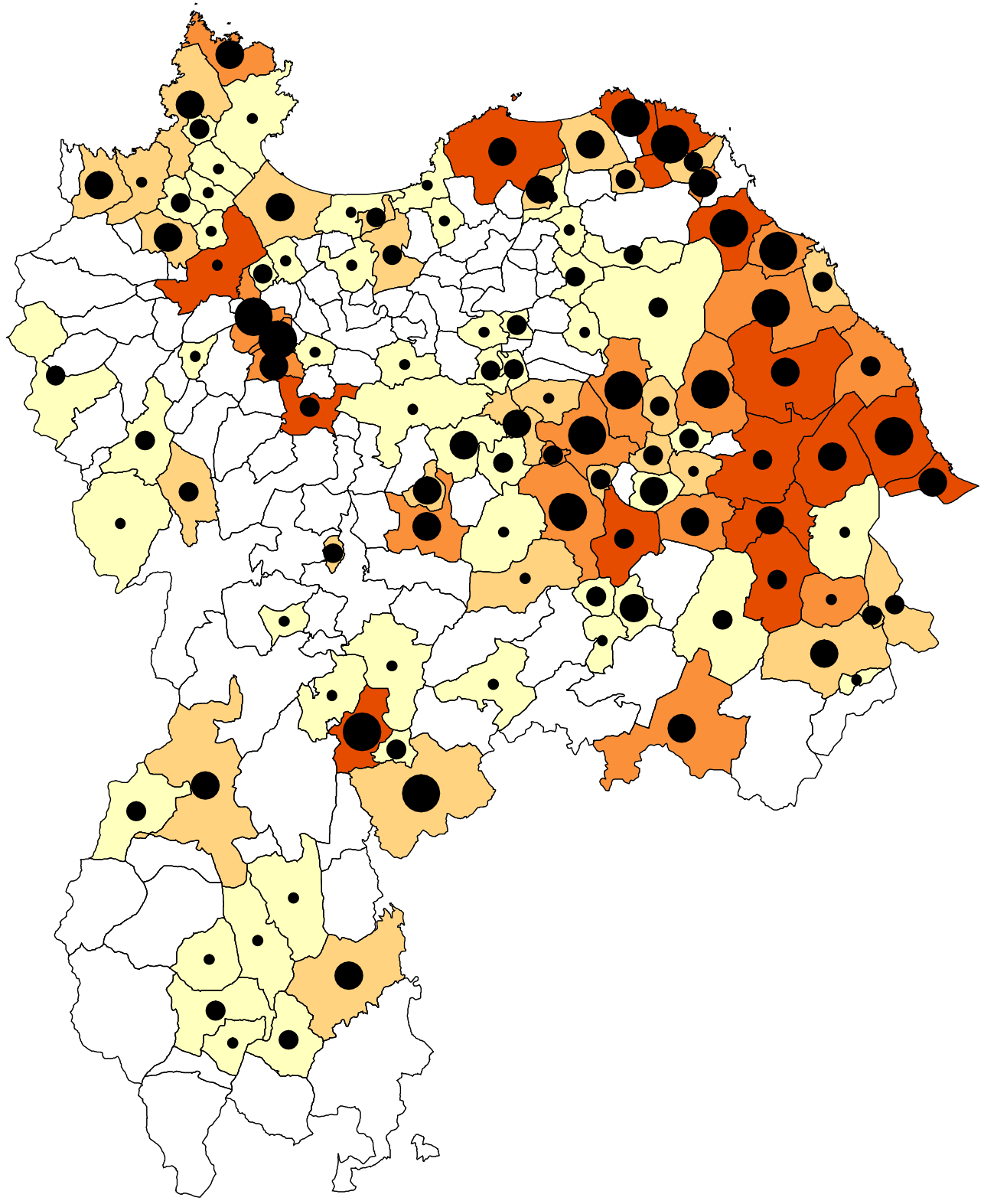
Superfície (ha)

- 0
- 0,1 - 25
- 25,1 - 50
- 50,1 - 100
- >100



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC)

Mapa 7.2. Plans parcials residencials, 1979-2006



Llegenda
PP Residencials

- 0
- 1
- 2
- 3 - 4
- 5 - 11

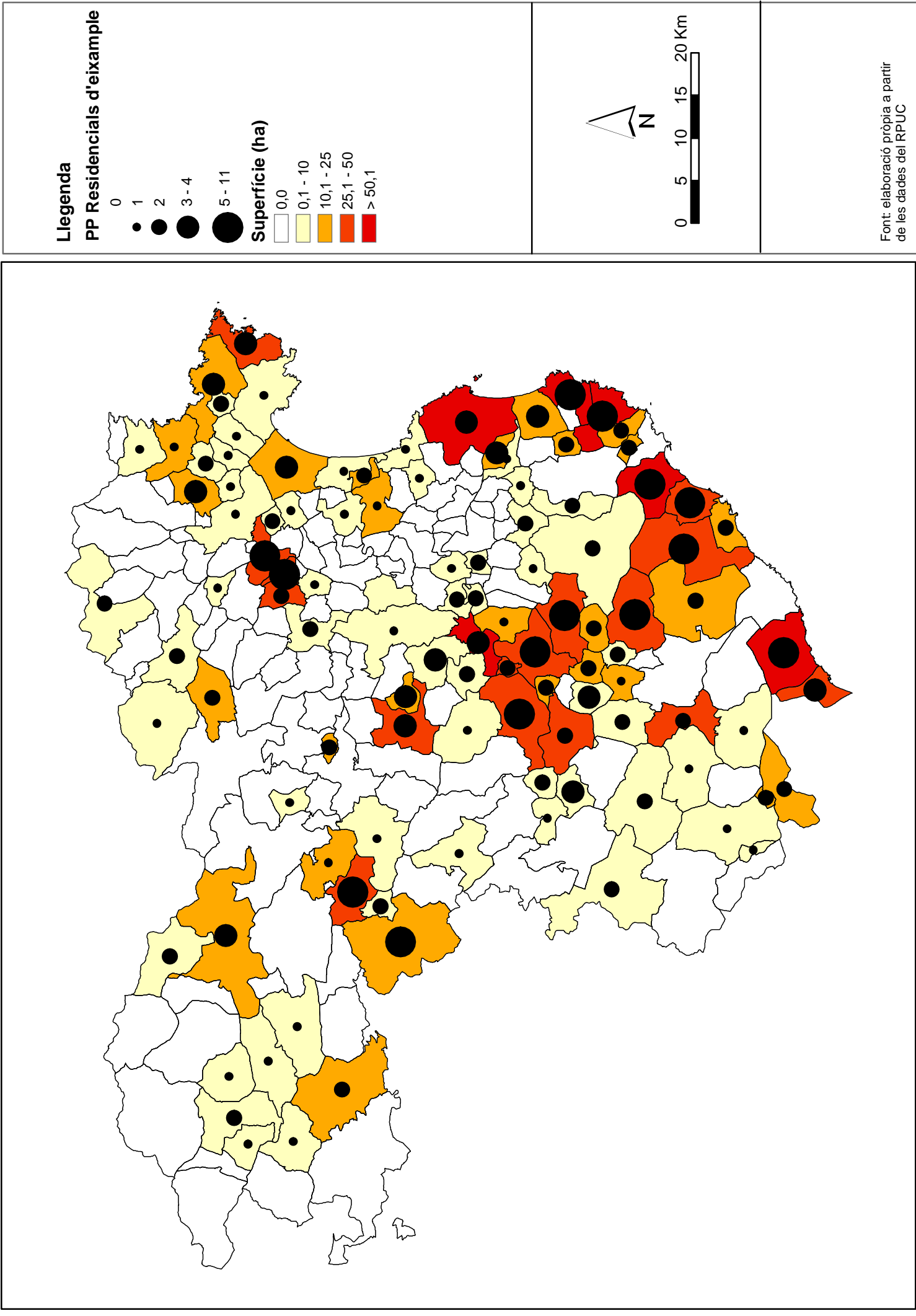
Superfície (ha)

- 0
- 1 - 10
- 11 - 25
- 26 - 50
- > 51

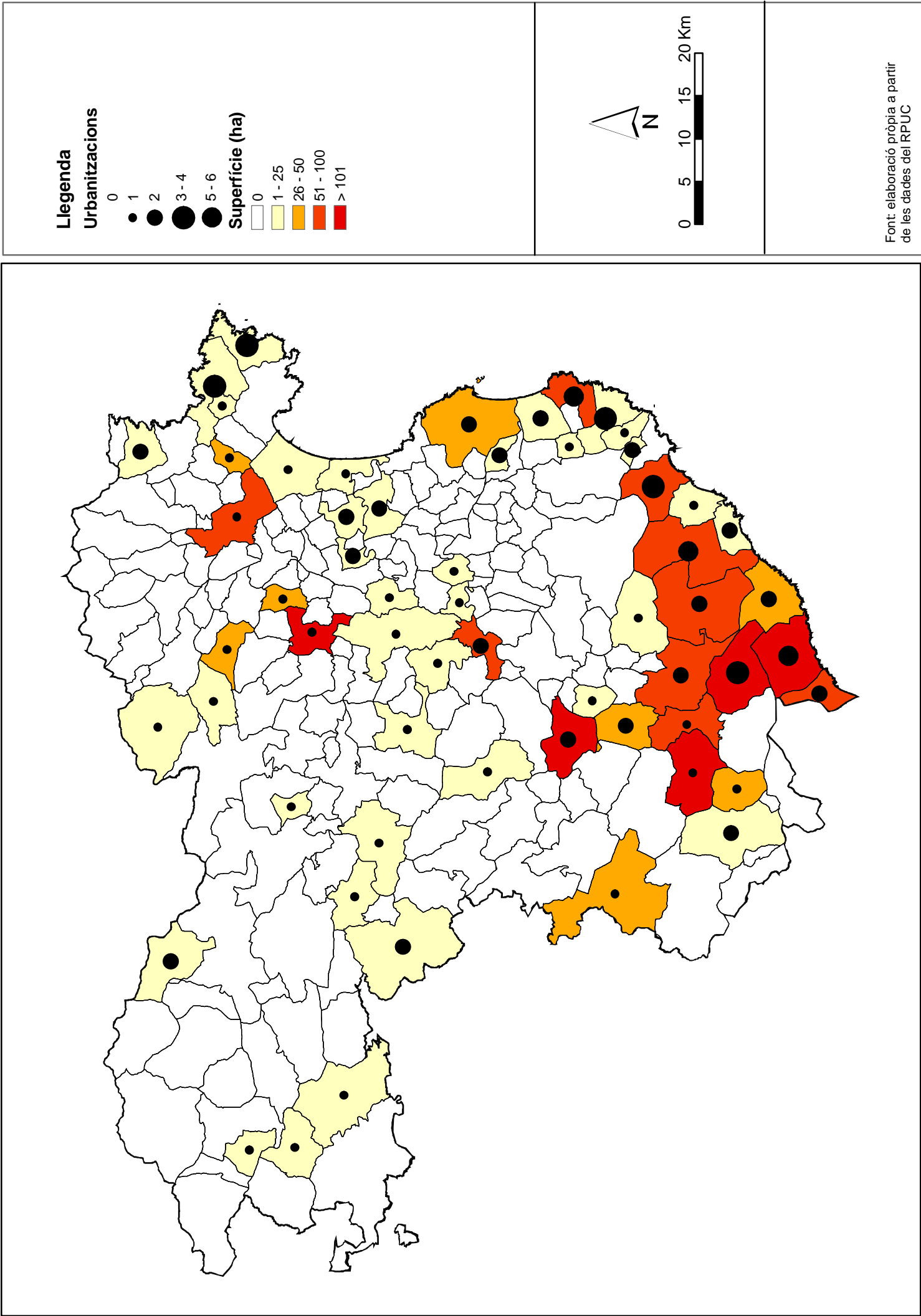


Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Mapa 7.3. Plans parcials residencials d'eixample, 1979-2006



Mapa 7.4. Plans parcials residencials: urbanitzacions, 1979-2006



Mapa 7.5. Plans parcials industrials 1979-2006*

Legenda

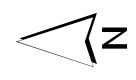
PP Industrials

- 0
- 1
- 2
- 3 - 5
- 6 - 8

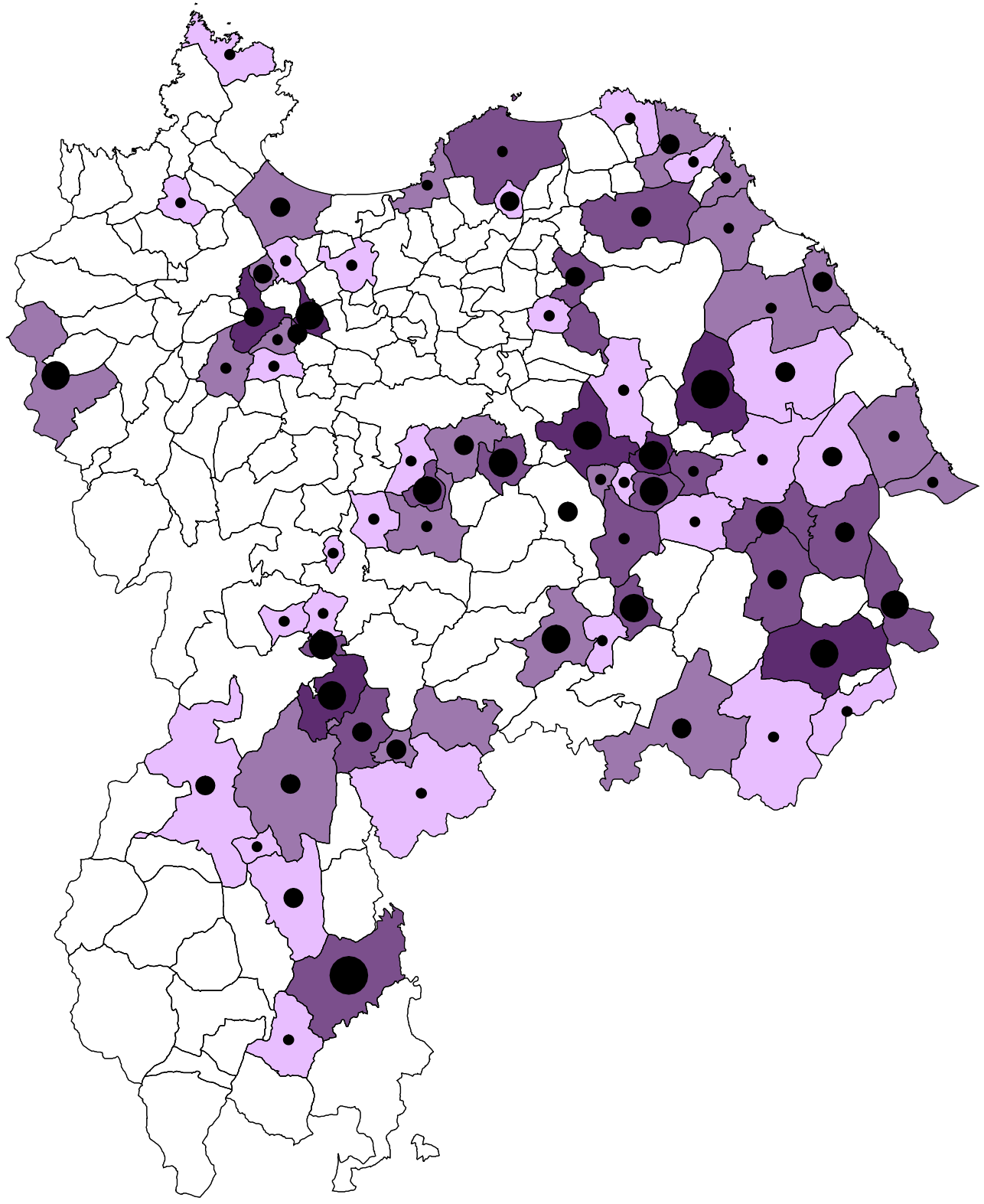
Superfície (ha)

- 0,0
- 0,1 - 10
- 10,1 - 25
- 25,1 - 50
- > 50,1

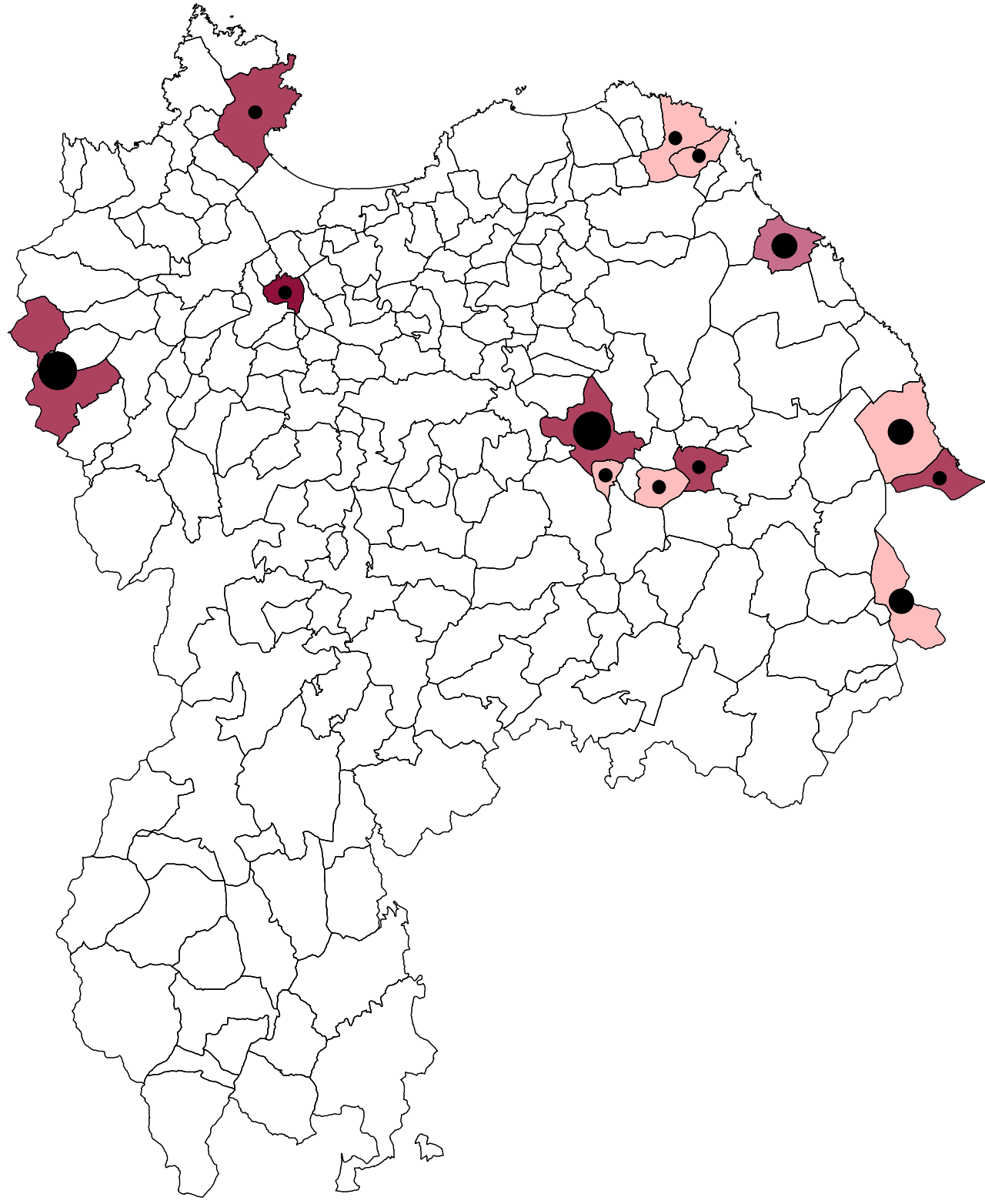
*Inclou els polígons d'activitat econòmica amb ús industrial



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC



Mapa 7.6. Plans parcials de serveis i logístics 1979-2006*



Llegenda

PP Serveis i logístics

0

1

2

3 - 4

0 Superfície (ha)

0,1 - 19

19,1 - 25

25,1 - 50

> 50,1

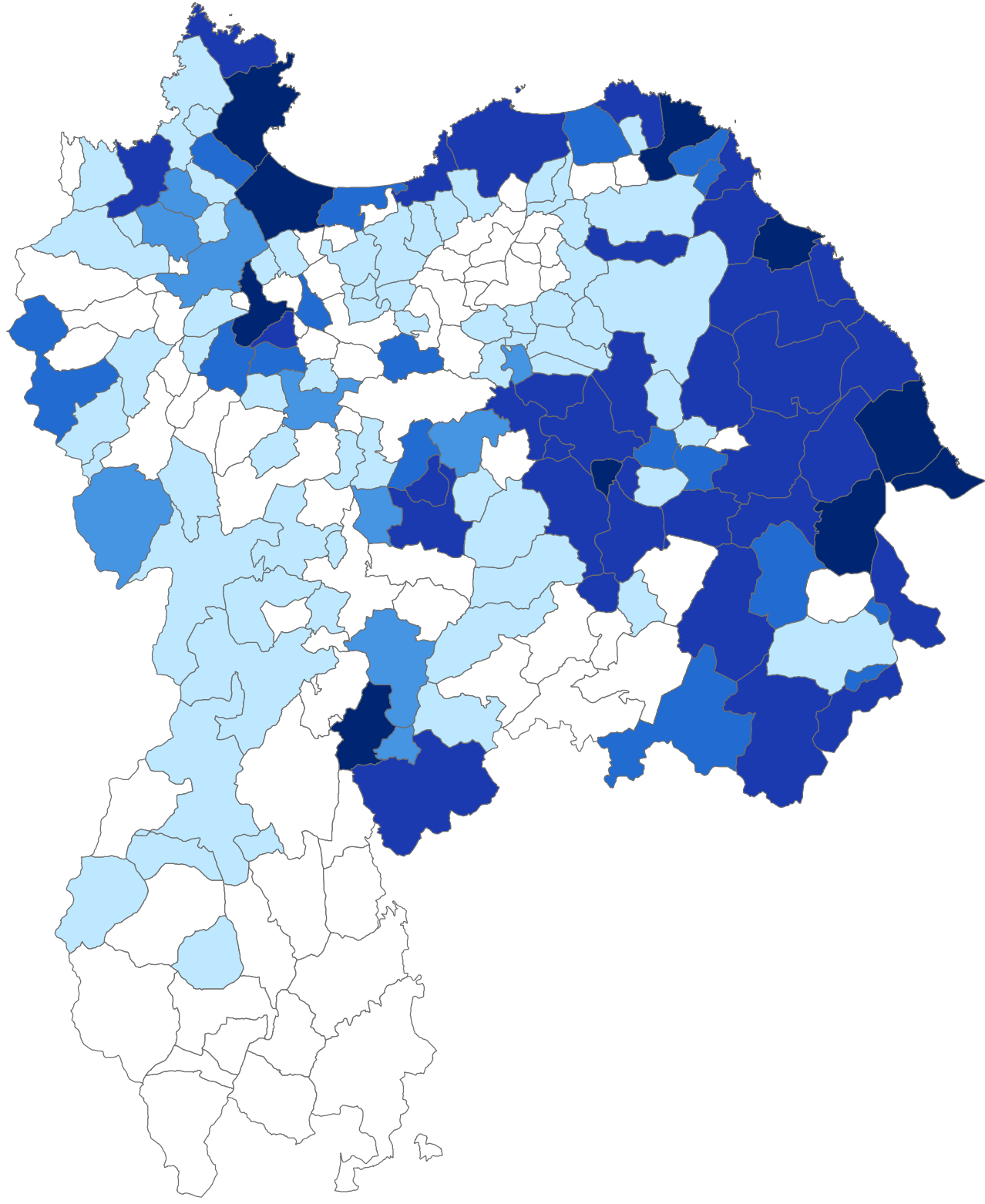
*Inclou els polígons d'activitat econòmica amb usos mixtos, de serveis i/o logístics



0 5 10 15 20 Km

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Mapa 7.7. Evolució de la població, 1979-2006



Llegenda
Increment habitants

- 0
- 1 - 250
- 251 - 500
- 501 - 1000
- 1001 - 5000
- > 5001

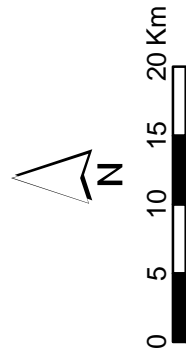


Font: elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat

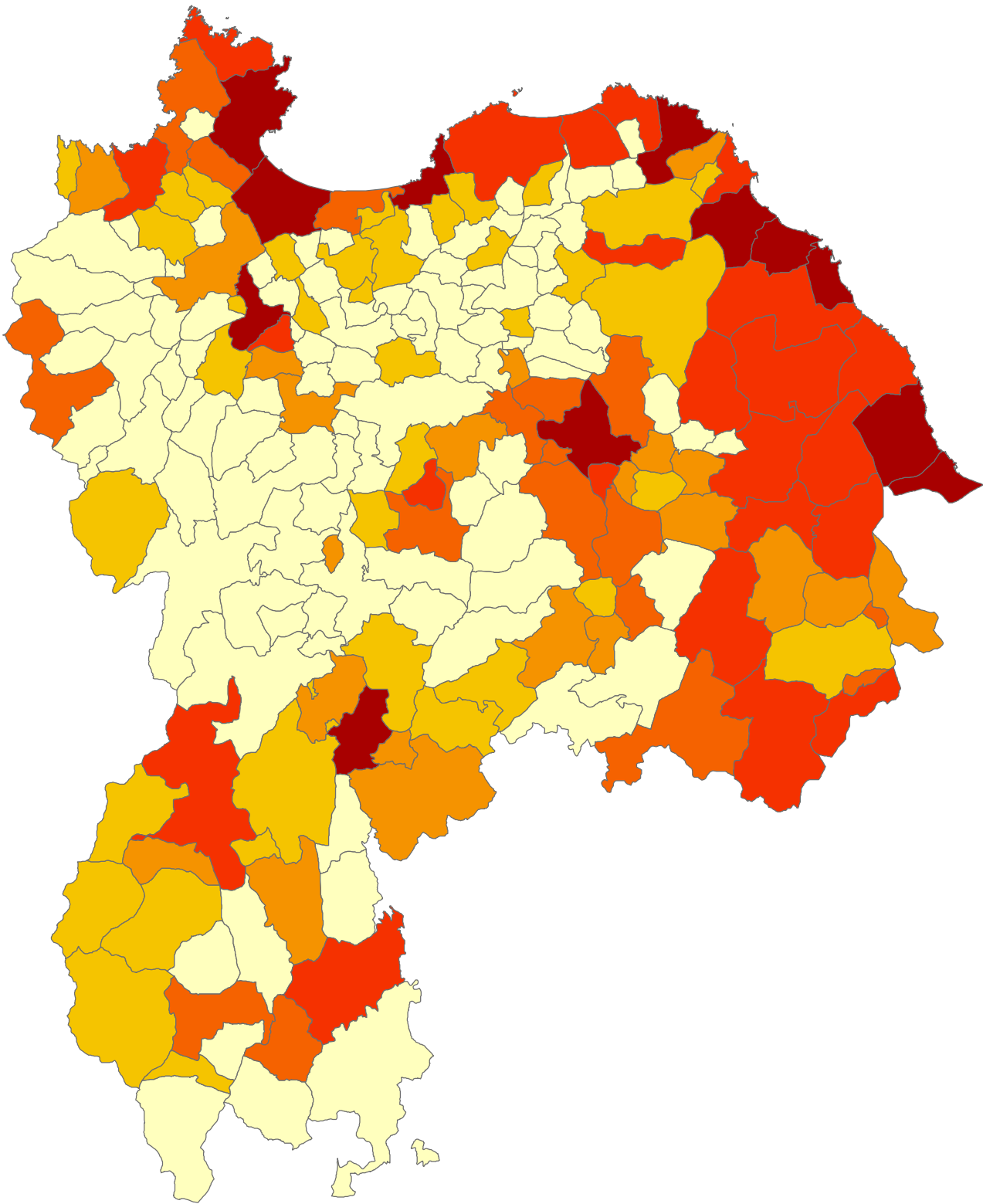
Mapa 7.8. Habitatges construïts, 1980-2006

Legenda
Habitatges

□	< 100
■	101 - 250
■	251 - 500
■	501 - 1000
■	1001 - 5000
■	> 5001



Font: elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat



7.2.2 Anàlisi per àmbits

L'anàlisi de la dinàmica territorial de la promoció s'ha realitzat amb detall per als tres àmbits de significació geogràfica principals: 1) àrees urbanes, 2) municipis de costa i 3) territoris en xarxa. S'iniciarà l'exposició, per la seva singularitat, amb els municipis de costa. L'objectiu és fer aflorar tres situacions bàsiques: l'especificitat de la costa en relació al turisme i el sector immobiliari, la presència d'unes capçaleres urbanes amb uns àmbits funcionals i urbanístics cohesionats al seu entorn i, per últim, la polarització del creixement urbà a l'entorn dels municipis ubicats al llarg de les xarxes de comunicació.

7.2.2.1 Municipis de costa

Com s'ha exposat, el turisme és un factor determinant per entendre la dinàmica urbanística a les Comarques Gironines, principalment del sector residencial. Per afinar en aquest aspecte s'han analitzat les dades a partir d'una diferenciació bàsica dels municipis entre costa i interior. Als 22 municipis situats a la costa¹⁰, que representen l'11% de la superfície i l'11% de la població, s'han promogut, entre 1979 i 2006, 122 PP (23%), amb una superfície de 1.342 ha (22,7%). Per usos, 82 PP són residencials (67%), 17 PP mixtos (14%), 15 PP industrials (12%) i 5 PP (4%) són de serveis. Per tipologies, 52 són eixamples (43%), 45 urbanitzacions (37%), 21 PAE (17%) i 3 zones hoteleres i de serveis (ZHS) (2%) (una tipologia pròpia de les àrees turístiques). En termes de sòl ocupat, però les dues primeres posicions del rànquing s'inverteixen: les urbanitzacions, amb 617 ha (46% del sòl), se situen molt per davant dels eixamples, amb 429 ha (32%).

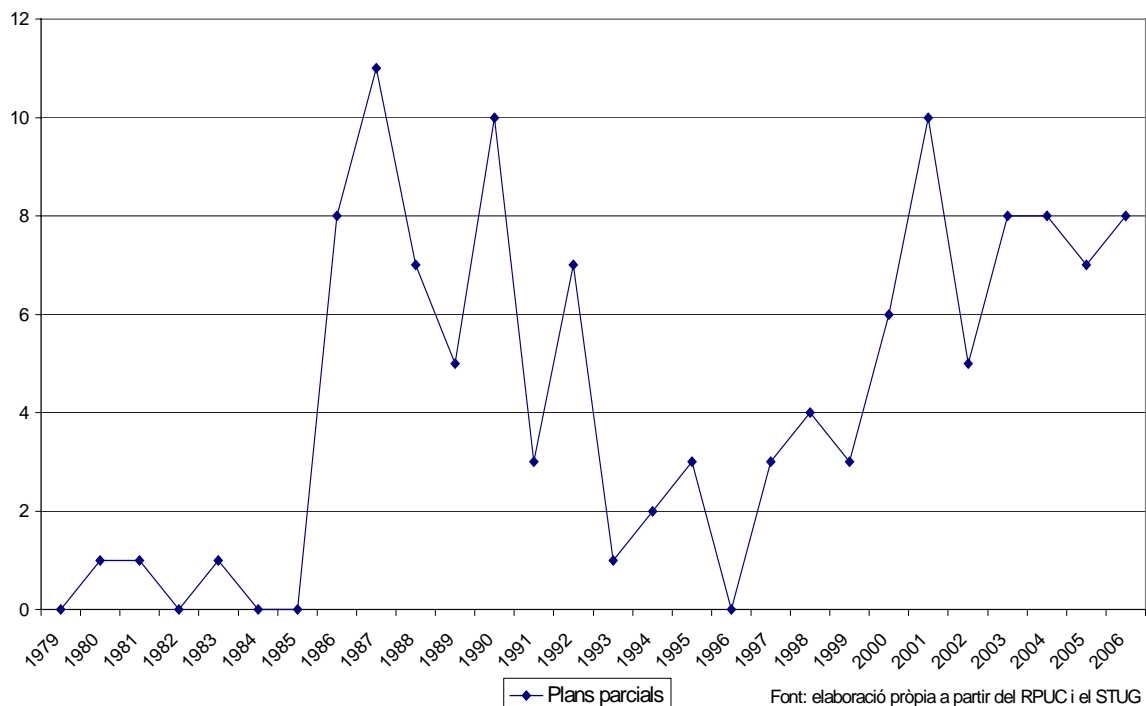
Si tenim en compte que els 82 PP residencials aprovats a la costa representen un 28% del total de PP aprovats al conjunt de les Comarques Gironines i un 30% de la superfície residencial, podem concloure que la costa ha estat l'àmbit de major especialització residencial de les Comarques Gironines. Nogensmenys, durant aquest període hem assistit a la crisi del turisme de masses i a la conversió dels espais turístics en espais residencials-immobiliaris.

A nivell municipal, els nuclis de la costa presenten una dinàmica urbanística molt elevada, especialment els pertanyents a la Costa Brava centre i sud. Els municipis més dinàmics en nombre de PP aprovats han estat Palafrugell (14 PP), Lloret de Mar

¹⁰ Portbou, Colera, Llançà, Port de la Selva, Cadaqués, Roses, Castelló d'Empúries, Sant Pere Pescador, l'Escala, Torroella de Montgrí, Pals, Begur, Palafrugell, Mont-Ras, Palamós, Calonge, Castell-Platja d'Aro, Sant Feliu de Guíxols, Santa Cristina d'Aro, Tossa, Lloret de Mar i Blanes.

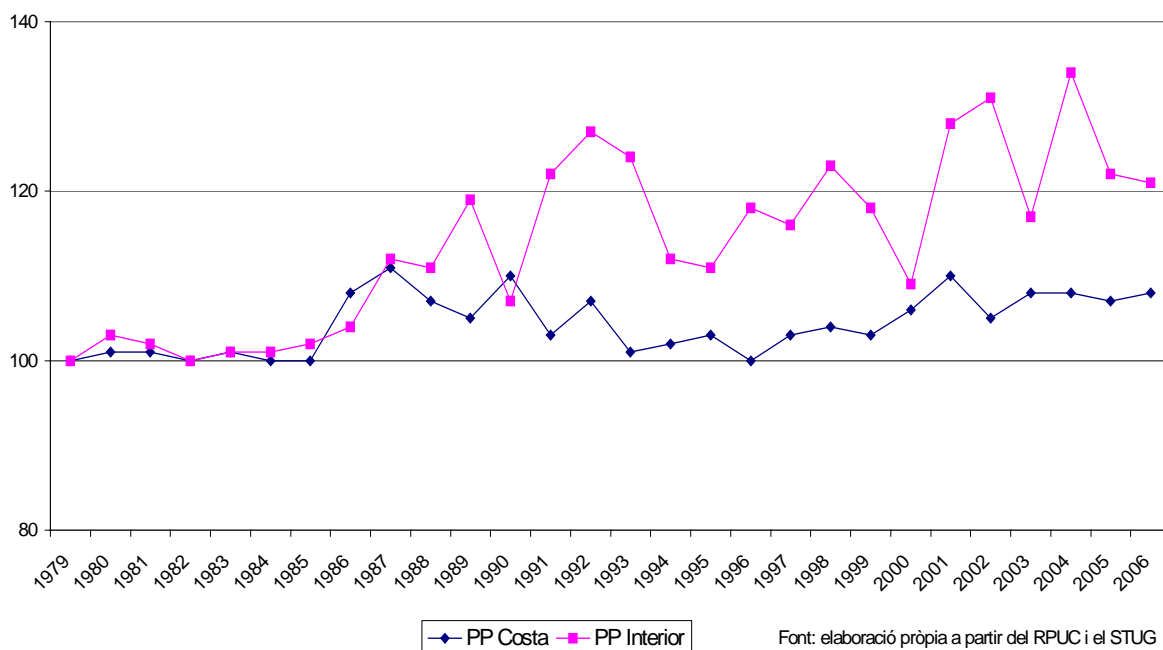
(13 PP), Santa Cristina d'Aro (9 PP), i Blanes, Begur i Calonge (8 PP). El volum del sòl ordenat reforça aquesta tònica i posa de nou en els primers llocs del rànquing els municipis grans, com Blanes (155 ha), i els que tenen una presència important d'urbanitzacions residencials noves, com Calonge (107 ha) i Torroella de Montgrí (106 ha), i/o d'urbanitzacions regularitzades, com Lloret de Mar (307 ha) o Begur (64 ha). Així, es fa palès que la dinàmica urbanística de la costa no pot ser entesa sense la presència de les urbanitzacions de tipus ciutat-jardí, el paradigma de l'habitatge de segona residència que van començar a proliferar de manera irregular a partir de mitjan la dècada de 1960. Malauradament, durant una bona part del període d'estudi les urbanitzacions s'han continuat promovent als municipis del litoral i també de segona línia de la costa (Begur i Santa Cristina d'Aro, 4 PP, Port de la Selva, Cadaqués, Palafrugell i Calonge, 3 PP), ara de manera legal. En aquest sentit, a la Costa Brava nord destaquen tres enclavaments importants en termes de sòl promogut (Cadaqués, 41 ha; Castelló d'Empúries, 39 ha i Roses, 34 ha), mentre que la resta de municipis presenten una dinàmica molt més moderada. Tot plegat ha consolidat fenòmens intensos de conurbació, principalment, entre Sant Feliu de Guíxols i Palafrugell, Blanes i Lloret de Mar, Castelló d'Empúries i Roses, i Llançà i Port de la Selva.

Gràfic 7.16
Evolució dels plans parcials aprovats a la costa, 1979-2006. (



Pel que fa a la dinàmica temporal, es poden apreciar les grans etapes (crisi-expansió) exposades tot i que cal destacar algunes singularitats notables. L'evolució s'inicia a final de la dècada de 1970 i principi de la de 1980 amb situació d'inactivitat gairebé absoluta: entre 1979 i 1985 s'aproven només 3 PP. A partir de 1986 s'inicia un nou cicle econòmic i comença una etapa d'expansió de la urbanització, amb un pic el 1987 (11 PP), que cau de manera sobtada el 1993 fins als nivells de principi de la dècada de 1980. Després d'un breu període fluctuant, amb un mínim el 1996, a partir de 1997 s'inicia una nova fase d'expansió que, amb lleugeres oscil·lacions, es perllonga fins a 2006.

Gràfic 7.17
Evolució comparada dels plans parcials aprovats costa/interior, 1979-2006. Índex
1979 = 100



L'evolució de la urbanització al litoral presenta, doncs, tres aspectes singulars respecte al conjunt de les Comarques Gironines. En primer lloc, les oscil·lacions sobtades del cicle urbanístic, que alterna fases de crisi molt profunda amb creixements molt accentuats. Aquest fet que es deu al fort pes de la segona residència, i a la seva condició com a bé orientat al lleure i/o a la inversió, i per tant, subjecte a una demanda molt més elàstica davant les fluctuacions del mercat que la primera residència. En segon lloc, el fet que el moment de major dinamisme urbanitzador correspon a la

primera fase del cicle d'expansió (1986-1992) i no a la segona, com succeeix pel conjunt de les Comarques Gironines. En tercer lloc, i lligat amb l'aspecte anterior, la pèrdua progressiva de pes respecte l'interior. L'explicació de les dues darreres característiques cal cercar-les no tant en la crisi del model turístic de masses, que, de fet, durant aquest període ha tendit a reforçar la seva dimensió residencial-immobiliària, sinó en dos factors: d'una banda, el dinamisme creixent que ha interessat els municipis centrals de les Comarques Gironines; i, de l'altra, la difusió del creixement des de la costa cap a l'interior més immediat (l'àmbit de la denominada "segona línia de costa"), un fenomen que ha estat especialment decisiu durant la segona fase del cicle d'expansió (1996-2006).

Així, durant el període 1979-2006 s'ha passat, pel conjunt de les Comarques Gironines, d'una primera etapa marcada per l'estancament demogràfic i una forta presència de la segona residència, i, com a conseqüència, d'un fort pes de la urbanització als municipis de la costa, a una segona fase, ja a partir de mitjans de la dècada de 1990, en què sense disminuir ni molt menys la segona residència, la demanda ha estat marcada pels factors lligats al comportament de la població (entrada al mercat de l'habitatge de les generacions del *baby boom*, immigració extracomunitària i represa del creixement vegetatiu) i a la polarització de les activitats productives i de serveis al voltant de l'eix central de les Comarques Gironines (àrea urbana de Girona i plana de la Selva). Si a aquest fet li afegim la dislocació d'una porció creixent de la demanda de la costa cap als municipis situats a segona línia de mar, a causa de l'exhauriment del sòl i l'augment del preu de l'habitatge, podem entendre el fet que hi hagi hagut un "reequilibri" de mercat a favor dels municipis d'interior. Aquest darrer fenomen ha tingut un impacte important en alguns municipis de petita dimensió situats a segona línia de costa, principalment de l'Alt Empordà (Garriguella 4 PP; Vilajuïga, 3 PP; Peralada, Pau i Palau Saverdera, 2 PP) i del Baix Empordà (Gualta, 3 PP; Torrent, 2 PP; Fontanilles i Ullastret, 1 PP), i s'ha traduït en la proliferació d'extensions importants dels seus nuclis urbans en forma d'eixamples de baixa densitat i d'urbanitzacions. Es tracta, generalment, del fenomen descrit de dispersió vinculada a la realització de projectes fora d'escala; una hipertròfia residencial que ha comportat greus costos socials i ambientals. A escala territorial, aquest fenomen es pot interpretar com una pràctica de localització selectiva dels agents privats per aprofitar diferencials de cost en el sòl i/o un entorn institucional més flexible. Es proposa anomenar-lo "*dumping* urbanístic". Com a resultat de tot plegat, s'ha anat creant un segon cinturó d'usos residencials al llarg dels municipis de segona línia de costa, paral·lel al que des de la dècada de 1960 ha ocupat la façana litoral.

7.2.2.2 Àrees urbanes

Les àrees urbanes són els àmbits territorials definits per les ciutats i les seves conques de mobilitat laboral quotidiana, és a dir, les estructures de ciutat real. Els estudis realitzats per l'equip de treball d'Anàlisi i Planificació Urbana i Ambiental de la Universitat de Girona han identificat, a partir del model de cohesió, 9 àrees urbanes principals a les Comarques Gironines¹¹: Girona, Blanes-Lloret, Figueres, Olot, Sant Feliu de Guíxols, Palafrugell, Banyoles, Palamós i Ripoll. En conjunt, les àrees urbanes agrupen 92 municipis (44%), representen el 36% de la superfície i el 67% de la població.

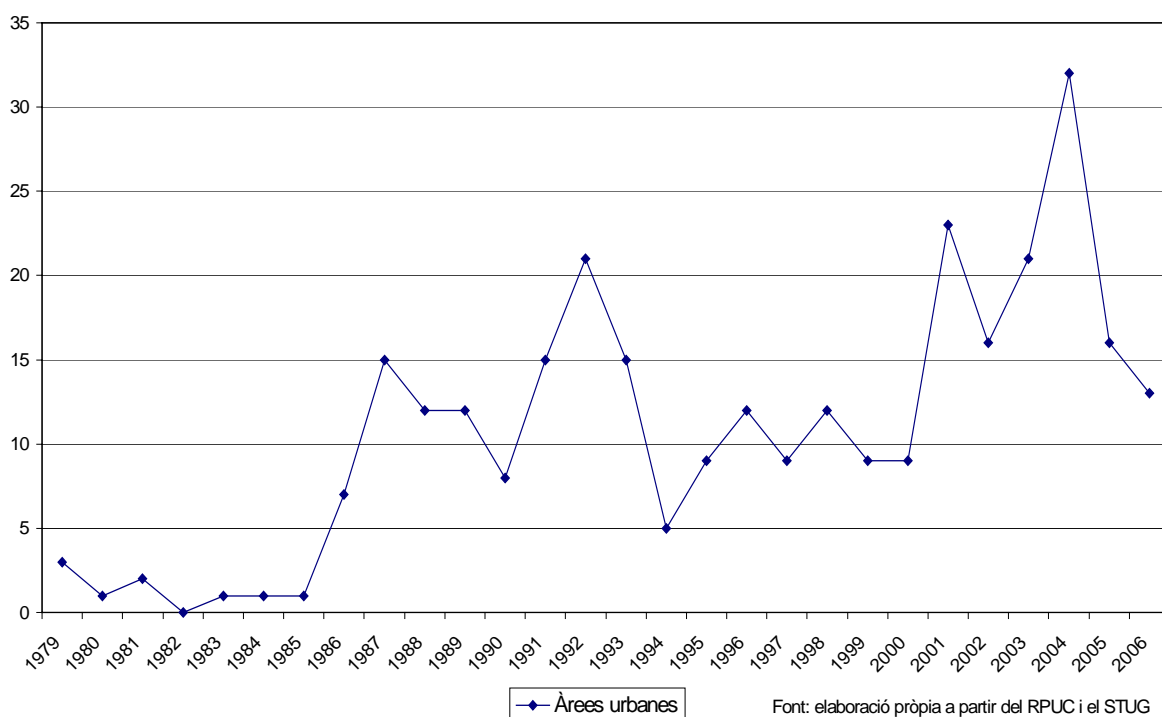
A les àrees urbanes s'han aprovat, entre 1979 i 2006, 300 PP (57%) i 3.363 ha (57% del sòl), dades que les situen com a àmbits més dinàmics del territori. Per usos, 169 PP són residencials (56%), 76 PP industrials (25%) i 37 PP mixtos (12%). Per tipologies, 143 PP són eixamples (48%), 95 PP polígons d'activitat econòmica (PAE) (32%) i 50 PP urbanitzacions (17%). Si parlem en termes de sòl ocupat, però, les dues primeres posicions s'inverteixen: els PAE representen, amb 1.263 ha, el 38% de la superfície, mentre que els eixamples, amb 1.031 ha, tan sols el 31%. Així, doncs, es fan evidents dues característiques inherents a la dinàmica de les àrees urbanes que les diferencia clarament dels municipis de costa: en primer lloc, la presència d'una major diversitat de les tipologies de PP; i, en segon lloc, l'orientació preferent de les operacions, especialment en termes de superfície, cap als espais dedicats a la implantació d'activitats econòmiques.

En el pla temporal, la dinàmica urbanística reproduïx les dues gran etapes (crisi-expansió) ressenyades, però amb algunes singularitats destacables. L'evolució s'inicia a finals de la dècada de 1970 amb una situació d'inactivitat gairebé absoluta que es perllonga durant el primer quinquenni de la dècada de 1980. A partir de 1986 s'inicia una etapa d'expansió amb un pic el 1992, per damunt dels 20 PP. A partir de 1993 la corba davalla de nou tot i que amb una xifra sempre per damunt de l'etapa de crisi inicial. A partir de 1995 s'inicia de nou el creixement, en aquest cas, però, amb una progressió i una magnitud sense precedents, que culmina el 2004 amb la xifra històrica de 32 PP aprovats. A diferència de la costa, doncs, a les àrees urbanes el cicle d'expansió té el seu màxim durant la seva segona fase de l'etapa de creixement (1996-2006). En aquest cas, l'explicació cal buscar-la, tal i com ja hem apuntat, tant en

¹¹ La classificació utilitzada és la present a l'estudi de CASTAÑER, M. i VICENTE, J. (2007). *La construcció d'habitatge a la demarcació de Girona els darrers vint anys (1987-2006)*. Treball inèdit. Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona i Càtedra de Geografia i Pensament Territorial de la Universitat de Girona, elaborada amb les dades del cens de 2001.

l'augment del pes en el procés d'urbanització dels factors lligats al comportament de la població com en la polarització progressiva de les activitats productives i de serveis al voltant de les àrees urbanes, especialment la de Girona i tot el terç sud de les Comarques Gironines. Així, doncs, el cicle d'expansió culmina amb un reforçament de l'armadura urbana preexistent, en aquest cas, però, segons una lògica espacial ampliada, que interessa tant els nuclis principals com, molt especialment, les seves conques de mobilitat quotidiana o àmbits de ciutat real.

Gràfic 7.18
Evolució dels plans parcials aprovats a les àrees urbanes, 1979-2006



Si comparem les àrees urbanes cal destacar, per damunt de totes, la de Girona, on entre 1979 i 2006 s'ha promogut 82 PP i 1.100 ha (16% i 19%, respectivament del conjunt de les Comarques Gironines). A una certa distància se situen l'àrea urbana de Figueres, amb 55 PP i 725 ha, i la d'Olot, amb 36 PP i 305 ha. A la costa, destaquen, les àrees urbanes de Blanes-Lloret (21 PP i 462 ha) i Palafrugell (32 PP i 219 ha), totes dues amb una base econòmica molt influenciada pel turisme i la segona residència.

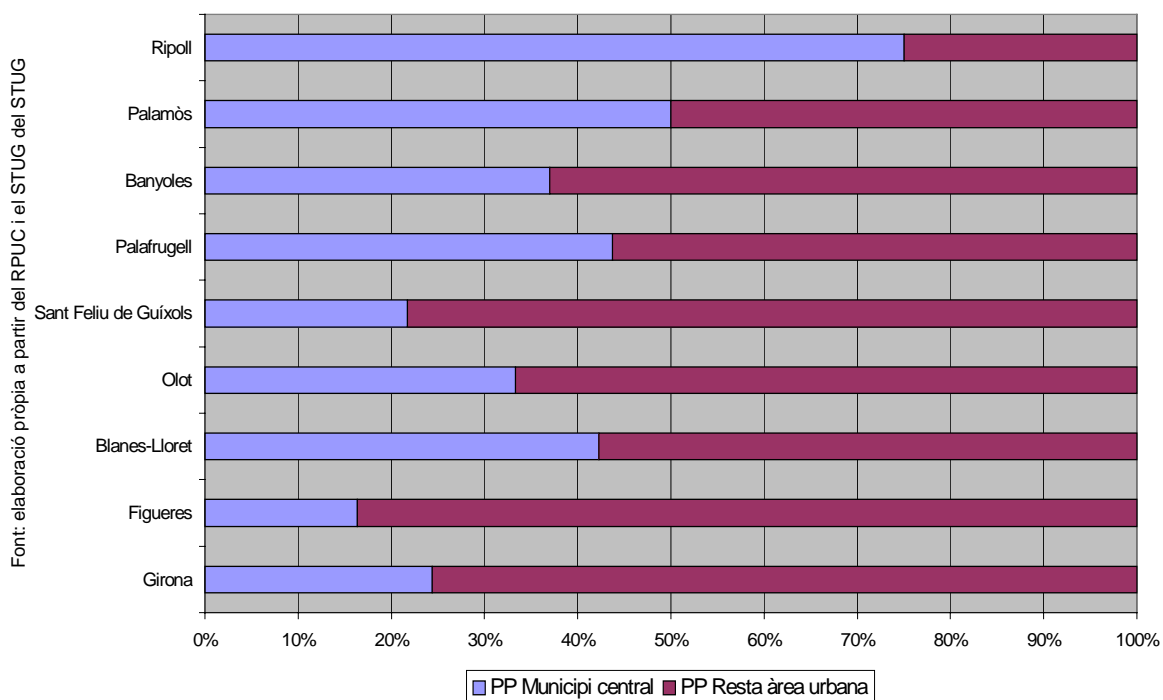
L'element més destacable de la dinàmica de les ciutats durant el període d'estudi ha estat, com ja s'ha exposat, la relocalització de part de les seves funcions sobre les

seves rodalies més immediates i la formació de noves estructures de ciutat real, definides amb claredat pels fluxos de mobilitat residència-treball. Doncs bé, els resultats a nivell municipal corroboren aquesta constatació també en l'esfera de la promoció del medi urbà construït i, per tant, confirmen que durant aquesta etapa s'ha produït un procés intens de reorganització de la seva forma urbana. En efecte, a les tres principals àrees urbanes segons el nombre de municipis, la xifra de PP aprovats i de sòl desenvolupat a la corona ha estat molt superior a la del municipi central: a Girona la corona ha aglutinat el 76% dels PP, a Figueres el 84% i a Olot el 67%. Aquest fenomen de dilatació de les estructures urbanes ha tingut dues característiques bàsiques. En primer lloc, la reorganització de l'espai segons un gradient centre-perifèria, determinat per la renda del sòl i l'accessibilitat amb automòbil, que ha adobat la localització de les operacions més intensives als nuclis centrals i les més extensives a la perifèria. En segon lloc, i com a conseqüència de l'anterior, una especialització dels municipis a l'interior de les àrees urbanes en funció de la seva distància al centre i característiques ambientals.

Si analitzem aquesta realitat en base als usos i les tipologies, podem entendre millor les característiques del procés de reorganització esmentat. A l'àrea urbana de Girona, a la ciutat central i els municipis adjacents (Salt i Sarrià de Ter), la primacia ha estat pels PP d'usos residencials i mixtos, i les densitats d'ocupació han estat elevades, mentre que a la corona exterior el domini ha estat pels PP residencials de baixa densitat (Bescanó, 158 ha; Sant Gregori, 37 ha; Quart, 34 ha) i els espais per a activitats econòmiques (Riudellots de la Selva, 86 ha; Fornells de la Selva, 80 ha). A les àrees urbanes de Figueres i Olot la relació entre nucli central i resta de l'àrea urbana mostra una especialització dels municipis encara més clara. En efecte, en el cas de l'àrea urbana de Figueres, mentre a la ciutat central s'ha promogut una estructura d'usos diversificada i amb tipologies denses, a la seva corona ha operat un procés d'especialització remarcable: els municipis de l'oest han orientat la promoció de sòl cap al segment residencial de baixa densitat (Navata, 127 ha; Vilafant, 39 ha; Avinyonet de Puigventós, 39 ha) i els del sud-est ho han fet cap al segment dels polígons per a les activitats econòmiques (Vilamalla, 83 ha; El Far d'Empordà, 73 ha; i Santa Llogaia d'Àlguema, 27 ha). En el cas d'Olot, la presència d'una tradició industrial important ha fet que aquest procés de descentralització fos comandat principalment pels plans lligats a activitats econòmiques, que s'han anat localitzant a redós de l'eix de l'autovia A-26, en direcció a Girona (Sant Joan les Fonts, 55 ha; Sant Jaume de Llierca, 33 ha; La Vall de Bianya, 11 ha; Argelaguer, 6 ha). En general, a les àrees urbanes hi ha hagut, doncs, un correspondència important entre l'ampliació dels

àmbits funcionals de la mobilitat quotidiana i la dislocació de la urbanització, i això ha reforçat la presència de les activitats més intensives al centre i ha derivat les més extensives cap a la (nova) perifèria. Només en el cas de Figueres, on l'àrea urbana abraça una bona part de la comarca, no hi ha una correspondència tan evident entre àmbit funcional i realitat suburbana.

Gràfic 7.19
Plans parcials: relació municipi central / resta de l'àrea urbana, 1979-2006



A les àrees urbanes de costa, la casuística és un xic més complexa, en la mesura que la tendència a la descentralització induïda pels municipis capçalera ha conviscut amb els processos induïts pel turisme, la segona residència, i, en el cas del sistema urbà Blanes-Lloret, la dinàmica de la regió metropolitana de Barcelona. Si a això li afegim el fet que els principals nuclis urbans se situen al litoral, podem entendre el fet que els processos de descentralització cap a l'interior dels usos més extensius (urbanitzacions noves i polígons d'activitat econòmica orientats als serveis) hagin conviscut amb processos comparables d'intensificació residencial (residència d'alta densitat i projectes mixtos residència-serveis) a les capçaleres (Blanes, Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols o Palafrugell). Tot plegat ha tendit a reforçar uns sistemes urbans amb un caràcter tradicionalment més policèntric que les àrees urbanes de l'interior, i que

s'organitzen segons una gradient de preus del sòl que no segueix una lògica "arealconcèntrica", sinó la d'una faixa que davalla des de la línia de costa cap a l'interior. En tot cas, a la costa els fenòmens d'aparició d'àrees urbanes coviuen, sense solució de diferenciació, amb els fenòmens d'urbanització residencial difusa. Com a resultat, s'han consolidat fenòmens intensos de conurbació, tant "d'àrea urbana" (Sant Feliu de Guíxols-Palafrugell i Blanes-Lloret de Mar), com per simple "suburbanització residencial" (Llançà-Port de la Selva).

A la llum dels resultats, es pot afirmar que durant el període 1979-2006 s'ha desenvolupat un procés de construcció d'una nova ciutat amb una estructura descentralitzada i una morfologia discontinua que reflecteix una divisió espacial del treball (i, per tant, dels usos) ampliada. En resulta un paisatge urbà residencial dens i vertical a les ciutats, que descendeix cap als municipis dels entorns, on domina un paisatge més extensiu i discontinu, que combina habitatge de baixa densitat i grans espais destinats a les activitats econòmiques. Aquest esquema varia sensiblement a la costa, on la influència del turisme i la segona residència fa que la tendència a la descentralització de les activitats més extensives cap als municipis d'interior convisqui amb una tendència a l'ocupació intensiva de la façana litoral.

Aquest procés ha significat la difusió del desenvolupament sobre molts municipis petits, però sovint amb unes intensitats en relació a les estructures preexistents desproporcionades. En efecte, als municipis petits ubicats en la corona de les àrees urbanes, s'ha produït una hipertròfia de la urbanització que ha tingut un greu impacte en la pèrdua d'identitat paisatgística, la saturació dels serveis i la segregació dels grups socials en l'espai. Es tracta del fenomen de cavalcament de les estructures municipals per aprofitar diferencials de cost en el sòl i/o una acollida institucional més favorable al desenvolupament, descrit en el cas dels municipis de segona línia de costa amb el nom "*dumping*" urbanístic. Singularment, en el cas dels municipis petits de les àrees urbanes es pot parlar de "plans parcials parasitaris", això és, plans amb una lògica d'ús, organització interna i localització que no responen a les necessitats del municipi d'acollida, però s'hi localitzen per poder explotar economies externes d'urbanització. En resulten cinturons d'usos urbans situats més enllà del límit municipal de la ciutat central, principalment a prop dels eixos radials que en deriven.

Taula 7.1. Municipis que formen part d'àrees urbanes

Capçalera de l'àrea i número de municipis	Municipis	
Banyoles (9)	Camós Cornellà de Terri Esponellà Fontcoberta	Palol de Revardit Porqueres Sant Miquel de Campmajor Serinyà
Blanes (2)	Lloret de Mar	
Figueres (33)	Avinyonet de Puigventós Biure Boadella d'Empordà Borrassà Cabanes Capmany Cistella Darnius Far d'Empordà, el Fortià Garrigàs Lladó Llers Masarac Mollet de Peralada Navata	Ordis Palau de Santa Eulàlia Peralada Pont de Molins Riumors Sant Climent Sescebes Sant Llorenç de la Muga Sant Mori Santa Llogaia d'Àiguema Terrades Vilabertran Vilafant Vilajuïga Vilamalla Vilanant Vila-sacra
Girona (23)	Aiguaviva Bescanó Bordils Canet d'Adri Celrà Cervià Colomers Fornells de la Selva Juià Llambilles Madremanya	Quart Riudellots de la Selva Salt Sant Gregori Sant Joan de Mollet Sant Jordi Desvalls Sant Julià de Ramis Sant Martí de Llémèna Sarrià de Ter Susqueda Vilablareix
Olot (10)	Castellfollit de la Roca Montagut Preses, les Riudaura Sant Jaume de Llierca	Sant Joan les Fonts Santa Pau Vall de Bianya, la Vall d'en Bas, la
Palafrugell (6)	Begur Mont-ras Pals	Regencós Torrent
Palamós (2)	Vall-llobrega	
Ripoll (4)	CampdevànoI Campelles	Gombrèn
Sant Feliu de Guíxols (3)	Castell-Platja d'Aro	Santa Cristina d'Aro

Font: Elaboració pròpia a partir de Castañer i Vicente (2007).

7.2.2.3. Territoris en xarxa

Els estudis analitzats a la part teòrica i les dades empíriques demostren que l'estructura urbana ja no es pot explicar solament a través del concepte tradicional d'àrea urbana. Les àrees urbanes i les seves corones perden intensitat a mesura que ens allunyem del nucli central, però si ampliem l'escala d'anàlisi es fa visible la seva tendència a soldar-se en forma de continus urbanitzats, que es recolzen sobre les grans infraestructures viàries. Així doncs, tant la dislocació de les ciutats més grans com la pèrdua de pes específic de la costa respecte l'interior reforcen la hipòtesi d'una lògica en la construcció del territori cada cop més difusa. La conseqüència d'aquest fenomen és una tendència, que caldrà confirmar en els propers anys, a un canvi en el procés d'urbanització que es caracteritza per la polarització progressiva de les activitats econòmiques i la residència al voltant de les grans infraestructures viàries i, conseqüentment, la formació de noves estructures urbanitzades reticulars de caràcter supramunicipal, això és, el que proposo anomenar territoris en xarxa.

La delimitació dels espais en xarxa és una qüestió complexa, en la mesura que aquestes estructures formen, generalment, una realitat indestruïble de les àrees urbanes i les conurbacions costaneres. En qualsevol cas, he optat per delimitar-los a partir d'un criteri operatiu definit a priori: els municipis situats sobre els grans eixos viaris que durant aquest període han aprovat almenys 2 plans parcials¹². Seguidament, s'han eliminat d'aquest conjunt els municipis que formen part de les àrees urbanes i/o de la costa. Com a resultat d'aquest exercici, que és, lògicament, una primera aproximació a un fenomen que caldrà delimitar amb detall en el futur, emergeix una realitat formada per 33 municipis (16%), que són els que, efectivament, apareixen com a novetat respecte a les classificacions funcionals i/o morfològiques utilitzades fins ara. Es tracta, bàsicament, de nuclis de dimensió petita i mitjana (entre 1.000-10.000 habitants), que se situen com a prolongació dels eixos radials que uneixen les àrees urbanes entre sí i la costa, principalment a les comarques de la Selva, el Baix Empordà i el Gironès. Aquesta nova realitat presenta tres tipus descriptius de formes emergents: 1) corredors urbanitzats, 2) camps urbanitzats i 3) nuclis baricèntrics.

7.2.2.3.1 Corredors urbanitzats

He classificat sota la denominació de corredor urbanitzat els fenòmens d'intensificació de la urbanització als municipis situats a redós dels corredors d'infraestructures viàries.

¹² S'ha fixat el llindar en 2 plans per garantir la presència d'una intensitat urbanística mínimament destacable.

Al nord de les Comarques Gironines destaquen tres corredors urbanitzats: 1) Girona-Banyoles-Olot (el principal quant a longitud i mida de tot el terç nord de Comarques Gironines), 2) Figueres-Roses i 3) Campdevàdol-Ripoll-Sant Joan de les Abadesses.

En el cas de l'eix Girona-Banyoles-Olot, l'obertura de nous trams de les autovies C-66 i A-26, a partir de la dècada de 1990, ha adobat una intensificació de la urbanització d'una àrea dotada històricament d'una densa xarxa d'assentaments. Com a conseqüència, als processos de deslocalització de les àrees urbanes de Girona, Banyoles i Olot, segons l'esquema "arealconcèntric" ja presentat, s'hi han afegit nous projectes localitzats als municipis intersecats per les citades vies de comunicació. L'anàlisi dels usos i les tipologies apunta l'especialització d'aquest corredor en el segment dels polígons d'activitat econòmica (Sant Joan les Fonts i Sant Jaume de Llierca, 4 PP; Palol de Revardit, 3 PP; Cornellà de Terri 2 PP; i Porqueres, Fontcoberta, Serinyà, Besalú, Argelaguer, 1 PP).

A l'Alt Empordà destaca la consolidació de l'eix que uneix Figueres amb Roses. En aquest cas, el creixement es deu a la confluència de dos factors: d'una banda, el desenvolupament turístic de la costa i, de l'altra, la descentralització de la ciutat de Figueres, de manera que la recent obertura de l'autovia C-260 no ha fet més que reforçar una dinàmica prou consolidada. Destaquen per la intensitat de la urbanització els municipis de Vila-Sacra (3 PP) i Castelló d'Empúries (6 PP), ambdós amb una estructura quant a usos i tipologies diversificada, que inclou tant espais residencials com polígons d'activitat econòmica, principalment destinats a les activitats de serveis.

Al Ripollès destaca la polarització del creixement a l'entorn de la zona del baix Ripollès, amb centre a Ripoll (Ripoll, 12 PP; Campdevàdol, 3 PP, i Sant Joan de les Abadesses, 3 PP). En aquest cas, l'orografia i la hidrografia han determinat, ja des de la industrialització, la concentració del poblament als nuclis de fons de vall. Modernament, aquest esquema s'ha vist reforçat per la millora en la xarxa de comunicacions, fet que ha adobat la consolidació d'un model d'urbanització lineal, format principalment per polígons d'activitat econòmica que ressegueixen les carreteres N-152 i C-26.

A banda d'aquests tres casos exposats, cal destacar altres configuracions d'aquest gènere més difícils de separar de les formes d'urbanització d'àrea urbana i/o conurbacions costaneres descrites.

Al centre i sud de les Comarques Gironines, el fet més destacable és, sens dubte, la dislocació de la urbanització sobre els eixos radials que surten de la ciutat de Girona, molt més enllà dels límits estrictes de la seva àrea urbana: Girona-Amer (Anglès 6 PP, Bescanó i Amer, 3PP), Girona-Sant Feliu de Guíxols (Cassà de la Selva, 17 PP; Santa Cristina d'Aro 9 PP; Quart, 8 PP; Llagostera 6 PP), Girona-Palafrugell (Corçà, 4 PP; Bordils, Flaçà i Forallac, 2 PP) i Girona-plana de la Selva (Fornells de la Selva, Riudellots de la Selva i Vilobí d'Onyar, 5 PP). En efecte, sobre aquests eixos, que uneixen Girona amb els caps comarcals i la costa travessant una xarxa de nuclis de petita dimensió amb un component important de poblament disseminat, s'hi ha anat superposant, durant aquest període, una capa d'actuacions residencials de baixa densitat, de polígons d'activitat econòmica orientats a la indústria i, recentment, noves tipologies d'usos innovadors, com els serveis i la logística.

A la costa, els processos d'urbanització s'intensifiquen, però la identificació d'estructures urbanes es fa molt més complexa, ja que al reforçament de la estructura policèntrica tradicional, organitzada segons un esquema lineal que ressegueix la costa (Sant Feliu de Guíxols-Palamòs-Palafrugell i Blanes-Lloret de Mar), s'hi superposen els eixos de penetració cap al rerepaís citats (Girona-Palafrugell, Girona-Sant Feliu de Guíxols i Girona-Plana de la Selva), que també són la base del procés de dislocació de la urbanització costanera cap als municipis d'interior.

7.2.2.3.2 Camps urbanitzats

Al sud de l'àrea urbana de Girona i en direcció a la Selva i la costa, el fenomen de la urbanització en xarxa ha assolit una dimensió inusitada. L'obertura de l'Autopista AP-7, a principi de la dècada de 1970 del segle XX, va donar un impuls inicial als processos de descentralització de la regió metropolitana de Barcelona i de l'àrea urbana de Girona, sobre una àrea planera i amb una xarxa de nuclis de petita dimensió ben articulada. A mitjan la dècada de 1990, aquest procés es veu reforçat gràcies a la posada en servei de l'Eix transversal de Catalunya, les autovies A-2 i C-35, i la millora de les respectives derivacions cap a la costa. Com a conseqüència, la urbanització ha abraçat de manera no només lineal, sinó en forma de camp urbanitzat, una vasta àrea que inclou el sud Gironès, la plana de la Selva i el corredor de la Tordera, i que, en cas de consolidar-se, podria acabar conurbant, en un futur no molt llunyà, les ciutats de Girona i Barcelona.

La potència de les forces que conflueixen en aquesta àrea (descentralització de les àrees de Barcelona i Girona, dinàmica de creixement endogen i, tangencialment, el

turisme) ha donat una gran intensitat al procés d'urbanització: Sant Feliu de Buixalleu, 8 PP i 126 ha; Fogars de la Selva, 7 PP i 40 ha; Sils, 6 PP i 126 ha; Vidreres, 5 PP i 356 ha. La raó d'aquestes expansions desmesurades té molt a veure amb les tipologies promogudes, principalment urbanitzacions (Vidreres, Massanes, Caldes de Malavella, etc.) i polígons d'activitat econòmica (Sant Feliu de Buixalleu, Fogars de la Selva, Maçanet de la Selva, etc.), molts dels quals han estat regularitzats durant aquest període. En qualsevol cas, també han aparegut una nova fornada d'eixamples residencials, de densitat mitjana i baixa, la majoria localitzats als nuclis urbans (Sils, Riudarenes, Santa Coloma de Farners, etc.), que apareixen com una alternativa més assequible als mercats de l'habitatge de les àrees de Girona i Barcelona. El resultat de tot plegat és la consolidació d'àmplies trames d'urbanització dispersa, formades per una miscel·lània d'antics centres històrics, eixamples de nova planta, urbanitzacions, polígons d'activitat econòmica i implantacions espontànies a redós de les carreteres, afaïçonades per àrees agràries i forestals. El resultat paisatgístic d'aquest procés és, lamentablement, una dilució d'un sistema de ciutats i pobles ben definits en la diferenciació urbà/no urbà i la transformació d'aquest vast territori en continu urbanitzat. La cartografia dels plans parcials dispersos posa de manifest que aquesta és l'àrea de les Comarques Gironines on aquest fenomen es presenta de manera més intensa

7.2.2.3.3 Municipis baricèntrics

La nova geografia de la urbanització difusa no està formada només per municipis de petita dimensió ubicats en espais intersticials expectants de rebre els processos d'urbanització, sinó també per antics enclavaments, sovint al marge de les dinàmiques de desenvolupament industrial i turístic de l'etapa anterior, que han vist reforçada la seva renda de posició dins la geometria que dibuixen els eixos de comunicació. Proposo anomenar aquesta nova realitat: municipis baricèntrics. En efecte, nuclis com Cassà de la Selva (17 PP), la Jonquera (8 PP) (gràcies al seu paper d'enclavament fronterer), Anglès i Llagostera (6 PP), Besalú (5 PP) o Maçanet de la Selva (3 PP), atresoren avantatges localitzatius (posició geoestratègica dins la nova geografia en xarxa i dimensió mitjana) que els ha permès no només créixer, sinó emergir com a noves nodalitats en el territori. Així mateix, fenòmens d'intensificació de la urbanització com el que s'està produint a l'àrea de l'aeroport de Girona, gràcies a la seva revalorització com a segona plataforma aeroportuària de Barcelona (Riudellots de la Selva i Vilobí d'Onyar), apunten, també, l'emergència de noves polaritats urbanes *ex-novo*; un fenomen que recorda les *edge cities* nord-americanes.

En síntesi, entre 1979 i 2006 no només s'han consolidat les àrees urbanes com a estructures descentralitzades i amb una morfologia discontinua, sinó que han emergit unes noves estructures urbanitzades en xarxa (corredors, camps urbanitzats i municipis baricèntrics) en funció de la geometria que dibuixen les grans infraestructures de comunicació i els seus camps d'externalitats. En aquests nous territoris s'hi troba l'òptim localitzatiu, tant d'un nou tipus de projecte residencial que ofereix uns estàndards de qualitat elevats a una relació qualitat/preu raonable, com d'un nou projecte d'espai per a activitats econòmiques (industrial, i de manera creixent de serveis i logístic) en què l'accessibilitat a la xarxa prima per davant dels tradicionals atributs d'aglomeració urbana. Com en el cas de la costa i les àrees urbanes, l'anàlisi a escala territorial d'aquesta realitat posa de manifest la presència del fenomen de cavalcament de les estructures municipals per aprofitar diferencials de cost en el sòl i/o una acollida institucional més favorable al desenvolupament, que he anomenat "*dumping*" urbanístic. El resultat ha estat la configuració d'unes trames urbanitzades majorment lineals, en el cas de la Selva amb tendència a la urbanització reticular, que combinen usos residencials ubicats als nuclis preexistents amb polígons d'activitat econòmica ubicats al llarg de les carreteres, i que en els punts d'intersecció de la trama viària presenten fenòmens d'intensitat superior i aparició de noves polaritats.

La intensitat i l'escala que ha assolit aquest fenomen ha tingut conseqüències en la pèrdua de la identitat paisatgística de l'estructura d'assentaments, principalment a causa de l'augment dels processos de conurbació i de dilució de la diferenciació urbà/rural. Tot plegat posa sobre la taula un repte important per les polítiques territorials i urbanes: apostar per reforçar el model de la ciutat compacta, amb una alta densitat d'edificació i barreja d'usos, tal i com ha estat tradicionalment la ciutat mediterrània, o deixar que els processos en curs vagin configurant un model d'urbanització dispersa, amb menors densitats d'edificació, però també amb majors costos col·lectius i públics en termes de consum de sòl, de pol·lució i de dotació d'infraestructura.

7.2.3 Conclusió

La lògica territorial de la promoció del medi urbà construït a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006 mostra les següents tendències:

- 1) S'ha produït un procés general de difusió de la urbanització. Aquest fenomen es manifesta a partir de tres lògiques territorials que són, per ordre d'importància, les següents: difusió des de les ciutats cap als seus entorns

immediats, des de la costa cap a l'interior i i des de les àrees urbanes cap als corredors d'infraestructures. Com a conseqüència, s'han consolidat tres tipus de formes urbanes: àrees urbanes, conurbacions costaneres i territoris en xarxa.

2) Com a negatiu d'aquest procés hi ha àmplies zones amb un estancament del creixement o "d'ombra urbanística". Es tracta, principalment, de l'interior de les comarques de l'Alt Empordà, la Garrotxa i el Ripollès.

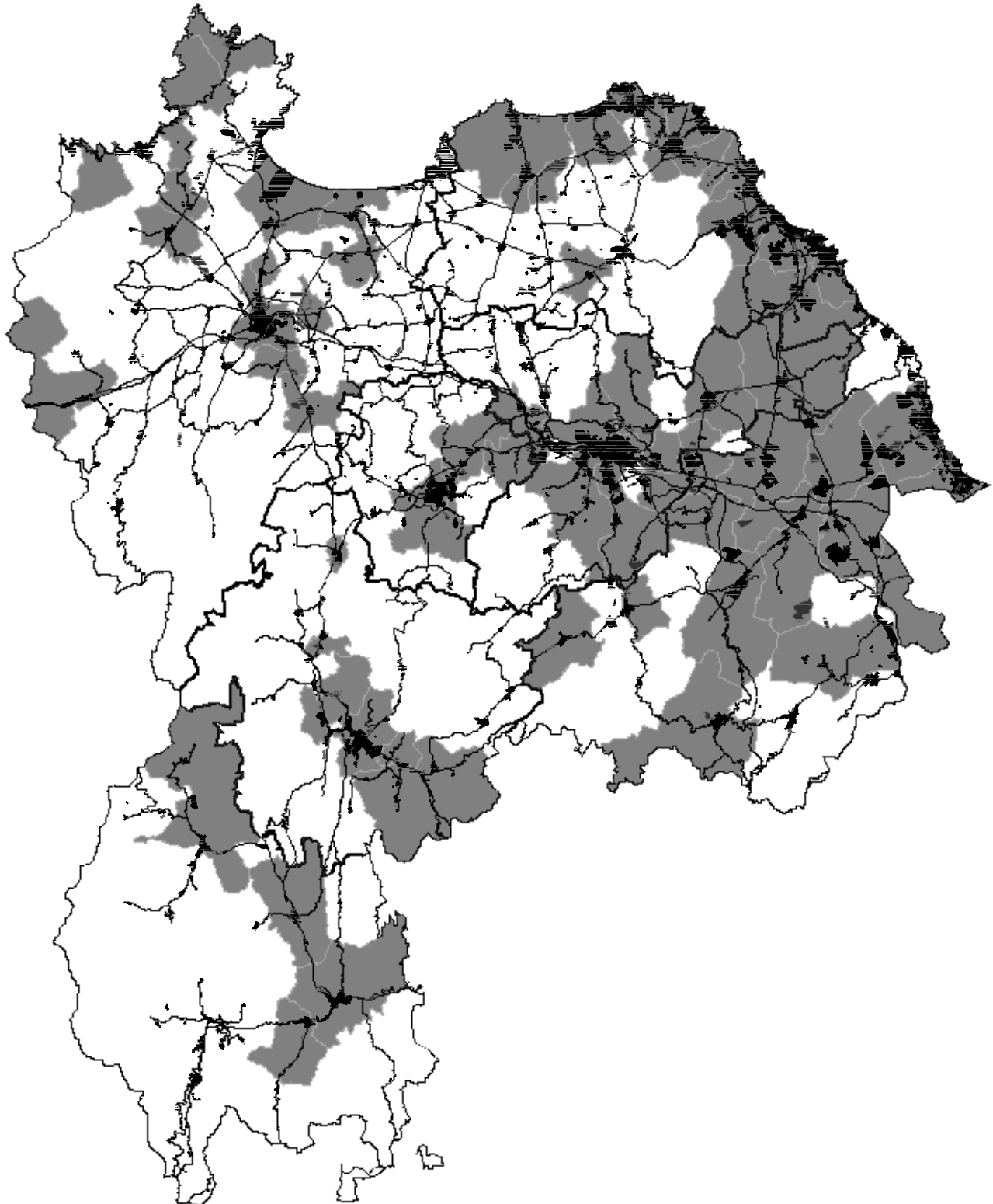
3) Les àrees urbanes i, particularment la de Girona, reforcen el seu pes dins el conjunt del territori a través d'un procés d'extensió i polarització econòmica i demogràfica al seu entorn. A nivell intern, es consolida una relació dialèctica entre nucli central, on es concentren els usos més intensius (residència d'alta densitat i serveis), i unes corones suburbanes, més dinàmiques, on se situen els usos més extensius (residència de baixa densitat i polígons d'activitat econòmica).

4) La costa es manté com el principal àmbit d'especialització residencial (28% dels PP residencials) tot i perdre pes en el conjunt de les Comarques Gironines. Això es reflecteix en el domini de les tipologies d'eixample quant a nombre de plans promoguts i de les urbanitzacions quant a superfície ordenada.

5) Aparició d'una nova realitat urbanitzada en xarxa en els municipis situats sobre els principals corredors d'infraestructures que comença a trencar la geometria dels sistemes de localitzacions i polaritats tradicionals. Aquest fenomen l'abanderem un nou conjunt de projectes residencials i d'activitats econòmiques que troben un òptim localitzatiu als municipis situats al voltant de les carreteres, i per tant, indiquen una tendència a la substitució de les economies d'aglomeració per economies de xarxa i de localització.

6) La difusió de la urbanització als tres tipus d'espais citats (àrees urbanes, faixa costanera i territoris en xarxa) ha implicat un augment de la dispersió de la urbanització. Això es deu tant a l'efecte de la inèrcia de la regularització de les actuacions il·legals preexistents com a la presència de noves pràctiques de "dumping urbanístic", legalment sancionades. Aquest fenomen ha generat costos socials, econòmics i ambientals molt elevats.

Mapa 7.9. Intensitat: àrees més intensament urbanitzades, 1979-2006



Llegenda



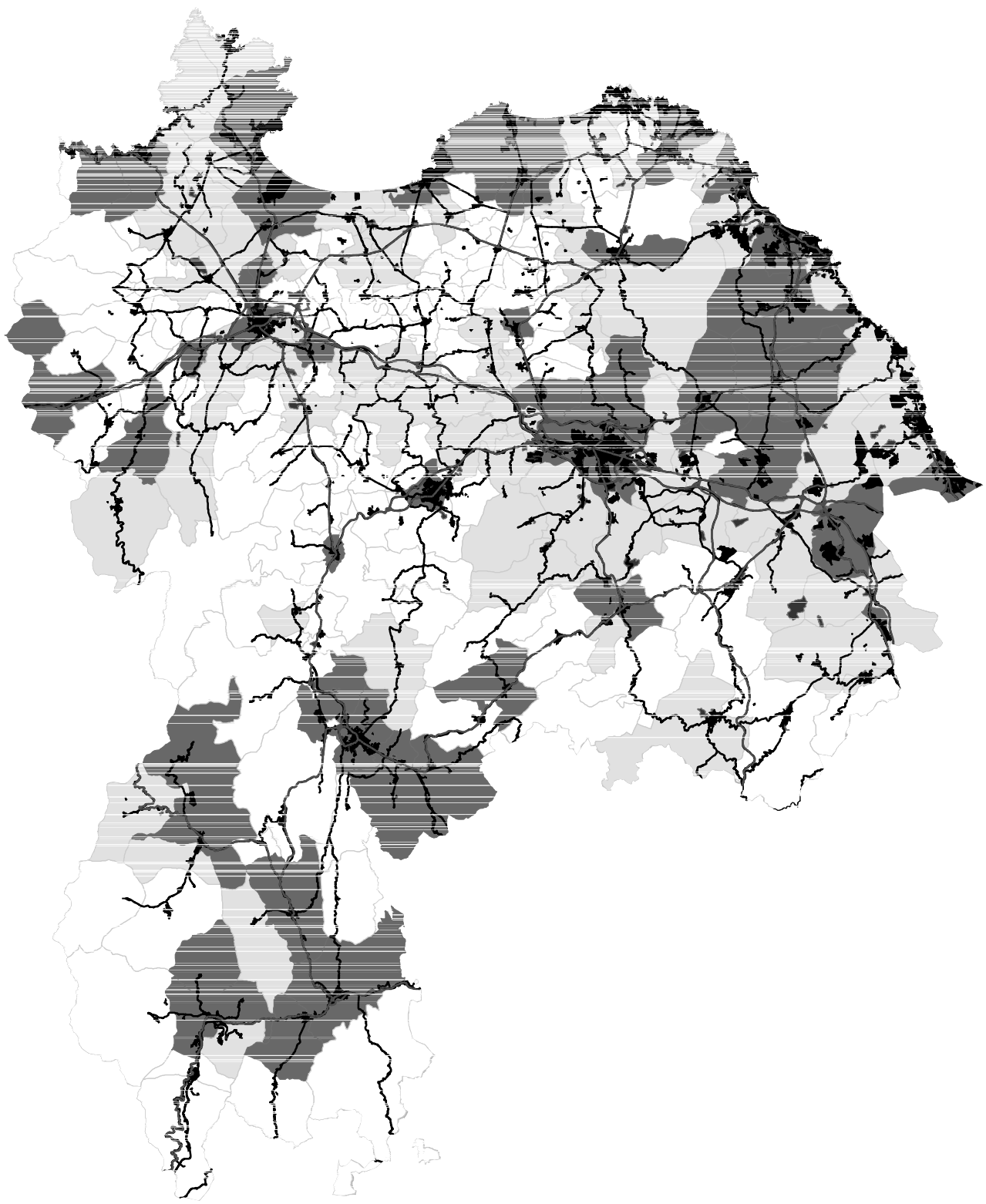
3 PP o més



0 5 10 15 20 Km

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Mapa 7.10. Densitat mitjana dels plans parcials residencials, 1979-2006



Llegenda

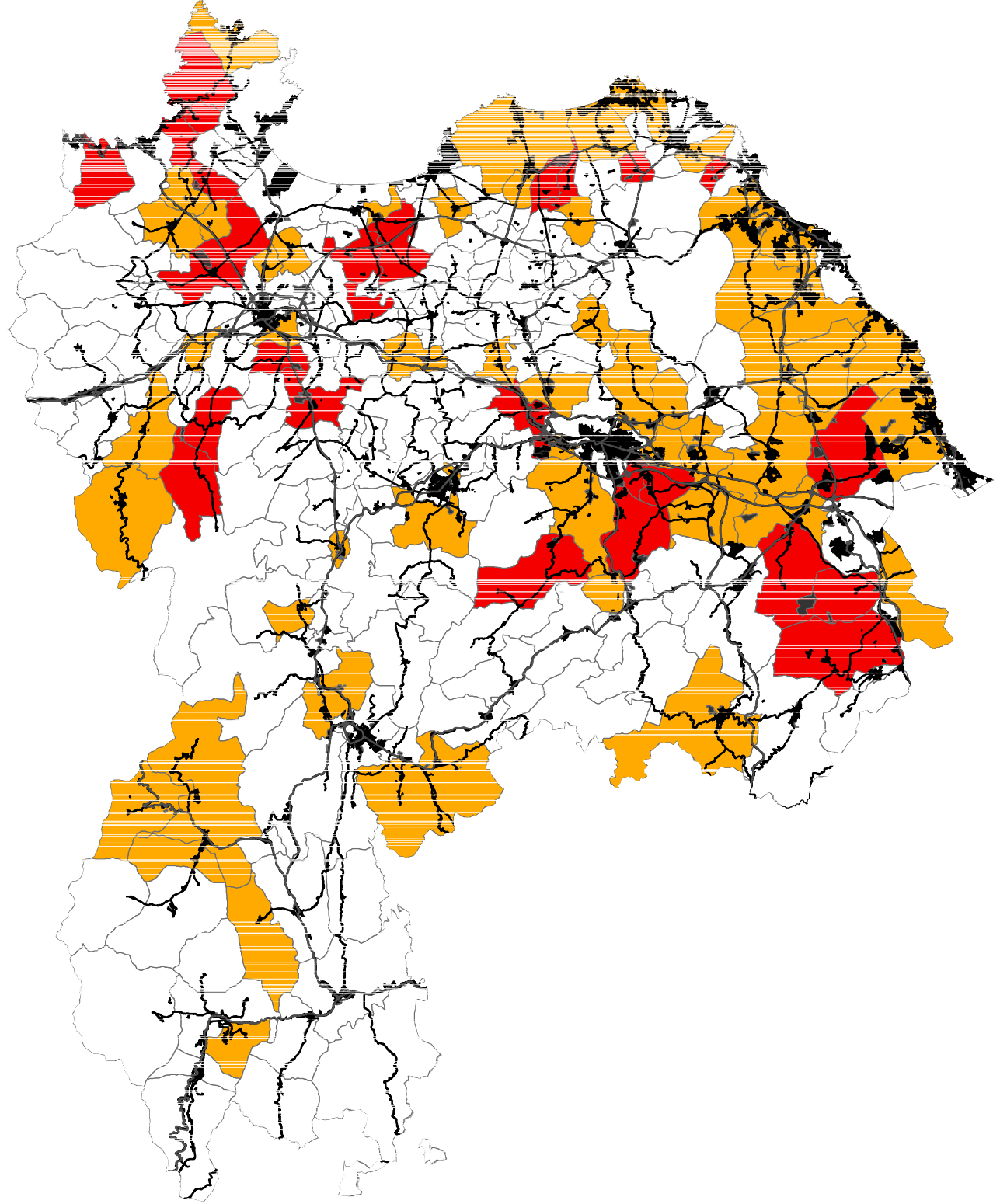
Habitatges/ ha

- Cap pla parcial
- 0,1 - 20,0 (Paisatge de baixa densitat)
- > 20,1 (Paisatge de mitjana i alta densitat)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Mapa 7.11. Hipertròfia urbanística: consum de sòl residencial per 1.000 habitants, 2006*



Llegenda

Superfície (ha)

- 0 - 5
- 5,1 - 25
- > 25,1

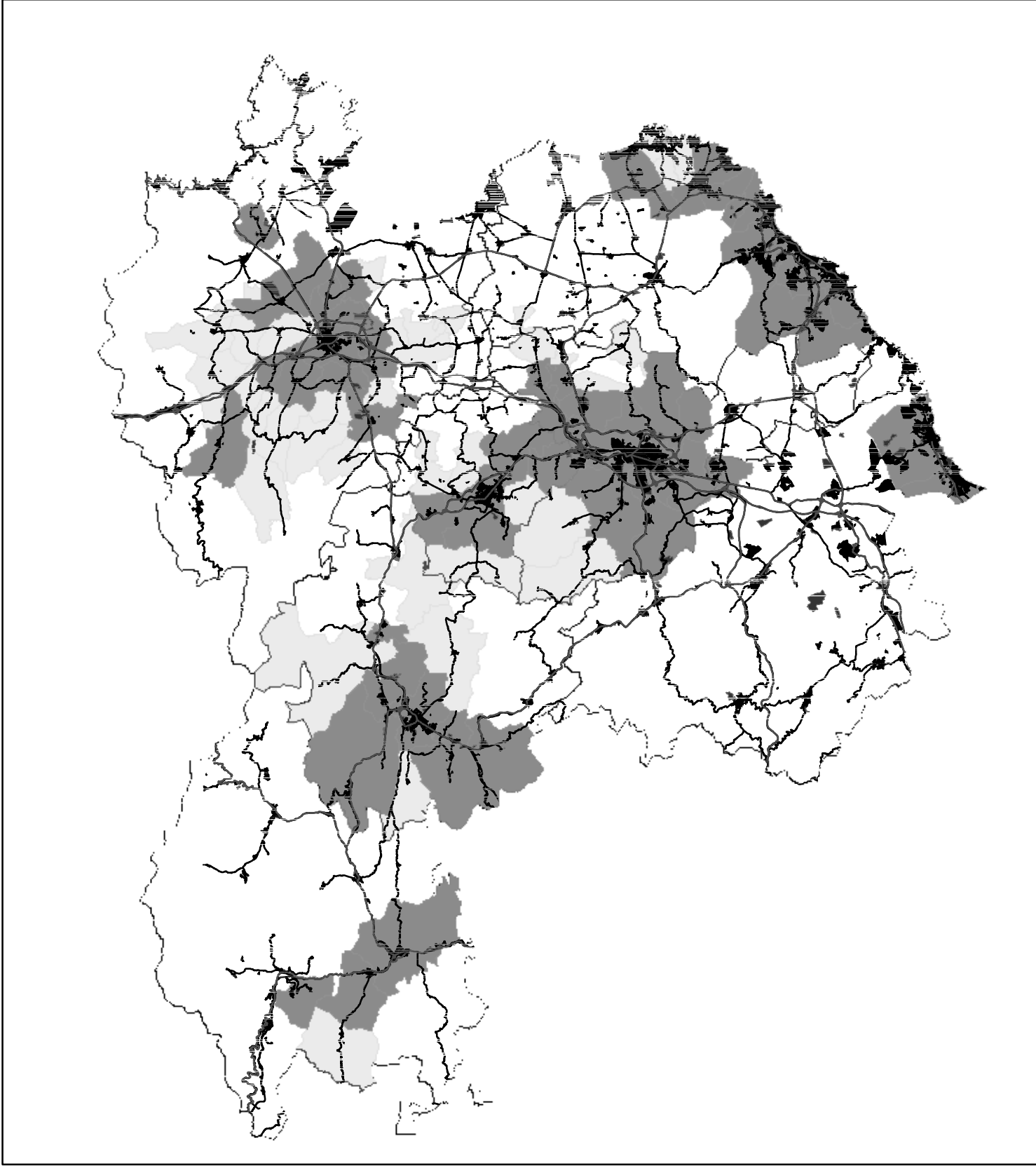
*Creixement residencial (1979-2006)
per 1.000 habitants (2006)



0 5 10 15 20 Km

Font: elaboració pròpia a partir
de les dades del RPUC

Mapa 7.12. Àrees urbanes: realitat funcional i realitat urbanística, 1979-2006



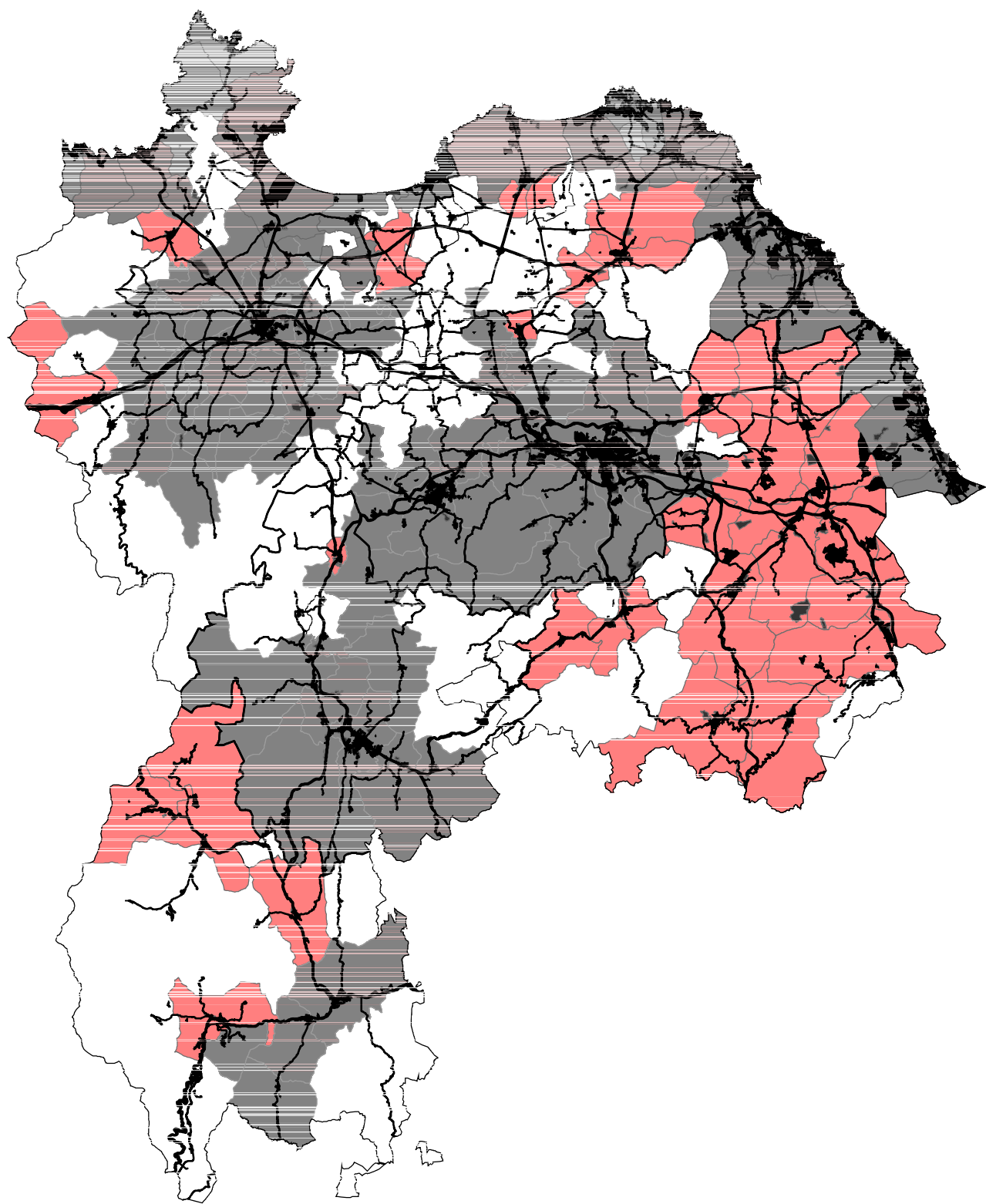
Llegenda

- Àrees urbanes funcionals
- Municipis amb 1 PP o més



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Mapa 7.13. Territoris en xarxa, 1979-2006*



Llegenda

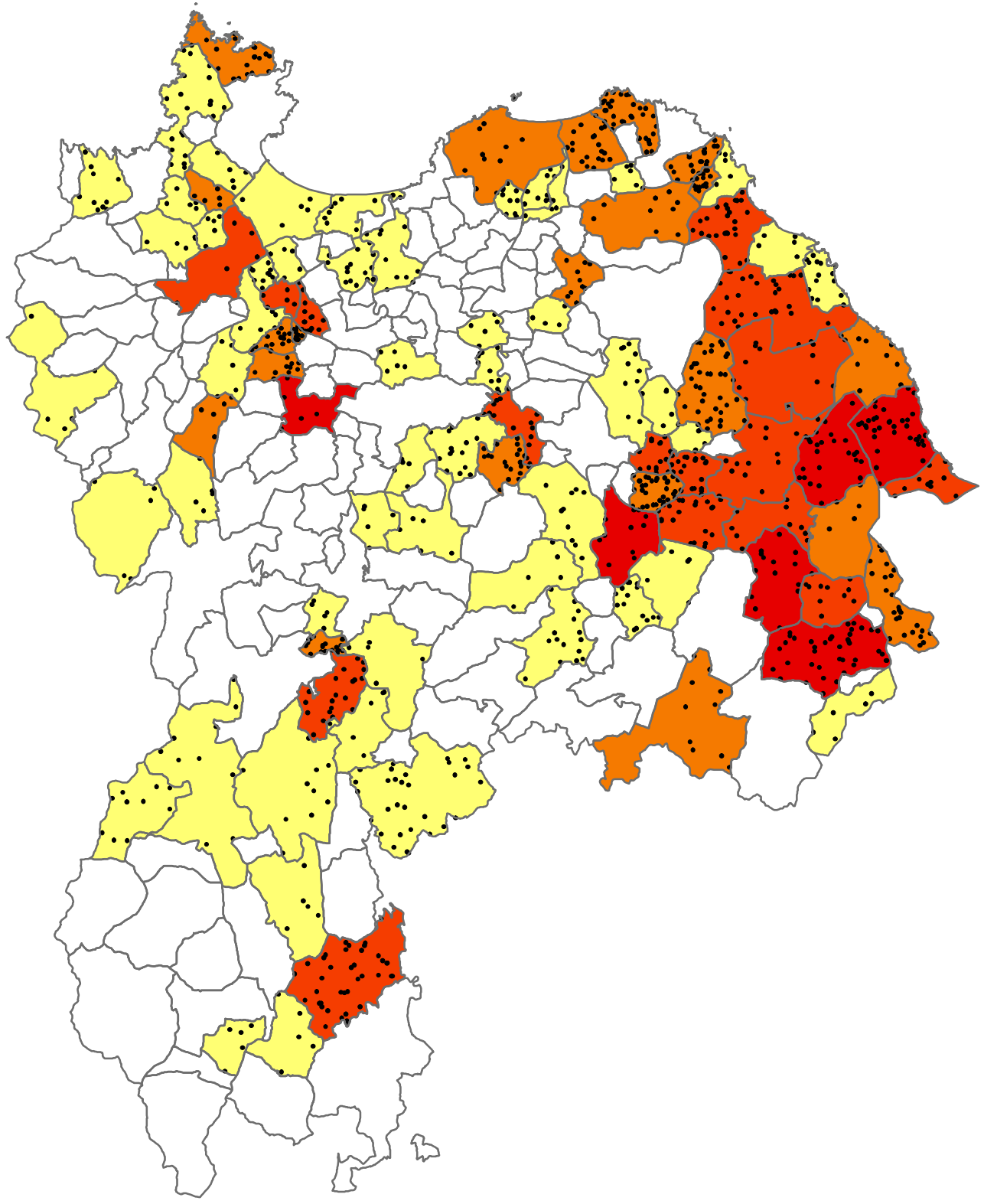
- Municipis de costa i àrees urbanes
- < 2 plans parcials
- 2 plans parcials o més

*Inclou els municipis ubicats sobre els principals eixos de comunicació on s'han aprovat almenys 2 PP



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Mapa 7.14. Dispersió: plans parcials dispersos i/o fora d'escala, 1979-2006

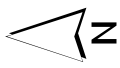


Llegenda

1 Punt = 0,2 plans parcials

Superfície PP dispersos (ha)

- 0
- 0,1 - 25
- 25,1 - 50
- 50,1 - 100
- > 100



0 5 10 15 20 Km

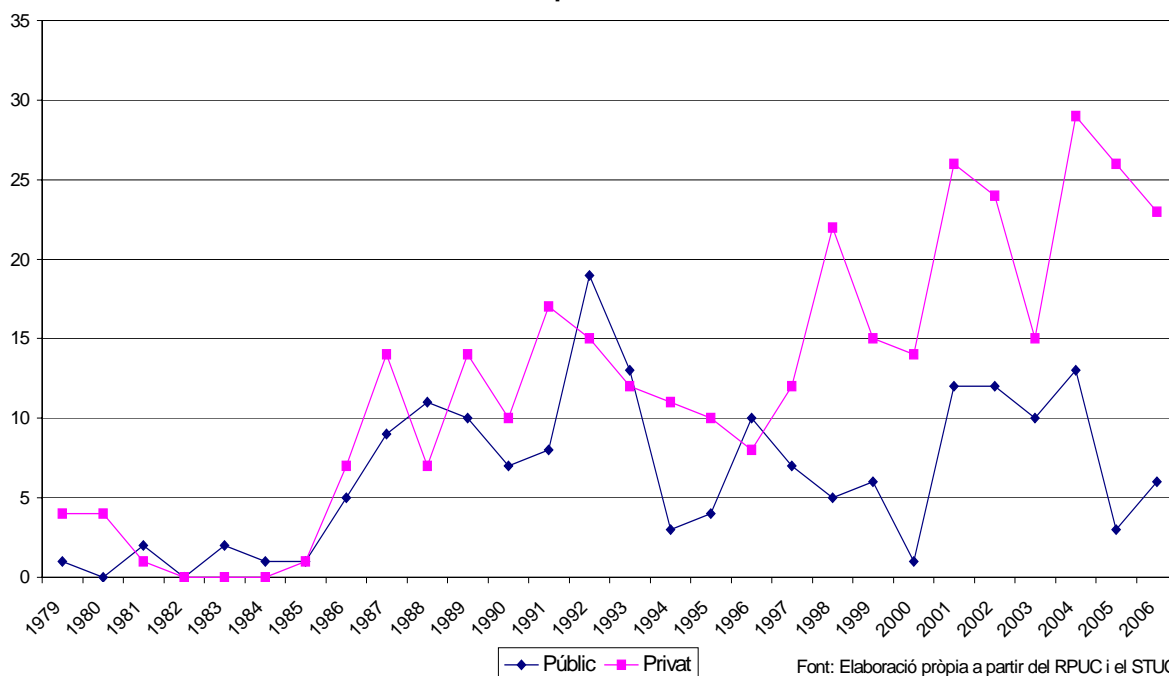
Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

7.3 Els agents promotors

7.3.1 Promoció pública i promoció privada

Durant el període 1979-2006 els agents privats han promogut 341 PP (65%) mentre que els agents públics n'han promogut 181 (35%). Aquesta relació no varia significativament si analitzem la superfície ordenada. Així, es pot afirmar que dos de cada tres plans parcials aprovats han estat promoguts per agents privats i un tercer per agents públics.

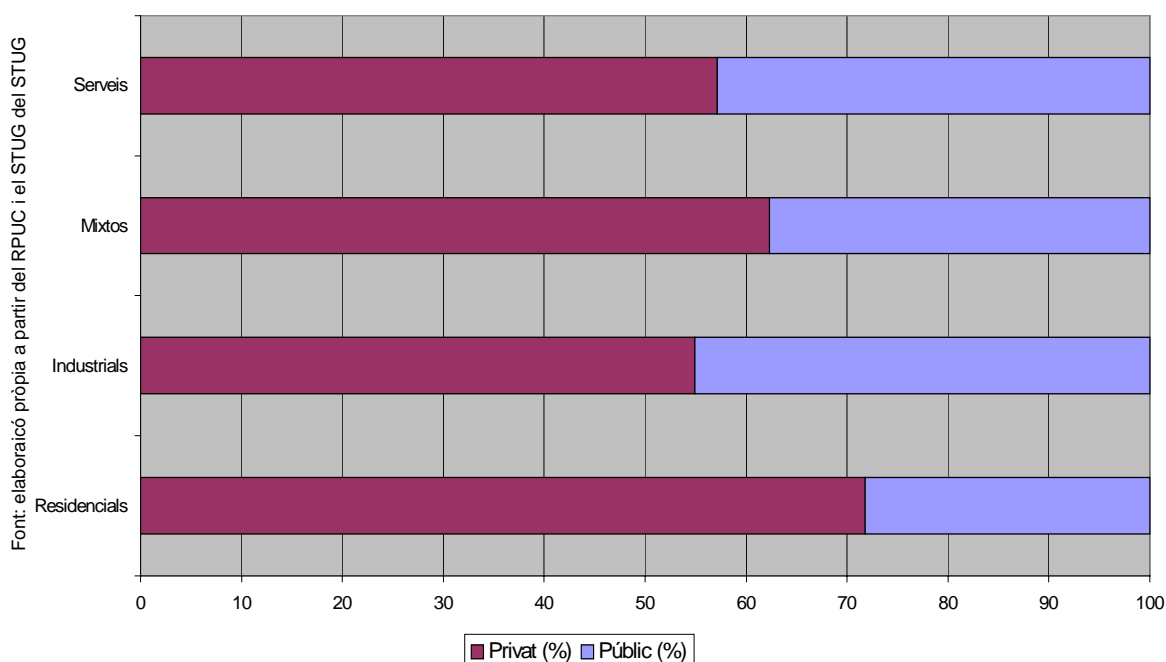
Gràfic 7.20.
Evolució dels plans parcials aprovats segons el tipus de promotor, 1979-2006.
Comarques Gironines



La distinció entre promoció pública i promoció privada en el temps mostra dues característiques destacables. La primera és el ritme de la promoció privada, que es mostra clarament sensible i oscil·lant davant les fluctuacions del mercat. Contràriament, la promoció pública, que, com és lògic, està vinculada a l'acció política, evoluciona de manera més regular. La segona és la presència de dues fases clarament diferenciades: a una primera fase en què la participació dels agents públics i privats en el procés urbanístic s'acosta a la paritat (1979-1996) li segueix una segona fase de clar predomini de la promoció privada (1997-2006). Aquesta primera fase inclou, doncs, no només l'etapa de crisi econòmica (1979-1985), en què lògicament la promoció privada se situa en uns nivells baixos, sinó també el primer cicle de l'etapa

d'expansió iniciada el 1986, fet que reflecteix la tasca decidida de l'administració pública en la dotació de la "infraestructura urbanística" necessària per al desenvolupament urbà. Contràriament, a partir de 1996 es produeix un gir liberalitzador en les polítiques públiques. Així, la fase de creixement més gran del cicle d'expansió (1996-2006) és liderada en el temps i en l'espai per les actuacions del sector privat.

Gràfic 7.21
Promotor dels plans parcials segons grans grups d'usos, 1979-2006. Comarques Gironines



Pel que fa als usos i tipologies, la promoció privada és majoritària en el cas dels plans parcials residencials (72%) i els d'ús mixt¹³ (62%). Al contrari, els PP de serveis i els industrials presenten xifres molt més properes a la paritat (57% i 55%, respectivament, en favor del sector privat). Pel que fa a la resta d'usos, el baix nombre de PP aprovats i la singularitat dels casos comporten una polarització dels resultats: la primacia del sector privat és absoluta en la promoció de PP turístics (100%); contràriament, la primacia del sector públic és absoluta en els PP dedicats a usos logístics (100%) i, com és lògic, els dedicats a equipaments (100%). D'aquests resultats se'n deriva la conclusió que els agents privats han tingut en els PP residencials i mixtos el nínxol de

¹³ Com ja s'ha apuntat, en la majoria de PP d'ús mixt predominen els usos residencials.

mercat més favorable per invertir i rendibilitzar el capital. Al contrari, el sector públic ha tingut una presència important en l'esfera dels PP destinats a la implantació d'activitats econòmiques (industrials i de serveis), on gairebé s'acosta a la paritat amb el sector privat, i en l'àmbit del sector logístic, on és l'únic agent amb capacitat per superar les barreres a l'entrada (dimensió i dotació de capital) que exigeixen aquests projectes.

7.3.2 Tipus d'agents promotors

Per afinar en la distinció entre els diferents agents promotors s'han analitzat les dades¹⁴ a partir de set categories definides empíricament: dues pel sector públic (administració local i Generalitat) i cinc pel sector privat (promotora immobiliària¹⁵, persones físiques o grups de propietaris¹⁶, i empresa industrial, de serveis i agrària). Els resultats demostren que els tres grups dominants en la construcció del territori són els següents: els promotors immobiliaris amb 195 PP (38%), l'administració local amb 149 PP (29%) i les persones físiques i els grups de propietaris amb 106 PP (20%). Per darrera, però a molta distància, hi ha la "Generalitat" amb 31 PP (6%), les empreses industrials amb 22 PP (4%), les empreses de serveis amb 12 PP (2%) i les empreses agràries amb 1 PP (0,2 %).

Si analitzem la composició d'aquests grups podem arribar a conclusions ressenyables. Dins del grup principal, el de les promotores immobiliàries, cal distingir entre les empreses amb una "trajectòria consolidada", amb 104 PP (53%), i les empreses que han estat creades amb l'objectiu de desenvolupar un projecte urbanístic concret o "promotores *ad hoc*", i que en finalitzar-lo se solen dissoldre, amb 91 PP (47%). Aquesta distinció indica un primer biaix en el sector entre les organitzacions més professionalitzades i amb una trajectòria dilatada, i les organitzacions creades de manera ocasional per a desenvolupar un projecte¹⁷. En un tercer escalafó quant al grau de professionalització cal situar el grup de les persones físiques o grups de propietaris que actuen establerts en juntes de compensació. En aquest cas, ens referim als tradicionals propietaris del sòl no professionalitzats, però amb capital o avals suficients per participar, de manera ocasional, en el desenvolupament d'un

¹⁴ La mostra la formen els 517 plans parcials dels quals s'ha pogut trobar informació detallada sobre la promoció, d'un conjunt de 522 aprovats, és a dir, un 99% del total.

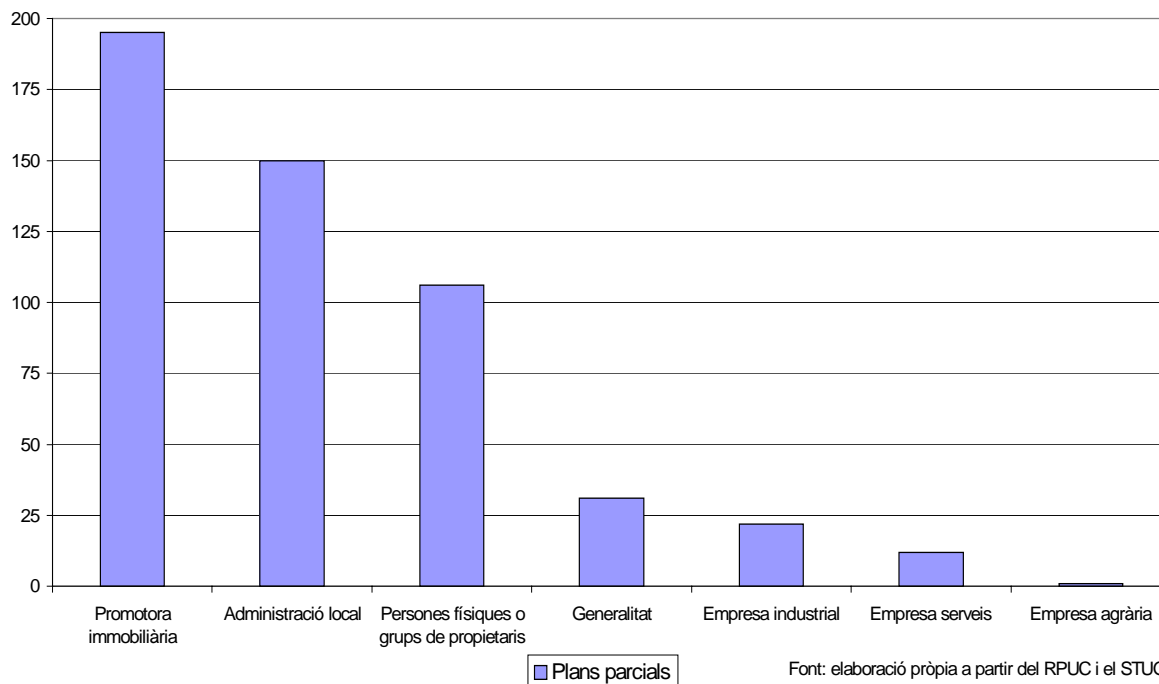
¹⁵ Inclou el grup dels promotors i/o constructors que actuen tant en nom d'empreses registrades com a títol individual.

¹⁶ Inclou els plans parcials que han estat desenvolupats per més d'un propietari del sòl o grups de propietaris del sòl establerts en juntes de compensació.

¹⁷ Darrera les promotores *ad hoc* hi ha, majoritàriament, la intenció de formar una societat discrecional per desenvolupar un pla parcial concret tot i que també hi pot haver complexos quadres d'agents (promotors, inversors, etc.) col·ligats conjunturalment.

projecte immobiliari, assumint-ne les càrregues i beneficis (despeses de tramitació, obres d'urbanització, etc.).

Gràfic 7.22
Plans parcials aprovats segons el tipus d'agent promotor, 1979-2006. Comarques Gironines



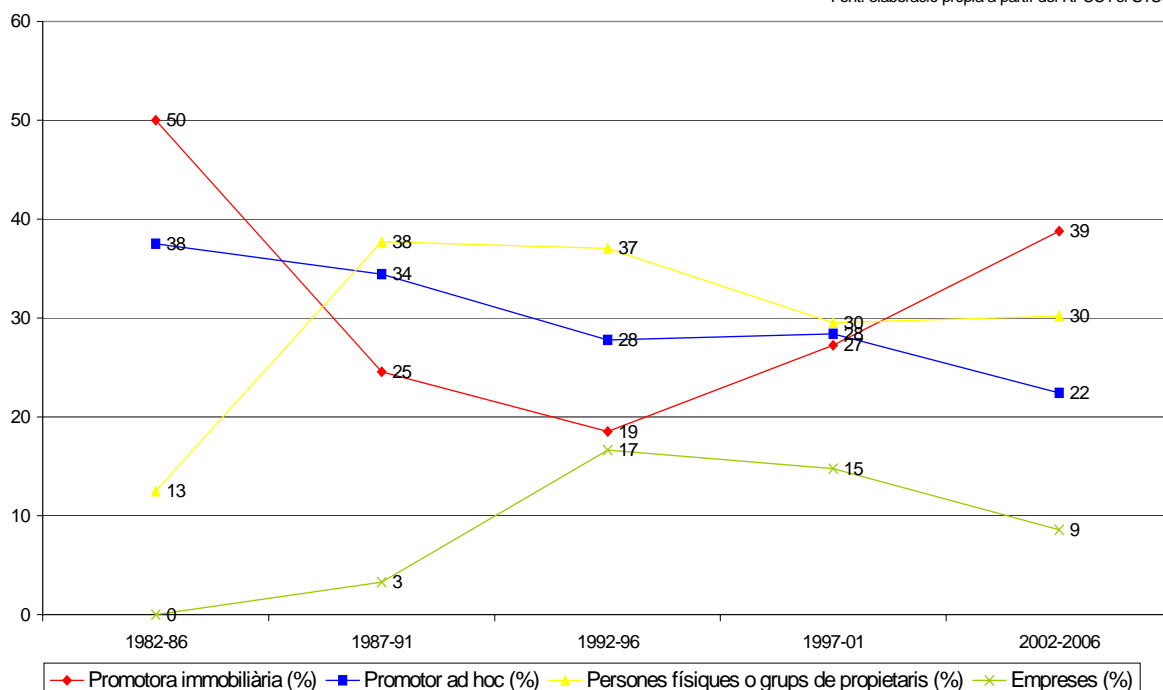
Pel que fa a l'administració local, tots els PP han estat desenvolupats pels respectius ajuntaments excepte un projecte, d'abast supramunicipal (el PP "Sector de Sòl Urbanitzable Vilablareix-Margesa", 2006), que ha estat impulsat per la Mancomunitat intermunicipal Girona-Vilablareix-Salt. En el cas de la Generalitat, tots els plans han estat desenvolupats a través de l'institut Català del Sòl (INCASOL) excepte un, el PP CIM La Selva (2003), que ha estat impulsat per l'empresa pública dedicada a la promoció d'espais logístics: Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques SA (CIMALSA).

Per últim, malgrat que el rol del grup de les empreses (agràries, industrials i de serveis) dedicades a les activitats econòmiques pugui semblar marginal en relació als anteriors, aquest és molt destacable en el nínxol dels polígons d'activitat econòmica. En efecte, un total de 27 de les 35 actuacions del grup de les empreses (77%), han tingut com a objecte la promoció del sòl per a activitats econòmiques. El cas més destacable en aquest sentit és el de les empreses industrials, que en un 95% de les

promocions en què han participat (14% del total de PP industrials), ho han fet per desenvolupar el sòl per a polígons d'activitat econòmica. En aquest cas, el perfil més difós és el de les indústries tradicionals de caràcter local (ceràmica, suro, alimentació) que han actuat com a promotors de projectes destinats a regularitzar les seves instal·lacions, ubicades inicialment en sòl rústic o a relocalitzar-se. Per últim, cal assenyalar la penetració en el mercat de la promoció de les empreses de serveis, especialment el darrer lustre. En aquest sentit, destaquen les entitats dedicades al projecte immobiliari de tipus residencial-turístic, com les urbanitzacions amb camp de golf (Apart hotel Golf Beach SA, a Pals; Club de Golf Peralada SA, a Peralada) i les empreses de distribució comercial que es dediquen als projectes per a centres comercials i d'oci (Grup Auchan, a Salt; i Eroski, a Figueres).

Gràfic 7.23.
Composició de la promoció privada per quinquennis, 1982-2006. Comarques Gironines

Font: elaboració pròpia a partir del RPUC i el STUG



En el pla temporal, l'estudi comença el quinquenni 1982-1986 amb un domini aclaparador dels agents més professionalitzats (promotors immobiliaris i promotores *ad hoc*). Això posa de manifest la inactivitat dels grups "oportunistes" en períodes de recessió. El segon quinquenni (1987-1991) correspon a la primera fase de l'etapa d'expansió i mostra una inversió dels termes exposats: les persones físiques i els grups de propietaris que passen a ser el grup dominant (38%), seguit per les

promotores *ad hoc* (34%) i el grup dels promotors immobiliaris (25%). Com a novetat, apareix en el mercat el grup de les “empreses” (3%). Aquesta tònica tendent a la diversificació dels agents continua al llarg del tercer quinquenni (1992-1996), que està marcat de nou per una contracció en el sector. El quart i el cinquè quinquenni (1997-2001 i 2002-2006), que, com ja s’ha apuntat, són els de màxim creixement de tot el període d’estudi, signifiquen de nou una inversió dels termes: els promotors immobiliaris (39%) tornen a comandar de nou el sector i això va acompanyat de l’estancament i/o davallada de la resta d’actors.

7.3.3 L’atomització del sector immobiliar

Si analitzem la participació dels agents promotors nominalment, la principal evidència és que l’hegemonia recau sobre agents públics. En efecte, durant el període 1979-2006, l’agent que ha promogut més plans parcials ha estat l’INCASOL, amb 30 PP, seguit de l’Ajuntament de Girona, amb 10 PP, l’Ajuntament de Ripoll, amb 9 PP, i l’Ajuntament d’Olot amb 7 PP. La fase d’actuació més intensa de l’INCASOL correspon, de manera coherent amb la participació global del sector públic, amb la primera fase de l’etapa d’expansió (1986-1992). Així mateix, la majoria de les seves actuacions han estat orientades a la promoció de sòl residencial (63%), seguit de la promoció d’espai per a activitats econòmiques (37%).

La cohesió relativa dels agents públics contrasta amb l’atomització dels agents privats¹⁸. En efecte, en l’àmbit privat el rànquing de promocions el lideren dues empreses: Homs Empresa Constructora SA (Girona) i Bellsolà SA (Aiguaviva), amb 3 PP. Per darrera, se situa un grup de 14 agents amb 2 PP, format, tant per empreses, entre les quals destaquen: Vèrtix Grup Immobiliari (Barcelona), Fausto Grup SA (Torroella de Montgrí), Grupo Alze (Barcelona), MP 2001 Gestió i Construcció SL (Girona), Salvador Serra S.A. (Porqueres), Naus Costa S.A. (Campdevàrol), com per persones físiques que han actuat a títol particular.

En tot cas, i com ja s’ha apuntat anteriorment, les fórmules de les empreses promotores per actuar són molt diverses i van des de la promoció directa com persona jurídica, quan són propietàries majoritàries del sòl, a la participació indirecta, mitjançant la constitució d’empreses *ad hoc* i/o la participació, com un agent més, dins

¹⁸ Els resultats es basen en l’anàlisi de les dades recollides als documents de planejament i han estat sotmeses a un procés de depuració basat en la interrelació de tres variables: nom de l’empresa, representant i adreça. Això ha permès identificar les empreses directament, perquè en el document hi figurava el seu nom, o bé indirectament en la mesura que el titular era el representant de l’empresa o bé l’adreça que hi figurava corresponia amb la seva seu.

les juntes de compensació. Per darrera hi ha, sens dubte, una geografia complexa i encara més difícil de copsar de les relacions orgàniques i els fluxos de capitals entre empreses, i entre empreses i entitats financeres, que escapen a les possibilitats d'aquest estudi. L'estudi de la relació entre promoció i propietat del sòl, de la ubicació geogràfica dels agents promotors i de les seves estratègies de mercat que es presenta a continuació, aporta algunes claus per entendre aquestes qüestions.

7.3.4 Propietat del sòl i procés immobiliari

Per afinar en la distinció entre els propietaris del sòl s'han analitzat les dades a partir de cinc categories definides empíricament: persones jurídiques¹⁹, persones físiques, administració pública, domini públic i altres institucions. L'anàlisi de la propietat del sòl mostra una majoria àmplia del grup de les persones jurídiques com a principal propietari del sòl, amb 3.383 ha (61%), seguit de les persones físiques, amb 1.845 ha (33%). A molta distància se situa l'administració pública amb 213 ha (4%), els àmbits de domini públic (infraestructures i sistemes d'espais lliures, principalment) amb 57 ha (1%) i, per últim, altres institucions, amb 27 ha (0,5%). Si analitzem amb detall el grup de les persones jurídiques, podem constatar que en un 79% dels casos (49% del total del sòl total ordenat) es tracta de promotores immobiliàries, seguit de les empreses industrials, amb un 11%, i els altres tipus d'empreses, amb un 10%, que inclou, majoritàriament, empreses de serveis. Així, doncs, les dades posen de manifest la concentració de la propietat del sòl en mans del sector immobiliari, que assoleix un percentatge del 49% del total de sòl ordenat, una xifra molt superior al seu pes en el total de plans parcials promoguts (38%). Això permet deduir la probable existència de processos importants d'acumulació de sòl per part de les promotores immobiliàries previs a l'execució del planejament.

L'evolució en el temps aporta dades concloents sobre el rol de les persones jurídiques i la propietat del sòl en el procés de valorització immobiliària del sòl. En efecte, si durant els dos primers quinquennis (1982-1986 i 1991-1996) el sòl ordenat en mans de persones jurídiques se situa en una forquilla entre el 30% i el 40%, durant els tres darrers quinquennis (1992-1996, 1997-2001 i 2002-2006), el percentatge creix i se situa sempre per damunt del 60%. Així, doncs, l'etapa de major creixement urbanístic de tot el període d'estudi, iniciada a mitjan la dècada de 1990, coincideix amb el període de màxima valorització del sòl per part de les promotores immobiliàries.

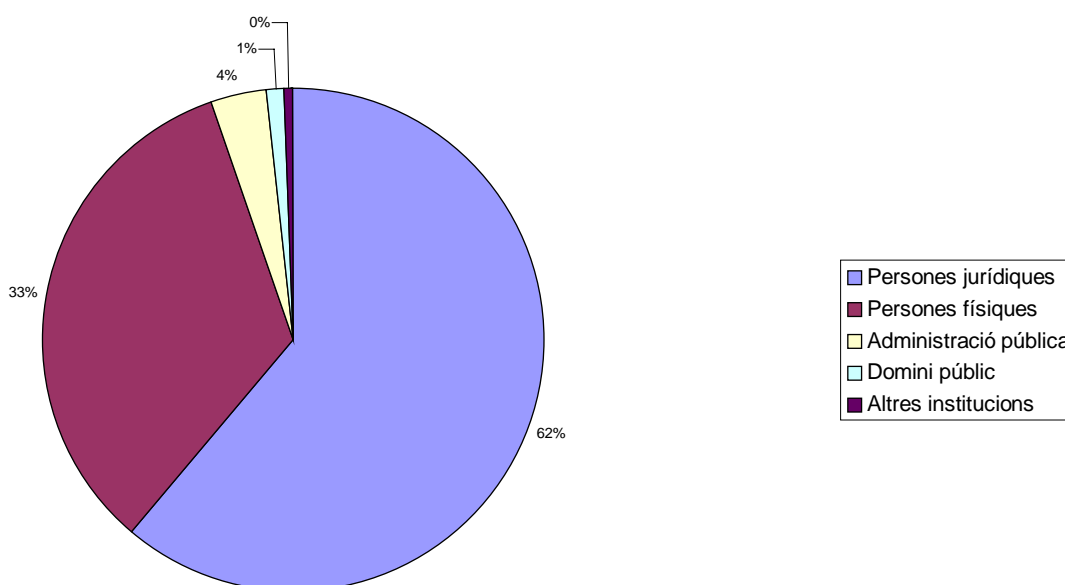
¹⁹ S'han adscrit a aquesta categoria totes les empreses que han estat identificades directament perquè en el document hi figurava el seu nom, o bé indirectament en la mesura que el titular era el representant de l'empresa o bé l'adreça que hi figurava corresponia amb la seva seu.

Arribats a aquest punt, es pot afirmar que la relació entre agents i propietat del sòl en el temps posa de manifest l'existència de pràctiques espacials ressenyables. En efecte, en el cas de les promotores immobiliàries, a una primera fase d'acumulació del sòl, que correspon amb el moment baix del cicle immobiliari, li segueix una segona fase de promoció, en base a l'estoc del sòl acumulat, que coincideix amb el seu moment àlgid. Aquesta pràctica permet a les promotores immobiliàries dirigir el procés de producció de l'espai i realitzar la major part de les plusvàlues derivades del creixement urbà. La resta d'empreses, principalment les industrials, actuen en un circuit de promoció que es pot qualificar de secundari. En efecte, en aquest cas també hi ha una acumulació de sòl prèvia al procés urbanístic, però aquesta no està orientada a la realització directa de plusvàlues territorials, sinó, principalment, a la minimització dels costos d'inversió en capital fix en la fase d'implantació i/o d'ampliació de les instal·lacions. En el cas de les persones físiques, les pràctiques tindrien el caràcter contrari: la major part ven abans d'iniciar-se la gestió del procés immobiliari, tot i que també cal assenyalar la presència d'un conjunt important que està en grau d'aportar el capital o els avals necessaris per aprofitar l'oportunitat de mercat en què es veu involucrat. Finalment, l'escàs patrimoni públic del sòl que ha posat en valor l'administració durant aquest període posa de manifest que el seu rol com a propietari de sòl és marginal, fet que posa de relleu el reduït marge de maniobra que ha tingut, en termes comparatius amb el sector privat, per actuar en el mercat.

Gràfic 7.24.

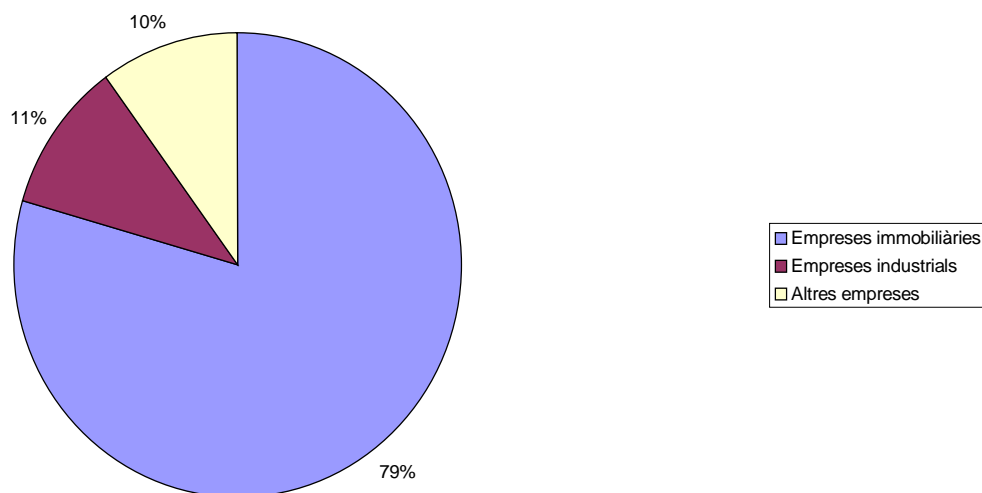
Propietat del sòl segons grans grups d'agents, 1979-2006. Comarques Gironines

Font: elaboració pròpia a partir del RPUC i el STUG



Gràfic 7.25
Propietat del sòl segons grans grups de persones jurídiques, 1979-2006. Comarques Gironines

Font: elaboració pròpia a partir del RPUC i el STUG



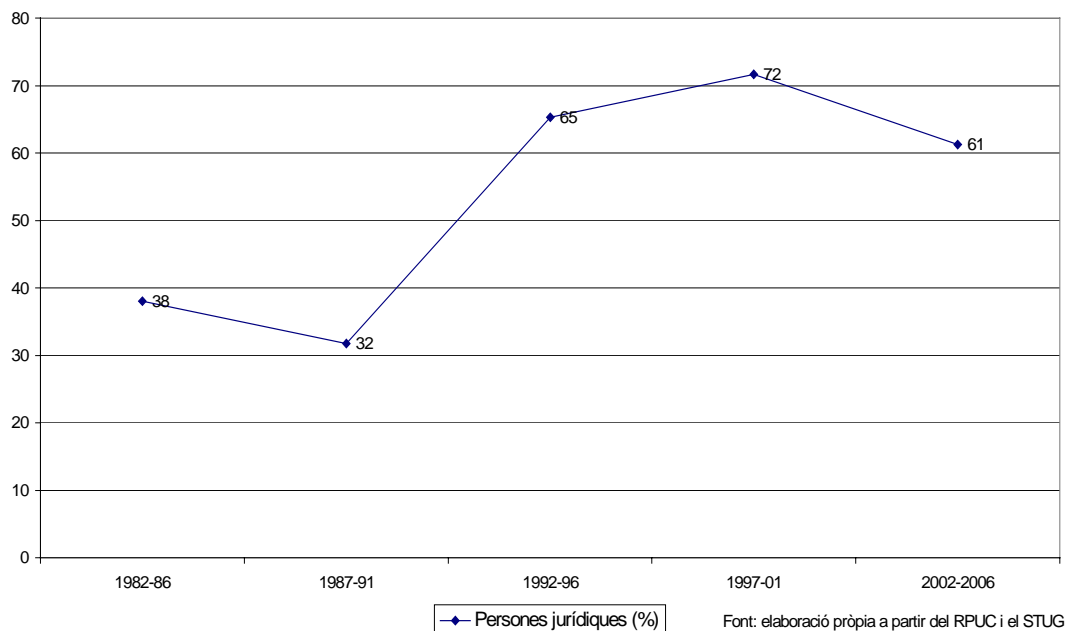
L'anàlisi del sistema d'actuació dels plans parcials promoguts²⁰ situa en primer lloc el sistema de compensació, amb un total de 347 PP (68%), seguit del de cooperació amb 140 PP (28%). A molta distància se situen el sistema d'expropiació, amb 13 PP (3%), els sistemes mixtos²¹ amb 8 PP (2%) i, per últim, les permutes amb 2 PP (0,4 %). Així, doncs, es pot dir que en dues de cada tres actuacions, els agents privats han assumit els costos derivats del desenvolupament del sector, mentre que en el tercer restant ho ha estat l'administració, mitjançant, principalment, el sistema de cooperació. El sistema d'expropiació, l'instrument privilegiat de l'administració per promoure actuacions adquirint el sòl a un preu de mercat més ajustat, ha estat utilitzat principalment per l'INCASOL (69% dels casos), tot i que, com ja s'ha exposat, en molt poques ocasions. Aquest fet, juntament amb la constatació de l'escàs patrimoni del sòl atresorat, demostra que el paper del sector públic s'ha centrat més en cobrir els nínxols de mercat menys rendibles pel sector privat i la col·laboració, aportant capital, en el

²⁰ La mostra la formen els 510 plans parcials dels quals s'ha pogut trobar informació sobre un conjunt de 522 aprovats, és a dir, un 98% del total.

²¹ Inclou els casos en què s'aplica més d'un sistema per a desenvolupar els polígons d'actuació d'un pla parcial. Aquesta fórmula s'utilitza per solventar problemes en la gestió derivades, per exemple, de la fragmentació de la propietat. En aquest sentit, les dues modalitats més utilitzades són les de cooperació i compensació, i expropiació i cooperació.

desenvolupament urbanístic que no en una participació decidida en el procés urbanístic, com una alternativa real al sector privat.

Gràfic 7.26.
Evolució del sòl en mans de persones jurídiques per quinquennis, 1982-2006.
Comarques Gironines

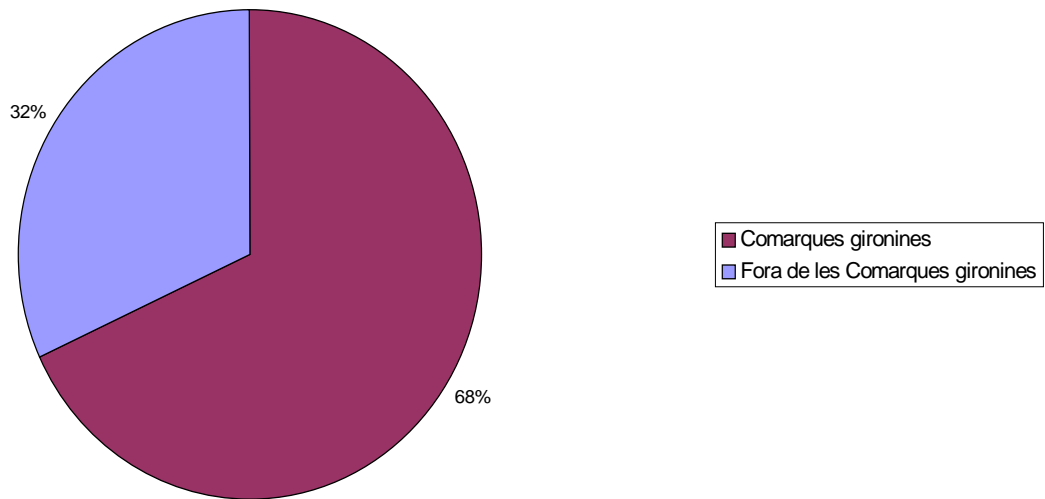


7.3.5 Procedència dels agents i estratègies territorials de mercat

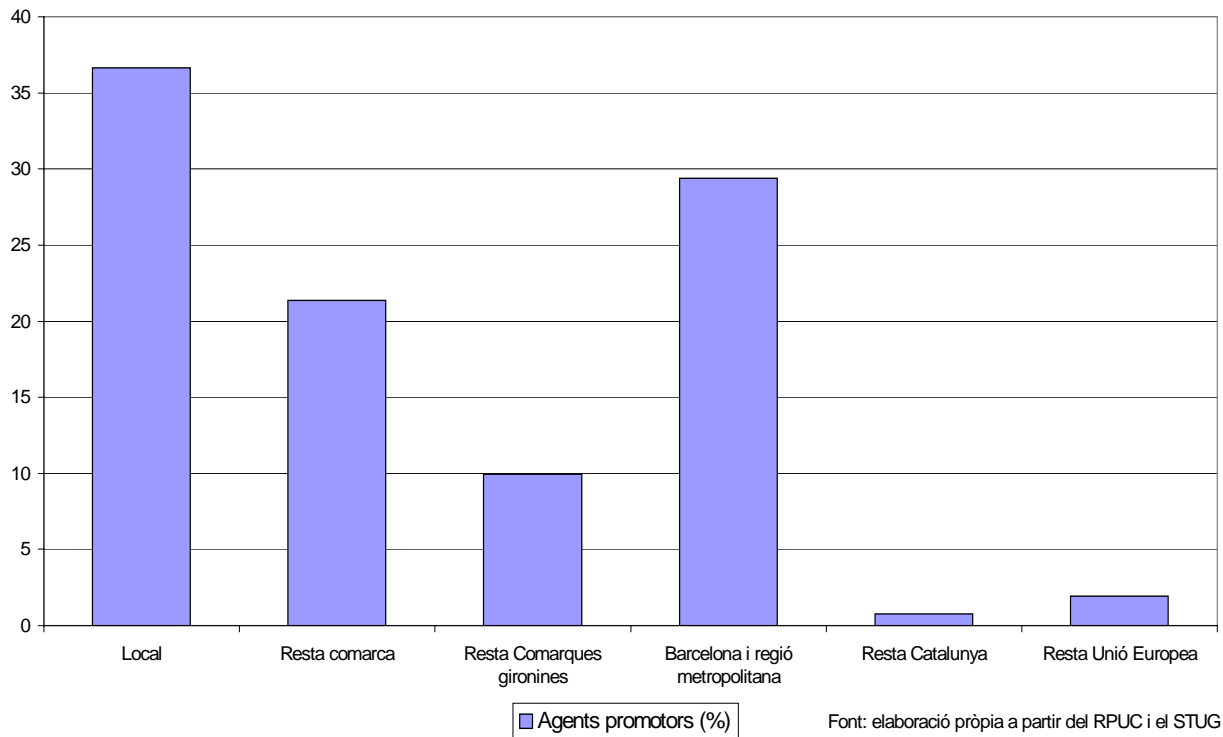
L'anàlisi de la procedència dels agents privats permet distingir dos grans grups²². El primer, i majoritari, el formen els promotors ubicats a les Comarques Gironines, amb un 178 PP (68%). El segon el formen els agents ubicats fora de les Comarques Gironines, amb 84 PP (32%). Si es desagreguen les dades per àmbits, es pot comprovar que el grup majoritari és el dels promotors locals (37%), seguit dels promotors de Barcelona i la seva regió metropolitana (30%), els procedents de la resta de municipis de la comarca (21%) i els procedents de la resta de les Comarques Gironines (10%). Finalment, els agents procedents de la resta de Catalunya i/o la resta de la Unió Europea, se situen en una posició marginal (3%).

²² La mostra la formen els 262 plans parcials promoguts per agents privats dels quals s'ha pogut trobar informació sobre un conjunt de 346 plans, és a dir, un 76% del total.

Gràfic 7.27
Procedència dels agents privats, 1979-2006. Comarques Gironines
 Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC i el STUG



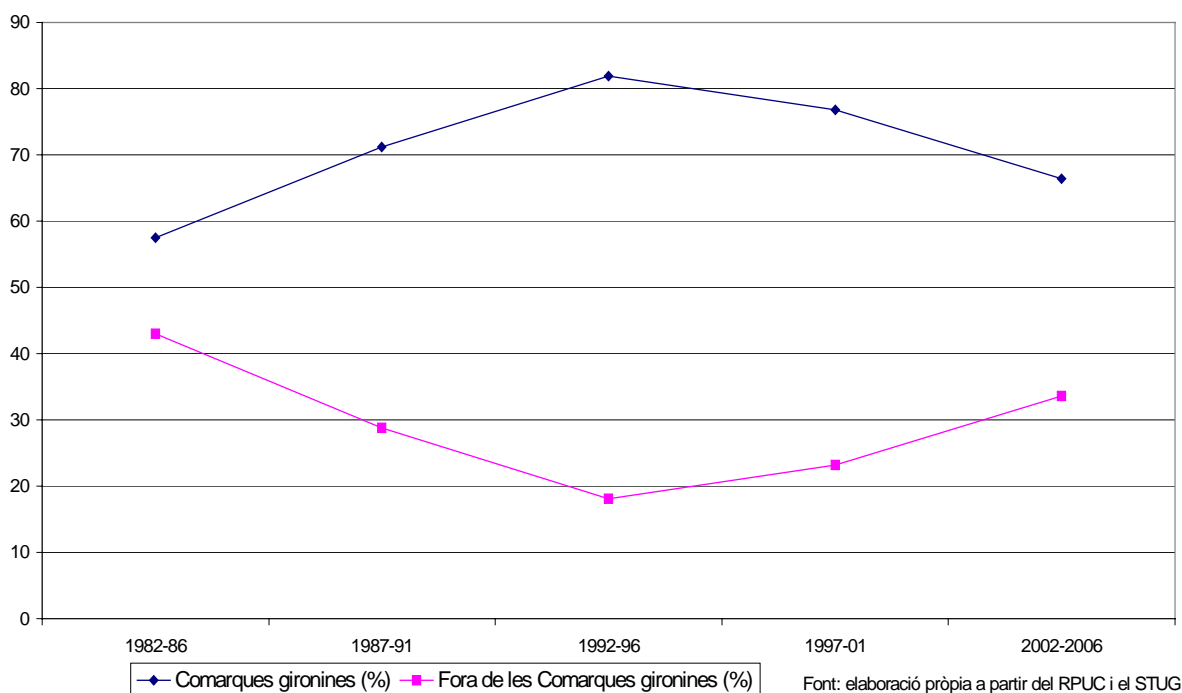
Gràfic 7.28
Procedència dels agents privats segons grups d'àmbits territorials, 1979-2006



Font: elaboració pròpia a partir del RPUC i el STUG

Dues matisacions permeten interpretar millor les dades. D'una banda, cal dir que quan es parla dels agents que provenen de les Comarques Gironines es tracta, en un 85%, de promotors ubicats a l'entorn més immediat (municipi i/o comarca), de manera que es pot afirmar que el grau de contenció del mercat és elevat. De l'altra, cal dir que quan es parla dels agents que provenen de fora de les Comarques Gironines es tracta, en un 92%, dels ubicats a Barcelona i la seva regió metropolitana. Així, doncs, es pot afirmar que dos de cada tres plans parcials aprovats per agents privats han estat tramitats per agents ubicats a les Comarques Gironines i el tercer per un agent ubicat de la regió metropolitana de Barcelona. La petjada de la capital catalana en la construcció del territori és, sense dubte, molt important. En el cas del sector públic, un 83% de les actuacions corresponen als agents locals (ajuntaments) i tan sols un 17% als agents d'àmbit regional (INCASOL i CIMALSA).

Gràfic 7.29
Plans parcials segons la procedència dels agents privats per quinquennis, 1982-2006



Pel que fa als usos i les tipologies, els agents de les Comarques Gironines han tingut com a projecte preferent els eixamples (49%), seguit dels polígons d'activitat econòmica (26%) i les urbanitzacions (20%), mentre que els agents de fora de les Comarques Gironines han tingut com a projecte preferent les urbanitzacions (39%), els eixamples (36%) i els PAE (23%). Així, doncs, la principal diferència entre ambdós

tipus d'agents rau en l'esfera del projecte residencial. En efecte, mentre els primers han orientat les inversions preferentment cap als eixamples ubicats als nuclis urbans, destinats a la demanda de primera residència; els segons les han orientat cap a les urbanitzacions ciutat-jardí situades a la costa i a segona línia de costa. Aquesta pràctica es va iniciar a la dècada de 1960 amb la construcció d'urbanitzacions il·legals que durant el període d'estudi han estat regularitzades, i ha evolucionat cap a nous tipus de projectes, bàsicament eixamples de baixa densitat o urbanitzacions de nova planta, ara, però, legalment desenvolupats.

En el pla temporal, es passa d'un punt de partida, el primer quinquenni (1982-1986), marcat per l'equilibri de forces entre els agents ubicats a les Comarques Gironines i els ubicats a fora, a la primacia, el segon i el tercer quinquennis (1987-1991 i 1992-1996), de la promoció local. Finalment, els dos darrers quinquennis (1997-2001 i 2002-2006) la tendència s'inverteix: la promoció procedent de fora de les Comarques Gironines torna a assolir nivells molt elevats, un fet que coincideix, com s'ha exposat, amb la fase de major creixement de tot el període i la recuperació del lideratge en el procés urbanístic de les promotores immobiliàries.

7.3.6 Distribució territorial de les actuacions i àmbits territorials de mercat

Si analitzem les estratègies espacials de mercat, l'element més rellevant és que la dualitat promoció pública/promoció privada es trasllada de manera evident sobre el territori. En efecte, la presència del sector públic és més important a les comarques interiors, molt especialment al Ripollès (59% dels PP), la Garrotxa (56%) i el Pla de l'Estany (43%), un fet que contrasta amb el domini dels agents privats a tot el terç oriental del territori i la costa. Així, a municipis com Ripoll (10 PP), Olot (7 PP), Banyoles (7 PP) o Sant Joan de les Abadesses (3 PP), el sector públic s'ha erigit en el principal agent urbanístic; grup dins del qual hi apareix, singularment, la ciutat de Girona, on l'administració local²³ ha liderat la dinàmica d'expansió urbana. Contràriament, el sector privat ha liderat la promoció als municipis de la costa (Palafugell, 12 PP; Lloret de Mar, 10 PP; Calonge, 7 PP), els municipis de la corona de les grans àrees urbanes (Aiguaviva, 9 PP; Sant Gregori, 5 PP; a l'àrea urbana de Girona; Vilafant, 11 PP; Vila-sacra, 4 PP; a l'àrea urbana de Figueres; Cornellà de Terri i Palol de Revardit, 4 PP; a l'àrea urbana de Banyoles), i els espais en xarxa (Cassà de la Selva, 16 PP; Vilobí d'Onyar, Sils, Llagostera, Vidreres, 5 PP).

²³ Els ajuntaments més grans tenen, d'entrada, major capacitat financera per actuar com a agent urbanístic. En alguns casos, com els de Girona o Olot, els respectius ajuntaments han aprofitat aquesta opció per implementar polítiques decidides de promoció i direcció del creixement urbà.

Per últim, hi ha una correlació en el territori entre el tipus de promoció dominant pública/ privada i el grau de contenció/ obertura del mercat. Així, els àmbits amb major pes de la promoció pública són els que tenen un mercat amb una participació elevada dels agents locals (locals i comarcals): Ripollès (69% dels PP), seguit del Gironès (63%) i la Garrotxa (62%). Contràriament, els àmbits que presenten una major presència del sector privat són els que tenen un menor pes dels agents locals: la Selva (53%), el Baix Empordà (52%) i l'Alt Empordà (51%). L'associació entre turisme i residència és el factor que explica que les comarques costaneres siguin els àmbits més apetents pel sector privat i els agents de fora de les Comarques Gironines.

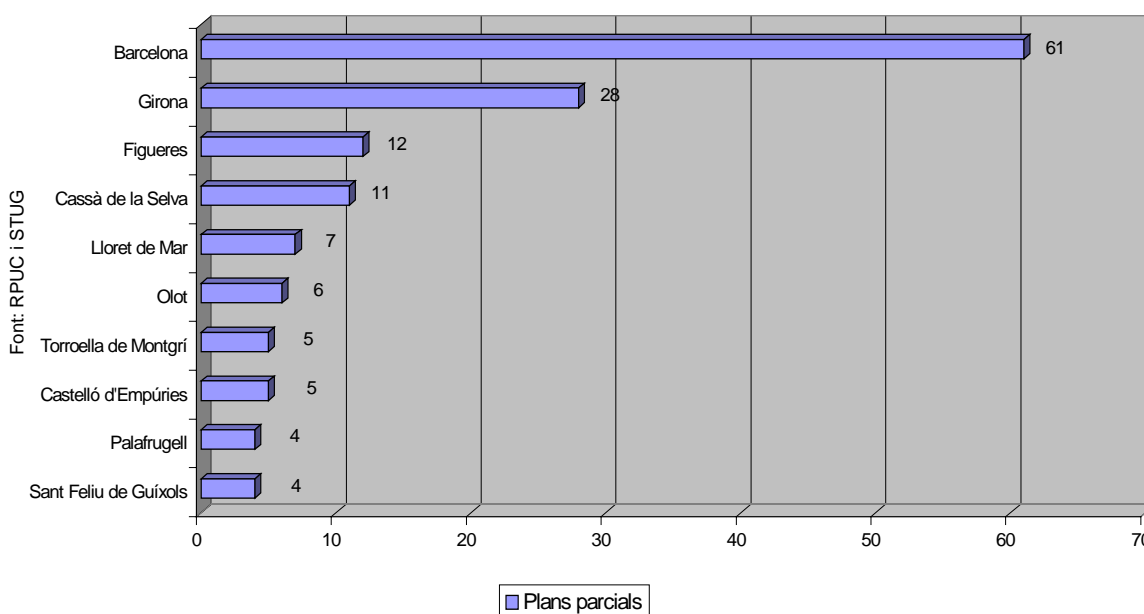
Per municipis, els principals nuclis de procedència dels agents privats són la ciutat de Barcelona, amb 61 PP, i la ciutat de Girona, amb 28 PP. Per darrera, però a força distància, se situen Figueres, amb 12 PP, Cassà de la Selva, amb 11 PP, i, amb una xifra entre 5 i 10 PP, Lloret de Mar, Olot, Torroella de Montgrí i Castelló d'Empúries. Així, les dades posen de manifest l'existència de tres tipus de focus emissors principals amb els seus respectius àmbits espacials de mercat. En primer lloc, la ciutat de Barcelona²⁴, que és el principal focus emissor del país i actua segons un esquema de mercat regional que té, en les Comarques Gironines, un dels seus referents principals. Les actuacions dels agents ubicats a la ciutat comtal han tingut com a objectiu preferent la costa i la plana selvatanes (Lloret de Mar, 5 PP, Sant Feliu de Buixalleu, Vidreres, Sils, Caldes de Malavella, 2 PP), fet que, com ja s'ha apuntat, es va iniciar a la dècada de 1960 i que ha de ser interpretat com un primer pas en el procés d'expansió de la regió metropolitana de Barcelona cap a les Comarques Gironines. L'abast de les actuacions dels agents procedents de Barcelona ha anat, però, més enllà, i abraça la costa baix i alt empordanesa, i, de manera més puntual, les comarques del Gironès, la Garrotxa i el Ripollès.

El segon àmbit de mercat destacable el configuren les ciutats de Girona i, a una certa distància, Figueres, que actuen com a focus catalitzadors de les dinàmiques de les seves àrees urbanes i de la costa. En efecte, els agents ubicats a la ciutat de Girona han exercit el lideratge en el procés de construcció de la seva àrea urbana (Girona, 5 PP; Sant Gregori, 4 PP; Aiguaviva, 3 PP; Quart, 2 PP), amb un rang quant a usos i tipologies que ha abraçat des del projecte residencial de densitat alta, ubicat al nucli central de l'àrea urbana, al projecte de baixa densitat ubicat a la seva corona i els nuclis de la costa. Per la seva banda, els agents ubicats a la ciutat de Figueres també

²⁴ A la ciutat de Barcelona es localitzen algunes de les empreses promotores més importants de l'Estat espanyol.

ha exercit un paper rector dins la seva àrea urbana (Vilafant 5 PP; Figueres i Avinyonet de Puigventós, Navata, Vilabertran, Fortià, 1 PP), principalment en l'esfera del projecte residencial de baixa densitat, i a la costa empordanesa, on aquest procés han tingut un caràcter exclusivament residencial. L'últim àmbit de mercat destacable és la costa, on alguns municipis turístics com Lloret de Mar, Torroella de Montgrí i Castelló d'Empúries, han consolidat estructures empresarials importants i s'han erigit com a focus emissors de rellevància, tant a nivell local com de la resta de l'àmbit litoral i de segona línia de costa. En aquest cas, els usos i tipologies privilegiats són, com és obvi, els residencials de mitjana i baixa densitat, i les urbanitzacions.

Gràfic 7.30.
Rànquing dels 10 primers municipis de procedència dels promotors privats, 1979-2006



A la llum dels resultats, es pot afirmar que a les Comarques Gironines es perfilen tres ordres de lògiques de mercat. En primer lloc, hi ha les comarques costaneres, que es caracteritzen pel lideratge dels agents privats, un grau d'obertura elevat als agents externs, especialment els procedents de Barcelona, i una orientació del capital cap a la valorització residencial-turística del territori. En segon lloc, hi ha les àrees urbanes de Girona i Figueres, que es caracteritzen pel predomini dels agents privats d'origen local, un grau de contenció elevat, i una orientació del capital cap a un producte immobiliari diversificat (residencial i activitats econòmiques tradicionals i innovadores). En tercer

lloc, i últim, hi ha les comarques interiors, que es caracteritzen pel domini dels agents públics, un grau de contenció elevat, i una orientació de les inversions cap a la dotació de les condicions generals per al desenvolupament econòmic i social del territori (residència i espai per a activitats econòmiques).

7.3.7 Conclusió

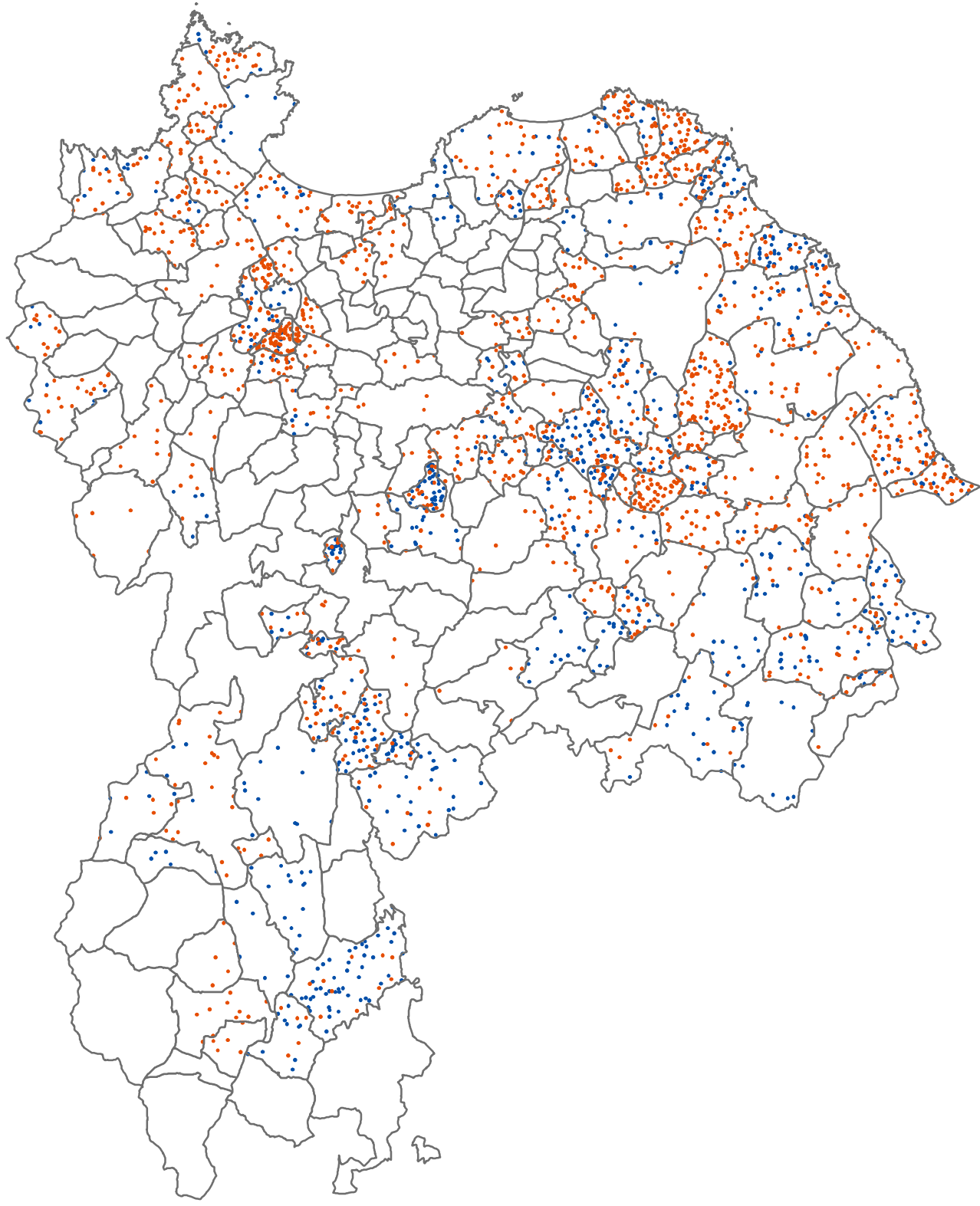
L'anàlisi de les pràctiques dels agents de la promoció del medi urbà construït a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006 mostra les següents tendències:

- 1) S'ha produït una transició d'una situació d'equilibri entre promoció privada i promoció pública (1979-1996) a una situació de domini de la promoció privada que coincideix amb la fase de creixement més important del cicle d'expansió i el gir liberalitzador en les polítiques públiques (1997-2006).
- 2) Hi ha un domini general del sector privat en l'esfera dels usos més profitosos: residencial i mixt (amb domini residencial), i, per contra, una paritat entre sector privat i públic en l'àmbit dels polígons d'activitat econòmica.
- 3) En l'esfera del sector privat, el subgrup de les promotores immobiliàries comanda la promoció del medi urbà construït, tot i que, en general, el sector presenta una estructura molt atomitzada. En el cas del sector públic, destaca el paper dels ajuntaments, tot i que circumscrit a l'àmbit local, i, en segon pla, el de la Generalitat, a través de l'INCASOL.
- 4) Hi ha una concentració del sòl ordenat en mans de persones jurídiques, grup compost majoritàriament per promotores immobiliàries, fet que contrasta amb l'escàs patrimoni públic de sòl.
- 5) El procés de valorització immobiliària del territori ha estat liderat per les promotores immobiliàries, que en el moment àlgid del cicle immobiliari han entrat en el mercat per valoritzar els seus estocs de sòl acumulats i acaparar la major part de les plusvàlues derivades del creixement urbà. En un pla secundari se situen les persones jurídiques, que actuen de manera ocasional per tal d'aprofitar oportunitats discretes de mercat, les empreses, que actuen amb l'objectiu de minimitzar els seus costos d'inversió en capital fix i, per últim, l'administració, que actua com un agent promotor subsidiari, especialitzat en els nínxols de mercat menys rendibles pel sector privat.

6) A nivell territorial emergeixen tres focus emissors: 1) Barcelona (i regió metropolitana), 2) les ciutats de Girona i Figueres, i 3) alguns municipis turístics de la costa; i tres àmbits de mercat: 1) la costa, que es caracteritza per un domini dels agents privats, un grau d'obertura al capital exterior elevat i una especialització en l'esfera residencial; 2) l'àrea urbana de Girona i, en menor mesura la de Figueres, que es caracteritzen pel lideratge dels agents privats d'origen local, un grau de contenció elevat i un producte immobiliari diversificat; i 3) les comarques interiors, que es caracteritzen pel domini dels agents públics, un grau de contenció elevat, i una orientació de la promoció a la dotació d'infraestructura urbanística.

7) Els projectes importants quant a mida i localització tenen sempre una presència majoritària d'empreses immobiliàries i guanyen força a mesura que creix la mida del municipi, el seu rol en la jerarquia urbana i/o s'aproxima a la costa. Contràriament, els projectes realitzats en nuclis petits i/o poc dinàmics mostren una presència forta dels propietaris tradicionals i un pes important del sector públic en la promoció.

Mapa 7.15. Plans parcials segons el tipus de promotor, 1979-2006



Llegenda

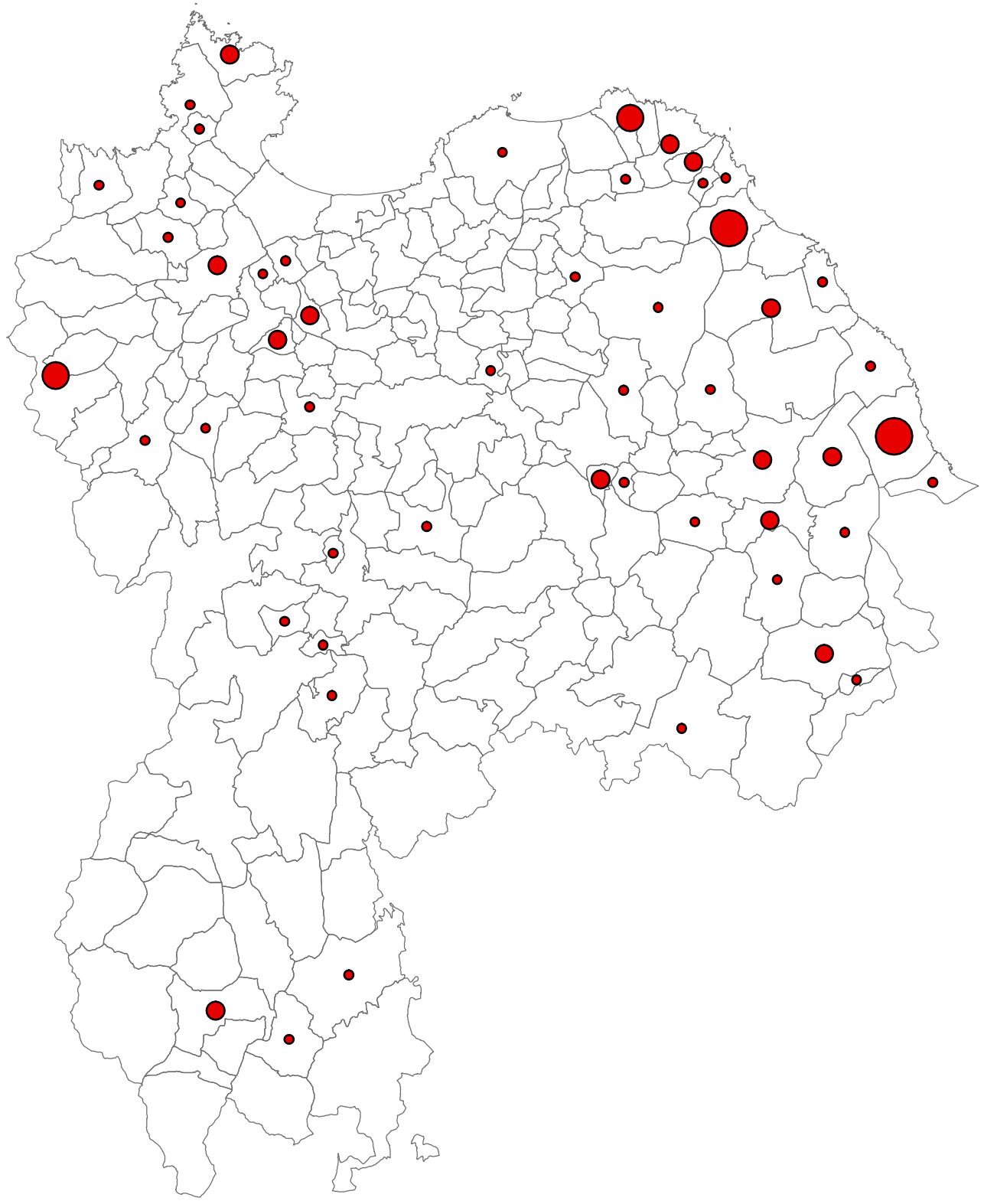
- 1 Dot = 0,2
- Promoció pública
- Promoció privada



0 5 10 15 20 Km

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Mapa 7.16. Promotors de la regió metropolitana de Barcelona, 1979-2006*



Llegenda

Plans parcials

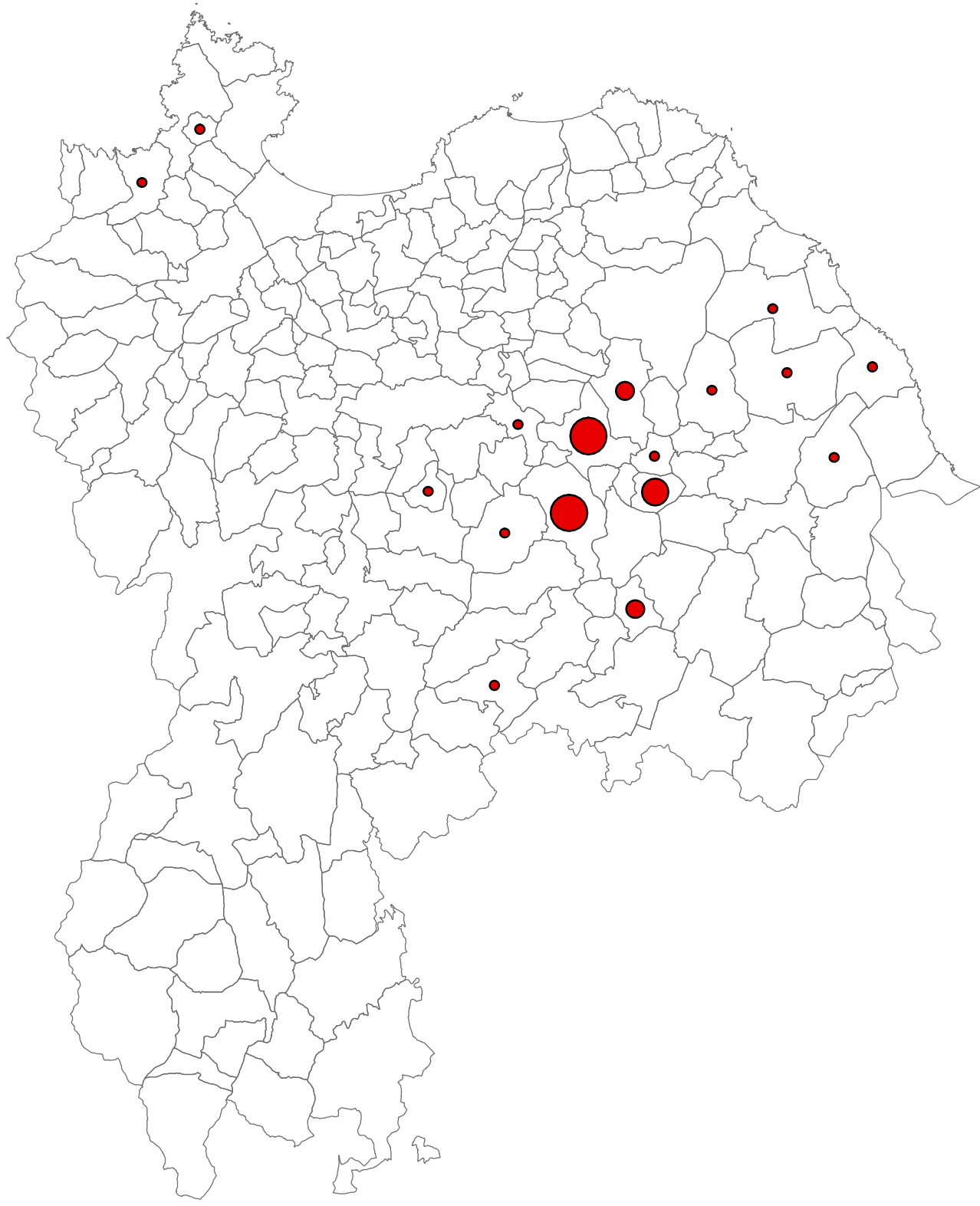
- 0
- 1
- 2
- 3
- 4 - 5

*Només promotors privats



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Mapa 7.17. Promotors de la ciutat de Girona, 1979-2006*



Llegenda
Plans parcials

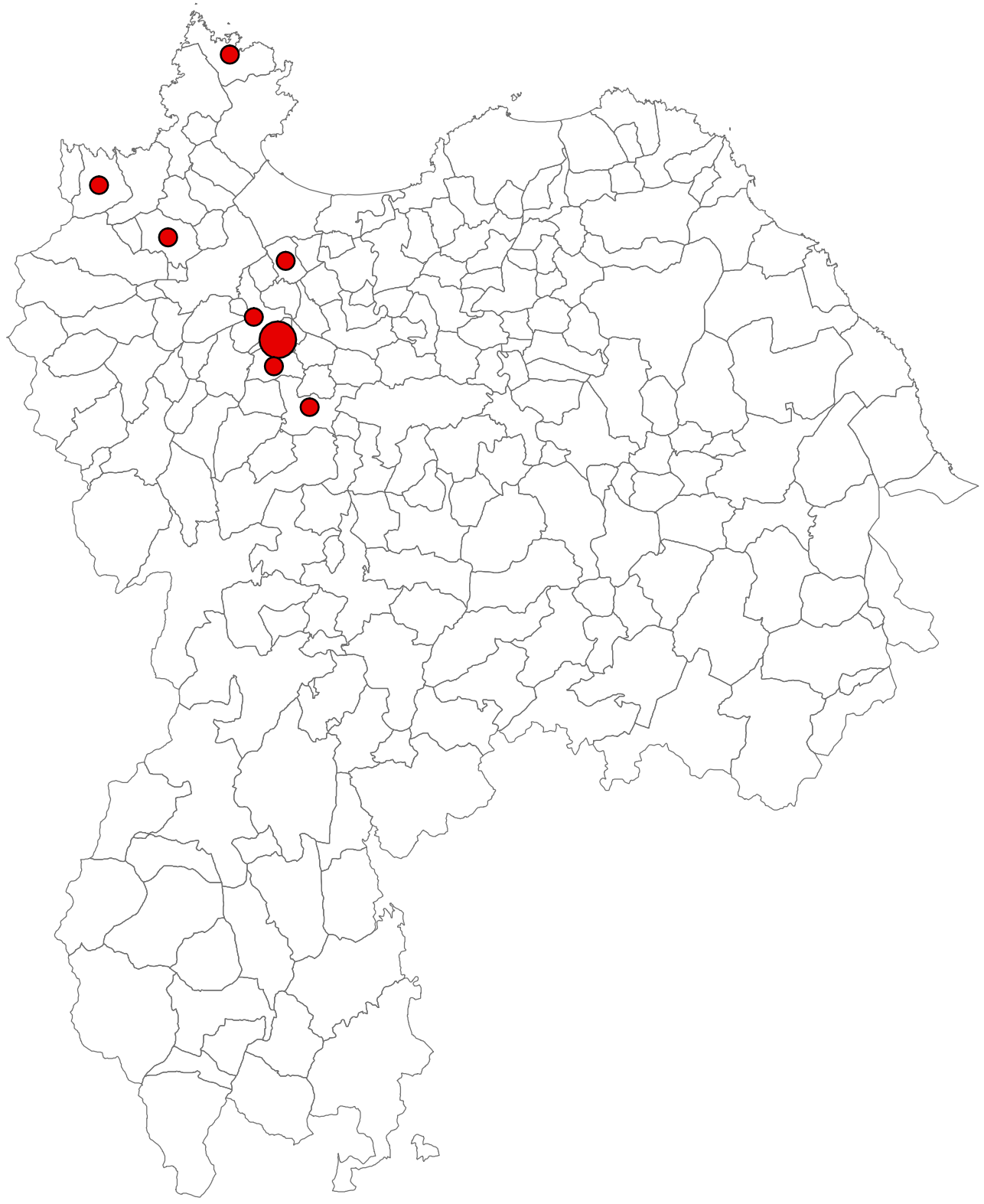
- 0
- 1
- 2
- 3
- 4 - 5

*Només promotors privats



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Mapa 7.18. Promotors de la ciutat de Figueres, 1979-2006*



Llegenda
Plans parcials
0
1
> 2

*Només promotors privats



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC

Capítol 8. Les tipologies d'espais urbanitzats

8. Les tipologies d'espais urbanitzats

En el present capítol es defineixen i classifiquen les sis principals tipologies d'espais urbanitzats que s'han promogut a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006. L'exposició de les diferents tipologies parteix d'un esquema dividit en dues parts. La primera inclou tres aspectes genèrics: caracterització, gènesi i morfologia, i magnituds principals. La segona aprofundeix en aspectes més qualitius a partir de l'anàlisi de la part justificativa i projectual dels plans, treball de camp, i és, per tant, necessàriament variable en funció de l'especificitat de cada tipologia. El capítol clou amb un quadre de síntesi amb una classificació de les tipologies i una definició dels seus trets essencials.

8.1 Caracterització i metodologia

L'objectiu principal d'aquest estudi és conèixer en quina mesura les dinàmiques del sistema econòmic, els models de l'habitar i les disposicions del planejament s'han traduït en l'aparició d'unes determinades tipologies d'espais urbanitzats. Es parteix de la base que el territori es construeix a partir d'unes figures urbanístiques bàsiques i que, ateses les disposicions del planejament, aquestes queden cosificades en el concepte de pla parcial. Es tracta d'una tasca fonamental per comprendre el procés de construcció del territori en tant que relació entre pràctiques dels agents econòmics, administració i demandes socials, i, com a conseqüència, l'aparició d'uns determinats models urbans.

La definició i classificació d'aquestes tipologies s'ha fet empíricament a partir del creuament de tres paràmetres: ús, gènesi i morfologia. L'itinerari de classificació ha partit de l'ús, factor definit en els plans en el concepte de "zona" i que permet establir una primera diferenciació d'aquests en relació al rol que juguen dins del sistema econòmic i social. Això, ha permès distingir sis grans ordres d'usos: residencials, industrials, serveis, logístics, turístics i equipaments. Seguidament, la vinculació dels usos amb els factors morfològics (densitat, disposició física, relació d'escala i tipus d'ordenació) han permès establir 6 tipologies d'espais urbanitzats. Dins d'aquest conjunt es poden distingir 3 tipologies majors, quant a nombre d'actuacions i distribució territorial:

- 1) **Eixamples (E).** Factors de diferenciació bàsics: continuïtat física i densitat (igual o superior a 10 hab/ha)¹.
- 2) **Urbanitzacions (U).** Factors de diferenciació: continuïtat física, densitat (igual o inferior a 20 hab/ha) i relació d'escala (dintre/ fora d'escala).
- 3) **Polígons d'activitat econòmica (PAE).** Factors de diferenciació: tipus d'ordenació i disposició física.

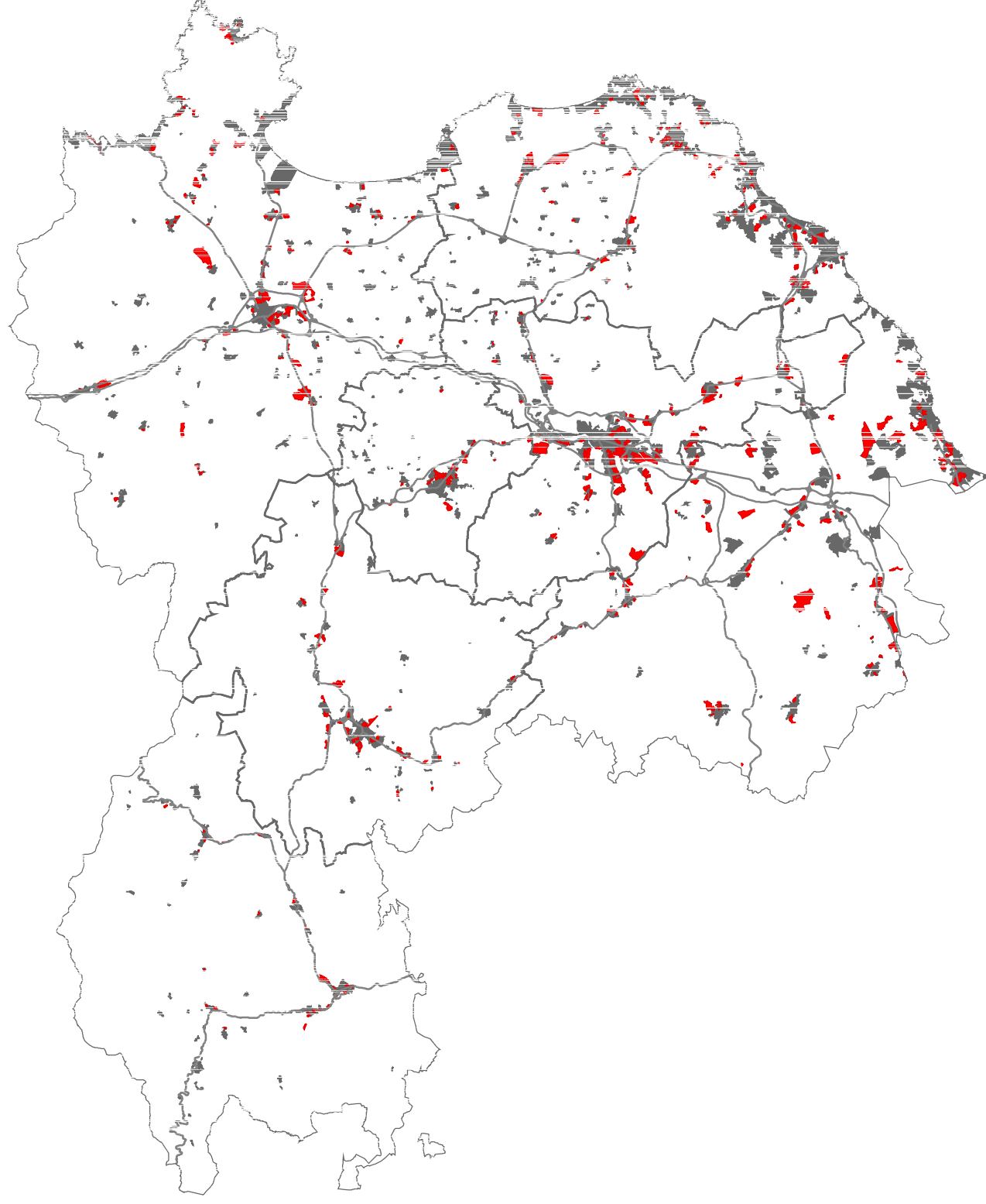
Es poden identificar també 3 tipologies menors, en la mesura que representen projectes identificables per la seva singularitat, però amb un nombre de casos molt baix. Per ordre d'actuacions, de major a menor, són:

- 4) **Polígons d'equipaments (PE).** Factors de diferenciació: tipus d'ordenació i disposició física.
- 5) **Zones hoteleres i de serveis (ZHS).** Factors de diferenciació: tipus d'ordenació i disposició física.
- 6) **Actuacions en zones rurals (AZR).** Factor de diferenciació: singularitat com a actuació de petita dimensió ubicada en vilatges i nuclis disseminats.



Les 3 tipologies majors s'han subdividit en subtipologies per afinar en la seva diferenciació genètica i morfològica. En el cas dels eixamples, el criteri principal de diferenciació ha estat la densitat. En el cas de les urbanitzacions i els polígons d'activitat econòmica, en què un bon nombre d'actuacions es van desenvolupar abans de l'inici de la Democràcia, el criteri principal de diferenciació ha estat genètic (plans de nova planta / plans regularitzats). Les seves especificitats s'exposen, a continuació, conjuntament amb les tipologies principals.

¹ Pel que fa a la densitat, cal dir que hi ha una franja compartida entre eixamples i urbanitzacions (de 10 a 20 hab/ha) en que l'element que ha permès separar el que es podia indentificar com un eixample de baixa densitat del que es percebia clarament com una urbanització ciutat-jardí ha estat, necessàriament, la continuïtat física i les característiques del projecte.

Mapa 8.1. Espai urbanitzat i zones d'extensió urbana, 1979-2006



Legenda

-  Sòl urbanitzat*
-  Nous plans parcials

*Mapa de cobertes del sòl de Catalunya (2002-2003)



0 5 10 15 20 Km



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del RPUC i del mapa de cobertes del sòl de Catalunya del Centre de Recerca i Aplicacions Forestals (CREAF)

Eixamples



8.2 Eixamples

8.2.1 Caracterització

Aquesta tipologia inclou els plans parcials residencials de primera residència que han estat ubicats amb continuïtat física amb la trama urbana preexistent i que tenen un llinar de densitat igual o superior als 10 habitatges/hectàrea. El precepte de continuïtat física permet distingir les situacions de creixement compacte de les que s'ubiquen de manera dispersa en el territori². El llinar de densitat permet garbellar les situacions que, malgrat es puguin emplaçar en continuïtat amb les trames preexistents, no tenen la massa crítica suficient per formar una seqüència morfològica viari-parcel·lari-edificació mínimament compacta, com és el cas de les urbanitzacions. Certament, la traducció en la realitat urbanística d'aquests principis pot portar, en alguns casos, a una situació contradictòria de contigüitat física clara en relació al nucli urbà, amb les reserves pertinents per a sistemes, és a dir, característiques d'eixample, però amb una densitat característica d'urbanització extraurbana. La contradicció s'assumeix i serà matisada convenientment al llarg de l'exposició següent. Així, doncs, partint del criteri de densitat i d'un llinar empíric elaborat en funció dels casos estudiats, proposem distingir 3 subtipologies d'eixample:

- 1) Eixamples de baixa densitat (10,1 a 20 habitatges/ha)
- 2) Eixamples de mitjana densitat (20,1 a 40 hab/ha)
- 3) Eixamples d'alta densitat (més de 40,1 hab/ha)

Aquestes 3 subtipologies s'ajusten de manera molt precisa a 3 tipus de paisatges urbanitzats. La primera subtipologia inclou els plans que combinen exclusivament tipologies d'edificació unifamiliar (aïllada, aparellada o en filera). La segona subtipologia inclou els plans que combinen tipologies d'edificació unifamiliar i plurifamiliar. La tercera subtipologia inclou els plans que contenen tipologies d'edificació principalment o exclusivament plurifamiliar. D'altra banda, també hem distingit una quarta subtipologia que inclou els plans d'aquest gènere que contenen alguna zona secundària³ qualificada amb un altre ús, generalment serveis, indústries o equipaments:

² Excepcionalment, s'han inclòs dins d'aquesta categoria alguns plans orientats a la primera residència que, tot i presentar un llinar de densitat inferior a l'estipulat, presentaven unes característiques quant a continuïtat, cessions obligatòries i dotacions, d'extensió d'eixample.

³ Al costat de la zona principal residencial de vegades es delimita un espai de dimensions més reduïdes per ubicar-hi un ús complementari.

4) Eixamples mixtos (amb domini residencial)

8.2.2 Gènesi i morfologia

La idea d'eixample com a fórmula de combinació d'usos i organització de l'espai presenta una tradició consolidada al nostre país que es remunta a la Revolució Industrial. Nogensmenys, a aquest model se li atribueixen les tres virtuts associades al "model d'urbanització mediterrània": compacitat, densitat i diversitat d'usos i social, i, consegüentment, una major economia quant a costos d'urbanització, edificació i funcionalitat, que d'altres solucions menys denses.

El model tradicional d'eixample fou ideat com un dispositiu d'ordenació del creixement d'un municipi d'acord amb un plànol que contenia un traçat amb una diferenciació entre el sòl públic i el privat, i una ordenança per regular l'edificació. Aquesta disposició equivalia a assignar plusvàlues al sòl edificable, i, partir d'aquí, el sector públic iniciava la urbanització i els propietaris engegaven el negoci immobiliari construint segons els ritmes que els convenia. Amb la Llei del sòl de 1956 s'introdueix la idea de zonificació del territori segons usos, la seva divisió en unitats del sòl diferenciades (els plans parcials) i un model de gestió que implica un repartiment de les càrregues i els beneficis entre els propietaris. Amb la Llei del sòl de 1976 el model es perfecciona: s'estableix un sistema temporal per ordenar de manera coherent els ritmes de gestió i s'augmenten les garanties d'execució per part dels agents privats de les obres. Amb la instauració de la Democràcia, es posen els mitjans polítics i tècnics per fer d'aquest model la fórmula més difosa de creixement residencial, el que significa el triomf de l'urbanisme democràtic per damunt de les tipologies irregulars, pròpies de la fase anterior. Des d'aquest moment, la tipologia d'eixample té les següents característiques:

- 1) Creixement residencial concebut com una unitat coherent d'ús, ordenació i gestió.
- 2) Implantació en el territori amb la voluntat d'enllaçar amb la trama urbana preexistent, eixamplar-la i donar-li continuïtat.
- 3) Estructura vies/intervies segons un esquema racional (ortogonal i/o radialconcèntric, principalment) per facilitar la parcel·lació, la circulació rodada i la presència d'àmbits d'espai públic col·lectiu.

- 4) Ordenació de l'edificació a partir de tipologies de densitat elevada, disposades segons l'alineació dels vials i repartiment horitzontal de la propietat.

Com s'ha apuntat anteriorment, actualment, no totes les promocions qualificades com a eixample s'ajusten a aquests quatre principis, ja que aspectes com la densitat i la tipologia han generat, en alguns casos, paisatges i funcionaments més propers als principis de la urbanització suburbana. Aquestes consideracions seran matisades al llarg de l'exposició següent.

8.2.3 Magnituds principals

Entre 1979 i 2006 a les Comarques Gironines s'han desenvolupat 236 PP (46% del total) d'eixample amb una superfície de 1.505 ha (26%). Per tant, els eixamples són la primera tipologia quant a nombre d'actuacions, gairebé la meitat del total, i la tercera quant a sòl ordenat, per darrera de les urbanitzacions i els polígons d'activitat econòmica. En el pla temporal, cal dir que a mesura que avança el període d'estudi la tipologia d'eixample consolida la seva primacia dins del conjunt de les actuacions residencials, fet que coincideix amb el període àlgid del cicle immobiliari de final de la dècada de 1990 i el primer quinquenni de la dècada del 2000 i l'establiment progressiu d'un planejament i d'una gestió més responsables.

Pel que fa a les subtipologies, el rànquing l'encapçalen els eixamples de baixa densitat, amb 100 PP (42%, precisament els més allunyats del model original), seguit dels eixamples de mitjana densitat, amb 73 PP (31%), els eixamples mixtos¹, amb 35 PP (15%), i, per últim, els eixamples d'alta densitat, amb 28 PP (12%). La densitat mitjana dels plans d'eixample és de 31 hab/ha. Pel que fa a la superfície, les dues primeres posicions s'inverteixen: en primer lloc se situen els eixamples de mitjana densitat, amb 495 ha (33%), seguit dels eixamples de baixa densitat, amb 477 ha (32%). Per darrera se situen els eixamples mixtos, amb 368 ha (24%), i, per últim, els eixamples d'alta densitat, amb 165 ha (11%). La raó d'aquesta variació en el rànquing està en la distribució territorial de les subtipologies. Així, els eixamples de baixa densitat són la variant més difosa pel territori, però especialment als municipis de dimensió petita on les operacions es presenten amb una dimensió moderada. Contràriament, els eixamples de densitat mitjana proliferen en municipis de dimensió intermèdia, on conflueixen dues condicions de mercat singulars: uns llinars de

¹ L'associació d'usos dominant dintre d'aquesta subtipologia és residencial-serveis. La imatge prototípica és, com s'exposarà més endavant, la d'un conjunt d'edificació residencial acompanyat d'un mòdul comercial o de serveis.

demanda majors que als municipis petits i la possibilitat de desenvolupar el sòl a preu més raonable que a les ciutats grans, dos factors que adoben la realització d'operacions d'una dimensió més gran.

La morfometria dels plans d'eixample es pot sintetitzar en tres vectors bàsics: 1) la mida dels plans, 2) la mida o tipus de les parcel·les i 3) la tipologia de l'edificació. Pel que fa a la mida dels plans, la superfície mitjana és de 6 ha, això és, la xifra més baixa de totes les tipologies. Pel que fa als tipus parcel·laris, hi ha un rang ampli de mides entre l'edificació plurifamiliar i l'edificació unifamiliar. En el segon cas, el tipus parcel·lari se situa amb xifres entre 400 m² de l'ordenació amb habitatge unifamiliar aïllat² i els 200 m² de l'aparellada i en filera, tot i que les dues darreres poden davallar fins al llindar dels 120 m², especialment en el cas de les promocions públiques. Per últim, i pel que fa a la tipologia de l'edificació, es poden fer dues apreciacions. En primer lloc, i pel que respecta a la variable densitat, cal dir que el 70% dels PP residencials promoguts comprenen únicament tipologies de baixa densitat, mentre que el 30% restant es reparteix a raó d'un 24% pels PP amb edificació mixta (barreja de tipologies unifamiliars i plurifamiliars) i un 6% pels PP amb tipologies plurifamiliars. En segon lloc, i si analitzem les tipologies ja no només en funció de la densitat, sinó del tipus d'edificació, cal dir que el 60% dels PP combinen més d'una tipologia d'edificació mentre que només un 40% en presenten exclusivament una³. Per tant, baixa densitat i diversitat d'edificació són les principals característiques d'ordenació dels projectes d'eixample. Sembla evident, doncs, que la tendència a la davallada de la densitat ha anat acompanyada de la introducció de la diversificació tipològica com una fórmula per donar flexibilitat als projectes.

8.2.4 Els eixamples com a eina per a reconduir actuacions preexistents

A continuació es presenten, de manera detallada, les quatre subtipologies d'eixample. Abans de tot cal parlar, però, de la influència del llegat urbanístic del Franquisme en la primera fase del planejament democràtic.

La fragmentació de la trama urbana era, a final de la dècada de 1970, una característica present a la majoria de municipis. La necessitat de reconduir les deficiències heretades de l'etapa anterior adoba l'aparició d'una primera fornada de

² Aquest sol ser el llindar mínim de l'habitatge unifamiliar aïllat en el cas de les urbanitzacions.

³ Es contemplen sis tipus bàsics: unifamiliar aïllada, unifamiliar aparellada, unifamiliar en filera, plurifamiliar baixa densitat, plurifamiliar alta densitat i apartaments.

plans parcials orientats a la reconducció de la urbanització marginal a la zona immediata als nuclis urbans:

“[...] es a partir de 1964 que se inicia un proceso de urbanización de determinados sectores del área en cuestión a instancias de la iniciativa privada, pero sin orden ni programación alguna, quedando circunscrita cada actuación al límite definido por la propia finca, ofreciendo en algunos casos ausencia de conexión y enlace, bien con otras similares, bien con el propio núcleo urbano, e incluso quedando aisladas por completo lo que ha provocado una situación dispersa [...]” (PP Mas Prats 2-Vi Novell 2, Cassà de la Selva, Memòria pdf, p.7, 1985)

En alguns casos, aquestes actuacions són desenvolupades pels mateixos agents que n’havien iniciat la gestió anteriorment, ara, però, sota la vigilància de l’administració, que els obliga a actuar en un compliment estricte de la legalitat vigent:

“Durante el tiempo transcurrido de casi 20 años desde el inicio de la actividad urbanística en la zona [...] los mismos promotores de las urbanizaciones colindantes (Vi Novell 1 y Mas Prats 1) [...] [han] decidido acometer el planeamiento de los restantes terrenos de su propiedad en dicho sector por propia iniciativa particular, ordenándolos de acuerdo con las directrices del vigente PGOU y de conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo.” (PP Mas Prats 2-Vi Novell 2, Cassà de la Selva, Memòria pdf, p.10, 1985)

El sector públic (bàsicament els ajuntaments) també juga un paper important en la promoció de plans per reordenar les irregulars i caòtiques estructures preexistents:

“Un traçat de carrers travessers i d’illes d’urbanització barrejada (petites cases suburbanes, indústries, magatzems després també cases de pisos) va anar consolidant una àrea conflictiva i bastant caòtica. Més tard, ja cap als anys 60, una actuació oficial desordenada va prendre algunes peces de conreu a la part alta del camí de Batet per construir-hi rengleres de cases, sense cap ordenació respecte al conjunt del sector i ni tan sols un mínim traçat viari coherent [...] És obvi que fins aquí el creixement s’ha produït amb manca total de reserves per a serveis i equipaments, quasi sense ordre viari, amb desori en el tipus, alçada i ús dels edificis, i, sovint amb manca fins i tot dels elements primaris d’urbanització [...] Per això el Pla General Revisat assenyala aquest sector

entre els prioritaris per la seva ordenació com a Sòl Urbanitzable Programat [...]” (*PP Les Fonts*, Memòria original, pàgina sense número, Olot, 1985)

Així, doncs, les preexistències representen un llegat de gestió complex i que condiciona les solucions a prendre en el pla morfològic enormement:

“La part ja compromesa del sector condiona fortament l’organització possible de la resta: alineacions ja iniciades, serveis connectats, edificis i cases aïllades referint-se a traçats dubtosos i incoherents, tipologies barrejades dins la mateixa illa sense cap definició de fondària ni pati, etc. [...]” (*Ibid*, pàgina sense número)



Figura 8.1. Creixements d’exemple ubicats entre trames desordenades preexistents al sector sud-oest d’Olot. Font: Juli Valdunciel.

Sovint s’enceta, doncs, una tasca complexa de gestió que, en alguns casos, perdurará en el temps:

“El Pla Parcial Cabrafiga [...] [assolí] l’aprovació definitiva per part de la Comissió Provincial d’Urbanisme en la mateixa data del 10 de novembre de

1976 [...] En el propi document d'aprovació definitiva es fixava un termini de tres mesos per a la presentació del corresponent Projecte d'Urbanització [...] Tanmateix, però, el procés s'allargà de manera considerable i no fou fins el 15 d'abril de 1980 quan s'aprovà inicialment [...] i l'aprovació definitiva tingué lloc el 13 de maig de 1981 [...] [En qualsevol cas] la seva execució no ha respectat els compromisos assolits, especialment quant a les seves etapes. I així a finals de 1985, en que tindria que estar-se acabant la darrera etapa de la urbanització ni tan sols ha començat la primera [...] Lligat en certa manera a aquest procés, cal assenyalar l'inici del procediment d'aplicació de la Disposició Transitòria Primera de la Llei 9/1981 de 18 de novembre de "Protecció de la Legalitat Urbanística per part de la Direcció General d'Urbanisme [...] Ja en una darrera etapa d'aquest procés, cal assenyalar els acords municipals de 19 d'abril i 16 de maig de 1985. Pel primer acord es denuncia l'incompliment dels compromisos assolits, es suspenen les llicències de parcel·lació, edificació i enderrocament en l'àmbit del Pla Parcial [...] i, finalment, s'acorda iniciar els tràmits cara a la suspensió dels efectes del Pla Parcial [...] Malgrat tot aquest procés final, no s'assoleix cap solució i s'arriba finalment a l'octubre de 1985 en que el propi promotor del Pla Parcial Sr. Francesc Riera i Cabrafiga demana a l'Ajuntament que procedeixi a la revisió del Pla Parcial [...]" (*PP Cabrafiga, Sant Joan les Fonts, Memòria original, sense número de pàgina, 1987*)

Això, implicarà la necessitat de realitzar un urbanisme quirúrgic, és a dir, de trobar solucions cas per cas, d'acord amb les determinants físiques i socials de cada sector:

"Atenent al diferent grau de desenvolupament de l'urbanització en l'àmbit del Pla Parcial Cabrafiga, i atenent a la revisió del Pla General de Sant Joan les Fonts, es defineix una nova delimitació del sòl, de manera que el sector situat al sud de la carretera C-158 s'incorpora el sòl urbà, mentre que el sector nord es manté dins la categoria de sòl urbanitzable programat, exceptuant la promoció d'habitatges "Roureda II" que s'integra en sòl urbà, juntament amb l'anterior grup "Roureda I"." (*Ibid, pàgina sense número*)

En definitiva, l'urbanisme democràtic ha d'afrontar, en una primera fase, un important factor d'inèrcia, provinent de les actuacions irregulars de l'etapa anterior. Es tracta de franges perifèriques d'usos marginals que el planejament democràtic haurà d'integrar en la trama urbana i condicionaran les opcions de gestió i la morfologia de l'organisme urbà posterior. La idea de preexistència, tant en l'estructura de la propietat com en

l'edificació és, doncs, en aquesta primera fase, una dada estructural del creixement d'extensió.

8.2.5 Eixamples de baixa densitat

Aquesta subtipologia la integren els plans que se situen en un llindar entre 10,1 hab/ha i 20 hab/ha, fet que es tradueix en la presència d'un paisatge d'edificació unifamiliar. Pel que fa a la distribució en el territori, aquest grup predomina com a forma de creixement en municipis de petita dimensió localitzats a les àrees urbanes, territoris en xarxa i municipis de segona línia de costa. Pel que fa al seu perfil social de demanda, destaquen, d'una banda, el segment de demanda local, propi de les àrees rurals i, per tant, amb un fort pes de la cultura de l'habitatge unifamiliar; i, de l'altra, nous segments emergents de demanda urbans de renda mitjana i alta (pobladors pendulars a les àrees urbanes i pobladors de cap de setmana dels municipis de segona línia de costa i de muntanya) que veuen en aquesta subtipologia l'ideal de l'habitar en un entorn de qualitat.

La idea de creixement de baixa densitat ha experimentat una gran difusió els darrers anys a causa de la penetració del model d'urbanització anglosaxó. Però no es tracta d'una simple influència externa, sinó d'un fenomen complex que té a la seva base quatre factors complementaris forjats en la llarga durada. En efecte, en primer lloc, el model de baixa densitat té les seves arrels en una certa idealització de les tipologies d'edificació històriques com a fórmula de l'habitar de qualitat per part de la població urbana. En segon lloc, l'habitatge unifamiliar ha romàs com la tipologia de referència a les zones rurals de les Comarques Gironines, especialment les àrees de poblament disseminat del pla de l'Estany, la Garrotxa i la Selva. En tercer lloc, solucions com els polígons de cases barates o les urbanitzacions ciutat-jardí de principi del segle XX, referents contemporanis del model d'assentament de baixa densitat, compten amb una presència dilatada en el territori. En quart lloc, i últim, amb l'arribada de la Democràcia, la baixa densitat es postula com una reacció a les solucions excessivament denses de l'etapa anterior:

“La forma d'ocupació del sòl ha anat evolucionant d'acord amb les Normatives Vigents, havent-se construït uns edificis amb un model d'ocupació clarament equivocat amb blocs d'habitatges de quatre plantes pis, fet que ja es va corregir amb les Normes Subsidiàries de 1984 [...] [que] han constituït una eina molt important per redefinir la trama urbana del municipi [...] permetent creixements de baixa densitat amb ocupacions tipus ciutat jardí, amb habitatges aïllats o

aparellats.” (*Revisió de les Normes Subsidiàries de Bordils*, Memòria pdf, Bordils, p. 3 i 4, 1985)



Figura 8.2 (imatge superior). PP Pla de la Torre (Sant Gregori) i Figura 8.3 (imatge inferior). PP SAU 1 (Palol de Revardit). Es tracta de dos exemples d'eixample de baixa densitat amb habitatge unifamiliar aïllat, però amb diferències notables pel que fa a les tipologies d'edificació: geometrismes postmoderns, en el primer cas; i vil·letes vernaculars, en el segon cas. Observi's també la centralitat que juga l'espai públic, un detall que no abunda en els projectes. Font: Juli Valdunciel.

No és estrany, doncs, que la presència d'una demanda cada cop més consistent per a aquest tipus de fórmula urbanística s'hagi traduït en una reducció progressiva de les densitats i, fins i tot, dels aprofitaments recollits en el planejament vigent:

“A fi d'adaptar-lo a les necessitats del mercat de la vivenda, el Pla Parcial preveu uns tipus edificatoris determinats que corresponen a la vivenda suburbana entre mitgeres amb caracter unifamiliar unes i d'altres com a plurifamiliars [...] Aquesta disminució d'edificabilitat global suposa l'autoassignació d'una intensitat d'ús inferior a la que permet el Pla General, amb lo que s'adequaran també les superfícies a cedir a l'edificabilitat que es preveu [...]” (PP Sector Bona Vista subsector B, Memòria original, pàgina sense número, Olot, 1986)

Pel que fa als models d'ordenació, i començant pels projectes de densitat més baixa, predominen les extensions geomètriques simples per addició d'un o diversos carrers i les geomètriques en forma malla o, singularment, radioconcèntriques, amb una ordenació de tipus ciutat-jardí (ordenació de parcel·la amb habitatge unifamiliar aïllat).



Figura 8.4. PP SAU 1 Can Simó (Sant Gregori). Característica expansió d'eixample de baixa densitat a partir d'un traçat en forma de malla amb illes rectangulars i un espai central públic reclus dins de l'edificació. Font: Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC).

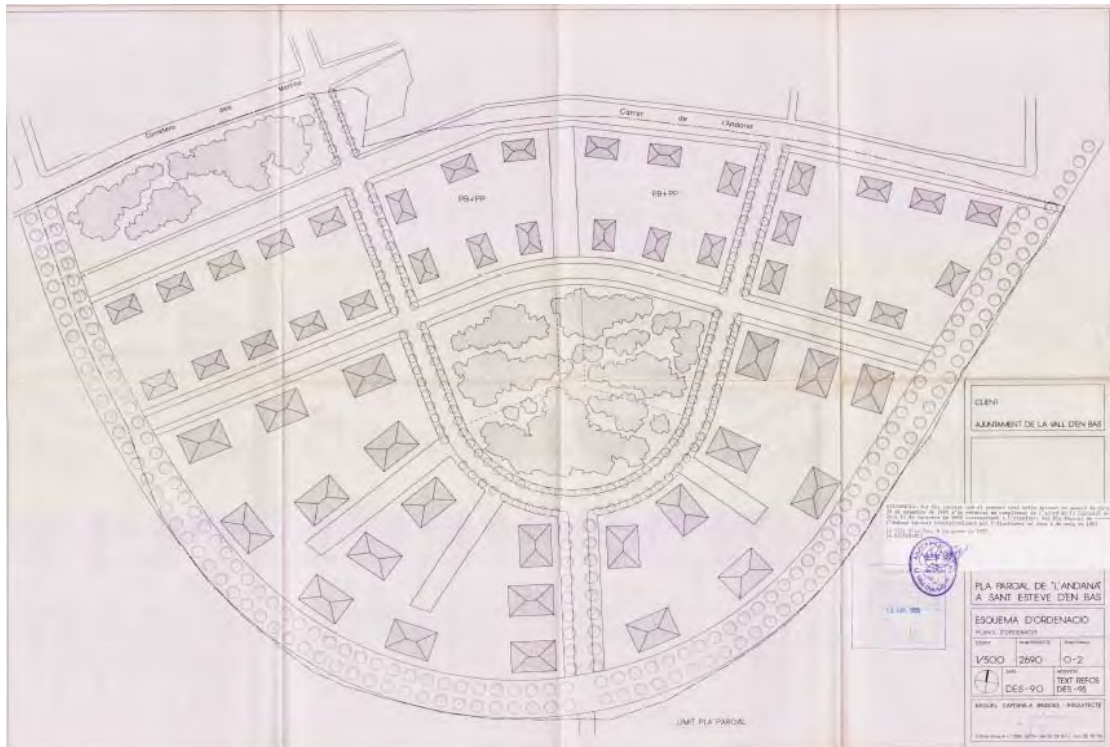


Figura 8.5. PP L'Andana (Sant Privat d'en Bas, la Vall d'en Bas). Expansió d'exemple de baixa densitat de traçat radioconcèntric. Font: RPUC.

Alguns projectes inclouen diverses mides de parcel·la per a habitatge unifamiliar aïllat. Així mateix, la introducció del mixt en les tipologies d'edificació ha estat, com s'ha apuntat anteriorment, una eina utilitzada de manera recurrent que permet donar flexibilitat als projectes i respondre així a la presència d'una demanda cada cop més segmentada:

“Los terrenos de edificación privada resultantes de la ordenación, pueden dividirse en tres zonas:

A/ CIUDAD JARDIN INTENSIVA: Que se localiza en la zona más inmediata al casco urbano de Sils considerándose como una zona [de grupos de edificaciones en hilera con jardín en la parte delantera de la casa y huerto en la trasera] de transición entre la actual zona consolidada y la zona de menor densidad que se localiza al otro extremo de la finca.

B/ CIUDAD JARDIN SEMI-INTENSIVA: Está localizada en el sector Nor-este del acceso al Polígono de actuación, se compone de parcelas de 400 m² y corresponde a un tipo de ordenación de vivienda unifamiliar aislada rodeada de jardín.

C/ CIUDAD JARDIN EXTENSIVA: [...] corresponde a parcelas de 800 m² destinadas a vivienda unifamiliar aislada rodeada de gran espacio verde de propiedad privada.” (PP Sector Barceloneta, Sils, Memòria original, p. 9, 1981)¹



Figura 8.6. PP S-3 Camp de les Comes (Sant Julià de Ramis). Eixample de baixa densitat amb habitatge aparellat de perfil estandarditzat. Font: Juli Valdunciel.

En un altre ordre de coses, cal dir que en alguns municipis de les àrees urbanes i els municipis de costa i segona línia de costa, les fronteres conceptuals i físiques entre els eixamples de baixa densitat i les urbanitzacions han tendit a difuminar-se, i, entremig, ha aparegut una variant híbrida que es pot qualificar d'eixample de “molt baixa” densitat. Els eixamples de molt baixa densitat estan dins de la família de les extensions compactes, però tenen un llindar de densitat molt baix, proper als 10 hab/ha, i una ordenació segons el model de parcel·la amb habitatge unifamiliar, de manera que comparteixen molts dels trets que caracteritzen les urbanitzacions. Així mateix, els traçats recorren, en alguns casos, a solucions pròpies de les urbanitzacions, com el viari en forma d'embut o el cul de sac; opcions de traçat laberíntiques, que mostren una tendència creixent a la segregació morfològica (i

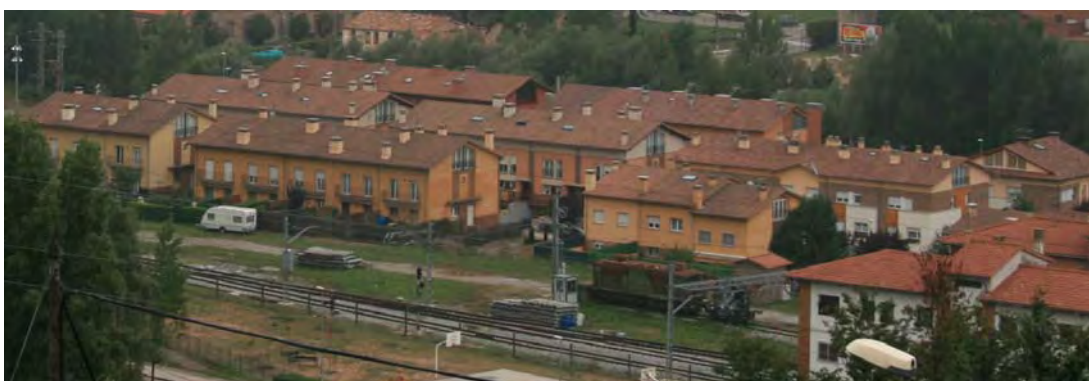
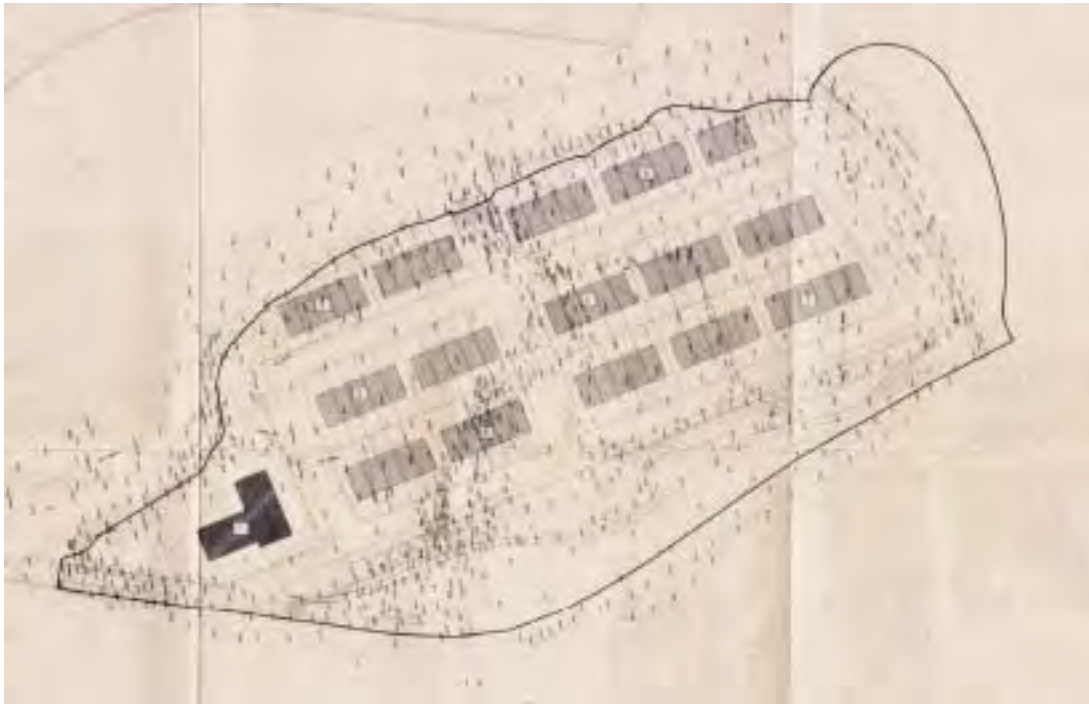
¹ Segons la informació recollida en el document de PP, en aquest cas els moviments de terres i esplanació de carrers es comencen a realitzar abans d'haver-se aprovat el projecte d'urbanització. Després d'una denúncia, els Serveis Territorials d'urbanisme de Girona (STUG) aturen inicialment les obres.

social) dels projectes. Es tracta d'una revisió, adaptada als marges de la llei, de la idea d'urbanització de la dècada de 1960 i 1970, que beu, així mateix, de les influències del nou urbanisme de les comunitats tancades nord-americanes.



Figures 8.7. i 8.8. Planta i perspectiva del PP Sector sud (Albons). Eixample de molt baixa densitat del nucli d'Albons amb un perfil orientat també a la segona residència. Observi's l'edificació, concebuda segons un estil vernacular postmodern que, paradoxalment, no guarda cap relació amb les tipologies de tons terrosos clars d'aquesta zona del Baix Empordà. Font: Juli Valdunciel.

La introducció de l'habitatge unifamiliar en filera en els projectes permet aconseguir una major unitat compositiva amb uns estàndards de qualitat similars als de l'habitatge unifamiliar aïllat més intensiu². El paisatge resultant en aquest cas és el d'una versió actualitzada de la idea tradicional de "zona suburbana", amb edificació ordenada segons alineació de vial i pati al darrera, això és, un model a mig camí entre els ravals històrics, els lots d'habitatge suburbà de l'Anglaterra victoriana i les cases barates de principi del segle XX.



Figures 8.9 i 8.10. Planta i perspectiva del PP Castelladrall (Ripoll). Extensió d'eixample de baixa densitat amb habitatge unifamiliar en filera de perfil estandarditzat. Font: RPUC i Juli Valdunciel.

² L'habitatge unifamiliar en filera té la virtut de garantir una major imatge d'unitat urbana que l'edificació unifamiliar aïllada, on això només es pot aconseguir mitjançant unes ordenances molt estrictes pel que fa a l'ordenació de l'edificació i les característiques dels projectes constructius.



Figura 8.11. PP Sector 3 Palol d'Onyar (Quart). Eixample de baixa densitat amb habitatge unifamiliar en filera fet de maó i colors terrosos. Font: Juli Valdunciel.

L'increment en la densitat dels projectes i, especialment, la introducció de l'habitatge aparellat i/o en filera, donen pas a un model amb illes ben estructurades, amb lots d'habitatges amb fronts de façana al carrer continus, pati al darrera i es presenta associat, en alguns casos, a la introducció d'elements de significació urbana, com places o rambles arbrades.



Figura 8.12. PP Passeig de l'Església (Cornellà del Terri). Eixample de baixa densitat organitzat a l'entorn d'un passeig central que fa d'entrada noble a la població. Font: Juli Valdunciel.

Malauradament, el balanç dels plans desenvolupats és ambivalent: els projectes articulats a l'entorn d'un espai lliure col·lectiu són més aviat pocs; per contra, predominen les illes amb lots d'habitatges i espai lliure interior concebut com una extensió encoberta de l'espai privat, però a ús comunitari. De fet, en molts projectes, l'espai públic col·lectiu és relegat gairebé exclusivament al viari d'accés rodat (aquest sol ser l'únic element comú entre l'operació i la resta del nucli urbà), i a una peça, concentrada en algun punt excèntric del projecte, pensada per cobrir els requisits legals en matèria d'espai lliure. Tot plegat fa que predomini més la idea d'autonomia del projecte que no pas la d'unitat amb el conjunt de la trama urbana i que, consegüentment, l'espai urbà resultant transmeti més la sensació de conglomerat que no pas d'unitat.

En definitiva, el paisatge d'exemple amb habitatge unifamiliar segons la versió de baixa densitat, especialment aïllat en forma de ciutat-jardí, presenta un balanç clarament ambivalent. En efecte, d'una banda, significa una potenciació de l'ordenació de parcel·la sense estar interferida per les altres edificacions, i, consegüentment, un màxim quant a capacitat individual d'ocupació i ús de l'espai. De l'altra, implica la reducció al mínim de la funció de l'espai públic com a element articulador de l'habitar, i, per tant, una reducció al mínim de la idea de pla parcial com a eina pel foment de l'equitat urbanística i social. Aquest problema es pot veure potenciat negativament quan forma part d'una "política" de zonificació fiscal, és a dir, d'especialització d'un municipi en la producció residencial de baixa densitat per a la demanda de rendes altes, fet que pot donar lloc a l'aparició de fenòmens de segregació social en el territori.

Finalment, cal dir que malgrat que la regla general ha estat la repetició de mòduls d'edificació bàsics de manera estandarditzada, en alguns municipis i projectes singulars, s'han introduït regles d'ordenació i composició innovadores, amb l'objectiu, per exemple, d'ajustar els nous creixements amb les tipologies tradicionals:

"Creació de zona residencial amb una única tipologia edificatòria i parcel·lació [...] d'agrupacions semblants als veïnats de muntanya amb respecte als elements tradicionals de la zona [...] En conseqüència, els edificis s'ordenaran a base de crugies majoritàriament ortogonals de planta baixa i pis [...] Els careners de les teulades s'orientaran preferentment seguint la directriu nord-sud, per tal que les vessants s'obrin cap a la vall [...] Les cobertes de cada volum edificat seran a una o dues aigües, amb un pendent màxim del 30%, i de

teula àrab amb colors autòctons (vermells i sienes) [...]” (PP Sector 4 Joanetes, La Vall d'en Bas, Memòria pdf, p. 12 i 32, 1995)

La generalització d'uns criteris bàsics de paisatge tècnicament assumibles i poc costosos en els plans generals de forma generalitzada, ajudaria a potenciar la integració paisatgística dels projectes i a preservar la identitat urbanística dels municipis.



Figura 8.13. PP Camp d'en Pedró (Pardines). Eixample de baixa densitat integrat al nucli original de Pardines, tant pel que fa a la disposició sobre el pendent com els materials emprats (pissarra, teulats de teula àrab, etc.). El punt de controvèrsia és la mida de l'operació, clarament desmesurada en relació al nucli preexistent. Font: Juli Valdunciel.

En definitiva, es pot afirmar que durant els tres darrers decennis a les Comarques Gironines s'ha consolidat una cultura de la urbanització de baixa densitat. Es tracta d'un fenomen complex influenciat cada cop més pel model d'urbanització suburbà anglosaxó però que té a la base alguns factors radicats en el territori, com la presència d'una cultura de l'habitatge unifamiliar en diverses comarques; l'existència d'alguns referents històrics de baixa densitat, com els polígons de cases barates o les urbanitzacions ciutat-jardí de principi del segle XX; i el rebuig als excessos de densificació del *desarrollismo*. Aquests factors han confluït adobant un augment dels plans parcials d'eixample de baixa densitat i també, com veurem més endavant, les urbanitzacions residencials, segons un model mediterrani amb referències, quant a projecte i programa, cada cop més globals.

8.2.6 Eixamples de mitjana densitat

Aquesta subtipologia la integren els plans que se situen en un llinar de densitat entre 20,1 hab/ha i 40 hab/ha, fet que es tradueix en la presència d'un paisatge d'edificació unifamiliar en filera i, a mesura que augmenta la densitat, d'habitatge plurifamiliar de baixa densitat. La seva distribució territorial interessa principalment els municipis de mitjana i gran dimensió, on representen una alternativa de l'habitar de major qualitat, quant a espai i accessibilitat, que els centres històrics i eixamples tradicionals. Pel que fa al perfil social de demanda, el component principal són els segments de demanda local de renda mitjana.



Figura 8.14. PP Pla de l'Estació (Campdevàrol). A l'esquerra, eixample de mitjana densitat amb habitatge plurifamiliar en filera. Observi's la reducció de densitats respecte als blocs d'habitatge del període *desarrollista* que flanquegen el conjunt. Font: Juli Valdunciel.

Els models urbanístics a l'ús en el cas dels eixamples de densitat mitjana no presenten, en els llinars de densitat més baixa, diferències remarcables amb el model de les parcel·lacions regulars d'habitatge en filera amb fronts de façana al carrer i pati al darrera, dels eixamples de baixa densitat. En tot cas, cal dir que la introducció de l'habitatge unifamiliar en filera i de l'habitatge plurifamiliar de baixa densitat tenen l'avantatge, respecte a l'ordenació amb habitatge unifamiliar aïllat, de presentar una major economia quant a costos d'urbanització, d'edificació i preu de la parcel·la, amb uns nivells de comoditat paragonables.

A mesura que augmenta la densitat i creix l'edificació plurifamiliar, però, canvia de manera substancial la significació urbana dels projectes. En efecte, en primer lloc, perquè creixen les possibilitats tècniques i financeres per introduir recursos urbanístics que els hi donin contingut i els vertebrin, tant a nivell intern com dins del conjunt de la trama urbana, com per exemple rambles, places centrals o grans avingudes arbrades:

“La malla viària pràcticament ens ha definit el nucli a estudiar. Així i tot s'ha previst que, donada la presència del rec Codines [...] s'ha tractat aquest com a característica emblemàtica del sector que ens defineix la zona força monòtona del Pla de Mata. Així doncs, s'ha buscat que la Plaça President Companys tingués més amplitud i que a través d'una rambla tractada amb paviment de sauló i arbrat [...] s'enllacés seguint el rec amb una futura plaça que pugui crear-se en el seu extrem sud d'una futura ampliació urbana [...]” (PP Sud de Mata, Memòria original, pàgina sense número, 1992, Porqueres)



Figura 8.15. Zona de la platja de Sant Pol (Sant Feliu de Guíxols). Eixample de mitjana densitat amb habitatge plurifamiliar en filera i baixos comercials. Font: Juli Valdunciel.

En segon lloc, perquè l'augment de la densitat, i, per tant, del nombre d'habitants, sol·licita, a partir d'un llindar que es pot situar a l'entorn dels 30 hab/ha, la presència d'activitats complementàries, com el comerç i els serveis:

“Pel que fa al paquet edificatori previst, la sistematització en dos tipologies diferenciades, habitatges plurifamiliars en bloc i habitatges unifamiliars en filera, possibilita per una banda assolir un cert nivell de barri, amb una dotació comercial pròpia, usos complementaris i alternatius necessaris, generats per l'aïllament del sector respecte al Sòl Urbà del municipi, a la vegada que ofereix un major ventall d'oferta residencial.” (*PP Sector 3 de Palol d'Onyar*, Palol d'Onyar, Memòria pdf, p.13, 2003)

Així, doncs, es pot dir que el projecte d'eixample de densitat mitjana concebut amb unes densitats d'edificació raonablement elevades, que possibiliten la presència d'un espai nuclear de significació i usos de serveis (al voltant del qual es poden situar paquets d'edificació de densitat més baixa), configuren una solució òptima o “clímax” en termes de compacitat, complexitat i diversitat urbana:

“La proposta dels sòls edificables implicarà el manteniment, en gran part del sector, del caràcter suburbà que avui té adequat les tipologies en funció de la pròpia configuració del territori, a la preexistència d'edificacions en sòls que hi són veïns i a la tradició constructiva de la zona. Es preveu ubicar al llarg del carrer “a” un seguit de blocs comercials amb planta baixa i residencial en les dues plantes pis, garantint la unitat formal i suposant la façana més representativa de l'actuació. La resta del sòl privat es dedicarà a barri residencial de baixa densitat.” (*PP SUP 1 Sant Pol Interior*, Memòria original, p.12, Sant Feliu de Guíxols, 1988)

Malauradament, els plans de tipus tradicional, és a dir, concebuts amb voluntat de donar continuïtat a la trama viària i l'edificació preexistent, tendeixen a perdre pes:

“Amb tot, la proposta estructura una ordenació urbana basada amb una xarxa viària ortogonal, molt simple, de manera que es possibilita la continuïtat dels elements viaris que hi incideixen, facilitant així la permeabilitat del sector. Aquesta trama viària, esquematitza unes illes d'edificacions, amb un eix longitudinal, pràcticament orientat nord-sud, el que possibilita unes orientacions est-oest de les dependències i habitatges que han de rebre.” (*PP Can Renoc*, Sarrià de Ter, Memòria pdf, p.12, 2004)



Figures 8.16 i 8.17. Planta i perspectiva del PP Can Renoc (Sarrià de Ter). Eixample de mitjana (gairebé al llindar dels 40 hab/ha) que combina fronts de façana a una avinguda arbrada principal flanquejada per blocs d'habitatge plurifamiliar amb baixos comercials i carrers interiors amb habitatge unifamiliar en filera. Font: RPUC i Juli Valdunciel.

Al contrari, les noves tendències culturals postmodernes en el camp del disseny urbanístic i les possibilitats que ofereix mixt tipològic, han tendit a afavorir el recurs a les deconstruccions compositives¹. Això implica, ben sovint, un augment de la singularitat dels conjunts, però al preu d'una pèrdua de llegibilitat morfològica i una davallada en la seva capacitat d'integrar-se en sintonia amb la resta de la trama urbana:

“La zona residencial es distribueix en quatre illes separades, dues de les quals, de major superfície, s'ordenen a partir d'un gran espai lliure privat, entorn el qual s'hi situen els habitatges [...] La tipologia edificatòria prevista en tots els casos és el d'habitatges en filera conformant blocs aïllats que presenten una alineació retrassada del carrer.” (*PP Subsector A SUDr6 Pla de la Riera*, Maçanet de la Selva, Memòria pdf, p.14, 2006)

8.2.7 Eixamples d'alta densitat

Aquesta subtipologia la integren els plans que se situen per damunt del llindar dels 40 hab/ha, amb una forquilla que, per llei, arriba fins a un màxim de 75 hab/ha. En resulta un paisatge d'edificació majorment plurifamiliar i amb volums d'habitatge elevats, tot i que, generalment, allunyats de les densitats desafortunades dels polígons d'habitatge de les dècades de 1960 i 1970. La seva distribució interessa els municipis més grans, on la presència d'un volum de demanda gran i l'escassetat del sòl determina òptims immobiliaris de densitat alta. Pel que fa al perfil social de demanda, a les grans ciutats aquesta inclou un rang molt ampli de la demanda de primera residència, així que la diferenciació s'estableix en funció de la centralitat, fet que determina un preu del producte immobiliari descendent des del centre cap a la perifèria i, per tant, un filtre a la baixa del seu perfil social. Fora de les ciutats grans, on la pressió sobre el sòl és menor, hi ha una correlació estreta entre altes densitats i rendes baixes.

El models urbanístics d'eixample de densitat alta a l'ús es basen en parcel·lacions regulars amb illes destinades a habitatge plurifamiliar segons l'alineació dels vials o bé el bloc aïllat amb volumetria específica i patis interns destinats a espai lliure en forma

¹ Pràctica tendent a la desagregació dels elements constitutius dels projectes (segregació del viari, substitució de l'edificació contínua pel joc volumètric) que té com a objectiu potenciar-ne l'autonomia i reforçar la idea de comunitat. Aquesta solució pot dotar de més personalitat el projecte, però al preu de trencar els ritmes tradicionals de composició i dificultar-ne la integració amb la resta de la trama urbana.

de condomini. En el pla teòric, aquesta és l'opció que permet², en la seva versió de densitat raonablement moderada, reproduir més fidelment els atributs de densitat, compacitat i diversitat d'usos propis de la ciutat mediterrània i els seus elements morfològics de significació social: el carrer, la plaça i la rambla. Ara bé, les fórmules tradicionals d'ordenació en illa i edificació segons alineació de vial, que permetien, malgrat tenir sovint un perfil de tipus tècnic i auster, la formació d'illes amb usos mixtos, han anat perdent presència:

“La zona residencial está formada por cuatro manzanas cerradas con patio interior, donde la planta baja, será edificable al 100% con un uso exclusivo de comercios o garajes, y las plantas pisos tendrán un ocupación máxima de la superficie de manzana y se destinarán exclusivamente al uso residencial y de oficinas. La altura total de la edificación consistirá en planta baja y tres plantas pisos.” (PP Sector Oest, Santa Cristina d'Aro, Memòria original, pàgina sense número, 1981)



Figura 8.18. PP Sector Oest (Santa Cristina d'Aro). Eixample d'alta densitat amb edificació plurifamiliar amb blocs ordenats segons l'alineació del vial, formant illes tancades amb baixos comercials, com els eixamples tradicionals. Malauradament, es tracta d'una tipologia poc recurrent en les àrees d'extensió urbana. Font: Juli Valdunciel.

² Juntament, com s'ha exposat anteriorment, amb els eixamples de densitat mitjana amb una ràtio de densitat raonablement elevada.



Figura 8.19. Perspectiva de les noves àrees de creixement d'alta densitat a l'oest de Figueres. Observi's el predomini del joc, perceptivament caòtic, amb blocs horitzontals. Font: Juli Valdunciel.

I les noves fórmules no sempre han significat una millora real dels estàndards urbanístics. En efecte, com ja s'ha apuntat anteriorment, les noves tendències culturals postmodernes en el camp del disseny urbanístic han tendit a afavorir el joc compositiu, principalment a través de l'ús del mixt tipològic, l'ordenació segons volumetria específica i la reculada respecte a la línia del vial, i això ha portat a la deconstrucció del model d'eixample tradicional. En alguns casos, aquesta recerca acaba donant una identitat singular als projectes, però el trencament de les regles i dels ritmes morfològics implica, en molts altres casos, una minva de la seva llegibilitat interna i la impossibilitat d'integrar-los en el perfil general de la trama urbana. Així mateix, l'augment dels àmbits de cessió del sòl públic que deriva de l'augment les densitats no sempre redunda en un increment real de l'espai lliure, ja que aquest sovint queda deliberadament reclòs dins laberíntics interiors d'illa, concebuts com una extensió encoberta de l'espai privat. A més a més, la segregació de les vies de comunicació en funció dels fluxos aboca el viari general al paper de simple canalitzador de fluxos rodats, fet que accentua la polarització entre un espai públic col·lectiu exterior, concebut amb un caràcter simplement funcional, i un espai privat interior (o públic privatitzat encobertament) hiperqualificat. Finalment, la tendència a la singularització en un sentit vertical ha trencat el perfil o *skyline* d'alguns nuclis urbans.



Figura 8.20. PP Can Borrell (Blanes). Eixample d'alta densitat amb bloc plurifamiliar (en aquest cas obert). La generació d'amplis espais de cessió i la presència de baixos comercials contrasten amb l'impacte negatiu que l'elevada alçada dels blocs té en el perfil urbà del municipi. Font: Juli Valdunciel.

A les ciutats grans, l'ordenació en base al joc volumètric és el concepte dominant en els eixamples d'alta densitat. Es tracta, generalment, de conjunts amb blocs plurifamiliars aïllats amb usos comercials en planta baixa envoltats de jardins. Un cas emblemàtic són els eixamples urbans a la zona sud-est de Girona: creixement amb blocs plurifamiliars oberts i segons alineació de vials amb alçades considerables (planta baixa i 4 o 5 plantes pis) que alliberen molt d'espai per a cessions:

“Els objectius fixats [...] es proposen per una visió més de conjunt que abraçaria la franja de terreny des del PEMU dels Químics a Mas Gri. Són aquests:

1) La formació del c/ Migdia com un espai urbà qualificat d'usos intensius, amb continuïtat de l'edificació, densitat mitjana i mescla d'usos terciaris amb residencials per donar-hi més vitalitat.

2) Formació d'àrees d'alta qualitat ambiental a l'interior, amb trànsit mínim i vegetació abundant [...]

4) Cessió de zones verdes i d'equipament en una proporció més elevada que els límits del PG, una cessió que ha estat possible gràcies al canvi de les alçades proposat en la modificació del PG, que permet deixar més terreny lliure." (*PP Mas Quintana, Girona, Memòria pdf, p.6, 2002*)

En suma, aquesta actualització dels preceptes de l'urbanisme funcionalista en clau postmoderna implica la construcció de la ciutat en base a paquets autònoms, dotats d'una gran racionalitat i singularitat interna, però en detriment del diàleg (no necessàriament físic sinó també funcional i social) amb la resta del teixit urbà. Es tracta, malauradament, del triomf de la idea de projecte, en tant que unitat de gestió, disseny i producte immobiliari, per sobre dels principis d'unitat i de cohesió urbanística i social que haurien de guiar qualsevol intervenció d'ordenació urbana.



Figura 8.21. Perspectiva de les noves àrees de creixement d'alta densitat al sud de la ciutat de Girona. Predomina el joc amb blocs horitzontals. Font: Juli Valdunciel.

8.2.8 Eixamples mixtos

Aquesta subtipologia la formen els plans que combinen espai residencial amb alguna zona secundària qualificada amb un altre ús, generalment de serveis o industrial. Concretament, dels 35 PP d'eixample mixt classificats, 27 PP (77%) presenten una associació residència-serveis i 6 PP (17%) residència-indústria. La distribució territorial dels eixamples mixtos afecta principalment a les ciutats grans, que és on es donen uns llinars de demanda (elevats) que permeten l'aparició d'aquests projectes, així com també a la costa, on la demanda es veu reforçada per la presència del turisme.



Figures 8.22 i 8.23. Planta i perspectiva del PP Unitat urbanística La Bòvila (Platja d'Aro). Eixample mixt residència-serveis que implica la formació d'una àrea de nova centralitat. Font: RPUC i Juli Valdunciel.

Els eixamples mixtos residència-serveis presenten unes característiques quant a densitat similars als eixamples de mitjana i alta densitat. En efecte, la densitat mitjana dels projectes analitzats és de 32 hab/ha; una xifra que, lògicament, seria superior si féssim el càlcul sense tenir en compte la superfície de la zona destinada a serveis. D'altra banda, si fem una lectura de la significació funcional dels projectes, podem dir que el model més difós és el d'espai de "nova centralitat", una fórmula que combina edificació plurifamiliar amb una superfície comercial de tipus hipermercat i/o una oferta de serveis i lúdica, com per exemple, el PP Sant Isidre (Figueres, 1995), el PP Unitat urbanística La Bòvila (Castell-Platja d'Aro, 2002) o PP Paratge La Creu (Llançà, 2003). Contràriament, els eixamples mixtos residencial-industrial, que deriven de la idea tradicional d'eixample residencial amb tolerància industrial present a molts municipis, formen una associació en clara regressió. En efecte, la tendència dels darrers anys ha estat marcada per una especialització creixent dels usos en el territori i, entre les associacions emergents l'única destacable és, com ja s'ha apuntat, residència i serveis.

8.2.9 Els eixamples de l'Institut Català del Sòl (INCASOL)

Els projectes i models urbanístics introduïts per l'Institut Català del Sòl (INCASOL) no poden ser considerats una subtipologia en funció dels criteris de classificació emprats, tot i això, requereixen, per la seva significació i impacte en el territori, d'una anàlisi més detallada.

L'INCASOL fou creat, com ja s'ha exposat, mitjançant la Llei 4/1980 com un organisme autònom de caràcter comercial i va assumir les tasques que fins aleshores realitzava l'Institut Nacional d'Urbanització (INUR). L'estatus inicial fou modificat per la Llei 4/2000 i l'Institut va passar a configurar-se com una entitat de dret públic adscrita al Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya. El seu objecte és dur a terme les actuacions tècniques, econòmiques i de gestió urbanístiques necessàries per a la promoció del sòl i foment de l'habitatge, amb la finalitat d'atendre les necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i equipaments. És a dir, l'INCASOL és l'administració urbanística actuant mitjançant la qual la Generalitat exerceix les seves competències de planejament i habitatge (Generalitat de Catalunya, 2008)³.

³ <<http://www.gencat.cat>> [Consulta: desembre 2008].

Les principals actuacions realitzades durant el període d'estudi s'han centrat en el desenvolupament del sòl per a la promoció d'habitatge social, relativament molt poc, i espais per a activitats econòmiques en municipis i zones on la Generalitat ha estimat que hi havia mancances importants. Els resultats demostren que les actuacions s'han focalitzat a les comarques de l'interior:

“Davant les escasses possibilitats de què sorgeixi en el futur alguna iniciativa per part dels propietaris del sòl apte per a urbanitzar [...], l'Ajuntament de Les Preses s'adreçà a la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques [...] per tal de que fos la iniciativa pública l'actuant subsidiàriament portés a la pràctica les previsions de sòl urbanitzat que es fan en el planejament general del municipi. Previsions que cal executar per tal de no estrangular el normal creixement urbanístic del poble.” (PP Pladevall, Les Preses, Memòria original, pàgina sense número, 1987)



Figura 8.24. PP l'Olivar Gran (Figueres). Aquest eixample de densitat mitjana, ordenat a partir d'un *crescent* central, fou una de les primeres actuacions de l'INCASOL a les Comarques Gironines. Font: INCASOL.

Però també ha actuat en zones més dinàmiques on la iniciativa privada ha orientat els seus esforços als segments de demanda més rendibles i, per tant, s'han detectat dèficits de mercat:

“El creixement urbà de la vila de Lloret ha tingut per objecte primordial el potencialment del sector turístic en base a dos tipus d'actuacions o usos diferents. D'una banda, el desenvolupament del sector hotelier [...] situat a primera línia de mar, i d'altra banda el desenvolupament de les urbanitzacions en ciutat jardí de segona residència situades a les parts més elevades del terme municipal. La forta pressió sobre el mercat immobiliari i del sòl ha provocat la manca de solars o finques adequades per a la promoció d'habitatges de protecció oficial destinats a primera residència, degut a forta repercussió del valor del solar sobre el preu per metre quadrat d'edificació.”
(*PP Can Rivalaigua (3A-12)*, Memòria original, Lloret de Mar, p.20, 1988)

L'objectiu d'aquesta política ha tingut, doncs, un caire social, això és, desenvolupar el sòl a preu de cost i influir així en la rebaixa del preu final de l'habitatge:

“La promoció del sector “El Temple” per part de l'Institut Català del Sòl aportarà a Castelló d'Empúries sòl residencial a preu de cost, de manera que l'actuació intervé com a mecanisme regulador de l'oferta de sòl urbanitzat, amb els efectes contra l'especulació que això comporta.” (*PP El Temple*, Castelló d'Empúries, Memòria pdf, p.11, 1989)

Però, també, aportar solucions des d'una perspectiva funcional, com és la possibilitat de reconduir el problema de la dispersió i dotar de serveis els municipis:

“Amb aquest Pla Parcial promogut per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya es pretén ordenar el creixement urbanístic en els terrenys més propers al nucli històric [...] avui vacants, per tal que una vegada executat quedin relligades les trames de carrers i serveis urbanístics existents i es pugui assolir una ordenació més harmònica, compacta i equipada del nucli, així com una major economia de la instal·lació i manteniment dels serveis urbanístics del municipi [...]” (*PP Pladevall*, Les Preses, Memòria original, p. sense número, 1987)

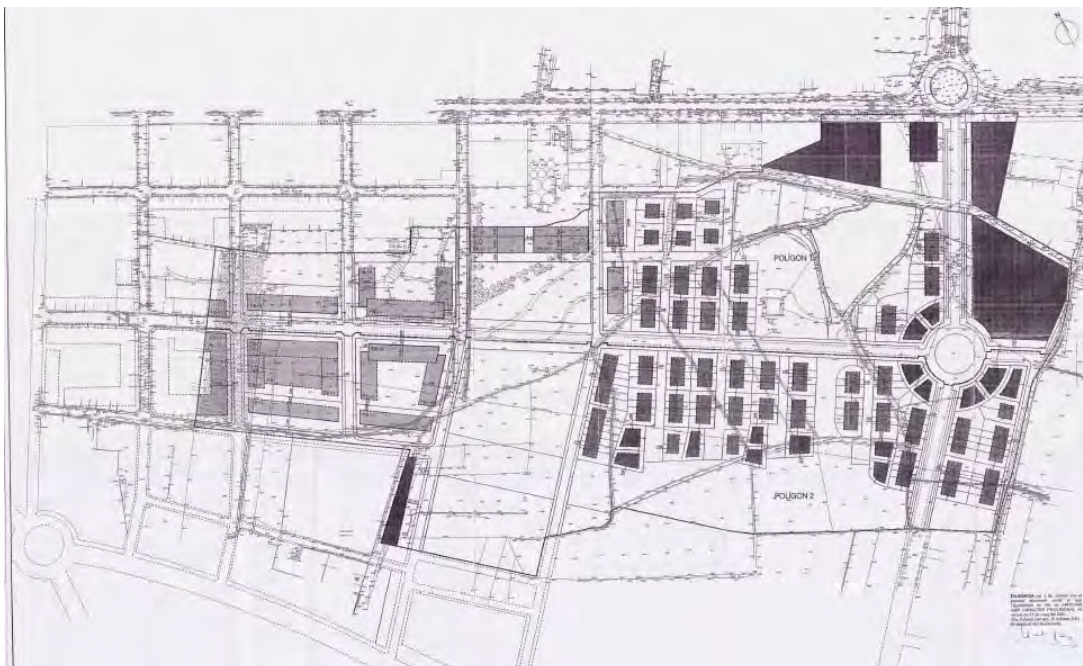


Figura 8.25. Planta del PP Sector B (Santa Coloma de Farners). Eixample mixt residencial-industrial de grans dimensions (20 ha), realitzat amb l'objectiu de reforçar el perfil del municipi com a node de creixement (baricèntric) comarcal. Font: RPUC.

Pel que fa als models urbanístics, l'objectiu general ha estat oferir una alternativa a les solucions del mercat amb uns estàndards bàsics de qualitat i serveis. Ara bé, atès que, com hem vist, la seva distribució ha interessat àmbits territorials diversos, les solucions abracen un rang de morfologies diversificat, que va des de la idea d'eixample de baixa densitat pròpia dels nuclis de mitjana i petita dimensió, un segment poc atractiu pels agents privats, a les solucions de densitat més elevada de les ciutats, on han suposat una oferta alternativa per als segments de demanda anteriorment abocats a les solucions irregulars i/o hiperdenses de la perifèria (barris de cases barates, barris d'autoconstrucció i polígons d'habitatge). Malauradament, en alguns casos, com el PP l'Olivar Gran (Figueres, 1984), el PP Pladevall (Les Preses, 1987), PP Sector sud (Sant Gregori, 2002) o el PP Sector 2 de l'Església (Quart, 2004) l'opció d'obtenir sòl a baix preu ha determinat la localització de les actuacions en àmbits o municipis de les corones urbanes, fet que ha significat una renúncia implícita a la idea de promoure un model de ciutat compacta.

En el cas dels municipis de dimensió mitjana i petita, predominen els barris d'habitatge en filera, amb solucions que, en alguns casos recorden, tant per la tipologia d'edificació com els materials (obra vista), les parcel·lacions suburbanas anglosaxones:

“Consolidació de la tipologia edificatòria més idònia per a la zona: vivenda unifamiliar arrencada i aïllada, que doni una imatge paisatgística coherent amb el medi rural en el límit en el qual s'ubica l'actuació. [i] Procurar, d'una manera ordenada, que el nucli de Castelló d'Empúries creixi amb zones residencials de baixa densitat i amb edificis de poca alçada, amb garatges adossats, que impliquin una elevació del nivell de vida dels seus habitants.”
(PP “El Temple” de Castelló d'Empúries, Memòria pdf, p.11, 1989)

A mesura que augmenta la densitat, els projectes introdueixen la idea de barri amb serveis; una solució que recorda de la idea d'unitat veïnal orgànica pròpia dels polígons de cases barates de l'Obra Sindical del Hogar:

“[L'objectiu és] dur a terme d'una manera ordenada i amb baixa densitat, el creixement del nucli urbà, part amb edificis d'habitatges plurifamiliars amb baixos comercials i la resta amb habitatges de poca alçada i amb jardí privat, de tipus arrencat [...]” (PP Pla de l'Estació, Campdevàrol, Memòria pdf, p.14, 1992)

A voltes s'introdueix un element de significació que vertebrava el conjunt, com és la rambla central:

“L'actuació s'estructura a partir d'una trama ortogonal, a partir de la carretera de l'Estartit [...] Tota aquesta trama es desenvolupa a partir de la Rambla que, essent l'eix vertebrat de tota l'actuació, marca les directrius de la resta de vials, i sobre la que es recolzen habitatges unifamiliars amb planta baixa destinada a usos comercials per reforçar aquest caire principal [...] Pel que fa referència als espais destinats a zones verdes i equipaments, està previst situar-los ocupant l'extrem est de l'actuació per separar aquesta zona residencial de la zona industrial situada al costat mateix.” (PP La Creu de la Rutlla, Torroella de Montgrí, Memòria original, p.8, 1986)

De vegades s'introdueixen també solucions de caràcter més singularitzador que recorden els conjunts barrocs, com per exemple el *crescent* o plaça semicircular central que dona al davant d'una església i de la qual en parteixen diversos carrers en forma de radi, que estructuraven el conjunt:

“La zona d’habitatges plurifamiliars es limita a les parcel·les que donen front a la plaça semicircular petita. L’edificació s’estructurarà en una planta baixa porxada en la qual s’hi localitzaran usos terciaris i en dues plantes pis per a habitatge plurifamiliar.” (PP Pladevall, Les Preses, Memòria original, pàgina sense número, 1987)



Figura 8.26. PP Pladevall (Les Preses). Eixample de l’INCASOL de densitat mitjana. Observi’s la presència de dos *crescents* amb edificació plurifamiliar i baixos comercials. Font: INCASOL.

En el cas de les solucions més denses (sortosament no són majoritàries), els projectes presenten algunes reminiscències amb l’antiga idea de polígon d’habitatges. Així mateix, darrerament, com ja s’ha apuntat en el cas dels eixamples d’alta densitat, el recurs a les solucions de volumetria i alçada lliure ens projecten cap a un nou escenari hipermòdern sense cap més referent històric que les declaracions de “*edifici singular*” del Franquisme:

“Potenciar la continuïtat urbana en el sentit transversal mitjançant una implantació de certa potència a la franja que defineixen la via d’accés al sector i a la ciutat des del Vial sud [...] A aquest vial es construiran els blocs de major alçada: blocs de PB+9 i baixos comercials a la rotonda. Blocs lineals PB+6 amb

sòcol comercial a la resta del passeig [...] Amb coherència amb el to urbà que es pretén, proposar edificacions d'una alçada de B+5 amb alguns elements emergents en punts d'una certa significació." (*PP Mas Masó, Salt, Memòria pdf, p.9, 2003*)

L'oferta pública de sòl desenvolupat per l'INCASOL s'ha complementat, en l'esfera de les solucions per a l'habitatge social, amb altres actuacions realitzades per alguns ajuntaments i cooperatives que, per compte propi o amb convenis amb els ajuntaments, han promogut habitatge assequible. Després de la davallada en la promoció pública d'habitatge que es produeix a la dècada de 1990, a partir de 2002, la Llei d'urbanisme estableix la necessitat de reservar com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre qualificat per a ús residencial dins dels POUM, tant en sòl urbà com urbanitzable, per a la construcció d'habitatges de protecció pública (article 57.3 LU 2/2002). Així mateix, el Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005) eleva aquesta xifra al 30%, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. Aquestes disposicions signifiquen un avenç normatiu en el camp de la promoció d'habitatge públic que s'afegeix a les actuacions de l'INCASOL ressenyades, però per materialitzar-se, hauran d'anar acompanyades d'una política sostinguda d'inversions així com d'incentius al sector privat. El gruix dels seus resultats serà visible més enllà del període analitzat.

En les taules següents s'exposen, a mode de resum, els trets definidors de les formes de creixement urbà històriques i dels nous eixamples promoguts entre 1979 i 2006, la fórmula de creixement per extensió urbana característica dels nuclis urbans consolidats. Més enllà de la diferenciació en base a les quatre subtipologies d'eixample ja exposades (eixamples de baixa densitat, eixamples de mitjana densitat, eixamples d'alta densitat i eixamples mixtos), les taules aprofundeixen en els principals models d'ordenació en planta i de l'edificació. Tot plegat permet comprendre la seqüència que s'estableix entre les formes de creixement històriques i les noves formes de creixement d'eixample.

Taula 8.1. Principals formes de creixement històriques

Model d'ordenació	Característiques
Nuclis antics	Conjunt d'edificacions, generalment entre mitgeres, alineades en carrers i/o espais amb un traçat irregular que constitueixen un nucli històric singular. Als pobles, la característica distintiva és la vinculació funcional i morfològica de la casa a les activitats rurals, i a les zones de muntanya i/o de poblament disseminat, les agrupacions tenen l'edificació oberta o separada.
Fileres suburbanes	Extensions lineals ubicades al llarg dels camins principals que emanen dels nuclis antics primigenis on l'edificació s'ha ordenat entre mitgeres i seguint l'alineació del vial.
Eixamples (històrics)	Extensions regulars en forma de malla que genera illes (vies/intervies) on es disposa l'edificació unifamiliar i plurifamiliar seguint l'alineació del vial.
Ciutat-jardí	Extensions ordenades a partir de la repetició d'un mòdul de parcel·la on s'estableix un habitatge unifamiliar aïllat rodejat d'espai lliure.
Polígons d'habitatge	Extensions contemporànies en base a paquets residencials unitaris amb una ordenació autònoma i edificació amb blocs plurifamiliars aïllats.
Barris d'autoconstrucció	Extensions per parcel·lació i edificació espontània d'antigues finques rurals.

Font: elaboració pròpia.

Taula 8.2. Eixamples: models d'ordenació en planta, 1979-2006

Model d'ordenació	Característiques
Model geomètric simple	Es tracta d'extensions geomètriques simples, de traçat racional, que se superposen en forma de paquets indiferenciats i sense dialogar amb l'estructura urbana preexistent. S'han desenvolupat als nuclis de petita dimensió on les extensions han estat reduïdes i marcades per les limitacions tècniques i financeres.
Model geomètric	Es tracta d'un traçat amb forma de malla, que dona lloc a la formació d'illes àmplies i que s'afegeixen de manera coherent a la trama preexistent. Singularment, cal destacar també algunes actuacions radioconcèntriques. Entronca amb la idea d'eixample històric i s'ha desenvolupat als nuclis grans, tot i que ha tendit a ser substituït per solucions singularitzadores.
Model orgànic	Es tracta de conjunts singulars organitzats al voltant d'algun element de significació urbana, com una gran plaça, una rambla o un <i>crescent</i> , a l'entorn del qual es disposa l'edificació i els serveis, o bé formats per carrers sinuosos adaptats a la topografia del lloc. S'ha desenvolupat en nuclis mitjans i grans. Cal destacar, en aquest sentit, algunes operacions de l'INCASOL.
Model de molt baixa densitat	Es tracta de conjunts de densitat molt baixa ordenats amb solucions pròpies de les urbanitzacions, com el viari en forma d'embut o el cul de sac, això és, una ordenació focalitzada exclusivament en l'esfera privada. S'ha desenvolupat als municipis petits de les àrees urbanes i de segona línia de costa.
Model del joc de volumetries	Es tracta de conjunts de densitat mitjana i alta, en què la singularitat se cerca a través del joc entre els volums i l'espai lliure. S'ha desenvolupat als nuclis més grans, on generalment les densitats són més elevades.
Model determinat pels sistemes	Es tracta de projectes en què un element de sistemes d'ordre superior determina la morfologia del projecte (via de ronda, equipament). S'ha desenvolupat als nuclis més grans, on la idea de pla parcial ha anat sovint associada a grans operacions urbanístiques.

Font: elaboració pròpia.

Taula 8.3. Eixamples: models d'ordenació de l'edificació, 1979-2006

Model d'ordenació	Característiques
Ordenació de parcel·la amb edificació unifamiliar aïllada	El solar s'ocupa parcialment amb edificació unifamiliar, amb la particularitat que es crea una franja d'espai enjardinat entre l'edificació i la línia del carrer i els solars adjacents (paisatge de "ciutat-jardí"). És la solució característica dels eixamples de molt baixa densitat, una subtipologia molt pròxima a les urbanitzacions. S'ha desenvolupat molt als nuclis de petita dimensió.
Ordenació amb habitatge unifamiliar segons l'alineació del vial	Es tracta d'habitatges unifamiliars (generalment en filera) organitzats en conjunts lineals que donen lloc a fronts continus de façana al carrer i pati al darrera. Es tracta del tipus d'edificació en els quals és obligat ocupar tota l'amplada del solar sense deixar espais lliures laterals entre els habitatges (paisatge d'eixample tradicional, però de baixa densitat).
Ordenació amb habitatge plurifamiliar en illa tancada	Es tracta d'habitatges plurifamiliars organitzats en conjunts lineals que donen lloc a fronts continus de façana al carrer i pati d'illa al darrera. Es tracta del tipus d'edificació en els quals és obligat ocupar tota l'amplada del solar sense deixar espais lliures laterals entre els edificis (paisatge d'eixample tradicional).
Ordenació amb bloc plurifamiliar en illa oberta	El solar s'ocupa parcialment amb edificació en blocs plurifamiliars (paisatge de "torres")

Font: elaboració pròpia.

8.2.10 L'impacte general dels plans parcials en la forma urbana

L'impacte dels plans parcials depassa l'esfera estricta dels projectes i l'encaix amb el seu entorn immediat i es projecta sobre el conjunt de l'estructura urbana. En efecte, en tant que peces de detall d'un conjunt de referència d'escala municipal, com és el pla general, els plans parcials juguen, generalment, un rol en el desenvolupament, compleció o millora de l'estructura del municipi i/o els sistemes generals. De fet, en alguns casos, aquesta funció d'ordre superior determina el caràcter i la morfologia del projecte. Aquest rol no ha estat exclusivament reservat als plans d'eixample, però aquests han estat, per la seva localització central, orientació a l'esfera de l'habitar i característiques morfològiques (compacitat, densitat i diversitat), els que hi han

contribuït de manera més decisiva. Els plans desenvolupats durant aquest període han jugat quatre funcions bàsiques en l'estructura urbana:

- 1) Dotació d'infraestructura, espais públics i equipaments
- 2) Sutura del teixit urbà
- 3) Construcció de rondes urbanes i vies noves d'accés a les ciutats
- 4) Creació i/o millora de façanes urbanes

8.2.10.1 Dotació d'infraestructura, espais públics i equipaments

Malgrat que la dotació d'espais lliures, dotacions comunitàries i serveis és una característica que es dona per descomptada a l'hora de desenvolupar un pla parcial, en la mesura que la seva obligatorietat és garantida per la Llei del sòl de 1976, no hi ha dubte del seu impacte en la primera fase d'aplicació dels plans democràtics. Així, en una primera fase, l'administració va centrar els seus objectius en garantir unes dotacions mínimes d'infraestructures i serveis per als municipis (abastament d'aigua potable, pavimentació de carrers, implementació d'enllumenat públic), tant a les ciutats i a la costa, on calia corregir moltes de les carències heretades del Franquisme, com als pobles petits, on la conservació de les morfologies històriques estava associat a la presència de dèficits d'infraestructura propis d'un estadi de desenvolupament urbà premodern:

“Els objectius són clars: a) ordenació de sòl per a l'expansió del nucli urbà de La Beguda, b) cessió de terrenys per a espais lliures i equipaments, c) generació d'espai per a l'emplaçament de la depuradora del nucli i c) “urbanització del vial que travessa el nucli, que en aquests moments és un camí i transformar-lo en un vial pavimentat, modificant la seva amplada i convertir-lo amb el sistema general viari del nucli.” (PP SAU 4-La Beguda, Palol de Revardit, Memòria pdf, p. 4, 2001)

L'aportació de l'urbanisme, en aquest sentit, és complementada per la tasca dels ajuntaments, la Diputació Provincial de Girona i la Generalitat amb els seus plans d'obres i serveis.

Després d'una primera fase de infraestructuració, a partir de finals de la dècada de 1980, s'inicia una segona fase de requalificació urbana a través de la construcció de sistemes d'espais lliures i equipaments més especialitzats. Es tracta d'operacions singulars, realitzades tant als municipis grans, on signifiquen la possibilitat de crear

sistemes d'espais lliures i/o equipaments de rang supramunicipal, com als municipis petits, on adoben l'obtenció del sòl per a ubicar-hi un primer equipament públic de rellevància. En aquest darrer cas, la construcció d'un pavelló poliesportiu ha estat un dels elements recurrents de major significació urbana:

“Amb la promoció d'aquest Pla Parcial es pretén conjugar l'interès públic mostrat per l'Ajuntament de disposar d'unes terres on poder ampliar la zona esportiva i construir un pavelló poliesportiu, en una situació idònia [...]; i per altra banda, es pretén ampliar l'oferta de parcel·les per a l'edificació d'habitatges unifamiliars atentent l'interès dels propietaris dels terrenys.” (PP El Carrilet sector 6, Quart, Memòria pdf, p. 13, 2003)



Figura 8.27. Planta del PP El Carrilet (Quart). Eixample de baixa densitat que permet l'obtenció d'una gran peça del sòl per a la construcció d'una àrea esportiva. Font: RPUC.

Un altre dels tipus d'equipament destacats han estat els centres docents de rang mitjà, com els instituts d'ensenyament:

“La conveniència del desenvolupament d'aquest Pla Parcial ve donada [...] per la necessitat d'implantar un Institut d'Ensenyament Secundari en aquest sector,

i la petició reiterada de la majoria dels propietaris del sector demanant el seu desenvolupament.” (PP La Conna sud, Hostalric, Memòria pdf, p. 2, 1999).



Figura 8.28. Equipament esportiu a Fornells de la Selva. Aquesta operació exemplifica el procés d'equipament que han viscut els municipis de petita dimensió els darrers anys. Font: Juli Valdunciel.

En algun cas, fins i tot la memòria del pla parcial fa referència explícita a la necessitat de supeditar el disseny i la viabilitat tècnica i econòmica del projecte a la consecució d'uns equipaments necessaris pel municipi. Es tracta de plans parcials en què un element de sistemes d'ordre superior determina la morfologia del projecte (en aquest cas amb la imposició d'una densitat elevada), però això és compensat pel seu perfil funcional, això és, com a eina per aportar el sòl necessari per al desenvolupament d'un sistema de significació pel conjunt de l'estructura urbana:

“L'objecte d'aquest pla és el desenvolupament del subsector XI “Zona Esportiva”, per poder atendre les necessitats d'ampliar les instal·lacions esportives municipals [...] Es tracta per tant d'una operació urbanística encaminada, sobretot, a l'obtenció de sòls aptes per a l'ampliació i millora de les instal·lacions esportives [pràcticament el 50% de la superfície total de l'àmbit]. Tanmateix, cal que aquesta important cessió de sòl que preveu el present Pla Parcial es vegi acompanyada amb les garanties de viabilitat per a

la completa ordenació del sector. Aquest punt es resol amb el manteniment del coeficient d'edificabilitat previst en el planejament vigent, 0,55 m²s/m²s i l'augment de la densitat fins a 50 viv/Ha per facilitar la construcció d'habitatges adequats als costos i als paràmetres socials de la població." (PP subsector 11 zona esportiva del sector 1 Isoladora, Cassà de la Selva, Memòria pdf, p. 3, 2006)



Figura 8.29. PP NP1 Pla de l'Ametller (Banyoles). Eixample de mitjana densitat que permet generar un gran espai públic. Observi's l'interessant joc que s'estableix entre l'arbrat i el canal de rec preexistent. Font: Juli Valdunciel.

8.2.10.2 Sutura del teixit urbà

En l'esfera de l'ordenació urbanística, cal destacar les operacions orientades a suturar el teixit urbà heretat del *desarrollismo*, especialment a les ciutats, la costa i els municipis afectats pel fenomen de les urbanitzacions, on el creixement a salts, derivat

de l'especulació i els fenòmens d'assentament espontani, deixa àmplies franges de sòl desocupat. Aquest gènere d'operacions interessen les zones adjacents al nucli urbà:

“[...] podem definir aquest Avanç de Pla i Pla Parcial d'Ordenació com la implantació urbana, fonamentalment residencial, que té per objecte omplir el buit existent entre les actuacions realitzades amb anterioritat i a la vegada donar un límit al creixement urbà cap al sector de la Deu.” (*PP Sector Bona Vista subsector B*, Memòria original, pàgina sense número, Olot, 1986)

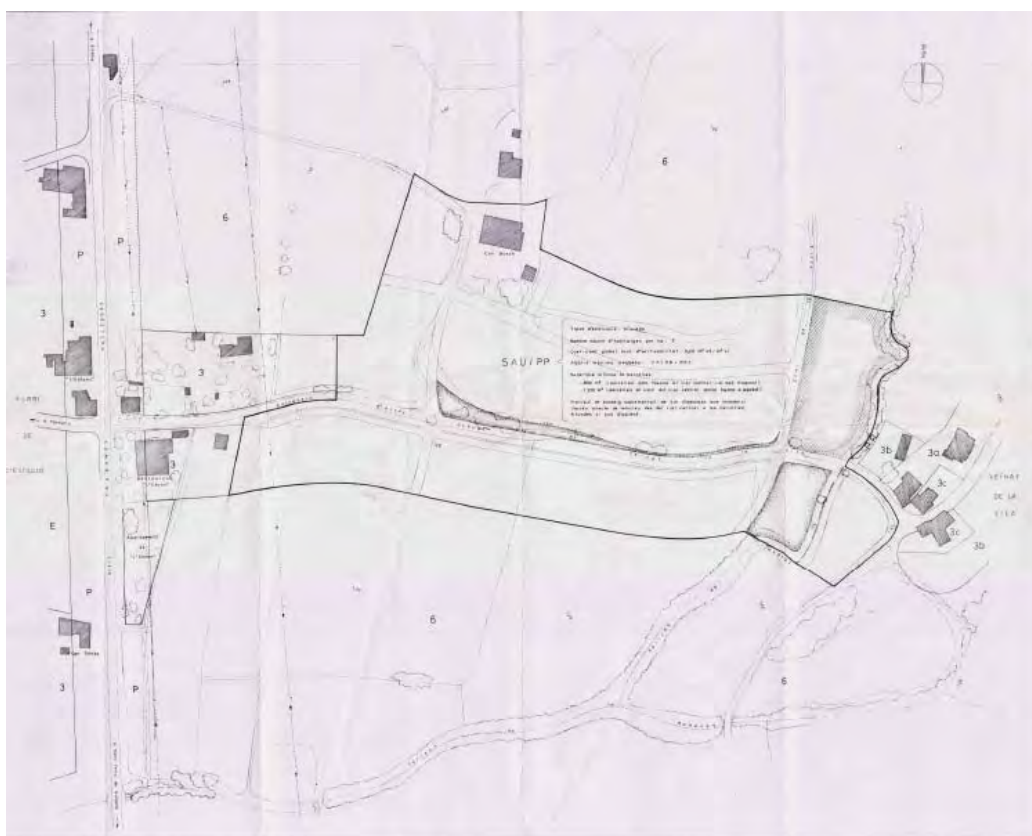


Figura 8.30. Planta del PP La Torre (Llambilles). Eixample de baixa densitat que permet consolidar el veïnat de la Vila (a la dreta) i relligar-lo amb els creixements sorgits al llarg de la carretera C-65 (a l'esquerra). Font: RPUC.

Però també interessen àmbits suburbans afectats per la dispersió dels assentaments:

“El desenvolupament d'aquest sector permetrà [...] cobrir les expansions de les urbanitzacions de Can Simó i Mas Rufí, avui desconexes entre elles, reforçar les xarxes viàries de les dues urbanitzacions, dotar al conjunt de tot el sector

residencial d'un espai lliure representatiu i de relació, i dotar-lo d'equipaments.”
(*PP Pont Xetmar polígon 2*, Cornellà del Terri, Memòria pdf, p. 4, 1996)¹

8.2.10.3 Construcció de rondes urbanes i noves vies d'accés a les ciutats

La majoria dels municipis grans han construït nous anells de ronda per donar coherència als teixits preexistents, millorar la fluïdesa del trànsit i fixar nous horitzons i límits a l'extensió urbana. Aquestes operacions s'han fet mitjançant plans parcials de gran envergadura, amb moltes cessions d'espai per a sistemes, que, generalment, han estat compensades amb un increment de la densitat i l'edificabilitat. En aquest apartat, l'acció de l'INCASOL ha estat important. Destaquen, en l'àmbit de les rondes urbanes: el PP Sector recinte firal de Figueres (1990), que permet obrir la denominada “ronda sud” i el PP Piverd Ronda Pa 1.11 de Palafrugell (1994), que té com a objectiu acabar la ronda de Palafrugell:

“Així Palafrugell disposa al voltant del nucli una ronda perimetral que funciona com vial descongestionador del trànsit i repartidora d'aquest cap als nuclis costaners. La Ronda està considerada en llocs com el límit del sòl urbà o urbanitzable, sent els altres llocs un carrer ja de la xarxa urbana, amb creixements urbans a totes dues bandes. Actualment falta completar-la en el sector nord-est de Palafrugell, en la zona compresa dins l'àmbit de sòl urbanitzable programat PA 1.11, Piverd Ronda, fins arribar a la carretera de Begur, cosa que completarà la ronda en el municipi de Palafrugell, restant per a fer el tram nord comprès dins el terme de Begur.” (*PP Piverd Ronda Pa 1.11, Palafrugell*, Memòria original, p. 5, 1994)

En l'àmbit de les noves vies d'accés als municipis, es pot destacar el PP Sector industrial carretera de l'estació de Blanes (1990), que permet obrir l'avinguda Europa, el sector La Guardiola de La Bisbal d'Empordà (1993), que possibilita obrir l'avinguda Josep Irla, i el PP Pla de Girona de Girona (1989), que permet acabar un tram de l'Avinguda Lluís Pericot:

“[...] la disposició en el pla de l'avinguda de Lluís Pericot, ha de permetre també una deguda connexió, una vegada estigui totalment traçada un magnífic enllaç entre el tràfec provinent o anant a Barcelona, o apoiat sobre aquesta ruta en direcció a la frontera, alleugerant les zones més denses de tràfec de la ciutat, i

¹ El cas citat correspon a un projecte de polígon d'activitat econòmica.

permetent una connexió adequada dels enllaços de l'autopista.” (PP Pla de Girona, Girona, Memòria original, p. 23, 1989)



Figura 8.31. PP La Guardiola (La Bisbal d'Empordà). Eixample d'alta densitat que possibilita la creació d'un nou gran vial d'entrada al sud del municipi: l'avinguda Josep Irla. Font: INCASOL.

8.2.10.4 Creació o millora de façanes urbanes

Per últim, hi ha un grup d'operacions que, per la seva ubicació en punts singulars, com entrades dels municipis o àmbits propers als cursos d'aigua, han permès endreçar les façanes urbanes existents o crear-ne de noves, amb un gran impacte en l'ordenació del perfil urbà i la redefinició de la imatge dels municipis. Aquest és el cas de l'entrada sud al municipi de Ripoll:

“L'ordenació d'aquest sector del SUP té per finalitat articular un teixit urbà coherent i cohesionat amb les urbanitzacions existents [...] i dissenyar un ordre urbà de qualitat com a porta d'entrada a Ripoll [...] Els tipus edificatoris escollits són les “Palazzine” pel front no edificat de la carretera, la casa unifamiliar aïllada a l'Oest en el costat de muntanya i un petit grup d'habitatges en filera.” (PP Cal Deu, Ripoll, memòria pdf, p. 11, 1993)

Aquest és el cas de la façana sud del nucli urbà de Llançà:

“Acabar la façana sud del casc urbà de Llançà mitjançant edificacions que permetin controlar les mitgeres i carrers existents tot formalitzant un final clar al poble [...] Per fer-ho es crea per una banda un front urbà a base de blocs lineals que actuen de final endreçador del nucli antic, i per l'altra una ordenació més dispersa en base a torres i habitatges aïllats, que obre el paisatge urbà cap al Parc.” (*PP Les Esplanes*, Llançà, Memòria pdf, p. 11, 2003)

Aquest és el cas de la façana al riu Ter del municipi de Torroella de Montgrí:

“[...] [l'objectiu del pla és] l'acabament de la façana sud de la població envers el riu Ter, pel que s'ha proposat, com a suport de la ronda, un passeig urbà que dignifiqui aquest límit [...]” (*PP Camps d'en Bataller*, Torroella de Montgrí, Memòria pdf, p. 7, 2005)

8.2.11 Conclusió

La tipologia d'eixample és la que representa millor el triomf del l'urbanisme democràtic per damunt de les tipologies irregulars, densificades i mancades de serveis, pròpies de la fase *desarrollista*. En efecte, la seva gènesi és planificada, és a dir, coherent amb les disposicions del planejament, i presenta tres valors bàsics: compacitat, densitat i diversitat d'usos, que representen una continuïtat en els valors del model de ciutat mediterrània. Conseqüentment, els eixamples presenten una major economia quant a costos d'urbanització i edificació, i una major funcionalitat que les solucions menys denses. Així mateix, a través dels eixamples s'han aconseguit els següents objectius urbanístics bàsics: 1) introduir coherència en les estructures inconnexes i mancades de serveis heretades; 2) estendre els nuclis urbans sense haver de densificar les estructures preexistents; 3) aconseguir grans reserves de sòls de titularitat pública per a infraestructures, espais lliures i equipaments, en zones centrals dels nuclis urbans. En molts municipis petits, això ha implicat la consecució de les infraestructures i serveis necessaris per a la vida moderna.

Pel que fa a la gestió urbanística, cal dir que si bé alguns primers plans d'eixample van haver de reconduir les actuacions irregulars derivades de l'etapa anterior, aquesta situació no es pot parangonar al cas de les urbanitzacions i/o els polígons d'activitat econòmica, on la reconducció (recepció) de les actuacions irregulars ha estat la tònica dominant durant el període d'estudi. Això es deu al fet que amb el nou planejament

democràtic, la majoria de les actuacions preexistents situades a tocar dels nuclis urbans (barris d'autoconstrucció, extensions segons l'alineació dels vials, etc.) van passar, atesa la seva localització central i la presència d'uns estàndards mínims d'urbanització, a formar part directament del sòl urbà. Pel que fa a les actuacions de nova planta, es pot afirmar que en el cas dels eixamples la construcció del territori s'ha fet seguint la seqüència lògica planejament-urbanització-edificació, mentre que la idea d'actuació oportunitat, molt present en el cas dels polígons d'activitat econòmica i les urbanitzacions, ha representat una opció marginal. En un altre ordre de coses, els documents de pla parcial aporten poca informació sobre l'existència de pràctiques urbanístiques irregulars, més enllà d'algun cas en què les obres d'urbanització s'inicien sense els permisos pertinents o de casos en què la propietat del sòl dels plans correspon a càrrecs municipals electes. En tot cas, amb la documentació analitzada no es pot inferir l'existència generalitzada de casos d'actuació urbanística irregular. La validació d'aquesta possibilitat, haurà de ser objecte d'estudis locals més profunds.

Pel que fa a la forma urbana i el paisatge, les expansions d'eixample han introduït tres canvis substancials:

- 1) Consolidació del creixement per paquets (plans parcials) com a unitats de disseny i gestió en la configuració de la nova forma urbana. Això ha significat créixer a partir d'un mecanisme eficaç per a repartir càrregues i beneficis, però també construir ciutats a l'escala de projectes arquitectònics autònoms, que sovint tenen un encaix difícil amb les trames del centre històric, suburbanes o d'eixamples preexistents. En alguns casos en què els plans han estat redactats per urbanistes poc atents a la qüestió urbana, aquests condicionants han tingut efectes contradictoris amb els principis d'equitat urbanística i social que haurien de guiar les actuacions i han significat una erosió manifesta de la identitat urbana.
- 2) Reducció de la densitat urbana. Aquest fet es fa palès amb el domini de les tipologies de baixa densitat (especialment els denominats eixamples de molt baixa densitat), i malgrat que és el reflex d'una elevació general de l'estatus qualitatiu de l'habitar, ha tingut, especialment als municipis petits, greus conseqüències derivades de la manca de serveis, el consum excessiu del sòl i l'accentuació de la segregació social en l'espai. Es tracta de la plasmació en el territori d'un òptim de mercat a mig camí entre la voluntat dels municipis de basar el seu desenvolupament en la urbanització,

fet que alguns ajuntaments han potenciat amb pràctiques de zonificació fiscal, i les pràctiques de *dumping* urbanístic de molts agents promotors d'arrel urbana. Tot plegat, ha estat possible a causa de l'absència d'un planejament supramunicipal de coordinació i de mesures per garantir l'equitat fiscal del creixement urbà.

- 3) Ordenació interna dels nous espais urbans a partir de dissenys que reforcen l'autonomia dels conjunts, les fórmules d'edificació aïllada i aposten per una privatització implícita de l'espai públic. Aquest procés s'ha manifestat de manera diferent sobre el territori. Als nuclis grans i mitjans, s'han assolit òptims quant a densitat i capacitat financera molt favorables al reforçament de la vida urbana, fet exemplificat per un perfil de projecte de densitat raonablement elevada i amb presència d'espais de significació morfològica i diversitat d'usos. Contràriament, tant la introducció del mixt edifici de manera poc curiosa amb els ritmes de composició com les exploracions deconstructives i el joc de volums, han acabat convertint molts espais urbans en *collages* escassament llegibles i assentant una divisió perniciosa entre vida comunitària i vida urbana. Als municipis petits, les actuacions han transitat des del recurs a la repetició seriada de traçats regulars i anodins dels primers projectes d'eixample, a una hibridació morfològica amb les urbanitzacions de segona residència, com a resposta a la demanda urbana emergent. Així, malgrat la presència d'algunes experiències interessants organitzades a l'entorn d'espais públics de referència, principalment rambles i *crescents*, predominen els ambients mancats d'uns mínims elements de significació urbana, tant per incapacitat financera i tècnica com per una deriva cap a un urbanisme centrat exclusivament en l'ordenació de l'esfera privada. Singularment, cal destacar les actuacions de l'INCASOL, operacions amb un contingut projectual destacable i que han suposat una oferta alternativa per als segments de demanda abans abocats a les solucions irregulars i/o hiperdenses de la perifèria. Malauradament, aquestes actuacions han estat extraordinàriament limitades quantitativament, fins a arribar a ser quasi irrelevantes en termes absoluts, almenys fins 2007, quan canvia la voluntat política i el marc legal.

Urbanitzacions



8.3 Urbanitzacions

8.3.1 Caracterització

Aquesta tipologia inclou els plans parcials residencials de baixa densitat que s'ubiquen de manera discontinua amb la trama urbana preexistent i tenen un llindar de densitat inferior als 20 habitatges/hectàrea. És a dir, una urbanització és un creixement residencial dispers de molt baixa densitat. El llindar de densitat permet delimitar com a urbanització tota la gamma de situacions residencials que no tenen la massa crítica suficient per formar una seqüència morfològica viari-parcel·lari-edificació mínimament compacta¹. Així mateix, el precepte de continuïtat física permet distingir aquestes situacions, deslligades la trama urbana, dels eixamples residencials de baixa densitat. El concepte de dispersió aquí emprat inclou, però, no només els projectes separats físicament de les trames preexistents, sinó també els projectes del mateix gènere ubicats fora d'escala en relació als nuclis urbans consolidats².

Partint d'un criteri genètic elaborat en funció dels casos estudiats proposo distingir dues subtipologies d'urbanització. Es tracta d'establir una diferenciació bàsica entre els plans aprovats amb l'objectiu de regularitzar actuacions heretades del Franquisme i els plans que han significat la construcció de noves urbanitzacions:

- 1) Urbanitzacions antigues regularitzades (construcció iniciada abans de 1979)
- 2) Urbanitzacions noves (construïdes entre 1979 i 2006)

La primera subtipologia (urbanitzacions antigues regularitzades) inclou les urbanitzacions que van ser desenvolupades abans de 1979 i que durant el període d'estudi han estat regularitzades, és a dir, que han estat legalitzades mitjançant un nou pla parcial d'ordenació per tal d'esmenar-ne els dèficits d'infraestructura i serveis. Aquesta subtipologia es compon de dues variants bàsiques. En primer lloc, les urbanitzacions preexistents que partien d'algun document d'ordenació, però que es van desenvolupar de manera irregular. En segon lloc, les parcel·lacions espontànies, és a dir, desenvolupades sense document de planejament; un fenomen que, de fet, cal situar, directament, dins de la família de les tipologies d'urbanització marginal:

¹ Excepcionalment, s'han inclòs dins d'aquesta categoria alguns plans parcials que, tot i presentar un llindar de densitat superior a l'estipulat, presentaven unes característiques evidents d'urbanització ciutat-jardí.

² Com ja s'ha apuntat anteriorment, l'estudi parteix d'una concepció àmplia del terme dispersió que inclou no només els projectes separats físicament de les trames preexistents, sinó també els projectes fora d'escala en relació als nuclis urbans consolidats.

- 1.1) Urbanitzacions amb document de planejament previ
- 1.2) Parcel·lacions espontànies

La segona subtipologia (urbanitzacions noves) inclou les urbanitzacions aprovades entre 1979 i 2006. Aquesta es compon de 3 variants bàsiques. En primer lloc, les urbanitzacions determinades per factors d'inèrcia, és a dir, redactades durant la fase anterior i aprovades durant els primers anys de planejament democràtic o bé les que han partit d'un projecte nou, però redactat amb l'objectiu d'ampliar una estructura irregular preexistent. En segon lloc, les urbanitzacions noves, que són les que responen a un projecte ideat i redactat íntegrament en el marc del planejament democràtic. En tercer, i últim lloc, les urbanitzacions associades a equipaments d'oci o *resorts*, això és, una variant de les anteriors que combina espai residencial amb una zona dedicada als serveis.

- 2.1) Urbanitzacions determinades per factors d'inèrcia
- 2.2) Urbanitzacions noves
- 2.3) Urbanitzacions associades a equipaments d'oci

8.3.2 Gènesi i morfologia

La idea d'urbanització residencial té les seves arrels en la tradició de la ciutat-jardí desenvolupada a la Gran Bretanya i els EUA entre final del segle XIX i principi del segle XX, i emergeix com un intent de síntesi entre els avantatges de la ciutat i el camp. A les ciutats mediterrànies històricament hi havia hagut una cultura difosa entre les classes benestants urbanes de tenir una casa de camp (propera a la ciutat), com a complement, per a l'estiueig, de la residència urbana. Ambdues tradicions van confluir a Catalunya a partir de la dècada de 1920 de la mà dels arquitectes Antoni Gaudí, Rafael Masó, Cebrià de Montoliu i Nicolau Maria Rubió i Tudurí, i això es va materialitzar en la construcció dels primers projectes de residència-jardí per a la burgesia, com Tibidabo (Barcelona), Parc Güell³ (Barcelona) o S'Agaró (Platja d'Aro-Sant Feliu de Guíxols).

Amb l'expansió del turisme, a partir de la dècada de 1960, la idea d'urbanització ciutat-jardí de segona residència per a l'estiueig a la Costa Brava es va difondre entre les classes benestants del país i estrangers procedents del centre i nord d'Europa, i això

³ En aquest cas, el projecte residencial no va fructificar i finalment la zona es va convertir en un parc urbà.

es va traduir en la proliferació d'urbanitzacions als turons i cales amb vistes a primera línia de mar. Ben aviat, però, el creixement general de la renda i la difusió del vehicle privat, van adobar la incorporació progressiva a la demanda d'àmplies capes socials d'arrel urbana, principalment de l'àrea metropolitana de Barcelona, així com també de les ciutats gironines més grans, com Girona, Figueres i Olot. Com a resultat, les urbanitzacions van proliferar també al rerepaís costaner i a l'entorn de les àrees urbanes. Aquesta socialització de la segona residència va confluir amb la realitat d'uns municipis mancats d'alternatives al desenvolupament, la presència d'una cultura urbanística poc consolidada i la iniciativa d'uns promotors que van veure en la construcció d'urbanitzacions un negoci profitós, encara que fos a costa de no acabar-ne les infraestructures i els serveis bàsics. En pocs anys, es va passar del model burgès original a una nova modalitat d'urbanisme irregular i, fins i tot, infraurbanisme.

Amb l'arribada de la Democràcia, la Generalitat i els ajuntaments es troben amb la necessitat d'ordenar unes bosses molt grans d'urbanitzacions irregulars, amb les següents característiques morfològiques:

- 1) Creixement residencial irregular ubicat sobre la traça d'un antic mas o finca rústica.
- 2) Implantació en el territori de manera autònoma, és a dir, sense enllaçar ni amb la trama urbana preexistent ni amb les seves xarxes d'infraestructura i serveis.
- 3) Estructura vies/intervies simple, basada en una lotització parcel·lària regular, adaptada a la topografia i dotada d'un mínim viari d'accessibilitat.
- 4) Ordenació de l'edificació segons el model de ciutat-jardí, és a dir, amb una parcel·la que inclou un habitatge unifamiliar separat de la resta per espai lliure privat⁴. L'espai públic col·lectiu es localitza, com un objecte marginal, en els punts on hi ha més dificultat per a realitzar un aprofitament urbanístic.

Les urbanitzacions noves sorgeixen, a partir de mitjan la dècada de 1980, en el marc d'una conjuntura política, econòmica i social renovada. Es poden identificar dos canvis estructurals bàsics. D'una banda, hi ha un marc legal i una praxi urbanística

⁴ Els seus principals paràmetres morfològics vénen determinats per: 1) l'ocupació màxima de la parcel·la; 2) el número màxim de plantes de l'habitatge; i 3) la separació de l'edificació.

consolidats, fonamentats en la Llei del Sòl de 1976, que obliga als municipis a dotar-se d'un document de planejament previ a l'autorització de cap pla d'extensió; la Llei 9/1981 de la Generalitat, que estableix majors garanties per al desenvolupament i finalització de les obres d'urbanització; i, finalment, la supervisió del Servei Territorial d'Urbanisme de Girona. De l'altra, el canvi en el model turístic i l'augment progressiu de la renda consoliden la demanda d'un producte immobiliari de major qualitat. Com a conseqüència, emergeix un nou tipus d'urbanització de major qualitat, que es diferencia dels eixamples per la seva densitat, molt més baixa, la seva localització, físicament dispersa, i/o, en tot cas, la manca de proporció de l'operació, quant a l'escala, amb la realitat del nucli urbà en el qual s'insereix. A diferència de les urbanitzacions preexistents, doncs, les urbanitzacions noves han estat concebudes com a unitats coherents d'ús, ordenació i gestió en el marc del planejament regular, i tenen les dotacions d'infraestructura i serveis pertinents.

8.3.3 Magnituds principals

Entre 1979 i 2006 a les Comarques Gironines s'han desenvolupat 103 PP (19%) corresponents a urbanitzacions amb una superfície de 2.315 ha (39%). Així, doncs, les urbanitzacions són la tercera tipologia quant a nombre d'actuacions després dels eixamples i els polígons d'activitat econòmica, però la primera quant a sòl ordenat. En el pla temporal, les urbanitzacions viuen el seu moment àlgid respecte al conjunt del sector immobiliari durant el primer cicle de l'etapa de creixement econòmic (1986-1992), mentre que durant el segon cicle, iniciat al darrer terç de la dècada de 1990, són relegades a una posició secundària respecte als creixements d'eixample.

Per subtipologies, 66 PP (64%) corresponen a urbanitzacions noves i 37 PP (36%) a urbanitzacions antigues regularitzades o preexistents. En termes de superfície, però, les posicions s'inverteixen: en primer lloc se situen les urbanitzacions antigues regularitzades, amb 1.431 ha (62%), mentre que les urbanitzacions noves es troben, amb 884 ha (38%), a una distància considerable. Això posa de manifest que una de les conseqüències de les pràctiques urbanístiques abusives de les dècades de 1960 i 1970 fou el desenvolupament d'unitats de sòl de mida desmesurada, coherents, malauradament, amb els preceptes de producció en massa i de mercat del model fordista. La densitat mitjana de les urbanitzacions és de 14 hab/ha.

Pel que fa a la distribució territorial, el fenomen de les urbanitzacions està vinculat íntimament als usos recreatius del territori, de manera que té una presència important als municipis de costa i el rerepaís costaner, així com, més puntualment, als municipis

de l'entorn de les ciutats més grans, com Girona, Figueres o Olot. En qualsevol cas, si analitzem la distribució territorial per subtipologies, cal fer una matisació. El fenomen de les urbanitzacions preexistents interessa, principalment, la Costa Brava sud i la plana de la Selva, de manera que la seva distribució es pot interpretar, principalment, com el resultat d'una primera fase d'eclosió del turisme i, especialment al sud, d'una primera expansió de la regió metropolitana de Barcelona, coherent amb l'obertura de l'Autopista AP-7¹. En canvi, les urbanitzacions noves presenten una distribució més homogènia al llarg de la costa, i, de manera puntual, però molt significativa, als municipis de segona línia de costa empordanesos. Aquesta variació cal atribuir-la a una complexificació i segmentació de la demanda, tant la turística com la de procedència urbana.

La morfometria de les urbanitzacions es pot sintetitzar en tres vectors bàsics: 1) la mida dels plans, 2) la mida o tipus de les parcel·les i 3) la tipologia de l'edificació. Pel que fa al primer aspecte, cal dir que la superfície mitjana de les urbanitzacions és de 22 ha, això és, la major de totes les tipologies estudiades. Aquest fet que es deu, com ja s'ha apuntat, a la superfície desmesurada que tenen les urbanitzacions preexistents. Pel que fa a la mida de les parcel·les, els tipus més habituals es mouen en una forquilla entre els 400 m² i els 800 m²; de fet, la majoria de projectes solen combinar dues dimensions alternatives d'edificació unifamiliar "intensiva" i "extensiva", respectivament. Singularment, cal dir que algunes urbanitzacions construïdes els darrers anys estan optant per oferir tipus parcel·lars molt més extensius, situats a partir dels 1.000 m², destinats a una demanda de renda molt alta. Es tracta, com s'exposarà seguidament, del que he anomenat urbanitzacions de molt baixa densitat. Per últim, pel que fa a les tipologies d'edificació, cal dir que la idea d'urbanització es presenta associada necessàriament a l'habitatge unifamiliar, principalment aïllat. En qualsevol cas, si bé les urbanitzacions desenvolupades exclusivament amb habitatge unifamiliar aïllat representen un 57% del total, la tendència dels darrers anys apunta a una introducció progressiva de l'habitatge unifamiliar aparellat.

En síntesi, es pot parlar, doncs, de la consolidació i proliferació durant els tres darrers decennis d'un paisatge residencial dispers de baixa densitat segons un model de ciutat-jardí "mediterrani", que ha interessat, principalment, la costa, els municipis de segona línia de costa i les àrees urbanes.

¹ La proliferació en massa de les urbanitzacions residencials va ser precedida per una fase d'inversió en capital social fix, abanderada per l'obertura de l'Autopista AP-7 des de Barcelona a Girona (1970) i, posteriorment, fins a la frontera amb l'Estat francès.

8.3.4 Urbanitzacions antigues regularitzades

Aquesta subtipologia la integren els plans parcials residencials de baixa densitat iniciats abans de 1979 i regularitzats durant el període d'estudi, que s'ubiquen de manera discontinua amb la trama urbana preexistent i tenen una densitat inferior als 20 habitatges/hectàrea. En resulta un paisatge residencial ciutat-jardí format per grans lots d'habitatge unifamiliar aïllat, ubicats de manera aïllada enmig d'espais emboscats. La seva distribució territorial interessa, principalment, els municipis la Costa Brava sud, la plana de la Selva, els contraforts de les Guilleries i el Montseny, i l'àrea urbana de Girona.

Cal puntualitzar que les urbanitzacions regularitzades a través de plans parcials durant el període d'estudi representen només una part de l'univers de les urbanitzacions desenvolupades durant les dècades de 1960 i 1970. En efecte, aquest és el cas dels projectes en què hi ha hagut un acord entre administració i propietaris-parcel·listes per elaborar un nou document de pla parcial que contempla les condicions (assumpció de les despeses per a la millora de les infraestructures, delimitació i cessió dels terrenys destinats a les cessions gratuïtes i obligatòries, etc.) i els terminis per cedir la seva gestió als ajuntaments. A ambdós extrems d'aquesta casuística se situen, però, dos grups d'urbanitzacions. D'una banda, un grup important d'urbanitzacions que, en la mesura que presentaven bones condicions d'ubicació i infraestructura, van ser incorporades pels primers ajuntaments democràtics directament als àmbits del sòl urbà. Es tracta de les ubicades a primera línia de mar, generalment ocupades per pobladors de rendes més altes i amb una distribució preferent a la Costa Brava centre, nord i la façana litoral de la Costa Brava sud. De l'altra, i en una situació diametralment oposada, una bossa d'urbanitzacions marginals que, atesa la magnitud de les carències i la impossibilitat d'arribar a acords amb els parcel·listes per sufragar-ne les despeses de millora, han continuat romanent, durant tot aquest període, al marge de la llei. Es tracta de les ubicades en emplaçaments més marginals, especialment al rerepaís costaner i serres prelitorals, i són ocupades per pobladors de rendes més baixes. Les urbanitzacions antigues regularitzades representen, doncs, una porció rellevant dels assentaments d'aquest gènere, es concentren al terç sud de les Comarques Gironines i estan vinculades a pobladors de perfil social mitjà-baix procedents, principalment, de les comarques de Barcelona.

8.3.4.1 El model ciutat-jardí de baixa densitat

L'augment del temps dedicat a la recreació i la voluntat de millora dels estàndards de qualitat de l'habitatge van adobar la proliferació, a partir de la dècada de 1960, de nous

nuclis de segona residència per a la pràctica de l'estiueig i el turisme de cap de setmana:

“Se pretende obtener un núcleo diseminado de veraneo y turismo orientado hacia los fines de semana. Este núcleo se considera lo suficientemente alejado de Sils para convertirse en una zona de reposo; de auténtica descarga de la tensión nerviosa, sin que dada su proximidad impida desenvolver su vida activa, social y de diversiones cuando sus moradores lo deseen [...]” (PP Les Comes, Sils, Memòria original, p. 6, 1995)

De fet, la demanda d'aquesta tipologia d'assentament no va aparèixer només com a resultat de l'auge de l'oci i el lleure sinó també de la difusió de l'ideal suburbà anglosaxó de treballar a les ciutats i habitar enmig de la natura. Ambdós fenòmens reflectien, així mateix, la progressiva obertura de l'Estat a l'economia de mercat i el seu (re)posicionament dins de la divisió internacional del treball:

“Esta urbanización permitirá ofrecer viviendas cercanas a los lugares de trabajo y en pleno contacto con la naturaleza.” (PP Can Jordi, Riudellots de la Selva, Memòria pdf, p. 5, 1989)

Ambdues noves concepcions de l'espai de l'habitar (primera i segona residència) indicaven un trencament dels patrons d'organització de l'espai tradicionals, vinculats als preceptes de compacitat, densitat i continuïtat dels assentaments al voltant d'un centre, i la seva substitució per un espai de mercat molt més ampli, amb una geometria definida per les xarxes viàries de gran capacitat. Com a resultat, es començava a construir una nova forma urbana fragmentada i discontinua en l'espai, que es podia estendre desenes de quilòmetres:

“La inmejorable situación de los terrenos que se ordenan con el presente proyecto, respecto de Gerona, Barcelona, proximidad de enlaces con la A-17 y la proximidad de la Costa Brava que también le permiten disponer de unas ventajosas condiciones climatológicas [...] hacen que dichos terrenos hayan sido objeto de una importante demanda por parte del sector turístico, ya sea nacional como internacional.” (PP Can Solà Gros 1, Caldes de Malavella, Memòria pdf, p. 1, 1979)



Figura 8.32. Plànol de situació del PP Les Comes (Sils). Observi's el contrast entre el nucli urbà de Sils i l'emplaçament de la urbanització, absolutament deslligada de les trames preexistents. Font: RPUC.

Pel que fa a la morfologia, els principis bàsics del nou model urbanístic eren l'autonomia de l'actuació i l'ús de tipologies d'habitatge unifamiliar aïllat:

“El concepto básico de la ordenación ha sido la creación de un centro residencial de categoría con grandes espacios libres y baja densidad de habitantes procurando dar la máxima autonomía a dichos habitantes [...] siendo la mayor parte del terreno parcelable ciudad jardín para que los edificios se hallen aislados.” (PP Junior Park, Riells i Viabrea, Memòria pdf, p. 10, 1979)

Pel que fa a l'estètica, les ordenances presentaven un rang ampli de situacions que anaven des de la llibertat de composició a la implantació de directrius genèriques; sovint només unes indicacions poc detallades:

“La calidad exigida en esta zona corresponderá a las edificaciones residenciales de buen standing europeo. El estilo de construcción ha de ser, en lo máximo posible, de carácter regional y no desentonarán con el paisaje resultante.” (PP Can Solà Gros 1, Caldes de Malavella, Memòria pdf, 1980, p. 7, 1979)



Figura 8.33. Urbanització situada als contraforts de la serralada litoral. Observi's com el domini forestal de suredes i pins pinyers deixa pas, progressivament, al mosaic agrícola i forestal de la plana de la Selva. Font: David Pavón (Universitat de Girona).

Pel que fa a les condicions d'emplaçament, els àmbits triats van ser, inicialment, espais paisatgísticament privilegiats:

“El enclave de dichos terrenos “Les Comes” están abiertos a toda la llanura de Sils [...] Como se comprenderá es un valle lleno de sol [...] Es un paisaje suave, sin contrastes, muy agradable. El arbolado existente en la zona es a base de pino, alcornoque y alguna encina, existe brezo, arbustos, plantas aromáticas, retama y otras variedades afines. En los terrenos de cultivo su mayor parte destinada a viñedo y cereales.” (PP Les Comes, Memòria original, p. 5, Sils, 1995)

El model de ciutat-jardí desenvolupat durant aquesta etapa presenta, doncs, quatre trets morfològics bàsics: 1) autonomia de l'actuació, fet que determina la constitució de comunitats segregades del conjunt de la trama urbana; 2) ordenació de parcel·la sense estar interferida per altres edificacions, és a dir, una organització centrada en la cura de l'esfera privada; 3) reducció al mínim de la funció de l'espai públic com a element articulador dels projectes, i, per tant, reducció de la solidaritat urbanística i social de les actuacions en relació amb la resta de la trama urbana; i 4) construcció de l'espai a partir de projectes d'edificació singulars, executables en funció d'un esquema d'ocupació temporal ampli, fet que, sumat a l'absència d'uns criteris estètics adequats, implica un trencament amb les formes del paisatge preexistent.

En suma, la idea de les urbanitzacions ciutat-jardí es pot qualificar, en el pla teòric, d'idea trencadora amb la identitat urbana del territori, però, al mateix temps, suggeridora de la necessitat d'un acostament de la ciutat a la natura i d'una millora dels estàndards de qualitat de l'habitar, i així es raona en els seus projectes:

“La idea general del planeamiento ha sido satisfacer la demanda de viviendas [...] con una zona residencial que [...] armoniza con el paisaje circundante tan característico de esta comarca gerundense. La Selva, suavemente ondulada donde se mezclan los campos de cultivo y terrenos boscosos, pretendiendo con una edificación aislada rodeada de vegetación natural suavizar el paso de zonas no urbanizadas a urbanizadas.” (PP Paratge Can Jordi, Aiguaviva, Memòria pdf, p. 5, 1989)

Malauradament, com ha succeït tantes altres vegades en la història de l'urbanisme modern, la distància entre els plantejaments teòrics i la realitat distaria enormement, fins al punt que moltes d'aquestes “arcàdies discursives” es materialitzarien, com s'exposarà seguidament, com a una variant més de la urbanització marginal.

8.3.4.2 El desenvolupament irregular de les urbanitzacions

El desenvolupament de les urbanitzacions va anar acompanyat d'un corol·lari de pràctiques irregulars per part dels promotors i les administracions municipals que implicarien una subversió del model discursiu.

Els plantejaments teòrics recollits en els documents de pla parcial (si és que hi eren) emmascaraven, ja d'entrada, l'elecció d'uns emplaçaments que distaven de qualsevol raonament tècnic des de l'òptica de l'ordenació urbana i territorial. En efecte, la fórmula

per desenvolupar els projectes era urbanitzar grans peces del sòl rústic, no necessàriament qualificades com a urbanitzables, com per exemple els dominis d'una antiga masia:

“El sector denominado “Can Cadell”, en atención a la masía existente en la finca originaria, proviene de una parcelación iniciada hace 18 años aproximadamente, de una finca de 7,75 Ha, sobre un esquema viario bastante regular de calles [...] No existe ningún tipo de planeamiento anterior, disponiéndose de planos sobre los que se inicia la parcelación y venta de parcelas, elaborados con cierto criterio de ordenación, inicialmente aceptable.” (PP Can Cadell, Sant Feliu de Buixalleu, Memòria pdf, p. 5, 1989)

Això implicava la projectació d'actuacions en espais amb una orografia intrincada, és a dir, terrenys que, des d'un punt de vista tècnic, farien desaconsellable qualsevol operació d'urbanització residencial:

“El traçat de la xarxa viària reflecteix l'intrincada morfologia del sector que es desenvolupa en un terreny muntanyós atravesat per nou torrenteres.” (PP Sector Los Pinares clau 3aC, Lloret de Mar, 2000, p. 22)

O, per exemple, dissenyar operacions que cavalcaven, sense cap mena de coherència espacial, els límits dels termes municipals:

“La suma total de superficies de ambos términos municipales, unos ya planificados y aprobados, Riudellots de la Selva, y otros que ahora se proponen, Aiguaviva; totalizan 91.290 m² con emplazamiento perfectamente delimitado, asegurando una actuación urbanística compacta sin discontinuidades en la trama urbana: formando un conjunto homogéneo autosuficiente con posibilidad de dotación para todos los servicios.” (PP Paratge Can Jordi, Aiguaviva, Memòria original, sense número de pàgina, 1989)

Però a més, els projectes es van anar degradant a mesura que va augmentar la demanda, i molts promotors sense la capacitat tècnica ni financera suficient es van llençar a la pràctica de l'urbanisme abusiu. Com a resultat, els bons propòsits inicials van quedar reduïts a la seva expressió més negativa: ocupacions massives de sòl, mal emplaçades i mancades de infraestructures i serveis.



Figura 8.34. Planta del PP Los Pinares (Lloret de Mar). La majoria d'urbanitzacions presenten una morfologia caòtica, determinada bàsicament per l'atzarós traçat de la propietat preexistent i la intricada orografia del terreny. Observi's també el serpentejant traçat viari, l'heterogeneïtat de les zones destinades a l'habitatge i la coincidència entre les torrenteres i els buits destinats a espai lliure. Font: RPUC.

El cas més extrem és, com ja s'ha apuntat, el de les (simples) parcel·lacions espontànies realitzades fora d'ordenació, és a dir, ocupacions sense cap document de referència, que ens remeten directament a l'univers de la urbanització marginal:

“El terreno dista 2 km. del casco urbano de Figueras y 350 mts. del casco urbano de Hostalets de Llers y en su entorno se han producido ya algunas sub-urbanizaciones constituidas por núcleos dispersos de viviendas anárquicamente distribuidas y sin sometimiento a plan alguno.” (PP Montserrat, Llers, Memòria original, p. 1, 1979)⁶

Una de les situacions intermèdies recurrents era l'inici de les obres en paral·lel a la tramitació i aprovació dels expedients de pla parcial. En el cas que se cita a continuació, per exemple, el pla parcial va ser aprovat per l'ajuntament, però, tot i que la Comissió d'Urbanisme de Girona (CUG) el va aturar per defectes de forma, el

⁶ Aquesta referència està extreta d'un pla parcial tramitat del qual no en consta data d'aprovació definitiva.

promotor va iniciar les obres fent cas omís de les disposicions de la màxima autoritat en matèria d'urbanisme:

“La zona Ducat del Montseny proviene de la parcelación de una finca iniciada en el año 1970 sobre un esquema viario irregular. Existe un Plan Parcial redactado de acuerdo con la Ley del suelo de 1956, inicialmente aprobado por el Ayuntamiento en fecha 12 de Agosto de 1975 (BOP 9-IX-1975).” (PP Ducat del Montseny, Sant Feliu de Buixalleu, Texto refundido de la memoria normativa del plan de ordenación Ducat del Montseny, p. 7, 1999)

I és que molts municipis petits no tenien planejament i, per tant, el buit urbanístic era una dada estructural al creixement urbà:

“Confrontant amb el casc urbà d'Armentera i separada d'ell només per la carretera local de Viladamat a Armentera, va sorgir el 1971 una parcel·lació no superior a 2 has. El 6 de novembre de 1971 [...] la Comissió Provincial d'Urbanisme responia a escrit de l'Ajuntament de Ventalló senyalant com a preceptiu, per l'aprovació de l'esmentada parcel·lació, el previ planejament del Terme Municipal. Per diverses circumstàncies l'Ajuntament no va poder encarregar les Normes Subsidiàries d'Ordenació Municipal fins el 1981, havent-se realitzat fins llavors 14 vivendes tipus edificació aïllada [...] Davant aquesta realitat i el fet de que ningú fos capaç d'iniciar el seu procés de legalització, l'Ajuntament de Ventalló [...] va assumir la responsabilitat del seu desenvolupament [...]” (PP Can Jordi, Ventalló, Memòria pdf, p. 3, 1995)

Així, el fet que l'actuació comptés amb un document de pla parcial no implicava, necessàriament, la seva subjecció a un planejament general de referència. De fet, tal i com han apuntat Cervera i Alonso (1976), la redacció de molts plans generals era la conseqüència de la proliferació d'actuacions irregulars i, com a reacció, de la voluntat de la CUG de regularitzar-les. Per si això no fos poc, la pròpia Llei del Sòl de 1956 incloïa una disposició legal per poder dur a terme aquests tipus d'operacions urbanístiques sense planificació prèvia. Es tractava que el projecte fos declarat “nucli d'interès turístic”. Lògicament, l'objectiu de molts plans parcials era intentar justificar l'operació per acollir-se a dita consideració o “subterfugi” legal:

“Por todo ello, atendiendo el importante fin turístico que permite desarrollarse en las zonas [...] considera conveniente el promotor, la redacción del presente

proyecto de Plan Parcial, acogiéndose a la excepción que para terrenos turísticos señala el apartado b, del artículo 69 de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de Mayo de 1956 [...]” (PP Can Solà Gros 1, Caldes de Malavella, Memòria pdf, p. 1, 1980)

Taula 8.4. Principals irregularitats observades en la redacció dels documents de pla parcial

Tipus de pràctica
1) Falsejar a la baixa la superfície real del sector per reduir els espais de cessió obligatòria.
2) Calcular l'edificabilitat sense tenir en compte tota la superfície del sector per tal de reduir els espais de cessió obligatòria.
3) No fer explícits els mitjans econòmics amb què es preveu fer front als costos d'urbanització.
4) Introduir un número d'habitatges superior al permès pel pla general.

Font: elaboració pròpia.

En qualsevol cas, tenir un document legal aprovat tampoc representava cap garantia d'una redacció ètica, és a dir, sense errors i ajustada a la legalitat vigent, ni tampoc d'un desenvolupament correcte de les seves obres de construcció subsegüents. I és que els errors, deliberats o no, eren inherents a la pròpia concepció d'uns plans parcials redactats amb presses i amb l'objectiu, com s'ha exposat, de justificar unes actuacions prefixades per la compra d'uns terrenys o d'unes obres iniciades prèviament:

“El Plan Parcial definitivamente aprobado, resultó de difícil desarrollo, dado que el plano topográfico que sirvió para estudio no se correspondía con la configuración topográfica real de la finca [...]” (PP Santa Ceclina, Vidreres, Memòria pdf, p. 5, 2003)

I, partint d'una cartografia no ajustada a la realitat, els promotors podien vendre parcel·les i urbanitzar al seu criteri, més enllà de l'àmbit delimitat pel pla:

“La urbanització “Los Pinares”, té el seu origen en el Pla Parcial aprovat en l’any 1966, i ja des de l’inici del seu desenvolupament, es van urbanitzar zones no compreses en el Pla Parcial [...] És aquest el motiu principal de que la revisió i adaptació del Pla General d’Ordenació de Lloret de Mar del 1985, es classifiqués a la urbanització com a Sol urbanitzable Programat [...] [A més] Atès que existeixen una sèrie de parcel·les ja venudes o contractades abans de l’aprovació del PGOU vigent, que tenen façana a vials integrats en el sector [...] s’ha cregut oportú d’incloure-les en el mateix, per tal d’evitar agravis comparatius amb les parcel·les veïnes que es troben en igualtat de condicions.”
(*PP Sector Los Pinares clau 3aC*, Lloret de Mar, Memòria pdf, p. 6, 2000)

Però això no és tot, a mesura que les obres avançaven les irregularitats continuaven. En efecte, un cop executades les obres d’obertura dels carrers i iniciada la venda de parcel·les, molts promotors fugien o feien fallida, i abandonaven els parcel·listes a la seva sort, sense infraestructures i serveis. En aquest cas, la picaresca dels promotors va trobar el terreny adobat en la Llei del sòl de 1956, en la mesura que aquesta no contemplava prou garanties per assegurar l’execució de les obres, ni complir els terminis d’execució:

“Es varen vendre parcel·les i el promotor va desaparèixer deixant la urbanització i compradors penjats [...] i quedaren paralizades les obres urbanístiques pendents, com l’acabament de la xarxa de sanejament, portada d’energia elèctrica a totes les parcel·les, enllumenat de carrers públics i asfaltat de carrers.” (PP *SAU Vall de Llémèna de Llorà*, Sant Martí de Llémèna, Memòria pdf, p. 18, 2004)

En definitiva, la redacció poc precisa (*ex-ante*) dels plans parcials, l’aprofitament de les esclertes de la Llei per desenvolupar-los sense planejament general previ i l’incompliment de les seves disposicions en el temps, formen el corol·lari bàsic de pràctiques que van permetre la proliferació irregular de les urbanitzacions, i amb elles la problemàtica urbanística més gran que van haver d’afrontar molts ajuntaments amb l’arribada de la Democràcia:

“Durant els anys 70 es procedí a l’atorgament de nombrosos contractes de compravenda de parcel·les, privats en la majoria, i àdhuc a l’edificació de les mateixes, sense que, emperò, les obres d’urbanització s’executessin en la seva totalitat i, per tant, sense que fossin objecte de recepció per part de

l'Ajuntament de Bescanó [...]” (*Modificació i adequació PPO AU-5 Mas Llunès*, Bescanó, p. 6, 2003)

8.3.4.3 El paisatge de les urbanitzacions a l'inici de la Democràcia

Amb la instauració de la Democràcia la gran majoria de les urbanitzacions acumulen problemes d'infraestructura a causa de l'incompliment per part dels promotors de les obres fixades i l'absència de garanties de la seva execució. Amb la recepció de les competències en matèria d'urbanisme a final de 1978, la Generalitat impulsa la redacció d'una nova fornada de plans generals per reconduir la realitat heretada i fer front a un dels principals problemes urbanístics de Catalunya, que és el de les urbanitzacions. Els inventaris sobre l'estat de les urbanitzacions que fan els equips redactors dels primers plans democràtics i els tècnics d'urbanisme del STUG, dibuixen un paisatge desolador. La realitat que ens transmeten evoca, lluny dels idíl·lics relats recollits en les justificacions dels projectes, els clàssics del pensament higienista. En efecte, malauradament, l'ideal de ciutat-jardí inicial ha donat pas a una nova modalitat d'infraurbanisme, en aquest cas, dispers sobre el territori.

Com ja s'ha apuntat, els promotors inicien, amb el pla parcial previ o sense, l'esplanació dels carrers i la venda de parcel·les. Al seu torn, els propietaris comencen a construir els seus habitatges, amb llicència o sense:

“En el momento de la redacción del presente Plan Parcial hay 128 parcelas, todas vendidas, sobre las cuales hay edificadas 50 casas de diversa tipología y diseminadas por la urbanización. El ayuntamiento ha concedido sólo algunas licencias de edificación sobre el total de construcciones existentes.” (PP Ducat del Montseny, Sant Feliu de Buixalleu, Texto refundido de la memoria normativa del plan de ordenación Ducat del Montseny, p. 7, 1999)

En aquest sentit, el perfil social dels habitants de les urbanitzacions adoba l'existència d'un doble circuit en la construcció de l'habitatge. En els casos en què els parcel·listes disposen de mitjans econòmics, l'edificació s'encarrega a empreses constructores locals, molt dinàmiques gràcies a l'empenta del turisme. En els casos en què manquen aquests recursos, l'opció és l'autoconstrucció de l'habitatge i el recurs al treball recíproc, fórmula que permet no només comprimir costos, sinó també aprofitar les habilitats laborals (molts són treballadors de la construcció) o adquirides prèviament en la construcció d'un primer habitatge informal a la perifèria de les ciutats. Com a resultat, en deriven unes tipologies d'edificació variades quant a qualitat que van, des

de les vil·letes i xalets a l'habitatge d'autoconstrucció entès com a superposició de mòduls que es van ampliant segons un procés de millora incremental i/o, fins i tot, solucions temporals com prefabricats o caravanes. Aquesta (de)gradació en la qualitat de l'habitatge té una correspondència territorial a la baixa des de la façana litoral cap a l'interior.

Així mateix, hi ha casos, especialment a la costa, en què també hi ha hagut una proliferació caòtica d'usos:

“La finca originàriament era d'una única propietat, sota el repetit intent d'urbanitzar-la, s'ha fraccionat en diverses “parcel·les” de diferents propietaris [...] Aquests han destinat a diferents usos, cadascuna de les seves propietats. Tant és així que, mentre en la part plana s'ha consolidat un conjunt d'ús turístic-hoteler amb apartaments, restaurant, piscines, pistes de tennis, etc., la part muntanyosa s'ha mantingut pràcticament intacta, a excepció d'una franja al costat de la riera en la que s'hi ha construït un conjunt d'edificis de planta baixa i planta pis destinades a ús residencial [...] El resultat final [...] ha estat una actuació urbanitzadora parcial i inacabada, en la que sols s'han executat edificacions amb uns serveis mínims d'infraestructura.” (*Modificació PPO Sant Eloi, Tossa, Memòria original, p. 1, 1989*)

Però, sense cap mena de dubte, el problema més apressant és la manca d'infraestructures i serveis. I és que, com ja s'ha apuntat, molts promotors obren carrers i inicien la venda de parcel·les, però després no acaben les obres d'urbanització. En efecte, pel que fa al viari, el nivell d'execució i l'estat de conservació són molt dolents:

“La xarxa viària, amb una longitud de 16.600 metres, es troba tota ella oberta [...] [però] només es troben pavimentats uns 350 metres [...] i la resta està sense més obres que el terreny natural explanat.” (*Modificació i adequació PP AU-5 Mas Llunés, Bescanó, Memòria pdf, p. 4, 2003*)



Figura 8.35. Zona hiperdegradada de la urbanització Riuclar (Massanes). Observi's el paviment, una fina capa de graves abocades damunt d'un camí de terra; l'edificació, uns mòduls autoconstruïts de rajola; i la manca de gestió de la vegetació, un element que pot afavorir la propagació d'incendis forestals. Font: Juli Valdunciel.

Pel que fa a les zones d'espai lliure, aquestes no han estat emplaçades de manera coherent, sinó que han estat situades en els punts més marginals per aprofitar al màxim l'espai edificable. A més, en la majoria de casos, es troben en una situació lamentable:

“[Les zones verdes] ocupen el fons de les valls, essent susceptibles algunes d'elles d'aprofitament públic si es netejen i s'hi disposen camins que les travessin [...] Actualment estan plenes de malesa i en molt pocs llocs són accessibles públicament fora d'alguns trossos que els parcel·listes han netejat i aprofitat com a horts.” (*PP Sector Los Pinares clau 3aC*, Lloret de Mar, Memòria pdf, p. 15, 2000)

El fet que en molts casos els promotors hagin venut, fins i tot, les parcel·les previstes per a la cessió gratuïta i obligatòria a l'ajuntament, és a dir, un actiu que es pot destinar, per exemple, a la construcció d'equipaments, tampoc ajuda en aquest sentit:

“En el año 1970 la promoción inicial de la urbanización corría a cargo D. Pio Bosch Tataret, que posteriormente traspasó sus poderes y titularidad a D.

Narciso Giménez Barreda, con domicilio en Barcelona [...] Este segundo promotor, vendió el resto de las parcelas e incluso algunas en zonas de cesión que había previsto el primer promotor.” (PP Ducat del Montseny, Sant Feliu de Buixalleu, Texto refundido de la memoria normativa del plan de ordenación Ducat del Montseny, p. 16, 1999)



Figura 8.36. Urbanització Can Jordi (Aiguaviva). La fotografia, probablement realitzada a mitjan la dècada de 1980, acompanya el pla parcial que regularitza el sector (1989). Observi's la presència de runa enmig del paviment, la distribució caòtica del cablejat elèctric i telefònic i la colonització per part de la vegetació espontània de les parcel·les no edificades. Font: Arxiu Històric de Girona.

Però hi ha problemes més peremptoris. En efecte, pel que fa a l'aigua corrent, aquesta s'obté a partir de pous i se subministra a través de dipòsits localitzats en els punts alts de les urbanitzacions, però sovint aquesta arriba en condicions irregulars a les zones:

“La urbanització disposa d'una xarxa principal d'aigües estesa a tot l'àmbit del sector, si bé en la part alta del polígon 4-3 no arriba el subministre per estar a més altura que el dipòsit.” (*Ibid*, p. 16)

Pel que fa al sanejament, hi ha una absència general de xarxes: a les cases predomina l'ús de fosses sèptiques i als carrers l'aigua de la pluja s'escola lliurement:

“El sanejament de les aigües negres s’efectua amb fosses sèptiques i pous d’absorció [...] Les aigües de pluja, solsament estan recollides i aconduïdes en alguns punts, causant la pluja molts desperfectes que comporten repassos continuats.” (*Ibid*, p. 16)

Pel que fa a l’enllumenat, generalment hi ha una xarxa aèria bàsica que s’estén pels carrers i arriba a les parcel·les, però la il·luminació és sovint insuficient:

“Totes les parcel·les edificades disposen d’energia elèctrica, subministrada per una xarxa aèria, que parteix de tres transformadors també aeris, que estan alimentats per una línia d’alta tensió també aèria, que s’estén en forma de J atravesant bona part de la urbanització [...] Únicament es disposa d’enllumenat en el tram d’accés a la urbanització.” (*Ibid*, p. 16 i 17)

En els casos més extrems, hi ha, fins i tot, una absència total d’enllumenat públic:

“El Pla Parcial preveia la col·locació de fanals unilaterals cada 32 metres [...] No obstant, actualment la urbanització no compta amb enllumenat públic.” (*Modificació i adequació PP AU-5 Mas Llunès, Bescanó, Memòria pdf*, p. 5)

I, a tot això, cal sumar-hi els canvis vinculats al que es pot anomenar el cicle de vida de les urbanitzacions. En efecte, a mesura que avança la descentralització dels llocs de treball, principalment des de l’àrea de Barcelona, i/o els parcel·listes es jubilen, les urbanitzacions es converteixen en espais de primera residència, i, per tant, augmenta la demanda de serveis:

“La totalitat de les edificacions existents són vivendes unifamiliars aïllades. Són resultat d’una promoció de sòl destinat a ésser utilitzat com a 2^a residència, però que en molts casos ha esdevingut 1^a residència. Promoció bàsicament enfocada de cara al turisme estranger (suís i alemany principalment) amb tendència a convertir-se en residència permanent en la majoria dels casos per a la tercera edat, que, a partir de la jubilació en llur país d’origen, s’estableix quasi habitualment a Mas Falquet.” (*PP Mas Falquet, Vall-llobrega, Memòria pdf*, p. 16 i 17)

En definitiva, a l’arribada de la Democràcia, molts turons i espais emboscats del litoral, segona línia de costa i les àrees urbanes, estaven ocupats per assentaments

residencials il·legals o amb diversos graus d'irregularitat. Es tractava de conjunts formats per grans extensions de terreny parcel·lat i edificat, però amb carències estructurals quant infraestructures i serveis (viari, enllumenat, aigua corrent i clavegueram), fet que els convertia en ambients d'escassa qualitat urbana i amb un gran impacte en l'ambient i el paisatge. Per si això fos poc, molts d'aquests espais estaven experimentant un trànsit de tenir un ús temporal limitat al període vacacional o de cap de setmana, a convertir-se en nuclis de primera residència.

8.3.4.4 La resposta de l'administració per reconduir la situació

Un cop palesat l'estat de degradació de les urbanitzacions i la fugida i/o insolvència dels promotors, la resposta de l'administració és liderar la seva reconducció cap a la legalitat urbanística. L'absència de planejament aprovat, l'incompliment de les obres en les dates fixades i la manca de garanties del seu desenvolupament per part dels promotors, fan que la Generalitat, a través de la Direcció General d'Urbanisme, iniciï, en paral·lel la política de revisió del planejament municipal, la redacció i modificació dels plans parcials preexistents. A nivell formal, això es concreta en la redacció d'un nou document de pla parcial i/o l'adaptació de l'anterior a les exigències de la Llei del sòl (1976) i a la legislació catalana (Llei 8/1981).

A grans trets, els nous documents han de contenir les següents disposicions: 1) cartografia actualitzada de l'estat real de la parcel·lació i l'edificació amb la relació dels seus propietaris, així com un mapa amb la delimitació de les zones segons els usos i els sòls de cessió gratuïta i obligatòria; 2) memòria amb la definició de les obligacions, càrregues i compromisos del promotor i/o grups de parcel·listes establerts en juntes de compensació¹. Concretament, aquesta ha de contenir una delimitació de les zones de cessió del 10% de l'aprofitament mig a l'ajuntament, un pla d'etapes per a la realització de les obres d'urbanització que manquen i un estudi econòmic i financer, adaptat a la realitat del moment, per dur-les a terme. Amb aquestes disposicions es pretén aconseguir els següents objectius: 1) gestionar la participació dels antics promotors i/o actuals parcel·listes en el finançament de les obres d'urbanització i d'implantació de infraestructures i serveis; 2) aconseguir les cessions de terrenys per a dotacions públiques i zones verdes, així com el 10% de l'aprofitament mitjà a favor del municipi; 3) adequació de les ordenances reguladores a la realitat física existent.

¹ En absència de l'agent promotor, la llei subroga als propietaris les obligacions urbanístiques dels antics promotors.

Però el procés de regularització es converteix en una tasca complexa, en la mesura que cal conjuminar els interessos d'uns ajuntaments amb nivells d'ingressos i tècnics baixos (cal recordar que el període s'inicia amb una etapa de crisi) i, per tant, amb una capacitat de gestió limitada, amb els d'uns col·lectius de parcel·listes disgregats i amb una capacitat financera (cal recordar que molts provenen d'estrats socials d'arrel urbana mitjans i baixos) també limitada². La Memòria del pla parcial Can Fornaca (Sils, 1998), aporta abundant informació sobre els termes en els quals s'ha de desenvolupar el procés de regularització. Per exemple, pel que fa a les obres d'urbanització, aquestes se xifren en 1.248 milions de pessetes i aquest còmput ha de ser sufragat pels propietaris en funció de la superfície de sostre que posseeixen. Segons la Memòria, es calcula que la repercussió del cost de les obres és de 3.261 ptes/m² de sostre edificat, de manera que, atès que la parcel·la mínima és de 800 m² i que l'edificabilitat és 0,3 m² sostre/m² sòl, es preveu que la repercussió mitjana per a una finca estàndard amb 240 m² edificats és de 782.760 pessetes. A banda d'aquest capital, la nova junta de compensació, formada pels parcel·listes, sovint estafats pels promotors, ha d'aportar la garantia del 12% del cost de les obres establerta per la Llei 8/1981 o hipoteca equivalent en propietats del sector, prèvia aprovació del document final de pla parcial.

Així, doncs, l'absència del promotor, la dispersió dels propietaris i les exigències econòmiques per adaptar la urbanització a la legalitat vigent, enceten una etapa de negociació entre propietat i administració complexa i llarga en el temps que pot arribar fins el present. En molts casos això sol·licita una intervenció decidida de l'administració local, que pren les regnes dels processos de legalització:

“La complexa estructura de la propietat, el grau d'execució de les obres d'urbanització i el grau de consolidació de l'edificació justifiquen la iniciativa municipal de desenvolupar el Pla Parcial [...] Aquest fet permetrà, a la vegada, legalitzar les situacions existents. Aportaran doncs, els propietaris el terreny i serà l'Administració la que realitzarà les obres d'urbanització amb càrrec als esmentats propietaris, mitjançant l'aplicació de quotes d'urbanització [...] L'Administració compta, també, amb la col·laboració de la iniciativa privada, ja que els propietaris del sòl [...] estan interessats en llur realització i legalització.”
(*PP Mas Falquet*, Vall-llobrega, Memòria pdf, p. 41, 2002)

² Les relacions de propietaris recollides en els plans desenvolupats a la Selva apunten una presència significativa de parcel·listes procedents dels municipis del nord de l'àrea metropolitana de Barcelona (Barcelona, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, etc.) i del Vallès occidental.

Com era previsible, però, això provoca l'aparició de conflictes entre l'administració i els parcel·listes, ja que aquests últims sovint consideren que les càrregues imposades són oneroses:

“Debido a la situación expresada y contratable, el Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu después de instar varias veces a los propietarios de las parcelas la tramitación del Plan para regularizar la situación y consolidar la zona como suelo urbano, ha creído oportuno tomar la iniciativa de Legalización de la zona, al no haber obtenido una disposición efectiva al respecto por parte de los parcelistas. Posteriormente al acuerdo del Ayuntamiento, la Asociación de Propietarios de Parcelas [...] optó por aceptar el mismo [...]” (PP Ducat del Montseny, Sant Feliu de Buixalleu, Texto refundido de la memoria normativa del plan de ordenación Ducat del Montseny, p. 7, 1999)

De vegades, els problemes deriven directament de la impossibilitat d'interlocució amb els parcel·listes a causa, per exemple, de la seva procedència:

“La promoció del present projecte de Pla Parcial correspon a la iniciativa pública, atès que el promotor de dita implantació, la societat Normax ha estat dissolta i els diferents propietaris i parcel·listes existents no han pogut constituir, atès l'existència de molts propietaris residents a altres països de la Unió Europea, la corresponent Junta de Compensació d'acord amb l'article [...]” (PP Normax 3A-9, Lloret de Mar, Memòria pdf, p. 6, 2000)

Es tracta, doncs, de situacions complexes urbanísticament i social que cal resoldre cercant el consens. Sortosament, la nova legislació ha dotat l'administració dels instruments legals necessaris per actuar amb fermesa:

“El no cumplimiento de las obras concretas y de la urbanización, podrá llevar por parte de la Administración a adoptar medidas para ello establecidas como podrían ser la suspensión de los efectos del Plan, la subrogación de la administración en su ejecución, o la expropiación de los terrenos del Plan no ejecutado.” (PP Ducat del Montseny, Sant Feliu de Buixalleu, Texto refundido de la memoria normativa del plan de ordenación Ducat del Montseny, Sant Feliu de Buixalleu, p. 34)

8.3.4.5 Noves solucions formals i inèrcies induïdes per les urbanitzacions

A banda del compliment de les disposicions citades per adaptar els plans parcials a la legalitat vigent, l'administració introdueix modificacions formals per donar-los-hi major coherència i reduir-ne, si s'escau, l'impacte. La majoria de modificacions estan encaminades a reduir les zones edificables, introduir noves tipologies d'habitatge per augmentar la densitat d'edificació, ordenar cessions i establir criteris estètics més estrictes.

La solució amb un impacte més positiu ambientalment és, sens dubte, la desclassificació dels sectors no desenvolupats. La disposició transitòria primera de la Llei 9/1981 possibilita la reducció de l'àmbit territorial d'un pla parcial en els següents supòsits: incompliment dels compromisos urbanístics adquirits, manca de dipòsit de garantia dels mateixos i/o l'estat d'execució del sector inferior a un 50%³. Partint d'aquest precepte, en alguns casos singulars s'inicia la reducció de l'àrea urbanitzable:

“L'any 1996 s'aprova la revisió de les NNSS. Donat el temps transcorregut i que fins aleshores només s'hagués aprovat la 1^a fase, la CTU resolvia reclassificar la 2^a i 3^a fase de la urbanització com a Sòl no urbanitzable i solament la primera fase passés a ser Sòl apte per urbanitzar. Per la seva banda, l'Ajuntament proposà una reducció, malgrat l'oposició dels veïns afectats, del 12,74% de la superfície del sector, que passà de 18,33 ha a 15,99. Finalment, davant la sol·licitud dels veïns per acabar les obres, el sector queda inclòs dins d'un dels àmbits de sòl apte per urbanitzar dins les NNSS.” (PP SAU Vall de Llémèna de Llorà, Sant Martí de Llémèna, Memòria pdf, p. 17, 2004).

Hi ha casos en què la solució passa per acumular l'edificabilitat en una zona més apta per a urbanitzar i deixar lliures les zones amb més pendent, és a dir, s'aposta per reconduir el creixement d'una manera més racional i sostenible:

“[...] es tracta d'acumular l'edificabilitat de les parcel·les venudes i no edificades escampades per la part muntanyosa del Pla Parcial [...] [i preservar] la resta de la muntanya [...] de qualsevol edificabilitat, en la que el sòl estarà lliure d'edificació i qualitat de zona verda.” (*Modificació PP Sant Eloi*, Tossa, Memòria original, p. 14, 1989)

³ De fet, segons el que preveu l'article 10 del Reglament es pot arribar, si hi ha un incompliment dels compromisos del promotor, fins i tot a l'expropiació sense dret a la indemnització.



Figura 8.37. Nou plànol d'usos del PP Ducat del Montseny (Sant Feliu de Buixalleu). Es tracta d'un conjunt amb forma d'embut, constituït per una via d'accés que enllaça amb la carretera C-35 i que es ramifica en diversos carrers en forma de cul de sac, a l'entorn dels quals s'han establert lots perpendiculars de parcel·les. Observi's, el contrast entre les edificacions preexistents (roig i taronja) i les parcel·les buides (blanc); els espais destinats a zones verdes (verd); i els espais per a equipaments col·lectius (lila). Font: RPUC.

Hi ha casos en què l'experiència recomana aplicar solucions per evitar el risc d'incendis, com reduir l'excessiva presència de carrers en cul de sac:

“Els punts més conflictius de la xarxa, atesa la seva perillositat en cas d'incendi del bosc, són els carrers sense sortida o en culs de sac, com va quedar desgraciadament ben palès en la catàstrofe ocorreguda l'any 1980, en que van perdre la vida vàries persones, al quedar acorralades en el fons d'un vial sense sortida.” (*PP Ducat del Montseny*, Sant Feliu de Buixalleu, Texto refundido de la memoria normativa del plan de ordenación Ducat del Montseny, Sant Feliu de Buixalleu, p. 22, 1999)

Hi ha casos en què s'opta per establir una normativa estètica més estricta i respectuosa amb les tipologies d'edificació tradicionals:

“Totes les construccions tindran un caire rural i estaran construïdes amb materials propis del país, emprats de manera tradicional. Un 80% de la coberta de l'edificació principal serà amb teula aràbiga. La resta podrà ésser amb terrassa. Els colors de la façana no seran estridents ni vistosos, sinó que estaran dintre de la gamma dels ocres i els terres.” (PP Vall de Llémèna, Sant Martí de Llémèna, p. 16, Memòria pdf, 2004)



Figura 8.38. Urbanització Can Fornaca (Riudarenes). La redacció d'un nou pla parcial significa la regularització i, per tant, la possibilitat d'executar les obres de pavimentació i urbanització del sector. La torna és, com s'observa, a l'esquerra de la imatge, que això passa per edificar el sòl vacant per finançar-ne les obres. Font: Juli Valdunciel.

Malauradament, les actuacions de desclassificació del sòl són més aviat poques; lògicament són les que tenen uns riscos de conflictivitat jurídica amb la propietat més elevada. Contràriament, la solució passa, en molts casos, per permetre l'ampliació de l'àrea urbanitzable:

“La superfície de l'àmbit del Pla Parcial del 1966 era de 59 ha. La superfície de les actuacions més properes a l'àmbit original integrades dins l'àmbit del PGOU és de 14,50 ha. La superfície dels reajusts efectuats és de 0,52 ha. La superfície de l'ampliació proposada és de 1,75 ha.” (PP Sector Los Pinares clau 3aC, Lloret de Mar, Memòria pdf, 2000, p. 7)

I és que, donades les difícils condicions financeres dels ajuntaments i dels parcel·listes, l'ampliació de l'àrea urbanitzable és la solució més eficaç per sufragar les obres i obtenir els terrenys de cessió:

“[...] s'ha fet una incorporació de terrenys colindants al que, fins ara, s'entenia com a sector de can Tarré, mitjançant una modificació dels límits en una esmena de les Normes Subsidiàries de Vilobí. Aquesta incorporació de nous terrenys es fa per tal que els nous propietaris cedeixin el 30,83 % dels seus terrenys com correspon a tot el sector, i amb aquest percentatge l'Ajuntament aconseguix que pugui adquirir-se, sigui per compra o permuta, la part de zona verda i equipaments més importants del sector [...]” (*PP Can Tarré, Vilobí d'Onyar, Memòria pdf, p. 17, 1994*)

Fins i tot, en alguns casos l'administració renuncia a part dels seus drets amb l'objectiu d'accelerar la legalització dels projectes:

“Ateses les característiques històriques que ha seguit aquesta urbanització i la urgència de què pugui legalitzar-se [...] l'Ajuntament considera que l'aprofitament mitjà passi a ser una aportació als costos d'urbanització [...]” (*Ibid, p. 18*)

En suma, per reconduir la qüestió de les urbanitzacions l'administració ha de fer nombrosos equilibris jurídics, tècnics i financers que no sempre se salden amb un balanç favorable per a l'interès general. La fugida dels promotors, la manca de recursos de l'administració i la presència d'un escenari latent de conflictivitat territorial a causa de la pressió dels parcel·listes, fan difícil no jutjar aquest procés més que en termes de reconducció necessària. La torna als processos de regularització passa per la compleció de les parcel·les no edificades i/o, fins i tot, la delimitació de noves àrees de creixement. Les urbanitzacions es converteixen, a partir de 1979, no només en un element d'inèrcia, sinó també en un factor irradiador de creixement dispers.

Segons un estudi de la Generalitat de Catalunya (2007), a les Comarques Gironines hi ha actualment 333 urbanitzacions residencials desagregades dels centres urbans (el 22% de les 1.522 que hi ha a Catalunya) i aquestes ocupen una superfície de 102 km². Després de gairebé tres dècades de gestió d'aquesta situació urbanística irregular, el citat estudi estima que esmenar els dèficits d'infraestructura existents costaria uns 150 milions d'euros.



Figura 8.39. Urbanització La Torre (Avinyonet de Puigventós). Urbanització recepcionada situada a l'àrea urbana de Figueres amb uns nivells d'infraestructura i gestió acceptables. Font: Juli Valdunciel.

8.3.5 Urbanitzacions noves

Aquesta subtipologia la integren els creixements residencials amb un llinar de densitat inferior als 20 habitatges/hectàrea desenvolupats *ex-novo* entre 1979 i 2006. S'estableix, respecte el cas de les urbanitzacions preexistents, una diferenciació no tant de tipus conceptual (la idea d'assentament residencial ciutat-jardí continua vigent), sinó genètica, això és, vinculada al canvi en el marc institucional que implica la instauració de la Democràcia i la fi del model irregular del període anterior. En efecte, l'aparició d'urbanitzacions noves, ja en Democràcia, representa una continuïtat en certes idees i valors, com la idea d'adquirir un habitatge per a la recreació (un factor consubstancial a la nova societat postindustrial que es consolida a partir de la dècada de 1970), la idea de fugida de la ciutat i de retorn al camp; o la voluntat de la població de millorar els estàndards de l'habitar. Ara bé, els nous projectes apareixen subjectes a uns nous estàndards normatius i tècnics que en garanteixen, almenys formalment, una major coherència i racionalitat.

La distribució de les urbanitzacions noves interessa, principalment, els municipis de costa especialitzats en el sector turístic i immobiliari, i una franja creixent de municipis d'interior que aprofiten els avantatges de situar-se prop de la costa i oferir el sòl a preus més baixos. Aquesta fornada d'urbanitzacions de nova planta es desenvolupa

en paral·lel, com ja s'ha exposat, al procés de regularització de les urbanitzacions preexistents, el llegat de les quals també es farà sentir en el territori en forma d'inèrcia que guiarà nous creixements.

8.3.5.1 La inèrcia de les actuacions preexistents

La influència de les urbanitzacions preexistents en la forma i el paisatge urbans durant el període d'estudi depassa el seu procés estricte de regularització (com s'ha exposat això implica en molts casos haver d'edificar el sòl vacant per finançar-ne les obres) i es projecta en forma d'inèrcia sobre el conjunt de la trama urbana. En aquest sentit, cal destacar dos tipus d'objectes i efectes d'inèrcia bàsics: 1) urbanitzacions aprovades entre 1979 i 1980, i 2) urbanitzacions ampliades, és a dir, actuacions concebudes com a extensions d'actuacions anteriors.

En efecte, en primer lloc, entre 1979 i 1980 s'aproven uns pocs plans parcials adaptats a la Llei del sòl de 1976, però redactats durant l'etapa anterior, com el PP Polígon residencial Fornells park (Fornells de la Selva, 1979), el PP Montserrat (Llers, 1979) o el PP Les Roques (Bàscara, 1980). Es tracta de "plans d'inèrcia", en la mesura que la seva tramitació s'inicia en plena Transició, possiblement amb la voluntat d'anticipar-se a pressumibles intents de reforçar la legislació urbanística per part de l'administració autonòmica; un fet que es confirma amb l'aprovació de la Llei 9/1981 de protecció de la legalitat urbanística. En segon lloc, cal dir que el desenvolupament de les urbanitzacions al llarg de la dècada de 1960 i 1970 va significar la colonització d'àmplies franges perifèriques al voltant dels nuclis urbans, de manera que, una de les qüestions prioritàries pel nou planejament democràtic és reconduir aquesta situació. En aquest sentit, una de les pràctiques més recurrents és la redacció de nous plans parcials amb l'objectiu de relligar les trames perifèriques amb la trama urbana consolidada. Aquest argument, coherent en el pla teòric, es trenca quan serveix per justificar operacions d'extensió desafortunades i/o la perpetuació del model de ciutat-jardí de baixa densitat preexistent. Des d'aquesta perspectiva, la diferenciació genètica entre urbanitzacions preexistents i urbanitzacions noves es difumina, en la mesura que les primeres adquireixen el valor de línies de creixement que determinen la direcció i/o la tipologia de les actuacions subsegüents, raó per la qual moltes noves actuacions es converteixen en una mena d'ampliació de les urbanitzacions preexistents. Aquest fenomen interessa principalment la costa, on la presència de grans estocs de trames desagregades, derivades la fase *desarrollista*, conflueix amb una aposta de molts municipis, com Lloret de Mar, Begur o el Port de la Selva, per un desenvolupament basat en el creixement immobiliari i, especialment als nuclis petits, de baixa densitat:

“Un segon principi, al nostre parer clarament formulat en el Pla, és el d’una tendència a tota aquesta franja costanera cap a la homogeneïtzació i la soldadura de les actuacions puntuals i frgmentàries actualment existents. La filosofia del Pla és la d’establir noves connexions viàries i la de reomplir les àrees intersticials de manera que des de les vores de la carretera del Port de la Selva a la Selva de Mar fins al límit septentrional del terme municipal de Llançà s’arribi a produir una ocupació prou homogènia [...] de manera que l’ocupació caòtica i fragmentària actualment existent es vegi substancialment millorada [...]” (*PP Morasol Polígon 9*, Port de la Selva, Memòria original, p. 7, 1987).

La justificació d’aquests projectes es basa principalment en la necessitat de resoldre les carències en matèria d’infraestructures i serveis dels àmbits preexistents:

“El desenvolupament d’aquest sector permetrà [...] cobrir les expansions de les urbanitzacions de Can Simó i Mas Rufí, avui desconnexes entre elles, reforçar les xarxes viàries de les dues urbanitzacions, dotar el conjunt de tot el sector residencial d’un espai lliure representatiu i de relació, i dotar-lo d’equipaments.” (*PP Residencial Pont-Xetmar SAU-2*, Cornellà del Terri, Memòria pdf, p. 4, 1998)

Però, això, és també el pretext per consolidar línies de creixement en àmbits de d’excel·lència des de l’òptica de la valorització urbanística del territori, un fet que, en alguns casos, entra en contradicció amb la racionalitat urbanística i ambiental:

“Cal destacar [...] la visibilitat espectacular que aquest turó té sobre la badia del Port de la Selva i sobre el nucli històric de la població. La visió pintoresca d’aquest paisatge sobre el que es té una posició dominant no cal dir que és un dels atractius definitius del sector i un dels valors de posició més clars que l’han de fer atractiu a l’hora de provocar-hi futurs assentaments.” (*PP Morasol Polígon 9*, Port de la Selva, Memòria original, p. 8, 1987)



Figura 8.40. Perspectiva de la badia del Port de la Selva. Durant el període d'estudi, fins a tres nous plans parcials han acabat reblint les trames disperses preexistents i consolidant un continu urbanitzat litoral que pràcticament enllaça amb el nucli veí de Llançà. Font: Juli Valdunciel.

I és que, sovint, i a banda de les inèrcies materials, hi ha un conjunt d'inèrcies derivades de les qualificacions realitzades pel planejament anterior. En aquest sentit, no són pocs els casos en què actuacions absolutament improcedents des del punt de vista tècnic i ambiental, desenvolupades durant l'etapa anterior, avalen, *de facto*, la possibilitat de desenvolupar nous sectors adjacents de, com a mínim, discutible coherència urbanística. Això es deu a la presència d'una teranyina d'agents en el territori, amb interessos legitimats totalment o parcial per la legislació anterior (qualificacions desmesurades dels plans generals anteriors, plans parcials amb tràmits iniciats), que ara pretenen realitzar el seu dret d'expectativa a través de la promoció de nous projectes immobiliaris. I aquests conflueixen, al seu torn, amb l'interès dels ajuntaments d'apostar per una via molt profitosa per al seu desenvolupament¹:

“Aquest àmbit formava part del pla parcial Empuriabrava aprovat per la “Comisión Provincial de Urbanismo” de 7/2/1973. La revisió del Pla general del

¹ La promulgació de la Llei de costes el 1990 hauria tingut una influència cabdal en accelerar la dinàmica d'aquest procés a la façana litoral.

municipi, aprovada per la comissió provincial d'urbanisme el 23-01-84, va mantenir la seva classificació de sòl urbanitzable, però amb l'obligació de procedir a la redacció del pla parcial i el projecte d'urbanització, d'acord amb una ordenació i cessions preestablertes [...]” (PP Sector Mestral fase 2, Castelló d'Empúries, Memòria pdf, p. 4, 2004)



Figura 8.41. PP ASU-5 Mas Moreu (en roig a la dreta de la imatge). Observi's la ubicació del sector com a extensió d'un conjunt d'urbanitzacions disperses preexistents, situades al peu del Montgrí, a mig camí entre Torroella de Montgrí i l'Estartit. Font: Juli Valdunciel.

Un cas que exemplifica la complexitat que ha de resoldre l'administració i que, a més, ha generat un procés important de conflictivitat territorial és el del PP Pinya de Rosa (Blanes, 1987 i 1999)²:

“En mayo de 1968 parte de los terrenos del sector denominado Pinya de Rosa [...], propiedad del Sr. Rivière, Sr. Roviralta i Sra. Bori, se calificaron por el P.G.O. de Blanes como “ciudad jardín extensiva” con el régimen urbanístico de suelo urbanizable programado y la gestión para su urbanización se puso en marcha en 1981 con la redacción del correspondiente Plan Parcial de Ordenación [...] Se aprobó provisionalmente el P.P. Pinya de Rosa en junio de 1983 y fue remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo de Girona para su

² El pla es troba aturat per un litigi entre la propietat i l'administració.

aprobación definitiva [...] Como consecuencia de las determinaciones de la Comissió d'Urbanisme de Girona se realizaron las gestiones necesarias con el Ayuntamiento, llegando incluso a la cesión libre y gratuita de los terrenos para la edificación del Centro Mediterráneo de Investigación y Desarrollo, hasta que, remitida de nuevo la documentación técnica a la Comisión de Urbanismo, el 16 de abril de 1986 se aprobó definitivamente el Pla Parcial de Ordenació Modificado Pinya de Rosa [...] presentado por el Sr. Rivière como promotor.” (PP Pinya de Rosa, Blanes, Memòria original, p. 25, 1987 i 1999)



Figura 8.42. Sector Pinya de Rosa (Blanes); un dels darrers àmbits no urbanitzats de la façana litoral de la Costa Brava. Font: Juli Valdunciel.

De fet, en la darrera fase, el Pla es comença a executar precisament a instàncies de l'Ajuntament, que vol obtenir sòl anticipadament per a construir diversos equipaments:

“Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial del sector y a instancias del Ayuntamiento de Blanes la propiedad adelantó las cesiones de suelo correspondientes a los equipamientos previstos en el sector, iniciando “de facto” la ejecución del mismo y posibilitando la construcción adelantada del Hospital General de Blanes, respecto al que el Ayuntamiento había manifestado su interés y urgencia. Paralelamente la propiedad del sector

encargó el correspondiente proyecto de urbanización que fue registrado de entrada en el ayuntamiento de Blanes en fecha de febrero de 1988.” (Ibid, p. 25).

Però la propietat no exerceix els seus drets d'urbanització i exhaureix el termini legal per executar el sector:

“El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 10 de diciembre de 1992, consideró que:

-No se ha constituido la Junta de Compensación del Sector [...] y tampoco se han empezado las obras de urbanización. Por tanto se considera incumplido el Plan de etapas del Sector. En consecuencia el pleno del Ayuntamiento adopta el acuerdo de:

a) Proceder a la revisión del Plan Parcial [...] para su adaptación a la Ley de Costas y para una mejor adecuación de la ordenación urbanística del sector al entorno y al paisaje.” (Ibid, p. 26)

Alguns anys més tard, la promoció inicia de nou els tràmits per desenvolupar el sector:

“Los herederos del Sr Rivière i del Sr. Roviralta deciden impulsar la revisión del pla Parcial de Ordenación del sector “Pinya de Rosa”, según los criterios establecidos por el ayuntamiento.” (Ibid, p. 27)

La nova modificació del Pla s'aprova el 1999, però poc temps més tard s'inicia una mobilització social, encapçalada per la plataforma ciutadana Salvem Pinya de Rosa, per aturar el projecte. Finalment, el cas arriba al Parlament de Catalunya, que promulga la llei 25/2003, de 4 de juliol, que declara Paratge Natural d'Interès Nacional la finca Pinya de Rosa, i s'inicien els tràmits per canviar la seva classificació a sòl no urbanitzable. Els promotors porten la qüestió als tribunals i en 2006 la solució final encara resta pendent de resoldre.

En definitiva, durant el període d'estudi, es desenvolupen dos tipus de plans parcials de nova planta, però amb un pes cabdal dels factors d'inèrcia derivats de la fase anterior: 1) urbanitzacions aprovades entre 1979 i 1980 i 2) urbanitzacions ampliades. En el primer cas, es tracta de projectes acotats temporalment als primers anys de

planejament democràtic. En el segon, es tracta de plans influenciats per factors d'inèrcia (materials, jurídics, en l'estructura de la propietat) que tendeixen a difuminar, en el pla morfològic (emplaçaments dispersos i ordenació segons el model de ciutat-jardí) la diferenciació genètica entre les urbanitzacions noves i les urbanitzacions preexistents i que, en aquest sentit, presenten costos ambientals i col·lectius evidents.

8.3.5.2 El viratge del discurs immobiliari cap a nous models urbanístics i territoris no colonitzats

A partir de mitjan la dècada de 1980 el model de turisme *fordista*, és a dir, configurat a partir un producte turístic estandarditzat, que es pot produir i consumir en massa, entra en crisi, i es passa al denominat model postfordista, que implica la necessitat de construir estratègies singulars, amb l'objectiu de diferenciar una destinació concreta de les destinacions competidores³. En aquest nou marc, una de les línies d'acció dels municipis per donar valor afegit a l'oferta passa per reforçar la seva dotació d'infraestructures i equipaments. Al seu torn, la demanda transita cap a formes més especialitzades i individualitzades d'ús i apropiació de l'espai, vinculades al "residencialisme" o turisme de residència de propietat⁴. Aquest canvi de model conflueix, a partir de 1986, amb la integració de l'Estat espanyol a la Unió Europea, fet que afavoreix l'entrada de capitals i possibilita el finançament una nova fase de creixement basada en el binomi turisme-construcció. Ara bé, mentre els municipis més grans, com Blanes o Sant Feliu de Guíxols, tendeixen a diversificar la seva economia, i, per tant, a oferir un producte immobiliari variat que es complementa amb la presència d'equipaments i serveis de rang comarcal, altres municipis, especialment els més petits, com és el cas de Begur, Cadaqués o Port de la Selva, s'especialitzen totalment en el segment residencial de baixa densitat:

"El planeamiento urbano general de Begur marca expresamente la conveniencia del desarrollo urbanístico del sector S-20 ya que por su buen acceso, fácil, cómodo y cercana comunicación con núcleos urbanos con crecimiento, Palafrugell, Begur y Pals, no sólo posibilita su desarrollo como 2ª residencia, campos de golf cercanos, sino el requerimiento urbano existente

³ Per aprofundir en les característiques d'aquest debat vegi's DONAIRE, J.A. (1996). *El turismo a los ojos del posmodernismo. Una lectura desde la dialéctica socioespacial. La Costa Brava, Tunicia y los malls*. Tesi doctoral. Universitat Autònoma de Barcelona.

⁴ FRAGUELL, R.M. (1993). *Turisme residencial i territori: la segona residència a les comarques gironines*. Tesi doctoral. Universitat Autònoma de Barcelona. Edició en llibre: FRAGUELL, R.M. (1994). *Turisme residencial i territori: la segona residència a la Regió de Girona*. Girona: l'Eix editorial.

señala una fuerte petición de 1as viviendas.” (PP Les Argiles-sector S-20 Esclanyà, Begur, Memòria pdf, p. 3, 2004)



Figura 8.43. Nous creixements a la zona d'Aiguablava (Begur). Begur és un dels municipis de costa que s'ha especialitzat en el desenvolupament immobiliari residencial de baixa densitat. Font: Juli Valdunciel.

Un moviment anàleg es produeix a les zones de muntanya de la Vall de Ribes i la Vall de Camprodon, on el model tradicional associat a la pràctica intensiva dels esports de neu transita cap a un residencialisme més atent a les especificitats vernaculars (arquitectura, tipologies d'edificació, etc.), tot i que amb solucions generalment més denses, en la mesura que la topografia limita i encareix el preu del sòl.

Paral·lelament, el gir postfordista es presenta també associat a la colonització de noves esferes de l'imaginari col·lectiu i de la realitat territorial. En efecte, diversos plans parcials anuncien l'esgotament del model turístic de sol i platja tradicional i proposen, com a alternativa, la marca "Empordà". Es tracta d'un concepte amb una base històrico-cultural més forta, que inclou no només la costa, sinó també els municipis d'interior que encara conserven els paisatges tradicionals de la comarca, els seus referents patrimonials i el llegat dels seus artistes, principalment l'obra daliniana. Com és lògic, aquest procés té un fonament cultural en la progressiva valoració per part de la demanda de la identitat del territori, però també en la possibilitat dels promotors de produir habitatge, a preus més barats i poder ampliar així la base social de la demanda:

“El model turístic de la costa està esgotat. És convenient i oportú que en zones localitzades de l’interior es desenvolupin àrees atractives des del punt de vista turístic i residencial.” (PP Vall de Santa Magdalena, Terrades, Memòria pdf, p. 5, 2001)⁵



Figura 8.44. La plana de l'Empordà. La visió idealitzada de l'Empordà s'ha convertit, juntament amb la imatge tradicional de la façana litoral, en el cànon paisatgístic del nou discurs immobiliari. Font: Juli Valdunciel.

La penetració del procés d'urbanització cap al rerepaís (principalment alt i baix empordanès), i, particularment, cap a municipis de petita dimensió poc avesats al creixement urbà es presenta associat a l'aparició de noves pràctiques urbanístiques d'oportunitat. En efecte, la demanda de sòl creixent en aquests municipis conflueix amb la presència d'un planejament general contingut, que tot just es redacta, sovint per primera vegada, al llarg de la dècada de 1980 ⁶. Com a conseqüència, apareix una nova fornada de plans parcials no contemplats en el planejament vigent que es desenvolupen, generalment, a través de modificacions puntuals de planejament i/o hi són introduïts “*ad hoc*” durant la seva tramitació a petició dels promotors. La modificació puntual i/o la qualificació “a la carta” es converteix, doncs, en una eina privilegiada per flexibilitzar els plans d'acord amb la nova dinàmica del mercat. La tendència a una disposició cada vegada més compacta dels nous creixements es veu

⁵ Aquest és un dels pocs plans estudiats que encara no s'han desenvolupat urbanísticament.

⁶ Es tracta, generalment, de nuclis que no havien experimentat cap creixement durant la fase *desarrollista*.

descompensada, malauradament, per la desproporció que hi sol haver entre les noves actuacions i la mida i la població dels nuclis preexistents, un fet que provoca un fort dèficit de serveis col·lectius i implica una desestructuració de la seva identitat paisatgística. Es tracta de la plasmació en el territori d'un òptim de mercat a mig camí entre la voluntat dels municipis de basar el seu desenvolupament en la urbanització, fet que activa una competició entre ajuntaments per atreure projectes, i les pràctiques de *dumping* urbanístic de molts agents promotors d'arrel urbana, que troben en aquests àmbits diferencials de cost i entorns institucionals més favorables.



Figura 8.45. Imatge promocional d'una actuació residencial al municipi de Bellcaire d'Empordà. Les làmines van acompanyades d'una referència explícita a l'Empordà com a "bressol de genis i terra de tradicions". Font: Progrup.

Els arguments emprats per a justificar aquests projectes giren a l'entorn d'unes poques qüestions bàsiques, com l'oportunitat de millora dels equipaments del municipi. Aquest és el cas, per exemple, del PP Residencial Catalunya, un projecte de 6 ha i 94 habitatges situats al vilatge de Vilacolum, un dels de dimensions més reduïdes del municipi de Torroella de Fluvià:

“La iniciativa privada, estima la creació de un asentamiento, para vacaciones y primera residencia [...] Evidentemente la población de Torroella de Fluvià es de ocupación agrícola principalmente y tendrá un vínculo con el nuevo asentamiento poblacional que se pretende, en beneficio de ambos por cuanto

la interdependencia enriquecerá la formación de equipamientos colectivos.”
(*PP Residencial Catalunya, Torroella de Fluvià, Memòria original, p. 2, 1992*)

També s'utilitza com a argument la possibilitat d'augmentar de la capacitat financera dels ajuntaments. Aquest fet té una base real en la manca de fonts i recursos per al finançament dels municipis:

“Cabe considerar igualmente el capital invertido en la compra de los terrenos por parte de los promotores, que engloba el presente Plan Parcial y la inversión de la edificaciones futuras, con los beneficios incluso fiscales que represente para el Ayuntamiento de Torroella de Fluvià, que verá incrementado notablemente su capacidad de gestión en un futuro.” (*Ibid, p. 8, 1992*)

O bé es recorre a la necessitat de fomentar un (suposat) reequilibri territorial del turisme:

“La massificació de les urbanitzacions costaneres ha arribat al seu límit. Cal no augmentar més aquest tipus d'urbanitzacions. L'Alt Empordà té zones a l'interior que, per la seva bellesa, es presten a la implantació d'urbanitzacions que reparteixi més bé el turisme de que gaudeix la comarca.” (*PP Vall de Santa Magdalena, Terrades, Memòria pdf, p. 7, 2001*)

Així mateix, també s'argumenta que aquesta pot ser una eina per resoldre la manca de sòl i, per tant, contenir el problema de la dispersió de l'edificació en zones rurals. Es tracta, certament, d'una de les receptes bàsiques de l'ideari neoliberal en matèria d'urbanisme (posar sòl al mercat). Ara bé, per contenir aquest problema sembla evident que no és necessari desenvolupar un pla amb una superfície de 20 ha, més si tenim en compte que el volum del sòl urbà del municipi és tan sols de 10 ha:

“Pel que fa referència a les previsions de creixement residencial en sòl urbanitzable, les Normes de Planejament preveien dos sectors de desenvolupament: el SAU-1 anomenat Mas Rostoll, com a creixement o eixample del nucli històric de Torrent, i el SAU-2 anomenat Els Trullars, com a creixement extensiu, de molt baixa densitat, per conformar una oferta residencial de qualitat i amb dotació de serveis, capaç de fer front a les demandes de creixement dispersos en sòl no urbanitzable i completar l'oferta de serveis de qualitat iniciada amb l'establiment hotel·ler de Mas Torrent.” (*PP SAU 2 Trullars, Torrent, Memòria pdf, p. 4, 2003*)



Figures 8.46 i 8.47. Urbanització situada al municipi de Cervià de Ter. Observi's la referència del cartell promocional (figura superior) a la seva ubicació a "15 minuts de la Costa Brava... y a 10 minuts de Girona". Es tracta, d'un producte híbrid situat a l'àrea urbana de Girona, però amb la intenció de projectar-se funcionalment cap a la costa. Font: Juli Valdunciel.

8.3.5.3 Urbanitzacions de molt baixa densitat

Malgrat que durant el període d'estudi han proliferat, com s'ha exposat, projectes discutibles des del punt de vista urbanístic i ambiental, no hi ha dubte que aquests tenen la virtut, per regla general, de gaudir d'uns majors estàndards de qualitat que els desenvolupats durant la fase anterior. En aquest sentit, i en la línia més avançada del nou discurs immobiliari, cal destacar l'aparició d'una variant de les urbanitzacions noves que proposo anomenar "urbanitzacions de molt baixa densitat". Es tracta de conjunts residencials amb una disposició desagregada respecte als nuclis preexistents, unes densitats d'ocupació molt baixes (per sota dels 5 habitatges/hectàrea) i grans parcel·les (a partir d'1 ha) orientades a una demanda de renda alta i molt alta. Aquests han proliferat els darrers anys a la zones de l'Empordanet, el Baix Ter, el Cap de Creus i, amb un caire diferent, en alguns municipis de muntanya del Ripollès:

"La diferència d'aquest sector respecte els altres i que a la vegada el farà atractiu és la integració que la parcel·lació resultant tindrà respecte al mitjà natural on s'ubicarà. Si el tamany de la parcel·la es limita segons el PGO en 2.500 m² de superfície mínima, aquest Pla parcial preveu unes parcel·les que oscil·laran entre els 6.500 m² de superfície mínima i els 8.700 m² de màxima. El nombre total de parcel·les es limitarà a 24 unitats i amb això s'obté un sector de molt baixa densitat i totalment integrat amb el medi natural. Aquest sector, doncs, origina una oferta parcel·laria que actualment no existeix dins el terme municipal de Calonge." (*PP Riera de Cabanyes, Calonge, Memòria pdf, p. 13, 2001*)

La justificació d'aquest model es basa en alguns dels nous valors de la societat postmoderna incorporats en el discurs urbanístic, com la idea de sostenibilitat o de respecte a la identitat del lloc, i que es concreten en nous projectes d'urbanització residencial ciutat-jardí concebuts com a intervencions d'urbanització "suaus" i amb una component prioritària de respecte ambiental i integració en el paisatge:

"[...] A tots els pobles i municipis de la comarca que ja disposen de desenvolupaments urbans s'han utilitzat pel seu desenvolupament urbanístic les urbanitzacions de caràcter ciutat-jardí intensives, mentre que aquest municipi ha previst un model d'implantació de caràcter ciutat-jardí extensiu, esponjat i molt integrat en el seu entorn, cercant que la seva integració no afecti les visuals paisatgístiques, com es veurà més endavant, la qual cosa

acredita la sensibilitat de l'Ajuntament de Fontanilles amb l'entorn." (*PP SAU-1 del nucli de Llabià*, Fontanilles, Memòria pdf, p. 6, 2003)

Pel que fa al disseny, per primera vegada les normatives d'estètica passen a tenir un paper preeminent en els criteris d'ordenació. L'objectiu és rebutjar l'estètica de les urbanitzacions (de sòl i platja) preexistents:

"La normativa del Pla parcial també posarà especial atenció en aquells aspectes que ajudin a preservar al màxim la naturalesa i el paisatge existent, prohibirà els colors blancs i els estridents." (*PP Riera de Cabanyes*, Calonge, Memòria pdf, p. 13, doc. 2001)

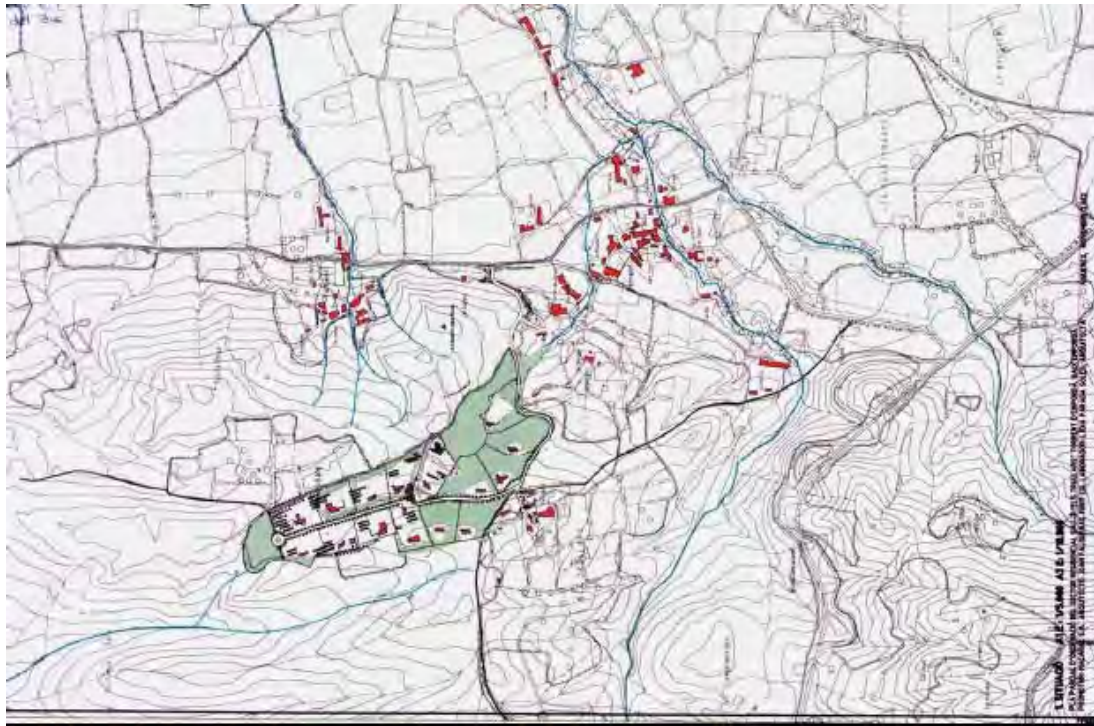
Es tracta, contràriament, de realitzar un projecte que parteixi de les característiques paisatgístiques i constructives del lloc:

"1.-Serà obligatori realitzar tots els tancaments de les parcel·les i murs de contenció de terres amb pedra seca del país amb la mateixa textura i forma dels actuals marges existents al sector [...]

4.-Els materials a utilitzar [...] seran materials ceràmics, per rebocar o estucar i, pedra del país col·locada en sec en el cas del sòcol dels edificis, construccions auxiliars, murs de tancament i murs de contenció de terres [...]

8.-Colors: En cas d'utilització de pintura o estucs com a acabat de façanes, els colors a utilitzar seran en preferència ocres i sienes o aquells que garanteixin una bona integració paisatgística.

9.-Tots els espais sobrants de parcel·la no ocupats per l'edificació respectaran la vegetació autòctona i marges existents. En la revegetació de dits espais esrà obligatori la utilització d'espècies de la zona com oliveres, xifrés, acàcies, mèlies, etc. Així com arbres fruiters en general i arbustos de sota bosc [...]" (*PP Les Clotes Sector S-1*, La Selva de Mar, Memòria original, pàgina sense número, 2001)



Figures 8.48 i 8.49. Plànol de situació i perspectiva del PP SAU 2 Trullars (Torrent). Es tracta d'un projecte d'excel·lència pel que fa al tractament de l'espai i les tipologies d'edificació. Observi's, però, la desconexió i la manca de proporcionalitat de l'actuació respecte al nucli preexistent (làmina superior). A la part inferior es pot apreciar la mida d'una parcel·la estàndard (1 ha), una barrera a l'entrada només superable pels segments de renda més alta. Font: RPUC i Juli Valdunciel

Però no només això, alguns plans, també a muntanya, incorporen, com a novetat, projectes d'ordenació i integració en el paisatge amb disposicions molt acurades:

“La disposició de les edificacions agrupades serà al llarg del camí existent que travessa el sector, orientades segons les corbes de nivell per reduir l'impacte paisatgístic de l'assentament. El tractament de la urbanització de caire rural defugint dels dissenys de carrers més propis de les zones urbanes.” (*Normes Subsidiàries de Planejament*, Molló, Memòria pdf, 1994, p. 4)

Fins i tot, un projecte singular inclou un dels preceptes urbanístics més innovadors en el camp ambiental, com és l'arquitectura bioclimàtica:

“Donat el caràcter ecològic que perseguim en aquesta urbanització utilitzarem tots els sistemes de bioarquitectura fàcils i fiables que ens sigui possible [...] Així, doncs preveiem la recollida d'aigües pluvials i d'aigües d'escorrials dels vials per a través de les cunetes conduir-les fins a un dipòsit acumulador [...] amb la finalitat d'autoabastar-nos d'aigua de rec per als jardins. També aprofitant un terreny d'uns 1.400 m² en el sector de serveis propis instal·larem panells solars tèrmics i obtindrem aigua calenta que ens servirà per a les necessitats de les onze cases previstes [...]” (*PP SAU-1 del nucli de Llabià*, Fontanilles, memòria pdf, p. 29, 2003)



Figura 8.50. PP Sector 9 Portlligat (Cadaqués). Les noves urbanitzacions de Cadaqués presenten un tractament molt acurat pel que fa als materials de construcció (pissarres) i a la vegetació (mediterrània). Font: Juli Valdunciel

Ara bé, cal dir que en alguns casos aquest model prolifera com un “tipus discursiu” per justificar, d’acord amb els nous canons culturals i estètics, projectes que des d’un punt de vista tècnic i ambiental són certament discutibles. En efecte, hi ha casos, com el PP Parc d’Empordà (Pau, 1999), en què la ubicació d’una nova promoció es justifica amb l’argument que així es redueix l’impacte en el nucli històric i també, com s’ha exposat anteriorment, es relliga la trama urbana. En realitat, però, estem davant d’un projecte dispers i fora d’escala en relació al nucli urbà preexistent:

“El propi emplaçament de la zona respon a un criteri fonamental de mantenir el nucli de Pau com a centre de serveis i d’activitat urbana dins del terme municipal, tot mantenint i preservant la seva imatge. Al sud del nucli, a prop, però suficientment separat d’aquest existeix actualment la urbanització “els Olivars” [...] Al nord del nucli i amb característiques similars a la urbanització esmentada, es situa la finca objecte d’aquest planejament, el que conformaria un model de desenvolupament territorial molt equilibrat i perfectament interrelacionat entre sí.” (PP Parc d’Empordà, Pau, memòria original, p. 8, 1999)

De fet, de vegades, aquesta retòrica pretén amagar projectes amb un impacte ambiental molt gran, totalment desaconsellables des de l’òptica de la seva ubicació i amb una mida desmesurada:

“Respecto al impacto que sobre las escenas naturales supone la actuación urbanizadora [...] las propias Normas Subsidiarias contienen su esquema ordenados los mecanismos de control del impacto de la urbanización en el medio natural. El primer control se establece en la limitación del suelo urbanizable a la cota 150. Con ello se consigue mantener inalterada la proporción de volúmenes entre el asentamiento del área urbana de Palau y el macizo pirenaico de Saverdera. El segundo control se establece con la enfatización de la estratificación horizontal de la urbanización. Esto suaviza la inserción del esquema viario sobre el territorio [...] [y] Allí en donde es necesario viabilizar en sentido de pendiente, el trazado se ha previsto reinterpretando los caminos ya existentes o haciéndose discurrir junto a los cauces. El tercer control se establece con la preservación como área natural del macizo destinado a zona verde y la conservación de las áreas de arbolado más frondosas. El cuarto control será la protección de los cauces secos, que dan personalidad al relieve del lugar. El quinto se establecerá mediante la

tipologia edificatoria [...] (PP Sector número 2 Bellavista, Palau-saverdera, Memòria original, pàgina sense número, 1988)

Així, doncs, molts dels projectes citats introdueixen disposicions innovadores pel que fa a la concepció i el disseny de l'espai urbà (tipologia de l'edificació, materials, colors, vegetació, etc.) que apunten a un trànsit, positiu, cap a una cultura urbanística respectuosa amb la identitat del lloc, l'ambient i el paisatge. En aquest sentit, seria convenient anar introduint aquestes disposicions, en la mesura del possible, en la globalitat dels plans generals i projectes urbanístics que es desenvolupen a les Comarques Gironines. Malauradament, aquests projectes són, en molts casos, la màxima expressió de les pràctiques de zonificació fiscal i competició desaforada per atreure els usos més rendibles per part dels municipis petits, fet que han tingut com a conseqüència la construcció d'una nova realitat urbana fragmentada físicament, segregada en el territori en funció de la renda i amb greus desigualtats pel que fa a la possibilitat d'accés als serveis. Es tracta, en aquest sentit, de projectes molt acurats projectualment, però que allunyen el planejament del seu principi com a instrument per ordenar el creixement urbà i produir ciutat en tant que projecte públic i col·lectiu.

Taula 8.5. Dades generals de les urbanitzacions de molt baixa densitat

Nom	Municipi	Any	Superfície pla parcial (ha)	Superfície sòl urbà municipi (ha) ⁷
PP Sector número 2 Bellavista	Palau-saverdera	1988	13	33
PP Parc d'Empordà	Pau	1999	34	10
PP Les Clotes Sector S-1	La Selva de Mar	2001	6	7
PP SAU 2 Trullars	Torrent	2003	20	10
PP SAU-1 del nucli de Llabià	Fontanilles	2003	5	20

Font: elaboració pròpia a partir del RPUC i el STUG.

8.3.5.4 Urbanitzacions associades a equipaments d'oci o resorts

Dins de la subtipologia de les urbanitzacions noves, i seguint en l'esfera dels projectes d'excel·lència, han aparegut, també els darrers anys, les urbanitzacions associades als equipaments d'oci o el que els anglosaxons anomenen *resort*. Es tracta d'una variant que cal analitzar de manera detallada per dos motius: d'una banda, per la gran

⁷ Observi's la desproporció que hi ha entre els nous creixements i la superfície de sòl urbà dels municipis.

dimensió, i, consegüentment, el gran impacte territorial que tenen aquests projectes; de l'altra, pel fet que aquests representen, tant pel que fa a les característiques morfològiques com al perfil de demanda al qual estan orientats, rendes mitjanes i altes, l'avançada més evident del nou urbanisme global.

La transició cap al model turístic (i urbanístic) postfordista iniciat a la dècada de 1980 implica, com s'ha exposat, un augment de les formes d'allotjament en propietat i l'aparició de noves activitats de serveis per donar resposta als gustos cada cop més variats i complexos dels consumidors. Paral·lelament, l'augment de la flexibilitat laboral i de la mobilitat associada als canvis en els sistemes de producció, tendeixen a fragmentar el temps de treball i, com a conseqüència, a difuminar les fronteres espaciotemporals entre treball i oci. Tot plegat implica una transformació de l'habitar associat al lleure o segona residència. En efecte, apareix un nou concepte d'urbanització que aglutina, en un únic projecte, residència i activitats de serveis (esport, oci i comerç) per a un perfil de demanda elevat (quadres professionals mitjans i alts del centre i nord d'Europa i pobladors pendulars procedents de les grans ciutats catalanes). En definitiva, aquests nous complexos residencials combinen l'habitatge de primera i segona residència amb usos turístics desestacionalitzats, per a un mercat global.

En general, l'element entorn del qual s'organitza un espai residencial d'aquest gènere és un gran contenidor d'oci i lleure, com pot ser un camp de golf, un port esportiu, una estació d'esquí, o, fins i tot, com succeeix al Camp de Tarragona (i seguint l'experiència dels Estats Units d'Amèrica), un parc temàtic. En aquest sentit, cal recordar que a les Comarques Gironines hi ha precedents d'aquest perfil d'associació (residencial-serveis), com ara les urbanitzacions associades a ports esportius (Empúriabrava, etc.) i golf. Ara bé, mentre que durant el període analitzat (1979-2006) aquests projectes han tendit a anar de baixa (només s'ha desenvolupat una promoció residencial amb port esportiu, que és el PP SUP 3 Port Esportiu Subsector A de Sant Pere Pescador de 1994), els projectes d'urbanització associada a un camp de golf han anat en augment. El 2006, a la província de Girona es comptabilitzen 12 camps de golf de diverses categories, dels quals 6 tenen una promoció residencial associada. Això no exclou, de fet, que la resta de camps puguin atreure, de manera indirecta, algun tipus de creixement residencial d'alt *standing* al seu voltant.

8.3.5.5 Urbanitzacions associades a camps de golf

Els projectes d'urbanització associada a un camp de golf analitzats apareixen a partir de la dècada de 1990, en el marc, com s'ha exposat, d'una conjuntura marcada per la transformació del model turístic i l'expansió del sector immobiliari. Tots els projectes es localitzen en municipis de costa i de segona línia de costa¹, a excepció del PP Golf Girona (Sant Julià de Ramis, 1990), situat a l'àrea urbana de Girona, i presenten una disposició desagregada respecte als nuclis preexistents.

Taula 8.6. Dades generals de les urbanitzacions residencials associades a un camp de golf

Nom	Municipi	Any	Superfície (ha)	Superfície edificable (ha)	Habitatges
PP Golf Girona	Sant Julià de Ramis	1990	107	52	468
PP Sector Club de Golf ²	Gualta	1991	2,5	2,5	162
PP Sector UR-3 (Golf)	Peralada	1991	70	45	370
PP Residencial Torre Mirona Golf Club	Navata	1993	122	91	366
PP Sector Les Mirones	Gualta	2004	15	9	90
PP Golf Costa Brava (2a. fase)	Santa Cristina d'Aro	2006	28	20,5	34

Font: elaboració pròpia a partir del RPUC i el STUG.

Les superfícies ordenades amb aquests tipus de projectes tenen una mida molt gran (57 ha de mitjana³). En aquest sentit, destaca el cas emblemàtic del PP Residencial Torre Mirona Golf Club (Navata, 1993), que amb 122 ha és el pla parcial de nova planta més gran que s'ha aprovat durant el període d'estudi a les Comarques Gironines⁴. Per regla general, doncs, si comparem la mida d'aquestes operacions amb la dels nuclis urbans dels municipis on s'ubiquen (generalment municipis petits), no es poden qualificar d'altra manera que de projectes realitzats fora d'escala. Aquest

¹ En aquest cas s'ha fet una lectura flexible del terme segona línia de costa que inclou tots els municipis de les comarques costaneres.

² En cas de Gualta, el projecte es desenvolupa en dues fases a través de 2 PP diferents que daten de 1991 i 2004.

³ En la majoria de casos, la superfície del camp de golf és superior a la destinada als usos residencials i de serveis.

⁴ La superfície ordenada pel Pla gairebé quadruplica les 33 ha del sòl urbà del municipi. El projecte preveu la construcció de 366 habitatges amb una capacitat per allotjar 1.098 habitants, gairebé el doble dels 672 habitants que tenia el municipi l'any d'aprovació del projecte, el 1993.

fenomen no deixa de reflectir, com ja s'ha apuntat anteriorment, pràctiques de *dumping* urbanístic per part dels agents promotors, fet que fomenta, necessàriament el fenomen de la dispersió urbana. A més a més, a banda dels plans parcials d'urbanització residencial amb camp de golf associat aprovats, la documentació de planejament revisada mostra l'existència d'altres quatre plans parcials de característiques similars amb la tramitació iniciada, fet que posa de manifest l'existència d'una demanda consistent per a aquest gènere de plans. El cas més conegut és del PP Mas Vilanera Golf, a l'Escala, on la tramitació del projecte ha generat un episodi de conflictivitat territorial i l'oposició dels grups ecologistes⁵.

Taula 8.7. Dades generals de les urbanitzacions residencials associades a un camp de golf amb la tramitació iniciada

Nom pla parcial	Municipi	Superfície (ha)	Habitatges
PP Sector Residencial del Golf	Caldes de Malavella	46	360
PP Sector Golf	Sils	4	40
PP Mas Vilanera Golf ⁶	L'Escala	110	330
PP Club de Golf l'Albera	Garriguella	106	318

Font: elaboració pròpia a partir del RPUC i el STUG.

8.3.5.5.1 Morfologia

Pel que fa a l'ordenació, domina el model de ciutat-jardí, amb una ordenació de parcel·la de 500 m² a 1000 m² i habitatge unifamiliar rodejat d'espai verd privat. Ara bé, la baixa densitat d'edificació contrasta amb la gran dimensió dels projectes, que en molts casos poden contenir volums d'edificació superiors als 300 habitatges, unes xifres parangonables als projectes d'eixample d'alta densitat que es fan a les ciutats. D'altra banda, els projectes també inclouen altres usos, com hotels, blocs d'apartaments o espais comercials, que completen la idea de *resort* en tant que entitat

⁵ Vegi's l'article 23 Camps de golf de l'Empordà de l'*Anuari Territorial de Catalunya 2005*.

⁶ De nou, un intent de desenvolupar una operació d'oportunitat, que, en aquest cas, és aturada pels Serveis Territorials d'Urbanisme de Girona. l'Edicte de 8 d'octubre de 2003 sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de l'Escala fa pública: "la denegació de l'aprovació definitiva del text refós del Pla parcial del SUP-VII "Empúries Golf Club" de l'Escala, atès que la classificació de l'esmentat sector és de sòl rústec, en aplicació de l'article 31.1 del Pla general d'ordenació de l'Escala". Es fa palès que els darrers anys l'administració ha endurit els criteris per aprovar definitivament aquest gènere d'actuacions.

que concentra en un únic espai, gestionat autònomament i promogut sota una imatge unitària, usos turístics d'excel·lència.



Figures 8.51, 8.52 i 8.53. Plànol cadastral, plànol de zonificació i perspectiva del complex Torre Mirona (Navata). Es tracta del pla parcial més gran que s'ha desenvolupat a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006. Font: RPUC i Juli Valdunciel

La principal característica d'aquests projectes és, doncs, la seva vocació d'absoluta autonomia espacial respecte als nuclis preexistents, i això es reflecteix en la reducció al mínim del viari d'articulació externa, la separació dels terrenys adjacents mitjançant murs o salts topogràfics, i una concepció orgànica del seu disseny intern. Si a aquest fet li afegim la instal·lació de dispositius de vigilància i control, com càmeres, barreres d'accés i seguretat privada, podem considerar aquest model, com una de les primeres manifestacions a les nostres contrades de les *Master-planned communities* nord-americanes, això és, els nous assentaments organitzats a l'entorn d'equipaments comunitaris d'excel·lència, gestionats a través d'un model d'associació i amb un sistema de taxes privat. En efecte, una de les novetats és el fet que l'empresa promotora reté la gestió *ex post* del *resort*, de manera que assegura als residents uns estàndards de qualitat elevats pel que fa al manteniment de les infraestructures, la seguretat i uns serveis que, lògicament, només es poden sufragar amb contribucions elevades. Així mateix, es tracta d'una fórmula de privatització (i fortificació) que representa una barrera a l'entrada per als segments de població de renda més baixa i, al mateix temps, garanteix una estabilitat de la renda del sòl, és a dir, la idea de l'habitatge com a inversió. En definitiva, qualitat ambiental i segregació física i social apareixen units en un model que nega, en bona mesura, el principi de la funció social de l'urbanisme.

Aquesta concepció de la morfologia i la gestió de l'espai segons les noves regles i dispositius de l'urbanisme privatiu té com a peça central de l'ordenació el camp de golf, un objecte que juga una doble funció: d'una banda, dóna valor afegit al conjunt residencial; de l'altra, ésser el motiu principal del seu disseny. En efecte, el camp ocupa la part central del conjunt i al voltant s'hi situen, com si es tractés d'un parc, diversos paquets residencials. Així, el camp de golf juga una funció com a activitat recreativa, però la seva vocació principal és urbanística, en la mesura que aporta al conjunt un marc geogràfic artificial (ambient de petits turons amb formes ondulades i esglaons topogràfics suaus segons cànons estètics de la tradició en jardineria anglosaxona, barrejada amb espècies mediterrànies), que augmenta el valor del conjunt edificat. Lògicament, la separació física del conjunt privatitza, *de facto*, les zones d'espai lliure col·lectiu, que són inaccessible físicament i perceptiva per la resta de la comunitat urbana.

Si anem al detall de l'edificació, els paquets residencials són parcel·lacions regulars organitzades al voltant d'un carrer que transcorre seguint un perfil sinuós i adaptat a la topografia, i que culmina, sovint, amb solucions que permeten un aprofitament més

eficient de l'espai i un aïllament respecte l'exterior, com el carrer en cul de sac. Les tipologies a l'ús són l'habitatge unifamiliar aïllat i, puntualment aparellat, construïts sota uns paràmetres estrictes quant a disseny, materials i colors:

“Les construccions i els seus materials hauran d'adaptar-se a l'ambient del seu entorn empordanès i no s'admetran les construccions amb tipologies d'alta muntanya, ni d'altres cultures, ni torreons [...]” (*PP Sector UR-3, Peralada, Memòria pdf, p. 30, 1994*)

En aquest darrer aspecte, dominen, a imatge dels colors tradicionals dels pobles d'interior de les Comarques Gironines, els tons marrons, carbassa i roig terrós, fet que els diferencia del blanc “encalminat” de les urbanitzacions tradicionals:

“Els colors recomanats, a les façanes, són els tons ocres, beige, o terres; restant prohibit el color blanc [...] Es seguirà la carta de colors establerta com a pauta dins el Pla especial de protecció del nucli de Peralada.” (*Ibid, p. 30*).

En aquest sentit, l'article 14 de les ordenances d'estètica del pla parcial Residencial Torre Mirona Golf Club (1993) recull explícitament la idea que la composició estètica s'ha d'emmarcar en la voluntat d'obtenir la “unitat del conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars” i al respecte s'estableixen unes estrictes normes de composició, entre les que destaca la idea que “les construccions han de respondre als criteris constructius tradicionals del país” i que aquestes han de tendir “a buscar games cromàtiques del lloc”, quedant prohibida la utilització de “colors estridents”. Es tracta, certament, d'unes guies que, d'aplicar-se de manera generalitzada en el planejament, amb les variants, lògicament, necessàries per recollir les especificitats del territori, ajudarien a una millora substancial dels nostres paisatges urbanitzats. Malauradament, el seu finançament sembla, ara per ara, només reservat a les possibilitats d'un grup selecte de projectes de perfil privatitzat com aquests.

Els projectes d'urbanització associada a un equipament d'oci són, juntament amb les urbanitzacions de densitat molt baixa i els parcs i centres comercials, l'avançada de l'urbanisme global (segons una versió d'estètica mediterrània) a les Comarques Gironines. Això es manifesta, com s'ha explicat, en la concepció de les actuacions, però, també, com s'exposarà a continuació, en la procedència dels agents promotors i les seves pràctiques urbanístiques. En efecte, en el cas de les urbanitzacions associades a equipaments d'oci, els agents promotors són generalment empreses

immobiliàries d'abast regional i internacional (sovint integrades en grans *holdings* d'empreses) amb capacitat financera i tècnica suficient per desenvolupar un producte immobiliari tan singular quant a la seva dimensió i qualitat. En aquest sentit, destaca el *Grupo Alze*⁷, amb seu a Barcelona, que està especialitzat en la promoció i comercialització de projectes residencials i hotelers amb camps de golf; d'entre els quals destaquen els desenvolupats a través dels PP Residencial Torre Mirona Golf Club (Navata, 1993) i PP Golf Costa Brava S-19 (Sta. Cristina d'Aro, 2006). Pel que fa al capital internacional, destaca el PP Vall de Santa Magdalena (Terrades, 2001)⁸, un pla de 35 ha en tràmit, inclòs en una finca de 263 ha propietat de la societat Catalan Investment Corporation, amb seu a les Illes Verges Britàniques.

8.3.5.5.2 Promoció i justificació dels projectes

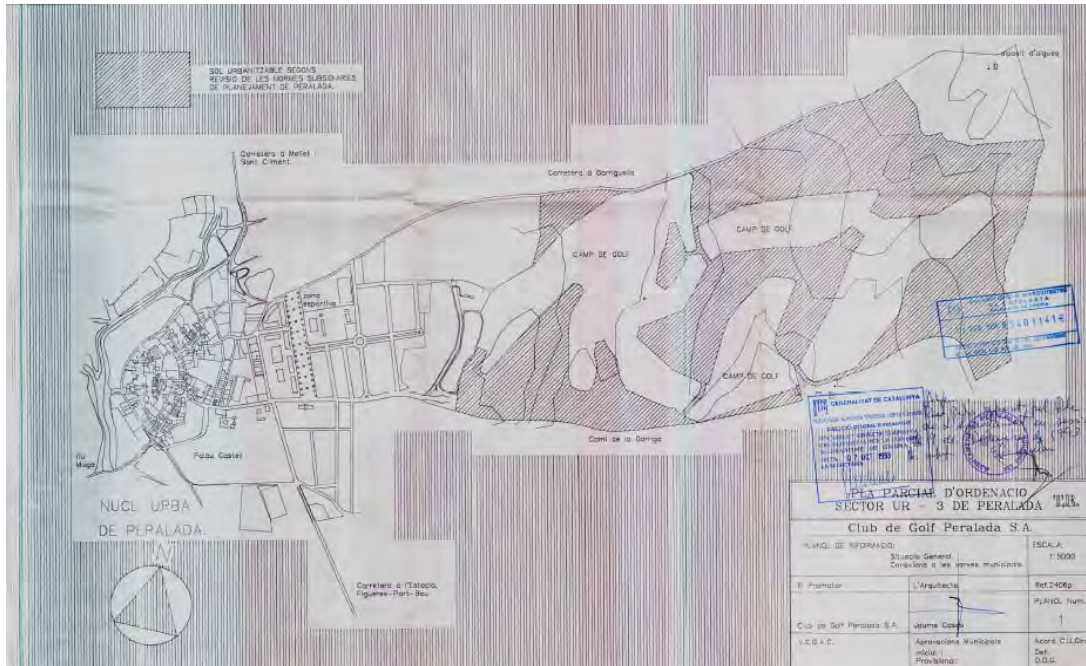
Pel que fa a les pràctiques urbanístiques, es pot reconèixer, malgrat les vicissituds pròpies de cada projecte, un patró d'actuació regular força precís. En general, l'empresa promotora adquireix uns terrenys en sòl rústic (lògicament deslligats de la trama urbana) i, seguidament, demanda a l'ajuntament la seva inclusió en el planejament, ja sigui en el moment de la seva redacció i/o revisió, com és el cas del PP Golf Costa Brava S-19 (Santa Cristina d'Aro, 2006), o bé a través de la seva modificació puntual, com és el cas dels PP Sector Club de Golf (Gualta, 1991) i PP Residencial Torre Mirona Golf Club (Navata, 1993). Així, la seqüència lògica planejament-urbanització-edificació que guia, per llei, la intervenció urbanística se substitueix per la seqüència: compra de terrenys en sòl rústic-modificació *ad hoc* del planejament i requalificació-urbanització-edificació, és a dir, s'aprofiten les esclatxes de la llei i s'interpel·la l'administració local per revertir la mecànica urbanística i poder augmentar les plusvàlues territorials; i, tot plegat és, finalment, sancionat pels Serveis Territorials d'Urbanisme.

La memòria dels projectes justifica aquesta pràctica com el resultat d'una col·lusió d'interessos entre uns agents privats interessats en invertir en el territori i uns ajuntaments que veuen en aquest gènere de projectes una oportunitat per al desenvolupament dels seus municipis. Així, els ajuntaments pretenen desenvolupar una oferta alternativa al turisme tradicional de la costa:

⁷ Per a més informació vegi's els webs del Grup (<<http://www.grupoalze.com>>) i el de Torre Mirona Golf & Spa Resort (<<http://www.propertytorremirona.com>>) [Consulta: desembre 2008].

⁸ El pla ordena una superfície de 35 ha, una xifra clarament desmesurada en relació a la superfície de sòl urbà del municipi, que és tan sols de 7 ha. Actualment, el pla roman aturat després de diversos conflictes amb grups ecologistes.

“Primerament cal destacar l’interès municipal en la creació del camp de golf, ja que d’aquesta manera es potencia l’oferta turística del municipi. Aquesta pretén basar-se en un turisme cultural i recreatiu de qualitat, és a dir, un turisme d’interior que fugi de les aglomeracions de la costa.” (PP Sector UR-3, Peralada, Memòria pdf, p. 10, 1994).



Figures 8.54 i 8.55. Plànol de situació i perspectiva del Golf Peralada (Peralada). Observi's, a la figura superior, i d'esquerra a dreta, la desproporció i la fractura morfològica que es produeix entre el nucli urbà de Peralada i l'àrea del pla parcial. Font: RPUC i Juli Valdunciel

I aquesta alternativa de desenvolupament té un punt fort en el fet que es basa en una oferta d'excel·lència urbanística:

“Aquest pla parcial es justifica a base de dotar aquest sector de l'Alt Empordà i concretament al municipi de Navata, d'un conjunt residencial d'alta qualitat, recolzat amb un equipament de camp de golf de tipus competitiu que equilibri i expandeixi l'economia actual del municipi [...]” (*PP Residencial Torre Mirona Golf Club*, Navata, memòria pdf, p. 18, 1993)

I, com és lògic, s'apela a l'impacte econòmic que una inversió d'aquest gènere pot tenir en uns municipis amb una base econòmica feble, generalment dependents a nivell de llocs de treball de les capçaleres comarcals. Ara bé, la vinculació de l'esdevenidor del municipi a l'interès dels agents promotors difumina la frontera ètica i jurídica entre l'afavoriment de l'interès privat i la defensa de l'interès públic. Amb aquesta pràctica, agents promotors i administració local traslladen l'àmbit de decisió d'aprovació del projecte a un desert reglamentístic envoltat d'una malla molt gran d'interessos:

“També cal destacar que l'esmentada actuació comportarà un desenvolupament econòmic important per a varis sectors del municipi [construcció, comercial en l'àmbit de l'alimentació i equipament de la llar, restauració] [...] En conjunt és raonable preveure una generació d'activitat econòmica i creació de llocs de treball, sobretot ara que la davallada agrícola i ramadera deixa vacants llocs de treball, essencialment a la població jove.” (*PP Sector UR-3*, Peralada, Memòria pdf, p. 11, 1994)

Una darrera estratègia emprada per justificar les actuacions és aprofundir en la implantació del camp de golf en tant que objecte prioritari de l'actuació, i deixar la urbanització residencial en un segon pla, malgrat que aquest és, de fet, l'objecte que permet no només l'amortització del projecte a curt termini, sinó també la realització d'enormes plusvàlues territorials:

“Atenent a que l'objectiu que el planejament general encomana al sector S-19, 'Tueda', és precisament l'ampliació de l'equipament esportiu del Club de Golf, i, complementàriament, una petita zona residencial [...] amb un mínim impacte ambiental i una bona inserció del sector dins de la trama urbana del municipi.”

(PP Sector Golf Costa Brava S-19, Santa Cristina d'Aro, Memòria pdf, p. 8, 2006)



Figures 8.56 i 8.57. Perspectives del PP Golf Girona (Sant Julià de Ramis). Font: Juli Valdunciel

Basant-se en aquests arguments, doncs, l'administració realitza una requalificació *ad hoc* dels terrenys per a possibilitar la realització d'uns projectes que es poden qualificar d'oportunitat. Seguidament, l'empresa construeix l'equipament, urbanitza i inicia la comercialització dels habitatges amb una orientació cap a un mercat d'escala global. La centralitat i l'accessibilitat del territori gironí, tant en referència a la costa com a muntanya; tant en relació a Barcelona com amb la resta de la Unió Europea, continua sent un avantatge comparatiu en el marc de la península ibèrica que afavoreix l'especialització residencial del territori:

“[El projecte es localitza de manera] equidistant entre tres grans ciutats: Figueres, Banyoles i Olot, i en una zona amb el més alt nivell de vida de l'Estat espanyol amb immillorables comunicacions: proximitat als aeroports de Girona i Perpinyà, a l'Autopista AP-7, a l'Eix Transversal i a la futura estació del FAV de Girona i accés a les àrees metropolitanes de Barcelona, Girona i Perpinyà com a centres comercials. També [...] a la Costa Brava i per tant a activitats complementàries.” (*PP Residencial Torre Mirona Golf Club*, Navata, Memòria pdf, p. 18, 1993).

Així, doncs, l'empresa promotora compra els terrenys, construeix i comercialitza el producte immobiliari, assegurant-se unes grans plusvàlues territorials vinculades no només al procés urbanístic regular sinó també a la utilització de pràctiques d'oportunitat. No hi ha dubte que la inversió en un model d'assentament d'aquest gènere es veu compensada per la utilització en la seva construcció de sòl barat, procedent de finques rústiques requalificades, i pel valor afegit que el camp de golf aporta al producte immobiliari. En el cas de Torre Mirona Golf Club, per exemple, el balanç econòmic de l'obra apuntava, segons el document de pla parcial, uns costos d'urbanització de 977.116.000 pessetes, una inversió de capital assumible només per part d'un grup molt reduït d'empreses de gran dimensió, i uns guanys estimats per la venda de les zones d'aprofitament de 1.773.727.830 ptes. Si tenim en compte que el projecte es va construir en una finca de sòl rústic i que el cost de les obres del camp de golf s'haurien d'amortitzar, en bona mesura, gràcies a l'explotació privada de les seves instal·lacions, es pot afirmar que la taxa de benefici del projecte es deu acostar al doble del capital invertit.

Per últim, i des de l'òptica de la sostenibilitat ambiental, a la dispersió i el consum elevat del sòl vinculat a la localització i a la morfologia d'aquests projectes, s'hi afegeix un problema cada cop més greu: el subministrament d'aigua. En el cas de PP

Residencial Torre Mirona Golf Club, el document estimava un consum d'aigua de 1.500 m³/dia, a raó de 1.330 m³ per a reg, fonamentalment destinats a la cura de les 55 ha del camp de golf, i 200 per al consum de la urbanització. Per obtenir aquests recursos, el pla preveia extreure els cabals de la pròpia finca mitjançant la regulació de les aigües superficials amb 2 pantans i l'explotació de les aigües subterrànies mitjançant un nombre no especificat de captacions. En suma, aquest nou gènere de projectes ens traslladen a les fronteres tècniques i financeres de l'urbanisme quant a la capacitat de produir i reproduir ambients urbanitzats amb una autonomia cada cop més gran de la realitat territorial que els dóna suport, i, per tant, sense tenir en compte la seva capacitat de càrrega. És evident que els interrogants quant al seu cost ambiental són més que raonables.

8.3.5.6 Conclusió

Les urbanitzacions són la tipologia que més ha contribuït a la subversió de la cultura urbanística i territorial tradicional de les Comarques Gironines. En efecte, d'una banda, el seu desenvolupament irregular ha condicionat negativament la realitat urbanística de molts municipis, que han hagut de fer grans esforços tècnics i financers per a esmenar els dèficits heretats i adaptar-les a la legalitat vigent. De l'altra, s'han convertit en un factor d'inèrcia que ha determinat les línies de creixement subsegüent, a través de solucions en molts casos necessàries (ampliació en sectors adjacents i execució de nous plans per cosir-les amb la trama urbana) però discutibles, sovint, des del punt de vista de l'ordenació del territori i amb uns costos ambientals i socials associats molt elevats.

Amb la instauració de la Democràcia, es produeix un reforçament de la legislació urbanística i es difon una praxi institucional territorialment més responsable, però la demanda per aquesta tipologia d'espai residencial de lleure continua i això adoba l'aparició d'una nova fornada de projectes de nova planta, encriptats en el planejament. En efecte, a partir de mitjans de la dècada de 1980, a la costa afloren un nou conjunt de plans parcials amb diversos graus de formalització (plans aprovats però no desenvolupats, plans derivats de les qualificacions desmesurades dels plans preexistents, etc.), que els promotors intenten desenvolupar en tant que dret d'expectativa. En alguns casos, la tramitació d'aquests projectes ha donat peu a l'oposició de la societat civil i a l'aparició de llargs episodis de conflictivitat territorial que sovint han acabat amb la seva paralització, com és el cas dels plans de Castell, Cap Ras o Pinya de Rosa. La Llei de costes (1990) i l'aprovació del Pla director urbanístic del sistema costaner (2005) o del Pla Director Territorial de l'Empordà han

blindat definitivament les possibilitats de nous creixements, no sense activar, com a torna, processos induïts d'acceleració de la dinàmica immobiliària previs al seu desenvolupament.

A partir de la dècada de 1990, i principalment a segona línia de costa (entesa com el conjunt de comarques litorals), però també puntualment a les àrees urbanes i a muntanya, apareixen una nova fornada de projectes influenciats per les noves fórmules urbanístiques postmodernes (urbanitzacions de molt baixa densitat, urbanitzacions associades a equipaments d'oci i situacions intermèdies) que es presenten com a alternativa de major qualitat al model residencial de "sol i platja" tradicional. Les noves solucions, promogudes i orientades des d'una òptica cada cop més global, emergeixen com a resultat de l'activació de noves pràctiques de *dumping* urbanístic per part dels agents privats, que troben en el rerepaís uns factors de producció més barats i uns marcs administratius disposats a canalitzar-les per la via d'accions urbanístiques d'oportunitat (modificacions de planejament *ad hoc* i revisions a la carta). Finalment, en molts casos, els Serveis Territorials d'Urbanisme les sancionen positivament, en un marc de fortes pressions entre agents i ajuntaments, i sota l'argument general d'afavorir una visió, clarament discutible, del desenvolupament territorial. D'altra banda, la desproporció d'aquestes noves actuacions en relació als nuclis preexistents ha estat, tant en el cas de les implantacions desagregades com en el de les que tenen una disposició més compacta, la tònica dominant. Per tot plegat, no es poden associar a les urbanitzacions noves els valors propis del model de ciutat mediterrània, en la mesura que ni tenen la massa crítica suficient per formar una seqüència viari-parcel·lari-edificació mínimament compacta ni la seva ubicació manté una relació de coherència física o d'escala amb la trama urbana preexistent. En definitiva, la proliferació d'aquestes pràctiques durant el període estudiat ha posat de manifest la incapacitat del planejament municipal per ordenar racionalment els processos d'escala territorial, ha significat un afebliment de la ciutat com a projecte públic col·lectiu i ha comportat greus problemes ambientals i paisatgístics.

Pel que fa a la forma urbana i el paisatge, les urbanitzacions han introduït tres canvis substancials:

- 1) Augment de la dispersió urbana. En aquest sentit, cal parlar de dos fenòmens bàsics. En primer lloc, i pel que fa a les urbanitzacions antigues regularitzades, s'han esmenat els dèficits heretats, però això ha implicat no només la recepció de grans estocs de trames urbanes desagregades, sinó

també la seva conversió en factors d'irradiació directa o indirecta de nous creixements dispersos. En segon lloc, han aparegut un conjunt d'urbanitzacions de nova planta, sancionades per la legalitat vigent, que, tot i presentar uns estàndards de qualitat elevats, han reforçat la dispersió no només per desagregació física, sinó també per manca de coherència amb l'escala dels entorns urbans preexistents.

2) Reducció de la densitat urbana. La difusió d'aquesta tipologia d'assentament ciutat-jardí i habitatge unifamiliar és el principal referent d'una transició cultural cap a solucions urbanístiques de baixa densitat. Es tracta del reflex d'una elevació general de l'estatus de l'habitar i de les fórmules associades al gaudi del temps d'oci i lleure de la societat postindustrial, ara bé, això significa, també, un augment exponencial del consum de sòl i d'energia i, per tant, un increment dels costos col·lectius del model urbanístic. Aquest nou gènere de projectes ens traslladen a una nova fase en la història de l'urbanisme en què la tècnica i el capital ens permeten reproduir un ambient amb independència de la realitat territorial que li dóna suport. La seva socialització pot comportar una crisi socioambiental sense precedents.

3) Introducció de les noves fórmules urbanístiques postmodernes. Els valors associats al model de la ciutat-jardí, això és, la idea d'ordenació de parcel·la com òptim d'aprofitament privat de l'espai i reducció al mínim de l'espai públic, no només continuen vigents, sinó que s'han accentuat a través de noves fórmules de privatització i fortificació. En efecte, els nous complexos residencials combinen habitatge de primera, segona residència i, fins i tot, usos recreatius per a un mercat global cada cop més segmentat i desestacionalitzat. Es tracta d'un producte immobiliari influenciat cada cop més en els seus referents estructurals (usos i fórmules de gestió) per la cultura urbanística nord-americana de les *Master-planned communities* i "l'urbanisme tancat", vestit, alhora, d'un discurs postmodern que té els seus referents en una visió idealitzada del territori gironí; el seu paisatge, bàsicament "l'Empordà"; o un objecte aglutinador reconegut globalment, com és un camp de golf. Tot plegat conforma una versió aparentment mediterrània del model de l'habitar amb una qualitat ambiental elevada, però cada cop més segregada físicament i social de la resta de la realitat urbana. La proliferació d'aquest model urbà als municipis de petita dimensió ha tingut com a conseqüència el trencament de les seves

relacions ecològiques i culturals amb el territori, i una erosió de la seva identitat urbana.

No es pot cloure aquest apartat sense remarcar la importància que el nou marc legal pot tenir no només de cara al futur, sinó també en relació a l'herència urbanística que suposen moltes urbanitzacions precàries i encara amb problemes d'urbanització. D'una banda, la legislació, que en abstracte dificulta la creació de noves urbanitzacions, i la planificació d'escala territorial i de paisatge, n'eliminen les possibilitats de plantejar-ne de noves i haurien de significar una ruptura amb aquest model de conseqüències i procediments tan discutibles. D'altra banda, la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics suposa un mecanisme inèdit per a la intervenció en les bosses d'urbanitzacions existents que encara estan afectades per greus problemes infraestructurals, socials, financers i de dotacions.

Polígons d'activitat econòmica



8.4 Polígons d'activitat econòmica

8.4.1 Caracterització

Aquesta tipologia inclou els plans parcials destinats preferentment a la implantació d'activitats de producció, emmagatzematge i serveis. En aquest sentit, són espais amb una morfologia concebuda per facilitar les funcions d'aprovisionament, producció, emmagatzematge i distribució de matèries primeres i productes manufacturats i, per tant, tenen una dimensió gran, estan segregats de la resta d'usos urbans i se situen en punts accessibles a la xarxa de comunicacions. Partint d'un criteri genètic, proposo distingir 2 subtipologies de polígon d'activitat econòmica (PAE):

- 1) Polígons d'activitat econòmica antics regularitzats (construcció iniciada abans de 1979)
- 2) Polígons d'activitat econòmica nous (1979-2006)

La primera subtipologia inclou els plans parcials destinats a la regularització d'activitats implantades abans de 1979. L'objectiu d'aquests plans és ordenar situacions preexistents que comprenen una o diverses empreses instal·lades de manera espontània en sòl rústic. La segona subtipologia inclou els projectes de PAE nous aprovats entre 1979 i 2006, és a dir, els aprovats d'acord amb els estàndards d'ordenació i de qualitat fixats per la Llei i les institucions democràtiques. En aquest sentit, si bé històricament hi ha hagut una identificació entre la idea de polígon i les activitats industrials i/o d'emmagatzematge, en els darrers anys hi ha hagut una tendència a la diversificació dels usos, fet que ha portat a la necessitat de diferenciar els PAE nous en 4 variants bàsiques:

- 2.1) Polígons industrials
- 2.2) Polígons mixtos
- 2.3) Polígons de serveis
- 2.4) Polígons logístics

Els PAE industrials contenen exclusivament zones industrials¹. Els PAE mixtos contenen una zona destinada a la indústria i una zona secundària qualificada amb un altre ús, ja sigui a una altra activitat econòmica, com els serveis, o bé a la residència, especialment en alguns casos singulars en què se situen a tocar d'un nucli urbà. Els

¹ El fet que la funció principal sigui la indústria no exclou, però, que les ordenances preveguin la presència d'usos compatibles secundaris de serveis i/o puntualment l'habitatge al seu interior.

PAE de serveis contenen exclusivament zones de serveis, ja sigui dins de naus com en edificis corporatius. Finalment, els PAE logístics contenen exclusivament zones per a activitats logístiques i serveis associats.

8.4.2 Gènesi i morfologia

El concepte de polígon industrial va sorgir a partir de la segona meitat del segle XX, quan el canvi de model del sector productiu va fer necessari la ubicació dels establiments en emplaçaments més amplis, accessibles i equipats adequadament. Fins aleshores, i malgrat que des de principi del segle XX l'urbanisme europeu havia introduït el principi de zonificació com a eina separar les activitats productives de la resta d'usos per motius d'eficiència, salut pública i higiene, les indústries havien seguit ubicant-se majorment dins dels nuclis urbans i les solucions espacials havien estat patrimoni individual de cada empresa. A la dècada de 1970, i després de nombrosos estudis i iniciatives liderades per la Diputació de Girona i la Cambra de Comerç de Girona, la iniciativa privada va desenvolupar els primers polígons industrials de les Comarques Gironines: el Polígon Empordà Internacional (1974), a Vilamalla; el Polígon industrial de Celrà (1976); i el Polígon industrial Girona (1977), a Riudellots de la Selva. Amb l'arribada de la Democràcia, la Generalitat pren les regnes en aquest camp i inicia, a través de l'INCASOL, una política orientada a posar sòl industrial al mercat i a ordenar les empreses instal·lades de manera irregular sobre el territori.

La transformació de la indústria i dels serveis dels darrers tres decennis han possibilitat una ampliació del rang d'activitats que cerquen espai amb parcel·les grans, ben equipat i localitzat a la perifèria de les ciutats. Com a conseqüència, de la idea de polígon industrial (tradicional) s'ha passat a la de polígon d'activitats econòmiques, és a dir, una tipologia que inclou no només els espais industrials, sinó també zones destinades als serveis, i, fins i tot, noves especialitzacions, destinades exclusivament als serveis i/o a les activitats logístiques. Els nous espais d'activitat econòmica tenen les següents característiques morfològiques:

- 1) Creixement destinat a la implantació d'activitats econòmiques concebut com a unitat coherent d'ús, ordenació i gestió.

- 2) Implantació en el territori de manera autònoma i sense enllaçar amb la trama urbana preexistent per motius funcionals i ambientals, però sí amb la xarxa arterial de comunicacions per garantir-ne un flux eficient de persones i mercaderies.

3) Estructura vies/intervies segons un esquema racional de tipus preferentment ortogonal o lineal per facilitar la parcel·lació i la circulació rodada.

4) Ordenació a partir de tipologies d'edificació de tipus funcional, disposades, o bé de manera aïllada segons ordenació de parcel·la, com és el cas de les instal·lacions de mida gran; o bé entre mitgeres segons l'alineació dels vials, com és el cas de les instal·lacions de mida petita. Singularment, però de manera creixent, s'hi ubiquen edificis corporatius d'oficines i/o hotels.

8.4.3 Magnituds principals

Entre 1979 i 2006 a les Comarques Gironines s'han desenvolupat 171 PP (33%) destinats a PAE amb una superfície de 2.036 ha (34%). Per tant, els PAE són la segona tipologia urbanística pel que fa a nombre d'actuacions (per darrera dels eixamples) i pel que fa al sòl ordenat (per darrera de les urbanitzacions). En el pla temporal, la promoció de PAE viuen el seu moment àlgid durant la primera fase del cicle d'expansió immobiliària (1986-1992), fet que correspon amb l'entrada de l'Estat espanyol a la Unió Europea i, per tant, coincideix amb un període d'arribada important d'inversions industrials i, a la vegada, de reconversió. Durant el període àlgid del cicle immobiliari de final de la dècada de 1990 i primer quinquenni del segle XXI, el creixement continua, però amb xifres relatives molt menors a les dels plans residencials, especialment d'eixample.

Per subtipologies, 123 PP (72%) corresponen a PAE nous i 48 PP (28%) a PAE antics regularitzats o preexistents. Pel que fa a la superfície, aquestes posicions es mantenen invariades: en primer lloc se situen els PAE nous, amb 1.466 ha (72%), seguit dels PAE preexistents, amb 569 ha (28%). Així, doncs, hi ha una proporció força estable quant a mida entre els nous assentaments per a activitats i els seus precedents històrics. Això es deu al fet que malgrat que les actuacions a les àrees urbanes han tendit a ser d'una mida cada vegada més gran, d'acord amb les noves exigències de producció i emmagatzematge, han proliferat també moltes operacions de mida mitjana i petita, ubicades en municipis petits i destinades a empreses amb un caràcter més local o, fins i tot, a les necessitats singulars d'una empresa. Pel que fa a les variants de PAE nou, el rànquing l'encapçalen els polígons industrials, amb 94 PP (76% dels plans nous), seguit dels polígons de serveis, amb 15 PP (12%), els polígons mixtos, amb 12 PP (10%), i, per últim, els polígons logístics, amb 2 PP (2%). Així, doncs, si bé la primacia correspon, com ha estat tradicionalment, als polígons industrials, les dades

posen de manifest que hi ha una tendència, iniciada amb força a partir de la dècada de 1990, a l'aparició de noves agregacions d'usos, com els polígons mixtos, i d'especialitzacions, com els polígons de serveis i els polígons logístics.

La morfometria dels PAE es pot sintetitzar en tres vectors bàsics: 1) la mida dels plans, 2) la mida o tipus de les parcel·les i 3) la tipologia de l'edificació. Pel que fa a la mida dels plans, la superfície mitjana és de 12 ha, una xifra lleugerament superior a la mitjana general dels plans parcials aprovats. Com s'ha exposat això es deu al fet que el rang de situacions és molt ampli, i va des de les grans actuacions logístiques de desenes d'hectàrees a petites actuacions de caràcter local. Pel que fa a la mida de les parcel·les, els tipus més habituals es mouen en una forquilla entre els 500 m² i els 2.000 m², i corresponen a les dues dimensions alternatives d'edificació industrial "intensiva" i "extensiva" que solen oferir els plans. Tanmateix, no són pocs els plans orientats a la demanda de superfícies mitjanes (2.000 m² a 5.000 m²), i, puntualment, grans (més de 5.000 m²), com és el cas dels polígons logístics. Per últim, i pel que fa a l'edificació, predominen dos tipus bàsics: l'edificació aïllada segons ordenació de parcel·la, que sol anar lligada a les instal·lacions de mida gran; i l'edificació entre mitgeres segons l'alineació dels vials, que sol anar lligada a les instal·lacions de mida mitjana i petita. En qualsevol cas, la terciarització dels PAE ha fet que al seu interior s'hi ubiquin, cada cop més, edificis d'oficines i/o hotels.

8.4.4 Polígons d'activitat econòmica antics regularitzats

Aquest grup el formen els plans parcials redactats per a regular activitats econòmiques implantades de manera espontània abans de 1979. En resulta un paisatge de naus i tallers ubicats en un espai delimitat per l'estructura de la propietat rústica preexistent i articulat a través d'una mínima infraestructura viària. La seva distribució afecta les àrees industrials tradicionals: àrees urbanes (Girona, Figueres i Olot), el corredor Palafrugell-la Bisbal d'Empordà (especialment en l'esfera de les empreses del suro i la ceràmica) i els municipis del corredor de la Tordera i la plana la Selva. Aquest darrer cas es pot interpretar, tant pel tipus d'indústria, majorment de capital forà, com per la seva ubicació, al llarg del corredor de l'autopista AP-7, com una expressió de l'expansió de la regió metropolitana de Barcelona cap a les Comarques Gironines.

La implantació d'una empresa implica una despesa important en capital fix, a saber, la tria d'un emplaçament separat de les zones residencials, però ben comunicat, i d'un espai per a desenvolupar les tasques lligades a l'activitat productiva (oficines de control, naus de producció i emmagatzematge, molls de càrrega i descàrrega, etc.) de

manera eficient. Històricament, i davant l'absència de sòl adequat, les empreses tendien a localitzar-se, de manera espontània, en àmbits de sòl rústic pròxims a les carreteres:

“El sòl industrial de Ripoll consisteix en importants àrees de superfícies de sòl, totes elles lligades a l'existència de mitjanes indústries que són el resultat de la implantació no planificada al llarg de la història i que el planejament ha recollit posteriorment. Aquí hi trobem des de les colònies industrials tèxtils a empreses com Paperera Riera, Sopal, Casals, Preparació Tèxtil, etc.” (*PP Els Pintors*, Ripoll, Memòria pdf, p.6, 1992)

Com a conseqüència d'aquesta pràctica, la situació urbanística de les empreses era deficient:

“L'única infraestructura existent és el vial urbanitzat recentment per Antex, i el corresponent accés des de la N-141. No existeixen altres serveis urbanístics en els terrenys a urbanitzar tret del subministrament d'energia elèctrica de les indústries ja situades.” (*PP Can Perolada subsector 1 del sector 6*, Anglès, Memòria pdf, p.4, 1992).

I quan es tractava de l'agregació de diverses empreses, l'organització no anava molt més enllà d'una modesta parcel·lació en lots, més o menys regulars, amb un viari d'accés bàsic i/o alineada, simplement, al llarg d'una carretera:

“El plànol cadastral ens mostra una divisió de la propietat que, si bé no presenta encara les característiques de la parcel·lació urbana, tampoc respon a una estructura de grans parcel·les agràries [...] Cal observar que algunes segregacions han deixat ja espais públics per al futur traçat viari, i en general les edificacions, especialment les adjacents a la prolongació del Passeig d'Olot, s'han retirat dels límits de parcel·la en previsió del pas del futur vial. En altres casos les construccions no han seguit alineacions regulars, fet que ha portat a solucions, sovint forçades, del nou traçat viari.” (*PP Torre Mirona*, Salt, Memòria original, p.4, 1987)

En definitiva, a l'inici del període d'estudi, els casos que responien a actuacions regulars eren, en el conjunt de les Comarques Gironines, més aviat escassos:

“[pel que fa a les activitats productives] pot dir-se, de forma quasi general, que totes elles van lligades a les grans vies de comunicació, de forma que poden definir-se nítidament eixos industrials. Únicament es constaten tres polígons industrials: els de Celrà i Figueres, aprovats definitivament, i el de Torroella que ara es desenvolupa. Fora ja de plànol trobaríem també el polígon industrial de Girona, a Riudellots de la Selva, i el polígon “Pont del Príncep” a Vilamalla [...]” (PP Sector industrial, Torroella de Montgrí, Memòria original, pàgina sense número, 1990)

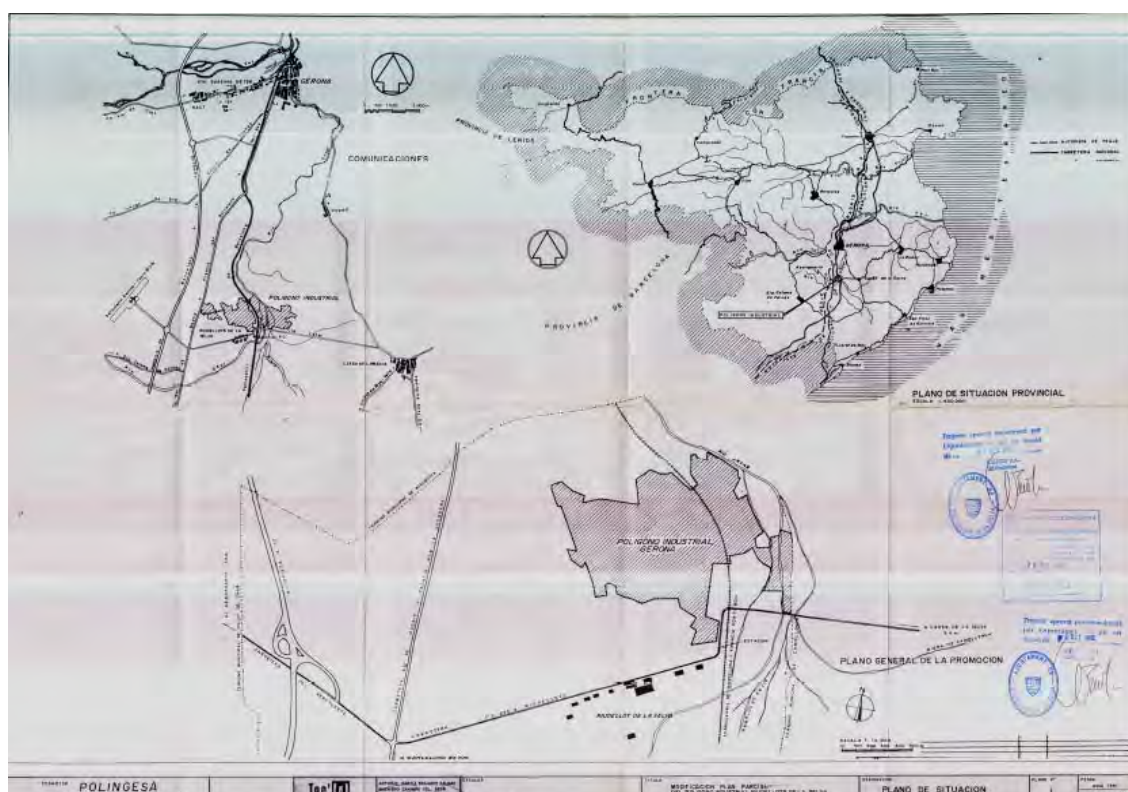


Figura 8.58. Plànol de situació del Polígon Industrial Girona. Iniciat el 1977, va ser un dels primers PAE de les Comarques Gironines. En els darrers anys aquest sector ha crescut a través de dos nous plans parcials: el Sector Llevant i el Sector Ponent, de 1998 i 1999, respectivament. Font: RPUC.

Així, doncs, amb l'arribada de la Democràcia, l'objectiu de l'administració és regularitzar aquestes implantacions informals mitjançant la seva inserció en àmbits del sòl urbà (en els casos que presenten millors condicions d'infraestructura) o bé a través de la redacció d'un pla parcial que assegurí el finançament de les infraestructures i serveis bàsics:

“Els terrenys objecte del present Pla Parcial es troben situats força allunyats del nucli urbà de la població d'Avinyonet de Puigventós [...] Existeixen algunes

implantacions —petites indústries de transformació, magatzems comercials i algunes vivendes unifamiliars per al personal que treballa a les mateixes instal·lacions [...] No té la infraestructura necessària [...] Es tracta de dotar-lo, doncs, del marc legal necessari per a completar la infraestructura adequada i la possibilitat de noves implantacions [...]” (*PP la Timba*, Avinyonet de Puigventós, Memòria original, pàg.1, 1996)



Figura 8.59. Perspectiva del PAE regularitzat la Timba (Avinyonet de Puigventós). Es tracta d'un conjunt de naus alineades al llarg d'un vial, encara sense urbanitzar. Font: Juli Valdunciel.

Aquests plans tenen com a objectiu, doncs, ordenar les actuacions preexistents, però representen, també, l'oportunitat de dotar els municipis d'un polígon d'activitat econòmica, ara, però, a partir d'uns nous objectius de racionalitat urbanística, com són la separació en relació als nuclis residencials o la garantia d'una bona accessibilitat respecte la xarxa de comunicacions. En aquest sentit, es tracta d'una vertadera fita per al desenvolupament dels municipis:

“Actualment la implantació industrial que existeix a la població es troba molt dispersa. La presència de diverses instal·lacions industrials al llarg de la ctra. de Sant Hilari a Mallorquines, la creixent demanda de sòl urbanitzat per implantacions industrials, la necessitat d'ampliació d'una indústria de

l'envergadura de Nutrexpà, la bona comunicació dels terrenys amb la xarxa de carreteres i l'Autopista A-7, i la separació del sector respecte als nuclis urbans residencials, fan d'aquests terrenys un sector molt adequat per assolir el desenvolupament industrial que necessita la població." (PP Sector 6 (zonificació) 5 industrial, Riudarenes, p. 1, 1997)²



Figures 8.60 i 8.61. Plànol cadastral i plànol de zonificació del PPU Sector 5 (Corçà). Observi's com un conjunt d'activitats disperses preexistents són la base per a la creació d'un polígon de regularització, que, a més, ofereix un sòl nou per al desenvolupament industrial del municipi. Font: RPUC.

Ara bé, en molts casos, la creació d'un polígon en un àmbit on hi ha empreses preexistents permet a aquestes no només a regularitzar la seva activitat, sinó també ampliar-la i, fins i tot, posar al mercat part del seu patrimoni de sòl per a ser urbanitzat com a nou sòl industrial. En efecte, la tradició autoorganitzativa dels agents industrials els havia dut a adquirir sòl fora dels nuclis urbans per tal de garantir no només la implantació de la seva empresa, sinó també possibles ampliacions. En aquests casos, doncs, la presència d'actucions preexistents determina la redacció d'un nou pla parcial i, en aquest procés, el patrimoni en mans de les empreses esdevé no només una eina per a comprimir els costos d'inversió en capital fix, sinó un actiu per operar en el mercat immobiliari i obtenir plusvàlues territorials:

² Aquesta referència està extreta d'un pla parcial tramitat del qual no en consta data d'aprovació definitiva.

“[L’objectiu és] Ordenar l’àmbit dels terrenys destinats a les indústries MARCÓ-DACHS, regulant possibles ampliacions de les actuals instal·lacions [...] [I també la] Consolidació del caràcter industrial del sector amb el planejament de noves naus al voltant de l’extrem del vial sud [...]” (PP SAU 1C industrial Sector de la Morena, Mont-Ras, Memòria pdf, 2004, p.8)

Així, no és estrany que el capital industrial atresori quantitats importants de sòl a tocar dels nuclis urbans dels municipis i que, per tant, sigui un agent amb una gran capacitat per dirigir les noves línies de creixement. Aquest és un fet ben conegut en municipis on històricament hi ha hagut grans empreses amb importants patrimonis de sòls, que amb el temps han anat essent engolits pel creixement urbà, com és el cas de Torraspapel a Sarrià de Ter o Nylstar a Blanes.



Figures 8.62. PP Zona Industrial V-2 (Vulpellac). Observi's el contrast entre els establiments preexistents, ubicats segons l'atzar de l'estructura de la propietat rústica, i la nova ordenació, perpendicular a la carretera, imposada pel pla parcial de regularització. En aquest cas, es tracta d'un paisatge d'establiments de producció i venda de ceràmica molt característic de les carreteres empordaneses. Font: Juli Valdunciel.

En un altre ordre de coses, cal dir que sovint els processos de regularització afecten tan sols una única empresa, ubicada en un emplaçament dispers. En aquest sentit, si bé la política de l'administració havia estat tradicionalment donar respostes de manera

discrecional a les successives demandes de les empreses, ara se'ls obliga a redactar un pla parcial:

“Des de 1967 fins avui, aquesta indústria, donada la seva expansió continua, ha anat fent successives ampliacions, passant de 477 m² que disposava en 1967 a 4.449 que té edificats en l'actualitat [...] Les ampliacions esmentades es justifiquen mitjançant Escripures Públiques d'obra nova de cadascuna d'elles [...] Per tot això i en compliment de les previsions de les Normes Subsidiàries de Sils, es redacta el present Pla Parcial, amb fi de deixar l'actual edificació en sòl ordenat, i en què es tingui prevista la seva expansió dins d'un marc legal.”
(PP Polígon industrial T-500, Sils, Memòria pdf, p. 9, 2000)



Figura 8.63. Plànol de situació del PP Polígon industrial T-500 (Sils). Observi's, a la part central de la imatge, l'àrea del pla parcial amb l'edifici preexistent i els terrenys subjectes a ampliació (en roig). El conjunt s'insereix en una zona "esquitxada" per actuacions disperses molt característica de la matriu urbanística de la plana de la Selva. Font: RPUC.

Així, doncs, la política de regularització implica la consolidació d'un reguitzell d'actuacions disperses pel territori, la seva millora pel que fa a condicions d'infraestructura i serveis, i, en molts casos, la seva identificació com a àrees susceptibles de concentrar el futur creixement industrial dels municipis. Bona part dels nous polígons d'activitat econòmica són, doncs, àrees industrials preexistents més o menys intensament ocupades, que durant aquesta són regularitzades i ampliadades a través d'un nou pla parcial. Un fet anàleg succeeix en el cas d'algunes empreses

singulars, ubicades en sòl no urbanitzable, a les quals ara se'ls obliga a subjectar qualsevol nova actuació d'expansió a la redacció d'un pla parcial. Per tot plegat, la regularització del llegat heretat de l'època Franquista significa un primer procés (clau) d'ordenació de l'activitat industrial, ara bé, la influència d'aquestes implantacions disperses preexistents es fa sentir no només en tant que realitat material (ocupació de sòl, edificació, etc.), sinó, sobretot, en tant que presència en el territori d'agents amb capacitat per modelar la seva transformació i/o condicionar les línies de creixement d'acord amb els seus objectius de rendibilitat empresarial i, eventualment, urbana.



Figura 8.64. PP Zona Industrial V-2 (Vulpellac). Observi's el contrast paisatgístic entre els establiments preexistents (edifici de maó de l'esquerra) i els nous edificis de materials prefabricats (al fons), apareguts arran del desenvolupament del nou PAE. El conjunt contrasta, al seu torn, amb una parcel·la amb conreu de farratges que evoca la matriu rural (empordanesa). Font: Juli Valdunciel.

8.4.5 Polígons d'activitat econòmica nous

Aquest grup el formen els plans destinats a la implantació d'activitats econòmiques construïts entre 1979 i 2006, és a dir, a partir d'un projecte de nova planta, realitzat segons els estàndards d'ordenació i de qualitat fixats per la legislació urbanística democràtica. En resulta un paisatge d'edificació funcional, organitzat dins d'un conjunt de morfologia racional, i localitzat en àmbits dotats d'una bona accessibilitat. La seva distribució implica ja no només les ciutats grans, sinó, molt especialment, els municipis de les seves corones urbanes, que reben, durant aquesta fase, part dels usos que ja no tenen lloc a les ciutats centrals. L'altre gran focus d'implantació industrial són els

territoris en xarxa, i, molt especialment, el terrenys situats al voltant de les grans vies de comunicació (principalment el corredor de l'AP-7, carretera C-65, i carretera i autovia C-66), ja que aquests combinen accessibilitat i preus més baixos que els àmbits centrals de les àrees urbanes.



Figura 8.65. Perspectiva del PAE Pla de Politger (Sant Jaume de Llierca) des de l'autovia A-26. Es tracta d'una actuació (fora d'escala) impulsada, en una primera fase, per l'INCASOL amb l'objectiu de donar resposta a la demanda de l'àrea urbana d'Olot. Font: Juli Valdunciel.

L'absència d'espais adients per a la implantació d'activitats econòmiques era, com s'ha exposat, un fet apressant a les Comarques Gironines a principi de la dècada de 1980. Ara bé, amb la recepció de les competències en matèria d'urbanisme per part de la Generalitat i la renovació del planejament, la promoció de nous polígons s'inicia amb una força, principalment a través de dues vies bàsiques. D'una banda, a través de l'INCASOL, que comença a promoure plans d'una manera difusa sobre el territori:

“El fet que el sector del Pla de Politger ja no disposi gairebé de parcel·les lliures i tenint en compte l'existència d'un mercat potencial a la comarca de la Garrotxa [...] justifiquen prou la intervenció [...] El desenvolupament del sector permet efectuar una oferta pública de sòl industrial [...] que incideixi positivament en l'economia local i eviti la pressió urbanística a la qual es troben sotmesos els terrenys no qualificats situats als marges de les carreteres de la

xarxa primària comarcal.” (PP Sector nord del Pla de Politger, Sant Jaume de Llierca, Memòria pdf, p.12, 2001)

De l'altra, a través d'agents privats interessats en desenvolupar sectors per a activitats econòmiques. En aquest cas, els propis agents industrials són, generalment, els promotors de l'actuació, de manera individual o establerts en junta de compensació.

En la concepció dels nous PAE prima, per damunt de tot, la idea d'ordenació segons criteris funcionals, ja que l'objectiu és garantir el desenvolupament de les tasques d'aprovisionament, producció i distribució de manera eficient. Predomina, doncs, una arquitectura estandarditzada (edifici-contenedor) i de “fiscitat flexible” (construcció ràpida i de baix cost), en la mesura que la funció principal de l'edificació és ésser un mitjà de producció que cal adaptar a uns requeriments que canvien ràpidament:

“L'ordenació que es projecta pretén una connexió amb la xarxa viària existent a Hostalric i un traçat [...] que configuri una gran malla que generi paquets de sòl industrial de dimensions grans, lo que permetrà l'assentament d'indústries mitjanes-grans. Aquesta malla tendeix a l'ortogonalitat partint d'un vial principal paral·lel a la carretera que travessa pràcticament centrat tot el sòl qualificat.” (PP Zona Industrial S II, Sant Feliu de Buixalleu, Memòria pdf, 1992).



Figura 8.66. PP SUP-2 Els Recs (L'Escalà). Observi's la concepció funcional de l'espai: un accés general dóna pas a un vial flanquejat per illes amb parcel·les per a empreses entre mitgeres (més petites), combinades amb unes poques bateries de parcel·les per a empreses aïllades, ubicades, estratègicament, a la façana principal del sector. Font: RPUC.

Des d'una perspectiva territorial, la principal característica és la reubicació de les activitats econòmiques dins del marc ampliat de les àrees urbanes i els corredors viaris principals. Les causes d'aquest procés radiquen tant en la concentració dels usos més intensius i rendibles als municipis centrals (residència de rendes mitjanes i altes, i serveis especialitzats), un factor amb el qual la indústria no pot competir, com en la pròpia evolució de les activitats econòmiques quant a necessitats d'espai i accessibilitat, factors que adoben la recerca de localitzacions extraurbanes. Davant d'aquesta demanda, els municipis petits de les àrees urbanes inicien, ja sigui a través dels fragmentats plans supramunicipals de la dècada de 1970 (Girona, Figueres), clarament d'expansió, com a través de la redacció de nou planejament, redactat a l'alça, una política de creació d'espais per a activitats econòmiques orientats al mercat del conjunt de l'àrea urbana. Un procés anàleg succeeix als municipis ubicats als corredors viaris, segons un procés, sovint més greu, en la mesura que en molts casos no hi ha ni tan sols un document de racionalitat general prèvia, sinó només una modificació de planejament d'acord amb un projecte d'oportunitat.



Figura 8.67. Plànol urbanístic a cavall entre Girona, Vilablareix, Aiguaviva i Fornells de la Selva. Observi's la matriu caòtica formada per infraestructures, PAE regularitzats i PAE nous amb diversos graus de dispersió i desproporció quant a escala en relació als nuclis urbans preexistents. Font: RPUC.

Com a conseqüència de tot plegat, apareix una nova fornada de plans parcials, promoguts tant per agents urbans com per part de l'INCASOL, que estan fora d'escala en relació a la mida dels nuclis urbans i la seva població. Es tracta de la plasmació en el territori d'un òptim de mercat a mig camí entre la voluntat dels municipis de fonamentar el seu desenvolupament en la urbanització, fet que activa una competició entre ajuntaments per atreure projectes, i les pràctiques de “*dumping*” urbanístic de molts agents promotors d'arrel urbana, que troben en aquests municipis diferencials de cost i entorns institucionals més favorables. Al seu torn, el balanç de l'INCASOL és clarament ambivalent: al costat d'operacions amb un gran valor estratègic i ubicacions centrals (PP Sector Recinte Firal, Figueres; PP Sector industrial ctra. de l'estació, Blanes, etc.), apareixen operacions disperses on la idea de “reequilibri territorial” sembla estar subjecte a la discrecionalitat de factors ancorats en la realitat local (PP Pla de Politger, Sector Industrial Ctra. de Vilajuïga, Roses, etc.). La torna de la posada del nou sòl al mercat als municipis petits és l'activació de dèficits de infraestructures i, en molts casos, una forta desestructuració de la seva identitat paisatgística.

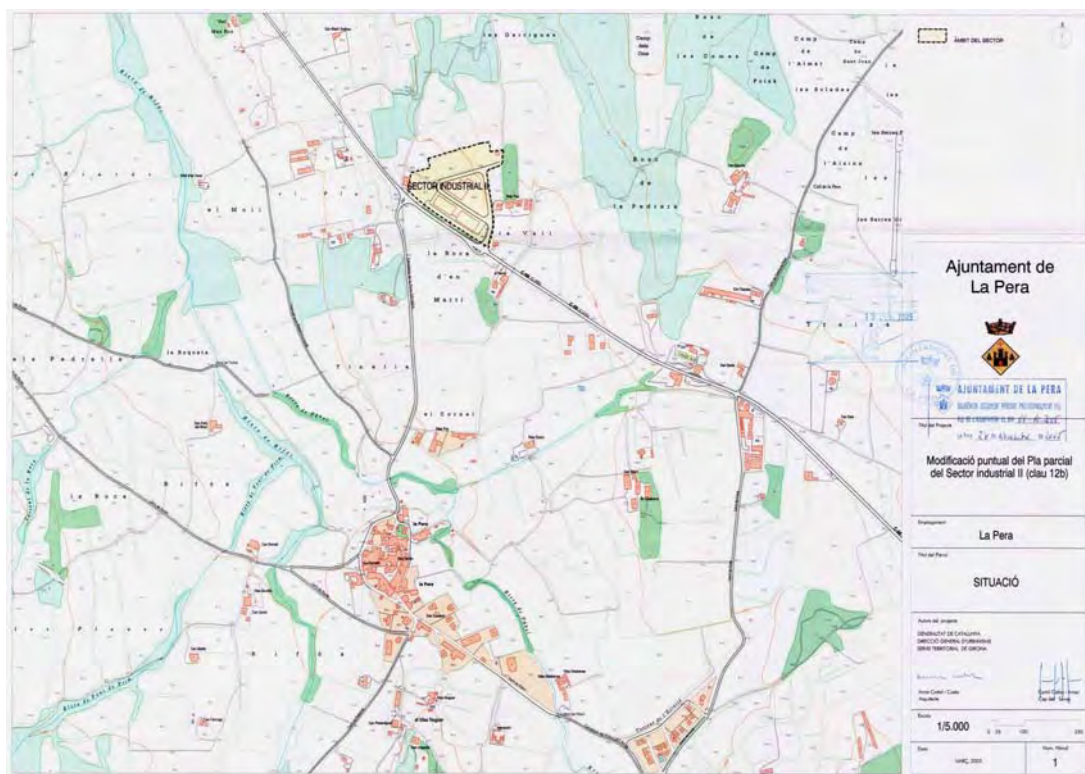


Figura 8.68. Plànol de situació del PP Industrial Sector 2 (La Pera). Es tracta d'una actuació ubicada a redós de la C-68, dispersa i fora d'escala en relació al nucli urbà preexistent. Font: RPUC.

8.4.6 Agents industrials, pràctiques urbanístiques d'oportunitat i planejament

Durant aquesta fase es produeix un gir substancial en la producció de sòl per a activitats econòmiques, caracteritzat pel pas de l'autoorganització a una producció regular, segons les regles del planejament i el mercat immobiliari. Ara bé, com s'ha exposat, apareixen també una nova fornada de demandes urbanístiques d'oportunitat, és a dir, no subjectes a la lògica ordinària del planejament, tant per ampliar instal·lacions com, el que és més crític, per ubicar activitats de nova planta. Davant d'aquesta realitat, l'actuació de l'administració es veu constrenyida per la necessitat de fixar activitats que aportin "riquesa" als municipis i, per tant, sovint acaba tolerant aquestes demandes imposant com a premissa la seva subjecció a nous plans parcials d'oportunitat, redactats *ad hoc*.

8.4.6.1 Les pràctiques urbanístiques més recurrents

En general, el desenvolupament d'un nou sector industrial té a la base un moviment previ per part dels empresaris, que adquireixen uns terrenys qualificats com a urbanitzables (això forma part de la política de les empreses per evitar que apareguin agents intermitjos que puguin encarir el procés immobiliari) i inicien la promoció d'un sector a través d'un pla parcial:

"[...] és a principis de 1986 quan es reprèn de nou el tema de la Zona Industrial, ara potser motivat per la demanda externa dels industrials que volen alguna ampliació, alguna possible compra per alguna nova indústria, etc.[...] Un cop posat en joc aquest 1er Sector es fa evident l'interès per major quantitat de sòl industrial i comença a desenvolupar-se el 2on Sector. Particularment l'interès per aquest sector ha esdevingut com a conseqüència directa de la compra per part de dos grups industrials forts [Mersey SA i Laboratoris Robert], de la pràctica totalitat del terreny disponible [...]" (*PP Zona Industrial S II, Sant Feliu de Buixalleu, Memòria pdf, p.4, 1992*)

Ara bé, l'anàlisi de les pràctiques de les empreses demostra que aquesta seqüència (planejament-urbanització-edificació) és sovint alterada. En aquest sentit, es poden distingir tres tipus de pràctiques bàsiques: 1) incidir en el planejament en el moment de la seva redacció per qualificar d'urbanitzables sòls adquirits prèviament a preu rústic; 2) introduir una modificació puntual del planejament per respondre a necessitats concretes, 3) implantació en sòl no urbanitzable. El primer cas és, a la llum de la font analitzada (els plans parcials), difícil de copsar en la mesura que correspon al procés

de redacció del planejament general¹. Per contra, si s'han pogut documentar exemples del segon i el tercer cas, ja que sovint han estat objecte d'atenció en la memòria dels plans parcials.

En aquest cas, per exemple, se sol·licita una modificació puntual de planejament per ampliar un sector i augmentar així la superfície qualificada d'urbanitzable:

“En relació amb el subsector B, en data 5 de novembre de 1995, MAVIESA SA va sol·licitar a l'Ajuntament de Vidreres que modifiqués puntualment el PGOU per ampliar el SUP subsector fins a incloure tota la propietat de MAVIESA SA. Finalment Ajuntament i CPU acaben aprovant el Pla amb l'ampliació proposada.” (*PP Subsector B SUP 2*, Memòria pdf, Vidreres, 1999).

Taula 8.8. Actuacions mitjançant un pla parcial *ad hoc*

Data	Nom Pla parcial	Municipi	Superfície (ha)
1979	PP Roca Figuera (Papelera Riera)	Ripoll	4,7
1995	PP Puig Roig sector 7	Quart	7,2
1996	PP Els Pintors Nord 1	Ripoll	4,3
1998	PP Barló	Serinyà	3
1999	PP Mas Torrents	Ripoll	1,8
	PP Sector Número 2 SUP Font d'Or	Sant Hilari Sacalm	3,8
2000	PP Can Cabanyils	Caldes de Malavella	5,8
2001	PP Bellsolà 2	Aiguaviva	4,75
	PP La Bòbila	Vall de Bianya, la	7,9
	PP SUP-6 Garcia de Pou	Vila-sacra	4,7
2003	PP Tralsa	Sant Jaume de Llierca	4,8
2005	PP Sector industrial V3	Forallac	6,1
2006	PP Industrial Can Birba	Camprodon	2,3

Font: elaboració pròpia a partir del RPUC i STUG.

En aquest altre cas, la modificació de planejament *ad hoc* es justifica amb l'argument que això permetrà traslladar unes instal·lacions des d'un punt central d'un municipi a un altre on les condicions per ampliar les instal·lacions són més favorables. A ben

¹ No es posa aquí en qüestió la lògica necessitat d'ajustar el planejament, mitjançant converses prèvies, a les necessitats dels agents i les empreses radicats en un municipi, sinó simplement de fer més transparents els termes en que aquest procés es du a terme.

segur, això respon a unes causes objectives que limiten la viabilitat tècnica de l'empresa, però també li atorga l'oportunitat d'endegar una operació de requalificació dels antics terrenys que li pot resultar molt profitosa:

“[El desenvolupament del sector] es justifica en la necessitat que té l'entitat Indústries Ceràmiques Brancós SL, promotora del present Pla Parcial Urbanístic, d'instal·lar la seva indústria fora del nucli urbà que actualment ocupa. En l'actualitat l'empresa ocupa unes naus d'uns 15.000 m² d'una finca, el que és insuficient per a les seves necessitats actuals i futures de producció. Per això es va justificar i aprovar la modificació puntual del Pla General [...] Per tant la modificació no és per la promoció d'una zona industrial, és a dir, urbanitzar i parcel·lar per a vendre les parcel·les a tercers amb desaparició del promotor, sinó que s'ha justificat i es justifica la classificació i qualificació de la finca per a les activitats pròpies de Indústries Ceràmiques Brancós.” (*PP Sector industrial V3*, Forallac, Memòria pdf, p.11, 2005).

El tercer cas és el de les empreses que continuen practicant la implantació de manera autònoma, mitjançant llicències per a activitats en sòl no urbanitzable i després se'ls obliga a regular la seva situació a través d'un nou pla parcial. En efecte, no es tracta de donar coherència a actuacions preexistents sinó, clarament, de respondre a les demandes d'instal·lació d'una empresa que ha adquirit uns terrenys de sòl rústic, ja en època democràtica, i que intenta donar-los-hi una cobertura legal “sobre la marxa”. Es tracta, malgrat que l'empresa pugui acabar assumint les despeses d'urbanització i la cessió del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament que fixa la Llei, d'una requalificació de terrenys que implica una reducció dels costos d'implantació de les instal·lacions, legitimada mitjançant un pla parcial *ad hoc*:

“La necessitat d'ampliar les instal·lacions de “Tumbones Balliu SA” i la manca d'oferta de sòl industrial dins del terme municipal de Caldes de Malavella que reuneixi les característiques de superfície, accessibilitat i serveis que aquesta indústria necessitava motiva que, a partir de l'any 1988 es comencin els tràmits administratius necessaris per autoritzar aquesta instal·lació dins de la finca Can Cabanyils, situada en sòl no urbanitzable. Aquest procés culmina el 26 d'octubre de 1988 quan la Comissió d'Urbanisme de Girona aprova definitivament l'autorització per a la construcció d'una nau industrial, les oficines annexes i una estació de servei, condicionada a què l'ajuntament de Caldes de Malavella atorgui la llicència d'obra corresponent en el termini d'un

any [...] [Finalment] atès que encara no existeix una oferta de sòl industrial de les característiques requerides [...] [i que es manté el desig municipal de mantenir aquesta indústria dins del terme de Caldes, s'opta per] una modificació puntual del Text Refós del PGOU de Caldes de Malavella, que requalifiqui una part de la finca de can Cabanyils en Sòl Urbanitzable Programat d'ús Industrial." (*Modificació de Pla general en l'àmbit de la finca de can Cabanyils*, Caldes de Malavella, p.4, 2000).

Finalment, en aquest cas, el serveis Territorials d'Urbanisme proposen que:

"[...] atès que encara no existeix una oferta de sòl industrial de les característiques requerides [i que es manté el desig municipal de mantenir aquesta indústria dins del terme de Caldes], una modificació puntual del Text Refós del PGOU de Caldes de Malavella, que requalifiqui una part de la finca de can Cabanyils en Sòl Urbanitzable Programat d'ús Industrial." (*Ibid*, p. 4)

8.4.6.2 Els arguments per justificar les actuacions d'oportunitat

Els arguments esgrimits per justificar aquesta mena d'actuacions, marcades, amb major o menor mesura, per factors d'oportunitat són recurrents. El primer argument és la manca de sòl industrial, una dada objectiva que els ajuntaments perceben com un fet molt perjudicial per la seva economia, en la mesura que pot comportar la pèrdua d'inversions industrials, riquesa i llocs de treball:

"En els últims temps s'ha registrat l'interès en diverses empreses industrials d'establir-se en aquesta població. Malgrat això, l'oferta de sòl industrial idoni per a fer efectiu dit establiment és molt reduïda, la qual cosa crea, no solament certes dificultats per a dites implantacions, sinó que en certes ocasions origina una total impossibilitat de fer-les realitat." (*PP Els Pintors nord I*, Ripoll, Memòria, 1996).

Ara bé, aquest problema, prou evident en molts municipis durant els primers anys de la Democràcia, segueix apareixent durant tot el període. Es pot tractar, doncs, tant d'un comodí justificatiu com també d'un reflex de la ineficiència espacial del nou sistema de localitzacions dels espais per a activitats econòmiques:

"La situació de partida que ve a donar lloc a la classificació com a Urbanitzable Programat pel sòl que ens ocupa era bàsicament la necessitat de regularitzar la

situació d'una gran nau ubicada en terreny rústic, però a peu de carretera. Aquesta gran nau va ser adquirida per l'empresa Angel Mir SA, amb vistes a l'expansió de les seves instal·lacions a La Bisbal, que han vist limitat el seu creixement a l'emplaçament actual. Es tracta d'una indústria de tamany gran, que no pot trobar, a la zona un emplaçament adequat dins dels polígons industrials pensats per a indústries molt més petites. En aquest sentit, un Pla parcial clàssic destinat a produir parcel·les de 2.000 m², era inadequat i contrari a les necessitats del principal propietari, que necessita, pel cap baix 20.000 m² per a la seva indústria." (*PP Sòl urbanitzable programat Rissec, Corçà, Memòria pdf, p.7, 2001*).

El segon argument utilitzat és l'apel·lació a l'interès econòmic que la implantació i/o el manteniment d'una empresa pot tenir per a un municipi. El problema d'aquest argument és que porta associada una confusió entre la *performance* de l'empresa i l'esdevenidor del municipi i això difumina la frontera, en el pla ètic i jurídic, entre l'afavoriment de l'interès privat i la defensa de l'interès públic. En efecte, amb aquesta pràctica, els agents promotors aconseguen traslladar la decisió d'aprovació d'un projecte a un "desert reglamentístic" rodejat d'una malla molt gran d'interessos:

"L'altra [raó] és la conveniència d'ordenar el sòl que ens ocupa per tal que la indústria d'alimentació Bellsolà pugui ampliar les seves instal·lacions per permetre satisfer la demanda de sostre que exigeix la política exportadora que ha decidit emprendre, el que comportarà també un augment de llocs de treball que incidirà de forma beneficiosa al municipi i a la comarca." (*PP Sector industrial Bellsolà 2, Aiguaviva, Memòria pdf, p.4, 2001*).

En un altre ordre de coses, els documents poden recollir també criteris tècnics genèrics, com són la "proximitat a altres zones industrials existents" o la facilitat d'accés a les "vies preferents", per justificar la tria d'un emplaçament que, de fet, ja ha estat adquirit *a priori* per l'empresa interessada. En aquest cas concret, a partir d'aquest punt l'empresa tracta, de nou, de redundar en la idea que hi ha una confluència necessària d'interessos entre l'empresa i l'esdevenidor del municipi:

"Amb la promoció d'aquest Pla Parcial es pretén conjugar l'interès públic [...] de disposar d'uns terrenys per a Parc Forestal, en una situació idònia per estar situats just al límit del PEIN; i per altra banda, es pretén ampliar l'oferta de parcel·les per a l'edificació industrial [...] atenent a la sol·licitud de l'empresa

interessada que és a l'ensem la propietària dels terrenys." (PP Puig Roig sector 7, Quart, Memòria pdf, p.9, 1995).

En el cas del sector Puig Roig sector 7, segons el diari El Punt, Bicentury, l'empresa ubicada al sector, va tenir problemes per implantar-se a Quart després que la "delegació d'Urbanisme" de Girona li denegés inicialment el permís. Així:

"L'Ajuntament de Quart va haver de modificar el planejament urbanístic del municipi per permetre la implantació de l'empresa, el terreny per a la qual havia estat adquirit com a rústic. La finca va haver de ser requalificada com a sòl industrial, i finalment Urbanisme va donar el permís. Però aquest procés va ser llarg i dur per als responsables de l'empresa, que van amenaçar de deixar Catalunya si li impedié fer la planta i traslladar-se a Madrid o Cantàbria, on asseguraven que diversos ajuntaments els havien ofert terrenys gratuïts. En aquella època l'empresa prometia cinquanta llocs de treball [...] Això va motivar que tant el sindicat UGT com l'Ajuntament de Quart critiquessin la denegació [inicial] del permís per part d'urbanisme." (El Punt, 22 de desembre de 2002)



Figura 8.69. PP Puig Roig sector 7 (Quart). El Pla va permetre la implantació en un espai no qualificat inicialment com a urbanitzable de l'empresa Bicentury. Font: Juli Valdunciel.

En molts casos, doncs, el document de pla parcial no és més que el reflex formal d'uns acords adquirits prèviament entre l'administració local i l'empresa interessada, que posteriorment és sancionat positivament (o denegat) pel Servei Territorial

d'Urbanisme. En aquest sentit, la requalificació de terrenys és, generalment, la torna per garantir la implantació o el manteniment de l'empresa interessada al municipi:

“Amb data de 3 de juny de 1998 es va firmar el protocol d'acord entre l'Ajuntament de Roses i Zodiac SA [...] La implantació d'aquesta última en el municipi ha estat, si no la finalitat, si la causa eficient i catalitzador de la citada modificació i del present Pla Parcial que la desenvolupa.” (*PPO Sector industrial ctra. de Vilajuïga*, Roses, Memòria pdf, p.4, 2002)

Però en alguns casos singulars, això pot significar, fins i tot, l'afectació a espais naturals reconeguts per llei:

“El seu desenvolupament ha de servir per regularitzar la situació de la instal·lació actual [Grefacsa], permetre la seva ampliació i obtenir com a domini públic una àrea d'espais lliures [que actualment es troba dins dels límits del Parc Natural de la zona volcànica de la Garrotxa]” (*PP Sector sud-8 de Begudà*, Sant Joan les Fonts, Memòria pdf, p.6, 2003)

[De manera que] “La Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Joan les Fonts [...] preveu la classificació com a sòl urbà-urbanitzable de 62,3 ha de sòl no urbanitzable, anteriorment incloses dins del Parc Natural de la zona volcànica de la Garrotxa.” (*Ibid*, p.16)

[Així que com a contrapartida] “El PGOU proposa compensacions a la reducció de l'espai protegit mitjançant l'ampliació dels límits externs del Parc Natural en diversos àmbits del municipi [...]” (*Ibid*, p.6)

En definitiva, pel que fa a les pràctiques espacials de les empreses, al costat de les pràctiques regulars d'implantació existeixen un conjunt de fórmules que intenten aprofitar les esclatxes legals existents (sol·licitud de llicències per a implantar activitats en sòl no urbanitzable, influència en el planejament en el moment de la seva redacció o modificació puntual del planejament per requalificar terrenys)², que es poden interpretar en termes de continuïtat en la cultura autoorganitzativa preexistent. Pel que fa a l'administració, es posa de manifest l'existència de polítiques locals de planificació flexible per donar resposta a opcions d'oportunitat que, en alguns casos, i sovint

² Lògicament encara es donen fenòmens d'ocupació il·legal en sòl rústic, tot i que durant aquesta fase han estat reduïdes a la condició de fenomen residual.

després del posicionament dels diversos grups portadors d'interessos (empresa, ajuntament, sindicats, etc.), són sancionades positivament pel Servei Territorial d'Urbanisme.

Aquestes actuacions tenen una natura ambivalent, ja que si bé es poden justificar, en molts casos, a partir de situacions objectives, com són la manca de sòl o les necessitats d'adaptació de les empreses davant d'uns cicles productius cada cop més canviants, això implica, necessàriament, haver de tolerar la requalificació dels sòls rústics a urbans. En aquest sentit, malgrat les garanties que aporta la subjecció de les actuacions a un document de pla parcial, això obre les portes a les empreses a la realització de plusvàlues que es poden incorporar, tant en forma d'ajudes indirectes (rebaixa dels costos d'inversió en capital fix) com a través de processos d'acumulació directa (posar sòl requalificat al mercat). Així, doncs, aquesta pràctica tendeix a posar la idea d'oportunitat per davant de la de planificació i porta associada una confusió dels límits jurídics que hi ha entre la defensa de l'interès públic i l'afavoriment dels interessos privats. L'impacte d'aquestes pràctiques reforcen la idea que en la "partida urbanística" sovint hi intervenen factors que desplacen a una posició secundària els criteris tècnics d'ordenació territorial. Seria convenient, doncs, fer més transparents els termes en que es desenvolupen aquesta mena de pràctiques i establir uns límits més precisos en la relació que s'estableix entre la defensa de l'interès públic i l'afavoriment de l'interès privat. Es tracta de garantir tant la viabilitat de les activitats econòmiques com un desenvolupament urbanístic ordenat i una captura pública de les plusvàlues generades pel creixement urbà.

8.4.7 Polígons mixtos i polígons de serveis

Els plans parcials destinats a la creació de polígons mixtos (hi ha 7 PP mixtos de nova planta en què domina l'associació indústria-serveis) i polígons de serveis³ (15 PP) són un exemple de les noves tendències cap a la diversificació d'usos en el camp dels espais per a activitats econòmiques. En efecte, aquestes dues fórmules intenten donar una resposta al creixement de les activitats de serveis iniciat a partir de final de la dècada de 1980 i la seva necessitat d'ubicar-se en espais amplis, fora dels nuclis urbans. Al seu torn, un procés anàleg han viscut molts polígons industrials, que han respost a aquesta tendència flexibilitzant les seves ordenances per encabir, progressivament, aquestes activitats.

³ La Generalitat els anomena parcs d'activitats terciàries.

La transició cap al model de producció postfordista ha impulsat la descomposició en planta de les diverses fases del procés productiu, la deslocalització de les fases més intensives en mà d'obra i l'aparició de noves activitats de serveis associades a la producció. A aquest fet cal afegir-li la tendència a la concentració d'escala que ha interessat als sectors de la distribució comercial i l'oci. Com a resultat, la demanda d'espai funcional amb parcel·les grans i localitzat a la perifèria de les ciutats s'ha eixamplat en una gamma més gran d'activitats, i de la idea de polígon industrial tradicional s'ha passat a la idea de polígon d'activitats econòmiques. En resulta un paisatge que s'allunya, cada cop més, de la fesomia tradicional d'espai compost per fàbriques, tallers i magatzems, i que s'acosta a la imatge d'un espai funcional, on les activitats de producció, serveis a l'empresa, distribució comercial i d'oci, es barregen o, fins i tot, adquireixen l'entitat d'espais especialitzats. Es tracta d'espais d'arquitectura estandarditzada i de "fisicitat flexible" en la mesura que l'edificació és un mitjà de producció que cal adaptar a uns requeriments funcionals que canvien, d'acord amb el gir de l'economia, cada cop més ràpidament. Així mateix, la distribució d'aquests nous espais mixtos i de serveis fa aflorar una geografia dels territoris més dinàmics, a saber: àrees urbanes, territoris en xarxa i costa (en aquest darrer cas, a causa, en bona mesura, de l'especialització en el sector serveis induïda pel turisme).



Figura 8.70. Perspectiva dels nous polígons mixtos ubicats a l'entrada sud per la N-II de la Jonquera. El municipi s'ha convertit en un dels nodes clau de la nova geografia del transport. Com a conseqüència, han proliferat serveis al transport per carretera i hipermercats, que exploten el diferencial de preus existents amb els municipis del Rosselló. Font: Juli Valdunciel.

8.4.7.1 L'expansió de la distribució comercial i les activitats d'oci

Si hi ha una activitat de serveis que ha abanderat el procés de colonització dels PAE durant els darrers anys aquesta ha estat, sense cap mena de dubte, la distribució comercial. En efecte, en paral·lel al procés d'especialització que ha guiat el comerç dels centres urbans, a causa de l'augment de la renda i la complexificació dels gustos dels consumidors, s'ha produït un procés de concentració d'escala de la distribució en els segments de béns bàsics i/o més fàcilment estandarditzables (principalment, alimentació, tèxtil, mobles, electrònica de consum i parament de la llar), que ha escombrat el comerç tradicional. Com a conseqüència, una porció molt gran de la distribució al consum s'ha traslladat, d'acord amb nous òptims d'escala basats en instal·lacions de mida més gran i de localització accessible amb automòbil privat, cap a nous polígons ubicats a la perifèria dels nuclis urbans.

La introducció de la idea d'hipermercat, és a dir, de gran espai on adquirir una gamma àmplia de béns de consum bàsics, s'inicia a Catalunya i a l'Estat espanyol el 1973 amb l'obertura de Carrefour (antic Pryca) al Prat de Llobregat (Barcelona). Uns anys més tard, el 1980, obre les portes Baricentro de Barberà del Vallès (Barcelona), el primer centre comercial, és a dir, el primer centre on s'agrupen establiments comercials independents, serveis comuns i activitats complementàries (AECC, 2007)⁴. Al llarg de la dècada de 1980, hipermercats i centres comercials es difonen al llarg de la jerarquia urbana catalana, però no és fins a mitjans la dècada de 1990 quan hi hagi una vertadera eclosió d'aquests tipus de projectes. D'altra banda, a mesura que creix la demanda i es complexifiquen els gustos dels consumidors, hi ha una tendència a l'ampliació dels segments de mercat (esports, electrònica de consum, parament de la llar) i s'inicia un maridatge progressiu amb les activitats d'oci (cinemes multisales, cadenes de restauració ràpida, etc.). Com a conseqüència, apareixen noves tipologies de centres més grans i amb fórmules arquitectòniques i de tematització de l'espai més sofisticades. Així mateix, augmenta el rang d'emplaçaments susceptibles per ubicar-hi centres comercials, com les denominades noves centralitats urbanes o els grans intercanviadors modals: estacions i aeroports.

La Generalitat de Catalunya ha estat especialment vigilant amb la proliferació dels centres comercials a causa dels seus impactes directes en el teixit comercial tradicional i indirectes en l'urbanisme i la mobilitat. La primera llei per a regular el sector és la Llei 1/1997 d'equipaments comercials (modificada posteriorment per la Llei

⁴ Web de la *Asociación Española de Centros Comerciales*: <<http://www.aedecc.com>> [Consulta: desembre 2008].

17/2000 d'equipaments comercials) i el 2001 s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004 (PTSEC), document que determina els criteris geogràfics que cal observar a l'hora d'implantar els establiments comercials. A partir d'aquest moment, les llicències atorgades per a obrir nous establiments, especialment en el segment de mida gran, han estat limitades, a diferència del que ha succeït en d'altres comunitats autònomes, com Madrid, on hi ha hagut una proliferació molt superior de centres comercials.

La Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) estableix, per damunt d'un llinar mínim de superfície de 5.000 m², dos formats de centres comercials: 1) hipermercats: centres destinats a la venda de béns de consum quotidians) i 2) centres comercials: centres on s'agrupen establiments comercials independents, serveis comuns i activitats complementaris amb un criteri d'unitat de gestió i d'imatge. Així mateix també estableix tres formats de centres especialitzats: 1) parcs comercials o *malls*: centre comercial de mida més gran i amb més activitats de serveis; 2) centres de fabricants o *outlet factories*: centres especialitzats generalment en el tèxtil; i 3) centres d'oci: centre especialitzat en activitats recreatives. D'acord amb aquests criteris, la citada entitat inclou en el seu llistat de centres comercials de 2006 dos establiments ubicats a les Comarques Gironines: Espai Gironès (Salt) i Nou Centre Empordà (Figueres). En qualsevol cas, la geografia de les agregacions comercials espontànies (clústers) i dels establiments singulars que estan per sota dels 5.000 m², però per sobre del llinar del comerç petit i mitjà⁵, va molt més enllà d'aquesta categorització i posa de manifest que els darrers anys s'ha produït un vast procés de reorganització de la distribució comercial al llarg de tota la jerarquia urbana gironina.

Aquest procés d'expansió dels usos de serveis s'ha canalitzat, bàsicament, a través de tres processos urbanístics: 1) l'associació amb zones residencials mitjançant nou plans d'eixample mixtos residencial-serveis (PP Fages de Climent A, Figueres, 2002; PP Unitat urbanística La Bòvila, Castell Platja d'Aro, 2002); 2) la integració dins de PAE mixtos o industrials amb ordenances d'usos més flexibles (PP Sector industrial ctra. de l'estació, Blanes, 1990; PP Can Xirgu 2, Girona, 1992); i 3) la ubicació dins de polígons especialitzats en els serveis (PP Mas Gri, Girona, 1996; PP P 13-A Les Oliveres, La Jonquera, 2000; PP Subsector 1 del Pla de Salt, Salt, 2001; PP Rambla Castell, Castell Platja d'Aro, 2003).

⁵ La Direcció General de Comerç classifica com a grans establiments comercials, individuals o col·lectius, aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 800 m².

En el primer cas, la solució passa per combinar residència d'alta densitat amb una zona comercial de superfície mitjana i gran. En el segon cas, el més difós, els establiments comercials colonitzen un polígon industrial de manera espontània i formen una miscel·lània d'usos amb la resta d'activitats. Inicialment, la fórmula era modificar la normativa dels polígons per encabir les activitats de serveis. Cada vegada més, però, es conceben polígons mixtos que incorporen una zona per a serveis. D'altra banda, de vegades, aquest procés culmina amb la formació de clústers o complexos comercials espontanis (agregacions en l'espai de formes comercials diverses entre sí que no entren en competència, sinó que reforcen mútuament l'atractivitat comercial del conjunt). En tercer lloc, i últim, hi ha els polígons de serveis especialitzats. Aquests apareixen quan hi ha una demanda consistent per a la implantació d'activitats de serveis i les combinacions entre formes comercials van, des de l'agregació espontània, seguint idea de clúster exposada, al model dels parcs comercials, que, a les Comarques Gironines, només es pot identificar a dues grans àrees urbanes (Espai Gironès, Salt; i Nou Centre Empordà⁶, Figueres), i, en la seva versió d'oci, a la costa (Parc d'Aro, Castell Platja d'Aro).

Pel que fa a les pràctiques urbanístiques, cal dir que en el cas dels plans d'eixample mixtos i els dels parcs comercials, les empreses de serveis actuen sovint com a promotors dels plans, fet que es deu a la voluntat de dotar-se de sòl no només per a implantar la pròpia activitat, sinó d'aprofitar-la com a element de qualificació urbanística i d'atracció ("locomotora") d'altres activitats al seu entorn. En efecte, els grans espais comercials s'han convertit en potents instruments de qualificació del sòl i de generació de plusvàlues territorials.

8.4.8 Tipologies urbanístiques complexes: espais de nova centralitat i carretera-mercat

A mig camí entre les tipologies urbanístiques i els processos territorials d'escala vasta hi ha dues situacions intermèdies amb una significació i abast territorial notable: 1) espais de nova centralitat i 2) carretera-mercat (*strada mercato* o *strip* comercial). Es tracta de situacions que pertanyen a l'esfera dels espais per a activitats de serveis, però que es diferencien d'aquestes per la gran dimensió (sovint engloben diversos plans parcials alhora) i l'impacte funcional que tenen.

⁶ En aquest cas, el sector s'ha desenvolupat a través del Pla especial de l'àrea d'equipaments supramunicipals de Vilatenim (1998). Moltes activitats de serveis s'han desenvolupat mitjançant aquesta figura urbanística.

8.4.8.1 Espais de nova centralitat

Alguns plans parcials destinats a la implantació d'activitats econòmiques transcendeixen la seva significació urbanística immediata i esdevenen vertaders nodes de nova centralitat dins de la nova geografia en xarxa. En efecte, a partir d'un llinar quant a dimensió i diversitat d'activitats de serveis (aglomeració de centres comercials, espai per a oficines i activitats d'oci) un espai pot reproduir el "clímax" propi de les centralitats urbanes tradicionals (en les esferes del consum i de socialització) i esdevenir un espai de nova centralitat. Aquest és el rol funcional que estan assumint els parcs comercials així com nous espais emergents que aglutinen diverses gammes de serveis, com els grans intercanviadors modals (estacions i aeroports).

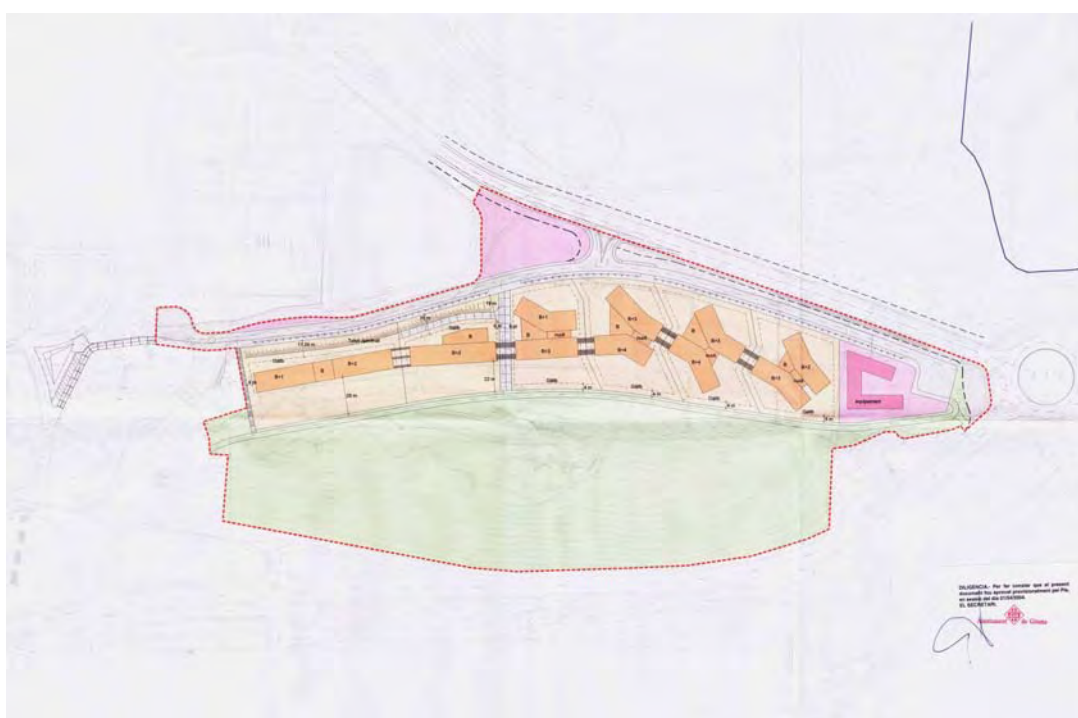


Figura 8.71. Planta del PP Accés nord (Girona). Es tracta d'un dels projectes de nova centralitat promoguts per l'ajuntament de Girona en punts estratègics de la ciutat. Els usos previstos en la normativa són: hotelers, oficines i serveis, sanitari, assistencial i cultural, entre d'altres. Font: RPUC.

L'aparició de fenòmens de nova centralitat a les Comarques Gironines ha interessat principalment, per la seva dimensió i àmbit de mercat, l'àrea urbana de Girona. En aquest sentit, han aparegut exemples localitzats dins del teixit urbà (punts nodals i façanes situades a l'entrada de la ciutat) amb una vocació metropolitana (*PP Mas Marroc*, Girona, 2004; *PP Parador del Güell*, 2003, Girona; *PP Accés nord*, Girona, 2006):

“L'àrea metropolitana de Girona ha configurat diferents centres d'activitat, entre aquests la zona del Pla de Salt, i Girona té vocació de convertir-se en un centre important de comunicacions amb la confluència de la sortida Sud de l'A-7, el vial perimetral sud, la ctra. de Santa Coloma i el nou eix Nord sud entre el nucli de Fornells i Fontajau [...] [En conseqüència] la present iniciativa de desenvolupament privat del sector SU Mas Marroc, ve a desplegar les previsions del planejament general en el sentit de generar l'oferta de dinamització econòmica que pugui satisfer les demandes que generarà aquesta nova centralitat, i en definitiva, contribuir a elevar el nivell dels serveis i qualitat de vida dels ciutadans establerts en el sistema urbà.” (*PP Mas Marroc*, Girona, Memòria pdf, p.5, 2003)

Però l'exemple més significatiu d'espai de nova centralitat, en aquest cas de tipus periurbà, és el centre comercial Espai Gironès. El sòl que ocupa Espai Gironès fou promogut inicialment per l'empresa Albada Star a través del PP Subsector 1 del Pla de Salt (Salt, 2001) ¹:

“ALBADA STAR és un inversor i promotor immobiliari especialitzat en el desenvolupament de centres lúdico-comercials a nivell estatal, quina facturació els 1.500 milions de pessetes anuals [...] A títol d'exemple ALBADA STAR ha desenvolupat en els darrers dos anys, entre d'altres, les següents promocions de centres lúdico-comercials:

- Centre Comercial El Nord (Granollers)
- Centre Comercial Arenys
- Centre Comercial Vic
- Centre Comercial Les Preses (Olot)
- Centre Comercial Alzira
- Centre Comercial Toledo [...]

(*PP Subsector 1 del Pla de Salt*, Salt, Memòria original Pdf, p.23, 2001)

¹ L'empresa Albada Star té la seu social a Granollers. Anteriorment, la societat MADRIDIS SA ja havia promogut, a través d'un conveni amb l'Ajuntament de Salt, un pla parcial (aprovat per la Comissió d'Urbanisme el 23-11-1992) que no es va poder desenvolupar perquè la Generalitat no va donar l'autorització per construir el centre comercial previst. El pla aprovat el 2001 es desenvolupa a l'empar de la Llei 1/97 d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials, amb unes dimensions més modestes a les previstes inicialment.

El centre comercial obre les portes el 2005, està gestionat per la companyia immobiliària holandesa AM i ha suposat una inversió de 85 milions d'euros. La companyia AM treballa a diversos països d'Europa i la resta del món, com Holanda, Alemanya, França o Turquia, i l'operació realitzada a Girona respon a una política d'expansió que el 2003 preveia la construcció de sis centres similars repartits per la geografia espanyola, amb una inversió 720 milions d'euros en quatre anys (AECC, 2007). L'emplaçament triat, uns terrenys localitzats al costat de l'accés Girona sud de l'autopista AP-7, dins del municipi de Salt, és òptim per garantir una bona accessibilitat a les instal·lacions, tant des de l'interior de l'àrea urbana com des de la resta de les Comarques Gironines. La promotora estima que la seva àrea d'influència directa inclou uns 400.000 habitants i l'afluència anual gira en torn els 12 milions de visitants.



Figura 8.72. Perspectiva d'Espai Gironès i els establiments adjacents des de l'autopista AP-7 (Salt). El cartell publicitari situat en primer terme anuncia un dels hotels que s'hi han instal·lat als voltants. Font: Juli Valdunciel.

Pel que fa a la morfologia, el nou centre comercial és un edifici unitari, de tres plantes i una superfície bruta llogable (SAL) de 46.000 m², que tracta d'evocar, amb el seu disseny, la fesonomia de les tradicionals fàbriques tèxtils gironines. Segons la classificació de l'AECC, està dins la categoria de centres de mida gran, això és, la segona categoria en una escala de 1 a 4 que inclou els centres que tenen entre 40.000 i 79.999 m². La fórmula de gestió deixa en mans de l'empresa Espai Gironès la cura general de l'espai (serveis, màrqueting, seguretat, etc.) i aquesta lloga els locals a particulars. Al seu interior hi ha 122 locals amb una oferta que inclou des de botigues

de béns de consum bàsics (esport, moda, complements i alimentació) a activitats de serveis i d'oci (restaurants, un multicinema amb 11 sales, etc.)². Al seu exterior el centre té un aparcament per a 2.500 places. L'horari d'obertura és flexible (de dilluns a dissabte de 10:00 a 22:00 hores) i, a més, els restaurants i serveis d'oci estan oberts fins a la 1:00 h de la matinada. La previsió inicial de l'empresa gestora és crear uns 700 llocs de treball directes (Espai Gironès, 2009)³.



Figura 8.73. Perspectiva d'Espai Gironès (Salt). El cos de l'edifici evoca una antiga fàbrica tèxtil (vegi's el revestiment de maó i la "xemeneia" gris que s'eleva a l'esquerra i que fa visible el complex a molta distància). En primer pla, arbres decoratius d'aspecte metàl·lic. Es tracta d'una expressió del nou model d'arquitectura flexible i art "postmodern" al servei d'uns objectius comercials. Font: Juli Valdunciel.

A l'exterior, els efectes urbanístics induïts per Espai Gironès ja s'han fet sentir. En efecte, simultàniament s'ha desenvolupat el PP Subsector 2 del Pla de Salt (Salt, 2001), un pla mixt amb usos residencials i de serveis, promogut també per Albada Star. Així, als voltants de les instal·lacions s'hi han implantat diverses activitats de distribució comercial complementàries (mobles, parament de la llar, accessoris per a l'automòbil, etc.) i s'hi han construït dos hotels (*l'Hotel Holiday Inn Girona*, de tres estrelles i 93 habitacions i l'hotel Sidorme, de dues estrelles i 98 habitacions), amb un perfil d'estades curtes "low cost". Per tant, el centre comercial ha fet de locomotora per

² Les marques presents més destacades són: H & M, Zara, Forum Sport, Idea, Elite, Mar Franc, Bershka, Espai Bowling, Adventure Park.

³ Web d'Espai Gironès: <<http://www.espaigirones.com>> [Consulta: desembre 2008].

a la implantació d'altres activitats de serveis, fet que posa de manifest la seva funció no només com a contenidor, sinó també com a eina de qualificació urbanística i de generació d'activitats induïdes.

En definitiva, el cas d'Espai Gironès permet comprendre la transformació que ha tingut lloc els darrers anys al sector de la distribució comercial i que ha anat impregnant l'evolució d'aquest sector al llarg de la jerarquia urbana. Però a més, posa de manifest la penetració a les Comarques Gironines dels nous contenidors de l'urbanisme global, com a mínim en tres sentits bàsics: en primer lloc per la procedència del capital (cada cop més internacionalitzat), i, per tant, dels processos de decisió; en segon lloc, per la tria de l'emplaçament, en la mesura que aquest respon a una anàlisi acurada dels àmbits de mercat abastables a través de les grans infraestructures de comunicació viària; i, per últim, per la solució arquitectònica triada, un contenidor d'arquitectura flexible, modelat externament i interna segons fórmules de tematització i "comodificació" (mercantilització) de l'espai globalment homologades.



Figura 8.74. Centre comercial Parc D'Aro (Platja d'Aro). El cinema multisales és una de les figures bàsiques del nou urbanisme comercial postmodern. Es tracta d'un edifici-contenidor de perfil estandarditzat, afaïonat pel sistema de disseny i màrqueting (logotip, colors i formes) de l'empresa, és a dir, un sistema arquitectònic versàtil i reproduïble fàcilment en qualsevol context territorial. Font: Juli Valdunciel.

A la resta del territori, els fenòmens d'aparició de noves centralitats es presenten sota fórmules quant a mida i significació espacial més reduïdes. En qualsevol cas, es poden incloure dins d'aquest grup projectes com Nou Centre Empordà (Figueres), un precedent anterior a Espai gironès, promogut el 1993 pel grup local Maxor (avui integrat dins del grup Champion), però de dimensions molt més moderades (8.486 m² de SAL); Parc d'Aro i el PP Unitat Urbanística La Bòvila de Castell Platja d'Aro, dos plans parcials contigus que aglutinen activitats d'oci i distribució comercial; i, per últim, el sector del PP Sector industrial carretera de l'estació, de Blanes, que s'ha convertit en el complex comercial espontani més gran del terç sud de les Comarques Gironines.



Figura 8.75. Perspectiva dels sectors PP Sector industrial ctra. de l'estació i PP Sector industrial nord (Blanes). El restaurant de menjar ràpid és una altra de les figures emblemàtiques del nou paisatge d'activitats de serveis postmodern. Es tracta d'un sistema de disseny i màrqueting amb logotip, colors i formes preestablertes que es pot utilitzar en règim de franquícia. Font: Juli Valdunciel.

El Sector industrial carretera de l'estació de Blanes va ser promogut en dues fases mitjançant el PP Sector industrial carretera de l'estació (INCASOL, 1990) i el PP Sector industrial nord (Ajuntament de Blanes, 1998), se situa a l'entrada oest del municipi, al peu de la carretera d'Accés a la Costa Brava (GI-682), i compta amb una superfície total de 39,5 ha. La primera fase va ser concebuda com a espai exclusivament industrial, però les demandes d'implantació d'usos de serveis van dur a l'Ajuntament a modificar les ordenances per donar cabuda a les activitats de serveis:

“La modificació puntual [...] té per objecte flexibilitzar les limitacions d'ús per tal de donar resposta adequada a la necessitat d'implantació d'usos terciaris en aquest sector, tot fent compatible l'ús industrial amb l'ús terciari i de serveis.”
(Pla parcial d'ordenació: modificació de l'article 23 de les normes urbanístiques del Pla parcial sector industrial Nord de Blanes, Document d'acord, p.1, 2000)

La flexibilització de les normes va fer que l'espai fos colonitzat ràpidament per part d'empreses de serveis: grans cadenes de la distribució comercial (Caprabo, Lidl, Intermarché, Champion, etc.), grans cadenes de cuina ràpida (Mc Donald's, Burguer King, Pans and Company, Viena), serveis d'oci (cinema multisales Lauren 8 sales, centre Spa Issui) i altres activitats, com tallers i comerços de recanvis per a l'automòbil.



Figures 8.76 i 8.77. Figures comercials del sector PP Sector industrial ctra. de l'estació (Blanes). Observi's el nou model de botiga de superfície mitjana (imatge esquerra) i un edifici amb una forma simbòlica de jirafa (imatge esquerra). Font: Juli Valdunciel.

Deu anys més tard de la seva construcció, l'estudi *Programa d'Orientació per als Equipaments Comercials* (2002), encarregat per l'Ajuntament de Blanes, distingeix aquesta zona com una de les tres àrees d'aglomeració comercial de Blanes, juntament amb el “triangle central” i la “zona del mercat”. Segons l'estudi, en aquesta àrea, que denomina “el polígon”, s'hi agrupen 28 establiments comercials que, tot i només representar el 3,2% del total d'establiments del municipi, aglutinen fins al 22,6% de la

superfície comercial. Així mateix, l'estudi constata que es tracta de la primera concentració d'establiments del municipi en els segments d'equipament de la llar, amb un 29,1%, alimentació, amb un 24,6%, i automoció i carburants, amb un 21,3%. Per contra, hi són absents els establiments dedicats al comerç quotidià no alimentari, comerç mixt, lleure i cultura, i maquinària. Pel que fa a la demanda, l'estudi posa de relleu que la zona és la més ben valorada pels habitants de Blanes en els següents atributs: preu, rapidesa del servei, aparcament i amplitud dels horaris; i, contràriament, és superada per les altres zones en imatge, atenció al client, satisfacció de les necessitats, qualitat i varietat. Per últim, pel que fa a la seva capacitat d'atracció comercial, la xifra de compradors provinents del municipi és d'un 57,8% mentre que la de compradors provinents de fora del municipi del 42,2% (concretament, i per aquest ordre, dels municipis de Lloret de Mar, Tordera, Palafolls i Malgrat de Mar). Aquesta proporció, gairebé a paritat, contrasta amb la mitjana del conjunt del municipi, que és d'un 74% i 26%, respectivament, i posa de relleu el caràcter supramunicipal del complex.



Figura 8.78. Sector PP Sector industrial ctra. de l'estació (Blanes). Edifici-rètol estrident amb productes "low cost" segons la fórmula tot a 1 euro. Font: Juli Valdunciel.

El cas del "polígon" de Blanes exemplifica, doncs, les característiques quant a funció, morfologia i ús de l'espai, dels nou complexos comercials espontanis. En efecte, en primer lloc, destaca per la seva especialització en sectors en què el nou òptim d'escala s'aconsegueix amb establiments de mida mitjana i gran, localitzats en espais periurbans i accessibles amb automòbil privat: alimentació quotidiana, parament de la

llar i serveis lligats a l'automòbil. En segon lloc, posa de manifest que la concentració en clústers (economies de localització) i l'augment d'escala permeten una ampliació de les conques de mercat abastables fins al nivell subregional. Per últim, posa de relleu l'ascensió dels nous patrons de l'urbanisme global: edificis de concepció flexible, homologables quant a forma, estructura i programa, als de qualsevol espai mundial del mateix gènere.

En resum, els espais de nova centralitat emergeixen com una alternativa al sistema de centralitats urbanes tradicional lligada a la nova geografia de les infraestructures viàries. Hi predominen els nous paisatges globals d'arquitectura estandarditzada (edifici-contenedor) i de "fisicitat flexible", com en el cas dels espais de producció, però amb la diferència que la seva fesomia apareix revestida, a través de tècniques de disseny comercial, d'un sistema cridaner i fàcilment reconeixible de símbols i marques que els converteix en espais-objecte de consum. Al seu interior, un sistema anàleg d'organització i disseny ajuda a fomentar formes de consum i socialització homogènies, influenciades pels mitjans de comunicació de masses. La concepció dels espais de nova centralitat ens trasllada, doncs, a les fronteres financeres i tècniques de l'urbanisme pel que respecta a la capacitat de produir i reproduir ambients urbanitzats amb independència de la realitat territorial que els dona suport. Es tracta, en aquest sentit, de plataformes d'una nova dialèctica (ontològica) entre escales que ofereixen una experiència globalment homologada. Ateses aquestes característiques i la seva condició d'objectes amb una gran capacitat de qualificació urbanística, la seva localització no està exempta d'impactes negatius a nivell local, bàsicament en l'esfera de la mobilitat i la dispersió de la urbanització. La seva aparició no hauria de ser, doncs, més que el resultat d'una planificació molt més acurada.

8.4.8.2 El fenomen de la carretera-mercat

La segona tipologia intermèdia d'abast i significació territorial és el que es coneix, fent la traducció del terme introduït per Boeri i Lanzani (1992), amb el nom de carretera-mercat (*strada mercato*). Es tracta de la proliferació d'activitats comercials i de serveis de manera espontània al llarg d'una via de comunicació, principalment a l'entrada dels nuclis urbans; una pràctica d'implantació autoorganitzativa, desenvolupada al marge o per manca de coordinació del planejament, que cerca reduir els costos d'implantació en capital fix i aprofitar les externalitats que reporta la implantació al costat d'una carretera: accessibilitat i imatge. El resultat és l'aparició d'una nova tipologia urbanística formada per una seqüència d'establiments minimalista (hipermercats, concessionaris de cotxes, botigues de mobles, hotels, etc.), d'arquitectura flexible i

mercantilitzada, que, a partir d'un cert llindar d'intensitat, aconsegueix reproduir el "clímax" propi del carrer comercial tradicional segons una nova lògica lligada a les infraestructures viàries. La torna és l'activació d'externalitats negatives en l'esfera de la mobilitat i la dispersió de la urbanització.



Figura 8.79. Trama de carretera-mercat al peu de l'autovia C-31 entre Palamós i Palafrugell. Es tracta d'antigues naus amb concessionaris i tallers que es barregen amb nous establiments-aparador ubicats al peu d'un vial de servei que fa d'aparcament. El sector preexistent es va regularitzar a través del PP Industrial i de Serveis Portuaris (Vall-llobrega) Font: Juli Valdunciel.

El fenomen de la carretera-mercat s'ha canalitzat bàsicament a través de dos processos urbanístics: 1) la implantació en sòl no urbanitzable (legal o il·legal) ubicat al costat de les carreteres; 2) la implantació dins de polígons d'activitat econòmica ubicats a les carreteres. En el primer cas, es tracta, principalment, del llegat de les actuacions irregulars que es van produir durant les dècades de 1960 i 1970, i que, amb l'arribada de la Democràcia, l'administració integra directament en sòl urbà o reconduïx a través de nous plans parcials que fixen els criteris per poder-les dotar d'una infraestructura bàsica. Ara bé, algunes d'aquestes pràctiques autoorganitzaves han continuat durant el període d'estudi a través de llicències per a activitats en el sòl no urbanitzable (sota aquesta figura, orientada a la regulació de la implantació d'usos rurals, han proliferat també usos urbans i/o considerats d'interès públic). En el segon cas, aquest fenomen és el resultat de la ubicació en cadena i segons la lògica del planejament local de polígons d'activitat econòmica amb façana a la carretera i, per

tant, sense solució de coordinació general a nivell territorial. En altres paraules, la formació d'aquestes estructures faria aflorar les contradiccions entre un planejament pensat a escala municipal i un territori construït per agents que actuen de manera difusa en un mercat d'escala regional.

Podem reconèixer el fenomen de la carretera-mercat al llarg dels principals eixos de comunicació de les Comarques Gironines (Girona-Banyoles, Girona-Riudellots de la Selva, Figueres-Roses, Blanes-Lloret de Mar, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, etc.) en forma de seqüències d'usos característiques que cavalquen, sense solució de continuïtat, els límits dels municipis. Ja a la dècada de 1990, Torres i Capell (1992) descrivia, en un primera aproximació cartogràfica i fotogràfica a aquest fenomen, l'existència de cinc corredors destacats: Figueres-Roses, Celrà-Flaçà, Girona-Fornells de la Selva, Santa Cristina-Platja d'Aro, Torroella de Montgrí-l'Estartit, Banyoles-Cornellà de Terri. Un estudi posterior (Wilbrand, 2007) ha analitzat amb profunditat el cas de l'eix Figueres-Roses, un dels més antics i de major intensitat de les Comarques Gironines. Així mateix, Salomó (2009) ha demostrat l'existència de clústers d'activitats de serveis als eixos viaris d'entrada a la ciutat de Girona (moble i parament de la llar, concessionaris d'automoció) i l'existència d'un "cicle de vida" de la carretera-mercat que comença amb una colonització pionera, però feble, per part d'usos industrials, d'emmagatzematge i de serveis de capital local (abans de 1990); una segona fase de colonització més intensiva segons el model postfordista de les grans cadenes de distribució comercial internacionalitzades amb sistema de formes i màrqueting homologades (1990-2000); i una tercera fase de colonització residencial, no finalitzada, que implica una integració progressiva d'aquests trams periurbans dins de la trama urbana. Aquesta evolució no seria possible sense modificacions successives del planejament, ja sigui a través de canvis per flexibilitzar la normativa d'usos com també requalificacions (primera fase de canvi: indústria-serveis; segona fase de canvi: serveis-residència).

En un altre ordre de coses, cal dir que en determinats ambients constrenyits per la topografia, com el Ripollès (Ripoll-Campdevàrol i Ripoll Sant Joan de les Abadesses), aquesta tipologia ha esdevingut la forma general d'ocupació del territori, conferint als assentaments unes característiques estructures lineals que s'estenen al llarg de molts quilòmetres.

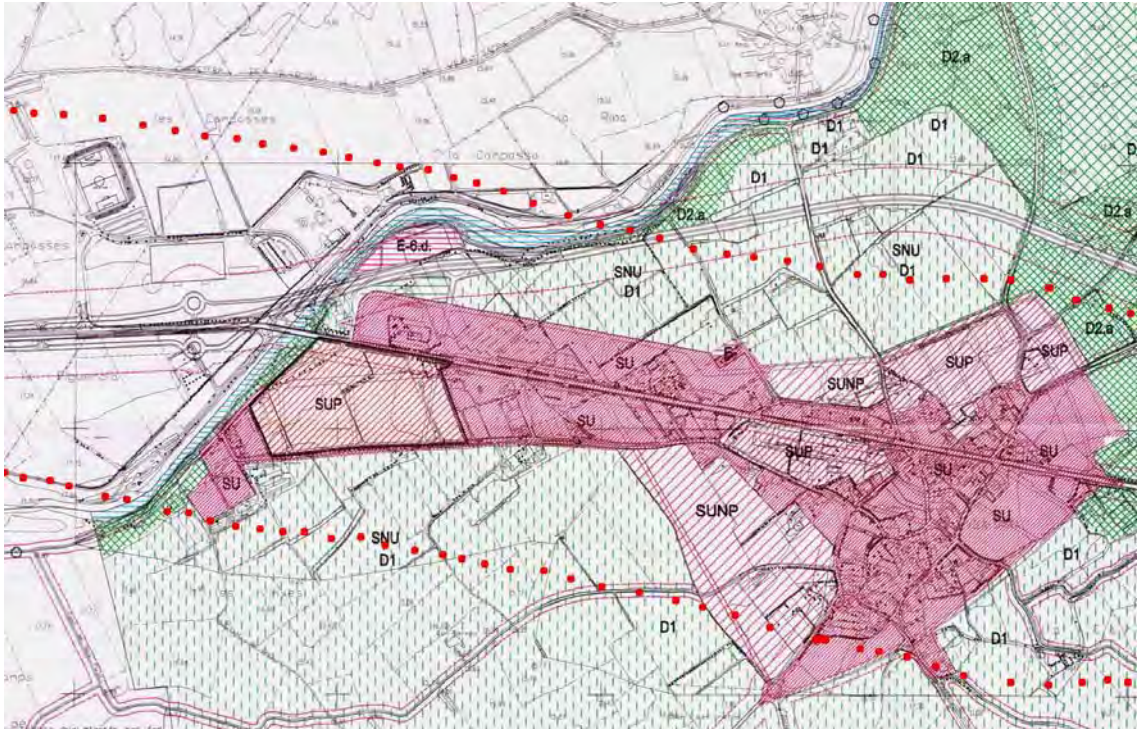


Figura 8.80. POUM de Vila-sacra. Observi's la formació de la carretera-mercat com a suma d'actuacions preexistents integrades en el sòl urbà i noves extensions en sòl urbanitzable ubicades al llarg de la carretera C-260. El conjunt cavalca els límits municipals en direcció a Figueres, on enllaça, sense solució de continuïtat, amb la zona de Nou Centre Empordà. Font: RPUC.

8.4.8.2.1 Gènesi de la carretera-mercat

La gènesi del fenomen de la carretera-mercat es troba, com s'ha apuntat, en la implantació espontània de les activitats econòmiques a la perifèria dels nuclis urbans iniciada durant el *desarrollismo*. La causa general va ser la transició d'un tipus d'activitat artesanal a un tipus d'activitat fordista, de mida més gran i, per tant, amb unes necessitats d'espai que ja no es podien satisfer a l'interior dels nuclis urbans. La manca de sòl adequat va afavorir l'autoorganització de les empreses, i la permissivitat de l'administració, la generalització de pràctiques urbanístiques abusives. Com a conseqüència, van proliferar establiments espontanis, situats en sòl barat i accessible, al voltant de les carreteres, i això va comportar greus conseqüències pel que fa a l'empitjorament de la mobilitat i la dispersió del creixement:

“La major part de les instal·lacions i usos detectats es troben situats sobre els eixos que marquen les carreteres comarcals, en parcel·les individuals que reben accés directament d'elles. És aquest un factor molt important, donat que indica clarament l'escassa contribució a la nova urbanització que han aportat: l'accés directe des de la carretera suposa minimitzar els costos en aquest

sentit, però també ocasiona conflictes de diversos ordres i major congestió de tràfic comarcal. És aquesta, per tant, una solució tradicional però molt primària. Les desavantatges per a l'ordenació del territori són molt grans, al condicionar fortament el caràcter i ús de les vies de comunicació, així com els creixements urbans dels nuclis de població.” (PP Sector industrial, Torroella de Montgrí, Memòria original, p. sense número, 1990)

La memòria del PP Sector industrial (Torroella de Montgrí, 1990) va acompanyada d'un estudi molt interessant, realitzat el 1983 pels arquitectes Amador Ferrer, Pere Miranda i Joaquim Sabaté, sobre la proliferació “d'activitats industrials” al voltant de quatre eixos viaris: 1) Figueres-Roses, 2) Figueres-Torroella de Montgrí-Palafrugell, 3) Girona-Palafrugell, i 4) Torroella-l'Estartit. L'estudi ofereix una bona imatge de l'avenç d'aquest fenomen a tot el terç nord oriental de les Comarques Gironines. Partint de la recopilació de dades a través de fotografia aèria i treball de camp, es detecta la presència de 167 activitats, amb una superfície ocupada de 116 ha i un sostre edificat per parcel·la que varia entre 0,18 i 0,40 m² sòl/m² sostre. Per branques, la composició és la següent: 1) indústria de transformació (62 ha), 2) comerç i magatzems (31 ha), 3) tallers i maquinària (11 ha), 4) artesanía (6 ha), i 5) serveis (6 ha).

Taula 8.9. Seqüència d'usos de la carretera-mercat Figueres-Roses al 1983

Tipus d'activitat			
1	Decoració	19	Mobles-decoració
2	Taller-magatzem	20	Fusteria
3	Carrosseries	21	Mobles-decoració
4	Magatzem	22	Marbres
5	Serralleria	23	Garatge nàutic
6	Mercat a l'engròs	24	Magatzem
7	Mobles	25	Jardineria
8	Material sanitari	26	Autoservei a l'engròs
9	Mobles	27	Mobles
10	Magatzem	28	Prefabricats de formigó
11	Sanitaris	29	Materials de construcció
12	Prefabricats de formigó	30	Productes làctics (Danone)
13	Materials de construcció	31	Jardineria
14	Fàbrica de begudes	32	Nàutica
15	Automòbils	33	Mobles
16	Vidriera	34	Nàutica
17	Magatzem frigorífic	35	Sala de festes
18	Serralleria	36	Nàutica

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de PP Sector industrial (Torroella de Montgrí, 1990). Arxiu Històric de Girona

L'estudi conclou que les tendències reals de les activitats industrials i terciàries en absència de planejament són:

“El recolzament sobre les vies de comunicació, la minimització dels costos i la baixa utilització de la parcel·la [...]” (*PP Sector industrial*, Torroella de Montgrí, Memòria original, pàgina sense número, 1990)

És a dir, es tracta d'un fenomen que permet a les empreses minimitzar els costos d'inversió en capital fix, però que té uns costos col·lectius molt elevats: es fomenta un consum irracional i fragmentat del sòl, no hi ha cessions de sòl per a sistemes ni de part de l'aprofitament per a l'administració i es congestionen les infraestructures viàries.

8.4.8.2.2 La resposta del planejament al fenomen de la carretera-mercat

Amb l'arribada de la Democràcia l'opció per reconduir aquest fenomen passa per la construcció de nous polígons d'activitat econòmica amb l'objectiu d'endregar les actuacions irregulars preexistents i posar el sòl al mercat per a noves implantacions.

En el cas de l'eix Figueres-Roses, la memòria del PP Sector Recinte Firal (Figueres, 1990) apunta una explicació fefaent sobre les causes que han guiat la seva aparició: la pèrdua de pes de la ciutat de Figueres en favor del litoral i, consegüentment, el desplaçament del centre terciari de la comarca cap a l'eix Figueres-Roses. Segons el Pla, la solució per revertir aquest problema és construir un nou “Recinte Firal” que permetria el trasllat de l'emplaçament de la fira i la possible construcció d'un palau de congressos, proveint així la ciutat d'una oferta de sòl industrial, de comerç a l'engròs i de serveis de distribució que evitaria:

“[...] la pressió urbanística a la que es troben sotmesos els terrenys urbanísticament no qualificats situats al marge de les carreteres de la xarxa primària de la comarca.” (*PP Sector Recinte Firal*, Figueres, Memòria pdf, p.5, 1990)

Però a banda de posar el sòl per a activitats econòmiques al mercat en ubicacions de nova planta, la solució d'aquest problema passa, principalment, per requalificar (de no urbanitzable a urbanitzable) el sòl ja ocupat i endregar així les activitats preexistents:

“La localització d’indústries, en el municipi de Fornells de la Selva, s’han anat ubicant de forma puntualment en sectors situats paral·lelament a la Carretera N-II de Madrid a França [...] Aquest fet ha estat motivat per la necessitat de concentrar indústries, de serveis principalment, a l’entorn de la ciutat de Girona [...] Les Normes Subsidiàries de Planejament de Fornells recullen aquesta necessitat i preveuen el creixement de la zona urbana existent de tipus industrial, mitjançant la classificació de Sòl Urbanitzable Industrial [...] l’assentament industrial al llarg de la N-II, que va des de l’anomenat Pla de la Ceba fins a Can Lladó, ha tingut una implantació i creixement desordenat sense cap figura de planejament, encara que en part està consolidat com a Urbà per uns Plans Especials i dotats de serveis bàsics, i que caldrà completar amb els corresponents projectes que desenvolupin el sòl industrial, relligant així tot el teixit urbà.” (*PP Mas Lladó 2*, Fornells de la Selva, Memòria original, p.2, 1992).

Ara bé, com ja s’ha exposat en el cas de la indústria, aquest procés implica no només la regularització del llegat material preexistent, sinó també, ben sovint, la garantia d’una ampliació planejada, i, fins i tot, de donar respostes *ad hoc* a noves actuacions d’oportunitat:

“Amb l’autorització de la desagregació individualitzada del municipi de Vila-sacra del planejament intermunicipal, l’any 1997 [...] [es van] revisar els criteris d’implantació sorgits de l’aprofitament de la façana comercial de la carretera i va classificar urbanísticament aquests creixements com a sectors de desenvolupament industrial que permetessin l’ampliació de les empreses i indústries d’important activitat econòmica d’una forma ordenada i racional en el territori [...] Posteriorment, i a petició de l’empresa Garcia de Pou Comercial SA es classifica aquest sòl com a urbanitzable programat, mitjançant Modificació Puntual del Planejament: tot tenint en compte que la finca ja ha estat adquirida per una de les indústries instal·lades.” (*PP SUP-6 Garcia de Pou*, Vila-sacra, Memòria pdf, p.5 i 7, 2001).

I a més, molts plans de nova planta han disposat els usos amb l’objectiu d’aprofitar el valor façana dels fronts a la carretera a través de les delimitació de zones específiques per a “empreses aparador”. És a dir, alguns plans han identificat la presència d’una demanda d’aquest tipus d’establiments i l’han promocionat oferint una oferta específica:

“Dins d’aquesta zona industrial es preveuen dos tipus d’indústria [...] la disposada en façana a la carretera N-II es restringirà l’ús a aquelles activitats que precisin espais d’exposició dels productes (mobles, serveis de carretera, etc.) que ajudin a millorar la façana immediata a la carretera N-II donant-li un cert aire d’aparador.” (PP Polígon industrial sector Ponent, Riudellots de la Selva, Memòria pdf, p.7, 1999)



Figures 8.81 i 8.82. Perspectiva i planta de la carretera-mercat de l’entrada sud per la N-II a Girona (Fornells de la Selva). Es tracta d’una zona amb una forta especialització en el ram dels concessionaris d’automoció. Observi’s, al plànol inferior, com el sector històric (puntejat en roig al voltant de la carretera) ha anat essent ampliat per noves actuacions; en aquest cas el PP Pla de la Seva (2002). Font: Juli Valdunciel i RPUC.

Així, doncs, la tasca de l'administració incideix en la reconducció del fenomen de la carretera-mercat, però això no és garantia suficient per evitar l'aparició de noves demandes d'actuació d'oportunitat (actuacions en sòl no urbanitzable i modificacions del planejament *ad hoc*) ni tampoc l'aparició i/o ampliació dels fenòmens urbanístics d'escala vasta vinculats a la manca de coordinació del planejament. Al contrari, la carretera-mercat prolifera de nou, com una tipologia formada per actuacions en sòl rústic i polígons d'activitat econòmica amb activitats de serveis que prenen, de manera coherent amb els nous processos d'articulació territorial en xarxa, unes dimensions i escala inusitades:

“El Pla Parcial “La Bòbila” no és un Pla aïllat, sinó que forma solució de continuïtat amb el P.P. “Els Morrals” i aquest enllaça a la vegada amb una altra zona industrial, en aquests moments també en tràmit, i a través d'aquesta amb una àrea de sòl industrial consolidada en sòl no urbanitzable (Interplast), deixant en el seu interior una benzinerà [...]” (*PP La Bòvila*, Memòria original, p.7, La Vall de Bianya, 2001)

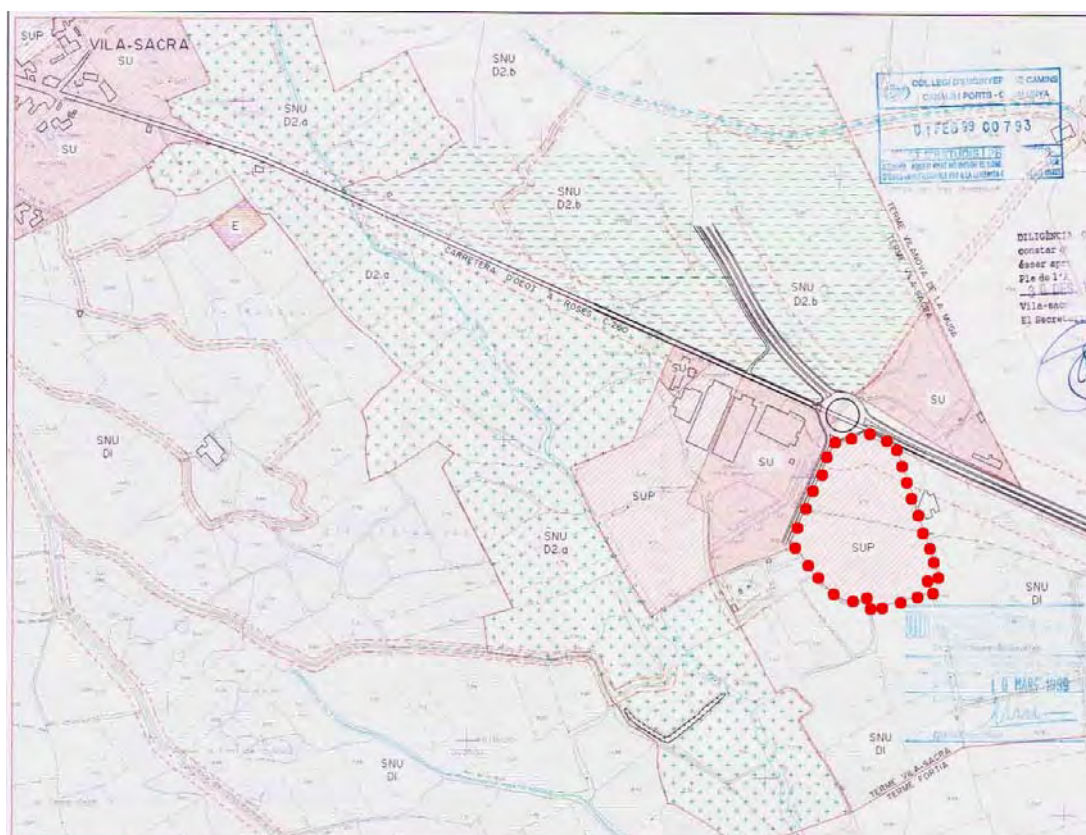


Figura 8.83. Àrea del PP SUP-6 Garcia de Pou (Vila-sacra). Es tracta d'un pla parcial de nova planta *ad hoc* que consolida un sector preexistent ubicat al llarg de l'autovia C-260 i contribueix així a fomentar el fenomen de la carretera-mercat. Font: RPUC.

En definitiva, sense una coordinació del planejament a escala vasta, la creació d'entitats administratives de caràcter supramunicipal dotades d'eines per fomentar una equitat fiscal a l'interior de les àrees urbanes i una prohibició absoluta a la implantació d'usos urbans en sòl no urbanitzable, no es pot reconduir de manera eficient aquest fenomen.

8.4.9 Polígons logístics

Aquest grup el formen 2 PP destinats a la construcció de plataformes logístiques. Es tracta d'un volum petit d'actuacions desenvolupades a partir del tombant de la dècada del 2000, però molt significatives en la mesura que indiquen una tendència a l'alça d'aquest sector. En efecte, l'articulació a escala planetària de l'economia i l'organització en xarxa de les empreses han adobat la consolidació d'un nou sector que es dedica a la gestió de l'emmagatzematge i distribució de béns materials (en trànsit o finals): la logística. Paral·lelament, el creixement de la logística apareix directament associat al desenvolupament del sector dels transports (transport de mercaderies, missatgeria, etc.). Doncs bé, ambdós sectors comparteixen un òptim quant a mida i localització: espais de gran dimensió (on poder emmagatzemar grans estocs i material mòbil) i localitzats prop dels mercats, concretament, just en els punts que permeten l'intercanvi entre modalitats de transport. I això requereix la promoció d'uns nous PAE: les plataformes logístiques, que són espais de disseny funcional amb parcel·les de mida molt gran (més de 5.000 m²) per a naus horitzontals de grans dimensions i activitats de serveis associades. De fet, i a banda d'aquests nous espais especialitzats, la logística i les activitats de transport han anat imprimint un nou caràcter a la majoria de polígons d'activitat econòmica situats en els punts més accessibles a la xarxa viària.

El 1992 la Generalitat de Catalunya constitueix Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques SA (CIMALSA)¹, una empresa pública depenent del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP), encarregada de la promoció de centrals i infraestructures per a la mobilitat i activitats logístiques. Des d'aleshores, CIMALSA ha impulsat una política de construcció d'infraestructures logístiques a la rodalia d'algunes de les principals ciutats catalanes, les denominades Centrals Integrades de Mercaderies (CIM). A les Comarques Gironines hi ha actualment dues plataformes d'aquest gènere: CIM de la Selva (Riudellots de la Selva i Vilobí d'Onyar) i Logis Empordà (El Far d'Empordà). La raó del seu desenvolupament

¹ Per a més informació vegi's <<http://cimalsa.es>> [Consulta: desembre 2008].

és la situació privilegiada d'ambdós emplaçaments, ben comunicats per l'autopista AP-7, l'aeroport Girona-Costa Brava i el futur Tren d'Alta Velocitat (TAV), i situats a l'àrea urbana de Girona i a prop de la frontera francesa, respectivament.



Figura 8.84. Empresa de transports ubicada al PP AU7-8 Industrial de Montfullà (Bescanó). Es tracta d'un edifici-contenedor, reconeixible pel logotip i el sistema de colors de l'empresa, amb una presència preponderant de molls de càrrega. Font: Juli Valdunciel.

8.4.9.1 El CIM de la Selva i l'Aeroport de Girona-Costa Brava

El CIM de la Selva es defineix com una plataforma logística per al transport de mercaderies interurbanes i internacionals. La seva construcció es tramita a través del PP CIM la Selva (2003), un pla de 23 ha (16 ha de les quals corresponen al municipi de Riudellots i 7 ha al municipi de Vilobí d'Onyar) promogut per la Generalitat i finançat gràcies a una ajuda del Fons Europeu de Desenvolupament Regional (FEDER) de 25,8 milions, amb l'objectiu de donar resposta a la demanda d'espai per a activitats logístiques:

“[...] la seva tramitació s'ha plantejat per la manca de sòl logístic urbanitzat a les comarques del Gironès i la Selva, així com per la Costa Brava, davant la forta demanda existent que provoca l'augment dels preus dels solars, la dispersió del gran transport de mercaderies pels diferents polígons industrials de les referides comarques i l'accés de camions de grans dimensions i pas pel centre de les ciutats.” (*PP CIM la Selva*, Riudellots de la Selva-Vilobí d'Onyar, Memòria pdf, p.9, 2003)

Les ordenances del CIM són restrictives quant a usos permesos i només preveuen la implantació d'activitats logístiques amb una parcel·la mínima de 6.000 m², que és la més gran dels polígons que actualment hi ha a les Comarques Gironines. Així mateix, s'ha modificat el planejament i delimitat una zona per a equipaments privats que han donat un caràcter mixt al projecte inicial i que indiquen la tendència a l'aparició de nous maridatges entre activitats logístiques, transport i serveis. El nou conjunt es denomina Parc Aeroportuari i Logístic de Girona i tindrà una superfície total de 104.072 m² per a usos logístics i 46.883 m² per a usos terciaris, més concretament, per a un centre de negocis, un hotel i un equipament privat. Es preveu, així mateix, la creació de 1.050 llocs de treball directes, 170 d'indirectes i una afluència de 2.100 vehicles diaris.



Figura 8.85. Imatge virtual del projecte CIM de la Selva i Parc Aeroportuari i Logístic de Girona (Vilobí d'Onyar). Observi's, en primer terme, els edificis de serveis amb façana a la carretera i, al darrere, quatre naus logístiques de grans dimensions. Font: CIMALSA.

L'evolució del CIM de la Selva està en consonància amb les expectatives de creixement de l'Aeroport Girona-Costa Brava². En efecte, 2006 el Ministeri de Foment

² L'aeroport de Girona-Costa Brava es va inaugurar el 1965. L'any 2002 Ryanair, la companyia de vols de baix cost més important d'Europa, s'hi va establir i va obrir dotze línies regulars. Uns mesos després, Ryanair arribava a un acord amb la Generalitat, la Diputació de Girona, la Federació d'Hostaleria de les Comarques de Girona i la Cambra de Comerç de Girona per a establir la seva base al sud d'Europa a Girona i obrir noves rutes a canvi d'ajuts econòmics. Entre 2002 i 2005 el nombre de destinacions de l'aeroport va passar de 12 a 40, i el de

ha revisat el Pla Director de l'Aeroport de Girona, i ha fet una previsió de creixement en el número de passatgers de fins a 8,8 milions en l'horitzó 2006-2020. En funció d'aquest llinar, el Pla delimita un nou perímetre de servitud per a poder ampliar las instal·lacions en 215 hectàrees, preveu realitzar una inversió de 108 milions per a la millora de les instal·lacions (destaquen la implementació del sistema d'aterratge antiboira ILS i la instal·lació d'un punt d'inspecció fronterera per a mercaderies), i planteja la possibilitat de construir una segona pista. Per la seva part, la Generalitat ha anunciat la redacció imminent d'un pla director urbanístic per a ordenar la zona, ha fet una reserva de sòl per a ubicar-hi una estació pel Ferrocarril d'alta velocitat (FAV) i el futur Ferrocarril transversal de Catalunya, i ha adquirit, a través de l'INCASOL, 150 ha de terrenys a cavall dels municipis de Riudellots de la Selva i Aiguaviva per poder ampliar el CIM de la Selva³.



Figura 8.86. Entrada al CIM la Selva. Observi's, al fons, la nau de l'empresa de missatgeria DHL (Vilobí d'Onyar). DHL és líder mundial en el camp de la logística, actua en 220 països i té un 300.000 empleats. Per més informació vegi's <<http://www.dhl.com>> [Consulta: agost 2010]. Font: Moisès Jordi.

passatgers de mig milió a 3,5 milions. Per a més informació vegi's l'*Anuari Territorial de Catalunya 2006*.

³ Per a més informació vegi's l'article Aeroport de Girona-Costa Brava (Vilobí d'Onyar) (2007) a Territori. Observatori de projectes i debats territorials a Catalunya: <<http://territori.scot.cat>> [Consulta: agost 2010].

En definitiva, l'àrea de l'Aeroport de Girona es perfila, a mig termini, com l'àrea d'activitat econòmica més gran de les Comarques Gironines, segons un model, quant a mida, usos i maridatges, i significació funcional, sense precedents en el territori. En aquest sentit, aquest gran node intermodal apunta la possible formació d'un fenomen de tipus *edge city*. A hores d'ara, de fet, aquest espai ja es pot considerar com el principal catalitzador de les relacions entre l'escala local i l'escala global de les Comarques Gironines. Malauradament, la redacció d'un planejament director pel conjunt de l'àrea ha aparegut amb retard, com a remei paliatiu d'uns processos avançats, que només podran ser ordenats de manera eficient des de l'òptica de les seves implicacions infraestructurals i ambientals en el conjunt del territori.



Figura 8.87. Destinacions amb línies regulars des de l'aeroport de Girona-Costa Brava (2006). L'aeroport s'ha convertit, gràcies als vols "low cost", en el principal catalitzador de les relacions entre l'escala local i l'escala global de les Comarques Gironines. Això té efectes directes tant sobre els usos presents a la seva àrea immediata com en el conjunt del territori. Font: Departament de Geografia (Universitat de Girona).

8.4.10 La qüestió de la integració paisatgística dels espais per a activitats econòmiques

Els PAE i la carretera-mercat tenen, per la seva mida, localització i morfologia una capacitat molt gran de modificar el paisatge. En efecte, la implantació i concepció d'aquests espais té implicacions directes en algunes de les categories de paisatge urbà-territorial de més transcendència: entrades, façanes, perfils (*skylines*) i fronts periurbans.

En general, les memòries dels PAE fan referència a unes directrius d'ordenació generals, però les mencions a qüestions estètiques i/o paisatgístiques han estat tradicionalment escasses. Com s'ha exposat, les actuacions tenen a la base concepcions d'ordenació funcionals, principalment en relació a la disposició del viari, la parcel·lació, els usos i les volumetries i els espais de cessió:

“L'ordenació prevista pel conjunt del sector s'ha basat inicialment en els elements de l'estructura viària que ja estaven definits per les Normes Subsidiàries d'Ordenació i que determinaven l'esquema general [...] L'altre element determinant [...] ha estat la disposició dels espais lliures i els terrenys d'equipament [Normalment agrupats en grans superfícies per tal de facilitar un major aprofitament dels mateixos] [...] Un darrer aspecte que s'ha considerat a l'hora d'establir l'esquema d'ordenació ha estat la divisió poligonal del sector, estudiant-la de manera que facilités la posta en marxa de polígons independents [...]” (*PP Sector D industrial, Besalú, Memòria pdf, p.sense número, 1989*)

I, pel que fa a l'edificació, a banda d'uns criteris generals per fixar usos i volumetries, ha predominat la llibertat de composició arquitectònica. Així, doncs, les referències al caràcter del lloc, quan hi han sigut, han estat genèriques i no vinculants:

“*Se admitirá la libertad de composición arquitectónica de los edificios, siempre que estén en armonía con el carácter de la zona, y el medio geográfico y urbano que los envuelve.*” (*PP Bosc de Can Cuca, Memòria original, p.13, Sils, 1980*)

El resultat de tot plegat ha estat, com s'ha posat de relleu al llarg del capítol, una banalització i espectacularització del paisatge construït, especialment visible en el cas del fenomen de la carretera mercat i les “empreses aparador”. Sortosament, els

darrers anys aquesta situació ha canviat. En efecte, una de les línies de treball de l'administració i dels equips redactors del planejament ha estat cercar una major integració dels polígons en la trama urbana mitjançant mesures per minimitzar l'impacte visual. En aquest sentit, s'ha fet explícita la idea d'un canvi de model, i les noves solucions passen per fer una normativa d'estètica més acurada en l'esfera de la composició dels edificis i dels espais lliures privats:

“L'ordenació del polígon s'estableix procurant respectar al màxim tant la vialitat com en els replans edificables, la topografia natural del terreny, fugint del model fonamental en xarxes viàries ortogonals i una parcel·lació uniforme [...] Els vials o carrers es plantegen amb fileres d'arbres, a més dels que es poden reproduir en els espais lliures d'edificació, per disminuir el paisatge industrial tant en el recorregut interior com per l'ordenació del conjunt [...] La ubicació de les zones verdes es preveu en les zones perifèriques del Polígon a l'efecte d'esmoreir l'impacte de la implantació industrial als paratges i zones residencials veïnes.” (*PP Sector 2 del Pla de Baix 2, Olot, Memòria original, p. 9-10, 1992*).

Alguns plans també han començat a posar èmfasi en la cura de les façanes a la carretera amb l'objectiu de donar unitat als conjunts preexistents:

“Com a principals criteris en què es basa l'ordenació podem esmentar els següents: [...] Establiment d'una protecció de la façana a la carretera pensada de forma coherent i unitària, i de manera que la seva visió al pas per la carretera doni una imatge adequada.” (*PP Sector Industrial 3B-13, Lloret de Mar, Memòria original, p.23, 1987*)

Així com també als espais creats *ex-novo*:

“Per tal de protegir visualment la carretera s'ha previst una franja verda de 30 metres d'amplada, tot al llarg del límit del sector i la carretera [...] [A més] La indústria aïllada gran, se situa donant façana a la carretera per tal d'assegurar una construcció de certa qualitat.” (*PP Sector industrial ctra. de l'Estació, Blanes, Memòria pdf, p.13, 1990*)

Una altra de les línies de treball emergents és el control de l'estètica de les edificacions i la relació amb els fronts perirubans adjacents:

“Atès el caràcter de transició del medi rústic a l'urbà que se l'hi encomana a aquesta zona, comportarà que les edificacions a construir-hi siguin respectuoses amb l'entorn, procurant ser discretes, per la qual cosa els colors de façana hauran d'ésser compresos dins la gamma de marrons o verds, admetent-se excepcionalment altres colors, sempre i quan es justifiqui que són colors que no introdueixin distorsions amb l'entorn rústec que els envolta. D'altra banda les franges lliures d'edificació hauran de mantenir-se enjardinades, en especial la que dóna front a la ctra. de Santa Coloma de Farners.” (PP Casa Nova 2, Aiguaviva, DOGC-4082, 02/03/2004)



Figura 8.88. Recreació de manera ordenada dels establiments-aparador a l'entrada de Palafrugell per la carretera GIP-6543. Font: Juli Valdunciel

I, fins i tot, es proposen solucions innovadores, com el reconeixement de la carretera-mercat no només com un nínxol de mercat a explotar sinó com una tipologia que requereix de solucions específiques. Es tracta de reproduir-la *ex-novo* a partir d'una ordenació més racional i curada:

“El model turístic de Platja d'Aro es caracteritza per una oferta majoritàriament extrahotelera [...] Seguint aquesta manera de fer [...] apareix l'espai entre Fanals i Castell com una magnífica oportunitat per a noves ofertes lúdiques, a desenvolupar amb criteris d'integració paisatgística [...] Així, doncs, la proposta

[...] dissenya aquesta àrea com una gran avinguda, de secció asimètrica, sobre la qual s'organitzen, en diverses bandes paral·leles a la via, els diferents espais i usos, tant públics com privats. La proposta d'ordenació defineix una primera banda de 50 m d'amplada, sobre la qual es desenvolupa l'espai públic. Posteriorment una banda edificable, que actua a manera de sòcol amb una alçada màxima de dues plantes. Aquesta banda localitza les activitats de tipus comercial, restauració, discoteques, pubs, multicines, etc. Al darrera l'edificació, fora les vistes del passeig principal, es localitzen les àrees d'aparcament de cada servei privat." (*PP Rambla Castell, Castell-Platja d'Aro, Memòria pdf, p.4-5, 2003*).

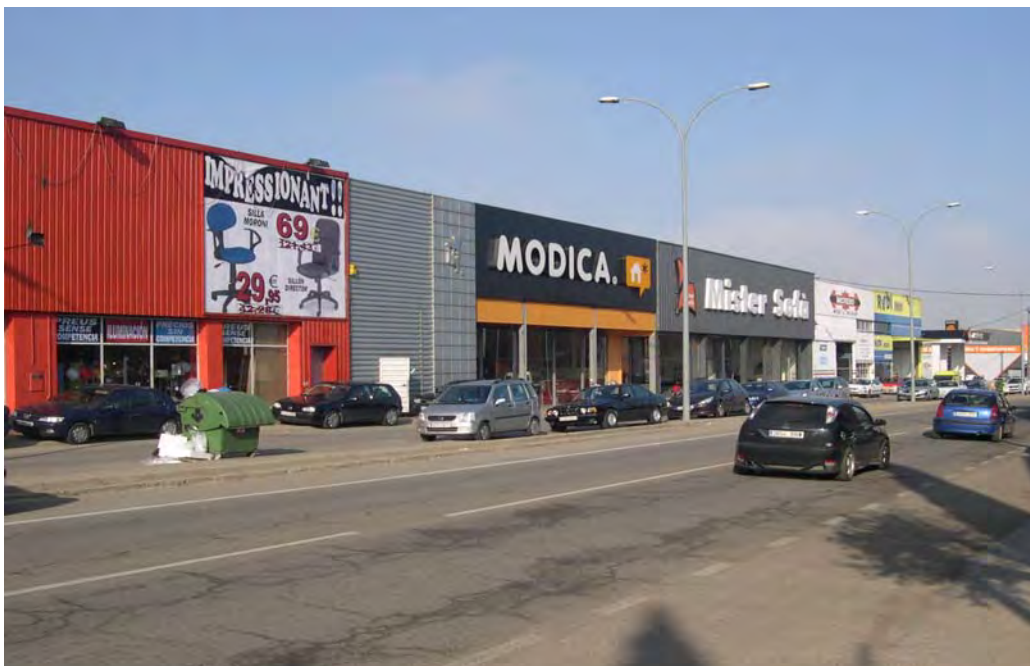
O bé de reconduir-la cap a la idea de polígon de serveis, com és el cas del PP Mas Gri (Girona, 1996). La intenció és:

"Posar al mercat Sòl per a ús terciari de Serveis Comercials prop de la zona industrial de Can Xirgu i ordenar la implantació de magatzems comercials que s'ubiquen al llarg de l'eix sud de Girona (zona Avellaneda i sector de Girona II), ordenant doncs aquestes implantacions aleatòries que s'instal·len allà." (*PP Mas Gri, Girona, pàg.7, Memòria original, 1996*).

En el cas del polígon Mas Gri, la Comissió Territorial d'Equipaments de Girona va limitar l'edificabilitat per parcel·la del sector, d'acord amb la Llei 1/ 1997 d'equipaments comercials, a 5.000 m². Es tractava d'ajustar la mida dels mòduls a un llinar màxim de 35 m de superfície de venda per 1.000 habitants, establert en relació amb l'àrea d'influència dels establiments, delimitada per una isòcrona de 30 minuts en transport privat. Pel que fa a la morfologia, el polígon s'estructura mitjançant una doble xarxa viària: d'una banda, uns vials públics, que garanteixen la connexió del sector amb la resta de sectors adjacents; de l'altra, uns vials privats que donen accés a les edificacions i que inclouen la zona de pas i un aparcament per a 571 vehicles. L'espai d'aprofitament privat el formen quatre parcel·les on s'hi ubiquen les següents empreses: Mc Donalds (500 m²), Decathlon (5.000 m²), Bauhaus (4.250 m²), Media Markt (4.250 m²).

Pel que fa a l'estètica, malgrat que el projecte dóna llibertat de composició de l'edificació, inclou unes directrius per garantir un ordre compositiu mínim i la imatge exterior dels edificis. Així, per exemple, els rètols i cartells no poden sobresortir per damunt les cobertes de les seves edificacions, tots els elements de senyalització dels

establiments s'han d'ubicar en un tòtem únic degudament il·luminat a l'entrada del conjunt, la imatge i visió dels edificis des de la carretera s'han de tractar com a façanes nobles, i, per últim, s'han d'unificar arbres, fanals i mobiliari urbà. A més a més, el pla consta d'un projecte d'integració paisatgística annex, realitzat a petició dels promotors, on es dissenya un tractament dels talussos i la vegetació de les zones verdes amb espècies de la zona, com les oliveres. En suma, es tracta d'un projecte modèlic, fins allà on el planejament pot incidir en el paisatge, moltes de les disposicions del qual s'haurien de generalitzar el conjunt de projectes d'espais per a activitat econòmica.



Figures 8.89 i 8.90. Perspectiva de l'Avellaneda i del PP Mas Gri (Girona). El sector Mas Gri ha esdevingut un clúster on s'agrupen tres de les cadenes de distribució comercial més importants que operen a l'Estat espanyol en els rams del tèxtil esportiu, parament de la llar i electrònica de consum. L'agregació en un mateix espai reforça l'atractivitat del conjunt. Font: Juli Valdunciel.

Per últim, aquesta tendència a endreçar les actuacions també pot trobar un aliat en l'empresariat, que, a poc a poc veu en la introducció de criteris d'ordenació de qualitat, com la unitat de composició arquitectònica o la integració en el paisatge, un valor afegit simbòlic a la imatge comercial de l'empresa:

“L'edificació tindrà una composició unitària arquitectònicament però una volumetria lliure [...] Els materials s'adequaran a la zona amb predomini de colors i textures que s'integrin en el paisatge i redueixin al màxim l'impacte visual [...] A les zones verdes es tindrà especial cura en no malmetre el bosc de ribera existent al costat del riu Ter. [...] així es preveurà arbrat autònom per tal d'aconseguir la integració amb el medi, i reduir l'impacte visual.” (*PP Industrial Can Birba*, Camprodon, Memòria pdf, p.9, 2006).



Figura 8.91. Nau del PP Industrial Can Birba (Camprodon). No es tracta de l'omnipresent edifici-contenedor, sinó d'una nau amb un tractament acurat quant a arquitectura i materials (acabat de maó i voltes centrals), dissenyada amb l'objectiu d'augmentar el valor de símbol de l'empresa. Malauradament, es tracta d'un pla parcial de nova planta *ad hoc* ubicat a redós de la carretera C-38. Font: Juli Valdunciel

Finalment, un dels punts clau per a la millora estètica dels espais per a activitats econòmiques és la qüestió de la publicitat a les carreteres. La legislació de carreteres, concretament l'article 24.1 de la Llei 25/1988 de carreteres, prohibeix (amb efectes retroactius) la publicitat visible des de la zona de domini públic de les carreteres en àmbits no urbans. Tanmateix, la confusió entre àmbits urbans i no urbans, un problema que afecta a àmplies franges de caràcter periurbà, dona un gran marge d'indeterminació a l'hora d'aplicar la Llei. Com a conseqüència, a banda de la

presència d'empreses aparador d'estètica, en molts casos, espectacular i cridanera, a les entrades dels municipis i trams viaris periurbans hi han proliferat senyals publicitàries que augmenten la imatge de desordre formal i estètic del territori.



Figura 8.92. Entrada al municipi de Santa Coloma de Farners des de la carretera C-63. Observi's la matriu d'objectes que componen la façana del municipi: la carretera, amb el seu perfil arbrat; un conjunt d'establiments aparador al seu voltant; i un rètol-anunci amb una imatge d'una dona relaxada després d'un bany. Text i imatge (discurs i símbol) rivalitzen amb el vial arbrat i el fons escènic de les Guilleries en la definició del perfil del municipi. Font: Juli Valdunciel

En tot cas, tal i com s'ha exposat, la tendència a la integració de criteris paisatgístics en l'ordenació dels polígons ha anat calant els darrers anys en les disposicions del planejament, l'actuació dels equips tècnics i del sector empresarial. Així mateix, amb la Llei d'Urbanisme de 2004, i en el marc de la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell d'Europa, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, s'introdueix la figura de l'informe ambiental en el planejament urbanístic. Amb aquesta disposició s'estableix que els plans generals d'urbanisme i el planejament derivat, d'entre els quals hi ha els plans parcials, han d'anar acompanyats d'una memòria sobre el seus possibles impactes en el medi natural que és sotmesa a informació pública i a l'aprovació definitiva per part del Departament de Medi Ambient. La introducció d'aquest precepte ha suposat un gran avenç en el camp de la integració ambiental de l'urbanisme, tanmateix, la seva tardana aplicació ha fet que pràcticament no hagi tingut efecte en els plans desenvolupats durant el període d'estudi.

El mateix ha succeït amb l'aprovació de la Llei 8/2005 i Reglament de protecció, gestió i ordenació del paisatge, que ha suposat una millora en la qüestió de les actuacions en sòl no urbanitzable. La Llei introdueix la figura de "l'Informe d'impacte i integració paisatgística", un document que cal adjuntar a la realització de qualsevol nou projecte en el sòl no urbanitzable, i que té com a objecte considerar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions i projectes d'obres, principalment, actuacions d'interès públic en el medi rural, estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària, reconstrucció de cases i noves construccions destinades al turisme rural. Malgrat que l'aplicació de la Llei ha suposat una millora sensible, la qüestió de les autoritzacions per a usos i construccions en el sòl no urbanitzable, un recurs utilitzat per una gamma àmplia d'activitats urbanes (estacions de servei i altres serveis a la xarxa viària, hotels, prostíbuls, etc), continua sent, en el marc del minifundisme municipal imperant pel que fa a la concessió de llicències, una qüestió pendent d'ordenació i millora. D'això en depèn l'ordenació d'unes entrades, façanes, perfils i fronts periurbans dels municipis que són un actiu no només en termes estètics, sinó de qualitat de vida, així com un actiu pel desenvolupament turístic.

8.4.11 Conclusió

La tipologia de polígon d'activitat econòmica com a espai especialitzat en activitats de producció i emmagatzematge representa el triomf del l'urbanisme democràtic per damunt de les actuacions irregulars, pròpies de la fase anterior, en l'esfera de l'espai per a activitats econòmiques. Fins aleshores, i a excepció d'uns pocs precedents desenvolupats a la dècada de 1970 (polígons de Celrà, Riudellots i Vilamalla), les empreses s'instal·laven dins dels nuclis urbans de manera espontània i presentaven greus carències d'infraestructura i serveis urbans.

Amb l'arribada de la Democràcia, i molt especialment a partir de l'entrada de l'Estat espanyol a la Unió Europea, s'inicia la promoció a gran escala de sòls per a activitats econòmiques, tant sobre la base de les actuacions disperses preexistents, que són identificades pels municipis com a àrees susceptibles de concentrar el futur creixement econòmic, com a partir d'actuacions de nova planta. La novetat és que, atesa la dinàmica de la renda del sòl i les noves exigències de producció, els àmbits interessats ja no són només les ciutats, sinó també els nuclis de petita dimensió ubicats a la corona de les àrees urbanes i prop de les xarxes de comunicació. Davant d'aquesta nova demanda, molts municipis petits inicien una política de competició per atreure activitats econòmiques, fet al que molts promotors i empreses d'arrel urbana responen

positivament, en la mesura que troben en aquests àmbits diferencials de cost i entorns institucionals més favorables. Com a conseqüència de tot plegat, i en absència d'una coordinació supramunicipal, apareixen noves actuacions, en molts casos fora d'escala, que provoquen dèficits d'infraestructura i alteren la identitat paisatgística dels antics centres urbans.

Durant aquesta fase el sector públic, principalment l'INCASOL, pren les regnes de la promoció de sòl per a activitats econòmiques. El balanç és positiu, tot i que al costat d'actuacions amb un gran valor estratègic i ubicacions centrals, apareixen operacions disperses on la idea de "reequilibri territorial" sembla aparèixer subjecta a la discrecionalitat de factors contingents (polítics i socials) locals. En el cas dels agents privats, els usos regulars, segons els nous preceptes del planejament, alternen amb algunes pràctiques que aprofiten les esclotxes legals, bàsicament llicències per a implantar activitats en el sòl rústic i demandes de modificació puntual del planejament, per a realitzar actuacions d'oportunitat. La resposta de l'administració local és, en molts casos, canalitzar aquestes demandes mitjançant polítiques de planejament flexible, *just in time* (modificacions de planejament *ad hoc* i revisions a la carta). Seguidament, i després del posicionament dels diversos grups portadors d'interessos (empresa, ajuntament, sindicats), aquestes són sancionades positivament pel Servei Territorial d'Urbanisme. Apareix, així, una nova gamma d'actuacions que si bé es poden justificar a partir de situacions objectives, com la manca de sòl, impliquen, necessàriament, haver de requalificar sòls rústics a urbans, i, consegüentment, la realització per part de les empreses de plusvàlues que incorporen en el seu balanç, ja sigui en forma de rebaixa dels costos d'inversió en capital fix com a través de la posada al mercat del sòl requalificat. Tot plegat fa necessari establir uns límits més precisos en la relació que s'estableix entre defensa de l'interès públic i l'afavoriment de l'interès privat en aquesta mena de pràctiques. L'objectiu és garantir, tant la viabilitat de les activitats econòmiques com la captura pública de les plusvàlues generades pel creixement urbà.

A mesura que avança la terciarització de l'economia, especialment a partir de la dècada de 1990, la demanda d'espai funcional amb parcel·les grans i localitzat a la perifèria de les ciutats s'eixampla a una gamma més gran d'activitats, i de la idea de polígon industrial compostat per fàbriques i tallers es passa a la de polígon d'activitats econòmiques on les activitats de producció, serveis a l'empresa, distribució comercial i activitats logístiques, es barregen o, fins i tot, adquireixen l'entitat d'espais especialitzats (polígons de serveis i polígons logístics). Afloren també noves tipologies

urbanes-territorials, reconeixibles no només per la seva morfologia, sinó per la seva significació territorial: nodes de nova centralitat i carretera-mercat, que indiquen l'assoliment d'un nou "clímax" pel que fa a dues categories urbanístiques tradicionals: el centre comercial urbà i el carrer comercial, respectivament, en el marc de la nova geografia de la ciutat dispersa. Es tracta de laboratoris del nou urbanisme global en quatre sentits bàsics: en primer lloc per la procedència del capital, cada cop més internacionalitzat; en segon lloc, per la localització, estratègicament seleccionada en funció de les conquestes de mercat que articulen les grans infraestructures viàries; en tercer lloc, per les solucions arquitectòniques, contenidors d'arquitectura flexible, funcionals i tematitzats, globalment homologats; i, per últim, pel seu ús social, formes de consum homogènies, socialitzades pels mitjans de comunicació de masses.

Pel que fa a la forma urbana i el paisatge, els polígons d'activitat econòmica han introduït dos canvis substancials:

1) Augment de la dispersió urbana. En aquest sentit, cal parlar de dos factors bàsics. En primer lloc, un efecte mecànic derivat de les característiques estructurals de les activitats econòmiques, amb grans requeriments quant a sòl i accessibilitat, i, per tant, implantacions necessàriament extraurbanes. En segon lloc, la presència d'un conjunt d'actuacions preexistents de les quals se n'han esmenat els dèficits heretats, però això ha implicat la recepció de grans estocs de trames urbanes desagregades i la seva conversió en factors d'irradiació de nous creixements dispersos. Aquest fet, juntament, amb l'aparició de noves actuacions d'oportunitat i/o d'actuacions incoherents a escala territorial (proliferació difusa de polígons), ha reforçat la dispersió no només per desagregació física, sinó també per manca de coherència amb l'escala dels entorns urbans preexistents. Tot plegat posa en primer pla la urgència de racionalitzar la producció d'espais per a activitats econòmiques i mancomunat-ne càrregues i beneficis a nivell d'àrea urbana.

2) La introducció de les fórmules urbanístiques postmodernes en el paisatge. En aquest sentit, cal diferenciar dues tendències bàsiques. En primer lloc, l'aparició d'un paisatge d'activitats econòmiques (producció, tallers, logística) amb una concepció funcional, estandarditzada i amorfa, en la mesura que l'edificació és un mitjà que cal adaptar a uns requeriments funcionals que varien ràpidament, d'acord amb una economia cada cop més canviant. En segon lloc, un paisatge de contenidors tematitzats amb un fort pes de

l'arquitectura comercial (imatge, il·luminació, retolació, etc.) en la mesura que prima la funció com a mitjà de consum i/o el valor de símbol. En resulta, en ambdós casos, un "paisatge de fisicitat flexible" que transita del sòlid al líquid d'acord amb les noves condicions d'acceleració i compressió de l'espai/temps i que ja no ens remet a valors culturals i estètics forjats en el propi territori, sinó que, tot i estar ancorat en el nivell local, depèn en els seus trets essencials (forma, estructura i programa) de variables lligades a la divisió internacional del treball i, per tant, globalment homologades.

Tipologies urbanístiques menors

8.5 Tipologies urbanístiques menors

Del conjunt de tipologies urbanístiques identificades tres s'han considerat menors, en la mesura que representen un nombre d'actuacions molt baix i, per tant, poc representatiu de la dinàmica general que ha afectat al territori. Aquestes són, per ordre d'actuacions de major a menor: 1) polígons d'equipaments (PE), 2) zones hoteleres i de serveis (ZHS) i 3) actuacions en zones rurals (AZR). A continuació se n'exposen, de manera succinta, els trets bàsics.

8.5.1 Polígons d'equipaments

8.5.1.1 Caracterització

Aquesta tipologia inclou un grup reduït de plans parcials promoguts amb l'objectiu de permetre la implantació d'equipaments. El criteri elegit per classificar els polígons d'equipaments és, doncs, de tipus funcional-morfològic: es tracta d'espais singulars destinats a activitats de serveis socials, culturals o d'oci, de manera que juguen una funció bàsica de cohesió i reproducció del sistema social. En general, contenen equipaments públics, però també hi ha casos en què hi són presents els aprofitaments privats.

8.5.1.2. Gènesi i morfologia

La idea d'un polígon d'equipaments (PE) deriva de la necessitat de desenvolupar sòl per a equipaments de dimensió gran (instal·lacions docents, esportives, mercats, etc.) que no tenen cabuda en espais de cessió dels plans parcials amb aprofitaments privats. Conseqüentment, són àmbits en què la proporció d'espai públic sol ser molt superior a la d'espai per a l'aprofitament privat (si n'hi ha), de manera que la seva promoció sol anar a càrrec de l'administració. Pel que fa a l'ordenació, predomina la idea de polígon, és a dir, d'assentament concebut amb criteris urbanístics funcionals, localitzat en un espai accessible i a preu barat, similar a la d'un polígon d'activitats econòmiques. De vegades, però, es tracta d'una combinació entre una zona principal d'equipaments i una altra zona secundària d'usos residencials, i la morfologia resultant s'acosta a la idea d'eixample.

8.5.1.3. Magnituds principals

Entre 1979 i 2006 a les Comarques Gironines s'han desenvolupat 5 PP (1%) destinats a PE amb una superfície de 43 ha (0,7%). Així, doncs, les dades posen de manifest l'escàs pes d'aquesta tipologia en el conjunt de plans parcials promoguts i la seva condició d'actuacions singulars, desenvolupades de manera esporàdica. En el pla

temporal, totes les actuacions han estat promogudes per l'administració local; i, totes menys una, a principi de la dècada de 1990, és a dir, la fase, com s'ha exposat anteriorment, de major pes relatiu de la promoció pública del període d'estudi. Es tracta d'una fase de implementació de polítiques redistributives per part de les administracions per corregir els desequilibris territorials, i això es tradueix en la construcció d'equipaments i serveis públics. Pel que fa a la distribució espacial, les dades posen de manifest que aquestes operacions interessin a municipis grans, amb prou nivells de demanda agregada i capacitat financera per desenvolupar aquest gènere de plans, com Girona, Lloret de Mar o Ripoll. En qualsevol cas, tots els plans, excepte un, contenen sectors d'aprofitament privat, una fórmula que permet garantir un millor finançament dels projectes.



Figura 8.93. PP Els Pintors sud (Ripoll). Es tracta d'un polígon de disseny funcional amb una zona principal destinada a equipament i una altra industrial, promogut amb l'objecte de construir l'Escola del Treball del Ripollès-Fundació Eduard Soler, un centre de formació en el sector de la indústria de referència per a tota la comarca. Font: Juli Valdunciel.

El cas més emblemàtic pel que fa a la dimensió i significació urbanística de tot el període estudiat és el PP Politècnica (Girona, 1990), una àrea d'equipaments mixta amb usos residencials i una superfície de 19 ha distribuïda a raó de 14 ha per a usos d'equipaments públics i 5 ha per a aprofitament privat. Aquest Pla ha permès la construcció del nou campus polítècnic de la Universitat de Girona:

“[...] iniciar el desenvolupament del Sector resulta totalment convenient atès que l'objectiu final és l'obtenció immediata dels terrenys amb destinació a equipaments, el que permetrà a l'Escola Universitària Politècnica de Girona planificar el seu desenvolupament [...] i que se sintetitza en la disponibilitat d'unes 9 Ha. de superfície total de terreny, en les que es pugui edificar un sostre màxim d'uns 27.500 m² [...]” (*PP Politècnica*, Girona, Memòria original, pàg. 1, 1990).

8.5.2 Zones hoteleres i de serveis

8.5.2.1 Caracterització

Aquesta tipologia inclou els plans parcials destinats a la implantació de zones hoteleres i de serveis turístics. La seva delimitació es basa en un criteri funcional-morfològic: són espais delimitats en el planejament com a zona per al desenvolupament d'equipaments turístics i serveis complementaris. Es tracta, en aquest sentit, d'una tipologia vinculada a la realitat socioeconòmica de les Comarques Gironines, molt marcada per la dinàmica del turisme, tot i que en la seva versió com espai unitari (tramitat a través de pla parcial) ha esdevingut pràcticament marginal.

8.5.2.2 Gènesi i morfologia

La idea de zona hotelera i de serveis (ZHS) sorgeix amb l'eclosió del turisme fordista a partir de la dècada de 1960. Això va significar el trànsit d'un model de turisme artesanal a un model intensiu, configurat a partir d'un producte turístic estandarditzat, que es podia produir i consumir en massa. Aquest canvi es va canalitzar a través de dos processos urbanístics: en primer lloc, la modificació de les trames urbanes històriques per establiments hotelers de nova planta; en segon lloc, la promoció *ex-novo* de zones hoteleres i de serveis, amb grans blocs dedicats, exclusivament, a les funcions d'allotjament i de serveis pel turisme, com Els Pins (Blanes), Fenals (Lloret de Mar) o Santa Margarida (Roses).

A la dècada de 1980 el model de turisme fordista entra en crisi i s'inicia el trànsit cap al model postfordista. La presència d'una demanda amb major capacitat de renda adoba un gir cap a un producte turístic més individualitzat i segmentat. Com a conseqüència, augmenta el turisme en residència de propietat i les noves activitats hoteleres queden reduïdes a unes poques operacions, destinades a oferir un producte més singular. En aquest sentit, la major part dels desenvolupaments hotelers passen a inserir-se, com un objecte més, dins de fórmules urbanístiques emergents, com els polígons mixtos,

les urbanitzacions associades a equipaments d'oci (*resorts*) o els plans d'eixample mixtos. D'altres actuacions turístiques singulars, ubicades en sòl rústic, es desenvolupen a través de llicències en sòl no urbanitzable. Finalment, algunes operacions singulars requeriran de la tramitació de plans parcials específics.

8.5.2.3 Magnituds principals

Entre 1979 i 2006 a les Comarques Gironines s'han aprovat 4 PP (0,7%) destinats a zones hoteleres i de serveis (ZHS) amb una superfície de 25 ha (0,5%). Així, doncs, les dades posen de manifest el poc pes d'aquesta tipologia en el conjunt de plans parcials promoguts, un fet que té a veure, com s'ha exposat, amb la transformació que ha patit el model turístic. Pel que fa a la distribució territorial, cal dir que tres de les quatre actuacions s'han realitzat en municipis de la costa, un fet que confirma la seva vinculació amb el turisme litoral.



Figura 8.94. PP SUP 8 Paratge Rodors (Pals). Observi's, a la part dreta, la part destinada a l'ampliació de l'aparthotel, i, a la part esquerra, la part destinada a apartaments. Font: RPUC.

En dos dels casos analitzats es tracta de conjunts destinats a equipaments hotelers i serveis associats: un a la costa (PP Sector 3.a.1 La Pedrera, Palamós, 2004) i l'altre a la zona de l'aeroport de Girona (PP Hostal Ribot, 1988). En el cas del PP SUP 8 Paratge Rodors (Pals, 2006), es tracta d'un conjunt mixt residencial-serveis:

“[L’objecte del pla és la] formalització d’una àrea comercial i hotelera, en la façana que dóna a la ctra. de Pals a la Platja, i d’un conjunt d’agrupacions residencials, que dibuixen en el seu interior un conjunt d’apartaments turístics formalitzats de forma unitària, a partir d’una àrea enjardinada i d’esbarjo mancomunada.” (PP SUP 8 Paratge Rodors, Pals, Memòria pdf, p. 48, 2006)

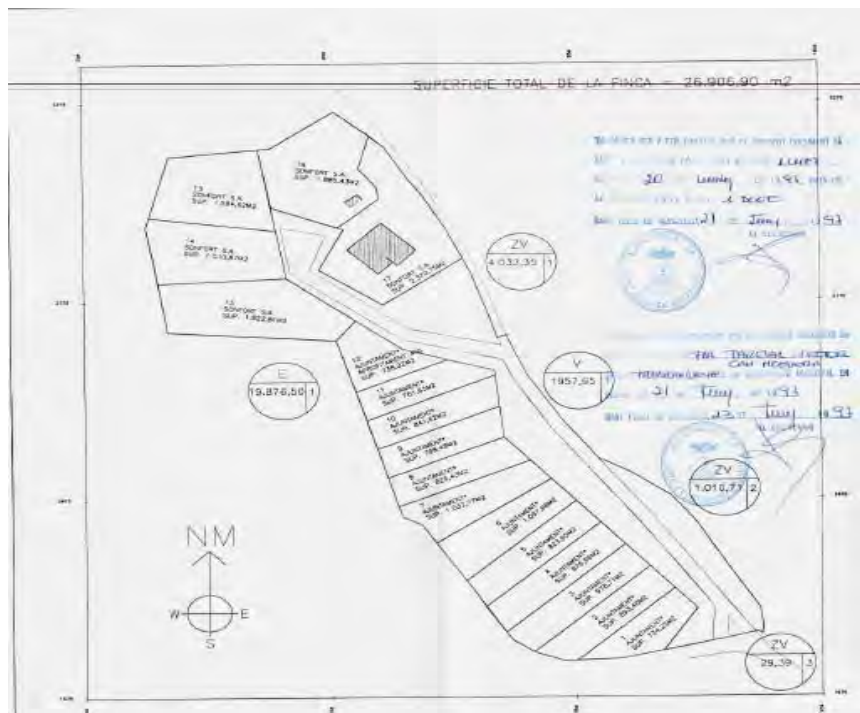
Pel que fa a l'àrea comercial i hotelera, la intenció per part dels promotors és ampliar l'actual Aparthotel Golf Beach, un complex amb 118 apartaments i un espai “*village*” amb 22 cases independents, situat en una zona adjacent. Així mateix, l'operació va acompanyada d'una àrea residencial destinada a apartaments, fet que assimila el conjunt a la idea d'urbanització residencial i posa de manifest la transició cap al residencialisme, o turisme de residència en propietat, com principal forma de valorització turística del territori.

8.5.3 Actuacions en zones rurals

Aquesta tipologia la formen petites actuacions promogudes per respondre a la demanda de primera residència dels vilatges i nuclis disseminats. Es tracta de plans que podem assimilar conceptualment a una extensió d'eixample, però que, atesa la singularitat dels municipis on s'han desenvolupat, presenten característiques singulars quant a dimensió, morfologia i/o densitat. Durant el període d'estudi s'han desenvolupat 3 PP amb aquestes característiques, que han afectat nuclis de poblament disseminat en els municipis de Sant Feliu de Buixalleu, de Palol de Revardit i Vilafant:

“[...] la dispersió dels assentaments rurals i d'edificació degut a la manca d'un nucli polaritzador, ha portat a la proposta d'un model de planejament que permet localitzar edificacions i usos al voltant de les cases de pagès actuals i tolera l'edificació aïllada en determinats indrets i al llarg del recorregut dels camins actuals en les àrees agrícoles i forestals. Aquests fets juntament amb la [...] modificació de les Normes Subsidiàries referents a la constitució de Nucli rural per a determinat número d'habitatges, fa que la solució a l'actual demanda d'habitatges pugui ésser a l'abast amb el desenvolupament d'un dels nuclis, en

aquest cas “Can Noguera.” (PP Can Noguera, Sant Feliu de Buixalleu, Memòria pdf, p.4, 1997)



Figures 8.95 i 8.96. Planta i perspectiva del PP Can Noguera (Sant Feliu de Buixalleu). Actuació en zona rural situada a redós d'una masia preexistent, amb habitatges unifamiliars que evocuen, precisament, una masia històrica. Font: RPUC i Juli Valdunciel.

Aquest model d'actuacions controlades en el medi rural en base al sistema de parròquies i nuclis disseminats no té com a objectiu realitzar una oferta d'habitatge pel mercat, sinó, diuen, de donar resposta a la demanda natural d'aquests vilatges:

“[Es tracta de desenvolupar una] unitat residencial per tal d'afavorir la permanència en el municipi dels nous assentaments familiars, per a la gent jove que pertany a famílies assentades en aquest municipi, i que així no hagin d'anar a residir a diversos nuclis de la comarca [...] [i donar] continuïtat de les condicions naturals i de l'ús agrícola actual del territori [...]” (*Ibid*, p.4, 5 i11)

En alguns casos, això ha significat poder dotar aquests nuclis rurals de les infraestructures i serveis mínims necessaris per la vida moderna:

“El present pla SAU-4 La Beguda persegueix com a objectius [...] [l'] ordenació del sòl per a l'expansió del nucli de La Beguda [...] [l'] emplaçament de la depuradora del nucli i [la] millora dels serveis existents i [...] [la] urbanització del vial que travessa el nucli, que en aquests moments és un camí i transformar-lo en un vial pavimentat [...]” (*PP SAU-4 La Beguda*, Palol de Revardit, Memòria pdf, p.4, 2001)

Taula 8.10. Classificació de les principals tipologies d'espais urbanitzats

Ús	Tipologia	Subtipologia	Variant	
PLA PARCIAL	Residencial	Eixamples	<ul style="list-style-type: none"> Eixample baixa densitat Eixample mitjana densitat Eixample alta densitat Eixample mixt 	<ul style="list-style-type: none"> Urbanitzacions amb document de planejament previ Parcel·lacions espontànies
		Urbanitzacions	<ul style="list-style-type: none"> Urbanitzacions antigues regularitzades Urbanitzacions noves 	<ul style="list-style-type: none"> Urbanitzacions determinades per factors d'inèrcia Urbanitzacions noves Urbanitzacions associades a equipaments d'oci
		Actuacions zones rurals		
		Polígons d'activitat econòmica	<ul style="list-style-type: none"> Polígons antics regularitzats Polígons nous 	<ul style="list-style-type: none"> Polígons industrials Polígons mixtos Polígons de serveis Polígons logístics
	Turístic	Zones hoteleres i de serveis		
	Equipaments	Polígons d'equipaments		

Font: elaboració pròpia.

Taula 8.11. Resum de les característiques de les tres principals tipologies d'espais urbanitzats

Tipologia	Ús	Gènesi	Morfologia	Paisatge
Eixamples	<ul style="list-style-type: none"> Residencial 	<ul style="list-style-type: none"> Planejada a través de pla parcial de nova planta 	<ul style="list-style-type: none"> Paquet residencial compacte, de densitat raonablement elevada i ordenat segons un esquema racional per facilitar la parcel·lació, la circulació rodada i la presència d'àmbits d'espai públic col·lectiu. Presència d'usos complementaris de comerç i serveis. Localització en funció d'economies d'urbanització, és a dir, d'indivisibilitats (infraestructures i serveis) que només es poden trobar a les zones urbanes. Tipologies d'edificació heterogènies que van des de l'habitatge unifamiliar a l'habitatge o bloc plurifamiliar en illa. Urbanisme i arquitectura de fisicitat consistent en la mesura que l'habitatge és un objecte d'acumulació en sí mateix, amortitzable a llarg termini. Tendència al reforçament de l'autonomia dels conjunts, pèrdua de densitats, introducció de fórmules d'edificació aïllada i privatització implícita de l'espai públic. 	<ul style="list-style-type: none"> Eixamples de baixa densitat. Paisatge d'edificació unifamiliar. Eixamples de mitjana densitat. Paisatge que combina edificació unifamiliar i plurifamiliar. Presència d'activitats comercials. Eixamples d'alta densitat. Paisatge d'edificació plurifamiliar. Presència d'activitats comercials. Eixamples mixtos. Paisatge d'edificació plurifamiliar amb contenidor de serveis associat.
Urbanitzacions	<ul style="list-style-type: none"> Residencial 	<ul style="list-style-type: none"> Esponània i regularitzada posteriorment a través de pla parcial Planejada a través de pla parcial de nova planta 	<ul style="list-style-type: none"> Paquet residencial dispers, de baixa densitat i amb una ordenació de tipus ciutat-jardí. Orientació principal a la segona residència. Localització en funció de valors intangibles: ambient i paisatge. Tipologies d'edificació de baixa densitat (unifamiliar aïllada i aparellada). Urbanisme i arquitectura de "fisicitat consistent" en la mesura que l'habitatge és un objecte d'acumulació en si mateix, amortitzable a llarg termini. Fort pes de l'habitatge com a inversió. Tendència a la introducció de fórmules urbanístiques postmodernes caracteritzades per la privatització, la segregació respecte la resta de la trama urbana i, en alguns casos, la fortificació. 	<ul style="list-style-type: none"> Urbanitzacions antigues regularitzades. Paisatge ciutat-jardí desagregat, amb una dotació pobra d'infraestructura i edificació de baixa qualitat. Urbanitzacions noves. Paisatge ciutat-jardí desagregat o fora d'escala amb infraestructura i edificació de qualitat. En són variants destacades les urbanitzacions associades a equipaments d'oci (<i>resorts</i>) i les urbanitzacions de molt baixa densitat, projectes d'alt <i>standing</i>, influenciats pels criteris i dispositius de l'urbanisme postmodern (privatització, segregació i fortificació).
Polígons econòmica d'activitat	<ul style="list-style-type: none"> Industrial, serveis i logística 	<ul style="list-style-type: none"> Esponània i regularitzada posteriorment a través d'un pla parcial. Planejada a través d'un pla parcial de nova planta 	<ul style="list-style-type: none"> Paquet d'activitats econòmiques autònom, amb una densitat d'ocupació elevada i amb una ordenació funcional per garantir un flux eficient de persones i mercaderies. Localització en funció d'economies de xarxa (accessibilitat en relació a les infraestructures de comunicació), localització (concentració d'empreses d'activitat similar en una àrea geogràfica limitada per produir efectes sinèrgics entre les empreses) i de minimització del preu del sòl. Tipologies d'edificació en filera per les empreses de mida petita i mitjana, i aïllada per les de mida gran. En el cas de les activitats logístiques parcel·les de gran dimensió que poden superar els 5.000 m². Urbanisme i arquitectura de "fisicitat flexible" que va des de l'edifici-contenidor funcional, quan el que predomina és la funció com a mitjà de producció, a l'edifici contenidor temàtic, quan el que predomina és la funció com a mitjà de consum (centre comercial) o bé té un pes important de l'economia de símbol (edifici corporatiu). En tots els casos en resulta un "paisatge flexible", doncs aquest respon a requeriments funcionals que poden canviar ràpidament, en funció del gir de l'economia. Tendència a l'estandardització per repetició de models seriatos o bé al simulacre a partir de models postmoderns, amb dispositius amb un gran impacte en el paisatge urbà (imatge, il·luminació, retolació) i una confusió deliberada entre espai privat i públic amb objectius comercials. 	<ul style="list-style-type: none"> Polígons d'activitat econòmica antics regularitzats. Paisatge de naus i tallers ubicades en una antiga parcel·la rústica, articulada a través d'una mínima infraestructura viària. Polígons d'activitat econòmica nous. Paisatge d'edificació funcional, organitzat dins d'un conjunt de morfologia racional i amb una bona accessibilitat. En són variants destacades els PAE mixtos i de serveis, per la presència d'activitats terciàries, i els PAE logístics, per la presència d'activitats de distribució i transport que ocupen grans superfícies. <p>Encara en l'esfera de les àrees d'activitats econòmiques, i a mig camí entre les tipologies urbanes i territorials, cal destacar :</p> <ul style="list-style-type: none"> Espais de nova centralitat. Aglomeració o clúster d'establiments comercials, de serveis i d'oci, amb una presència preponderant de l'arquitectura comercial (tematització, il·luminació, retolació). A partir d'una dimensió suficient pot (re)produir el "clímax" de les tradicionals centralitats urbanes. Carretera-mercat. Paisatge d'activitats comercials i de serveis amb una presència preponderant de l'arquitectura comercial (logotips, il·luminació, retolació), ubicades al llarg d'una carretera. A partir d'una intensitat suficient pot (re)produir el "clímax" del carrer comercial tradicional.

Font: elaboració pròpia.

8.6 Actuacions en sòl no urbanitzable

Les tipologies urbanístiques desenvolupades mitjançant plans parcials representen la major part de la superfície ocupada pels processos d'extensió urbana que s'han realitzat a les Comarques Gironines durant el període 1979-2006. Tanmateix hi ha una altra realitat que s'ha desenvolupat a través d'altres figures menors: 1) plans especials, 2) llicències per a la implantació d'activitats en sòl no urbanitzable, i 3) llicències d'ocupació temporals (per activitats d'obra pública, per exemple). Sota aquestes figures apareixen en el territori actuacions generalment no previstes en el programa ordinari del planejament, no només amb usos vinculats a la gestió i/o explotació del medi rural sinó també urbans. Segons les dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge (DMAH), només l'any 2005 es van aprovar 319 actuacions en sòl no urbanitzable a les Comarques Gironines. Així mateix, també hi ha un corol·lari d'actuacions il·legals, cada cop menys significativa, però encara present, sovint només apreciable amb fonts de percepció remota o de treball de camp. En suma, l'estudi d'aquesta altra realitat de transició entre les formes urbanes i les rurals depassa l'objecte d'aquest estudi. A continuació es procedeix, doncs, a descriure'n alguns dels seus trets més evidents per tal de completar el discurs sobre l'espectre de processos morfològics que es produeixen en les noves àrees d'extensió urbana.

Fent una generalització sintètica, es proposen distingir dos ordres de processos morfològics en sòl no urbanitzable¹: 1) processos periurbans i 2) processos rururbans.

Els processos periurbans són l'efecte de la proliferació d'usos urbans en el medi rural a l'entorn dels nuclis de població grans. Això, demostra l'existència d'una demanda consistent d'espai per part d'alguns segments d'activitats (gasolineres, ferralleries, tallers, prostíbuls, instal·lacions esportives, punts d'extracció d'àrids; així com també alguns usos públics, com plantes de tractament de residus o depuradores), que no poden competir amb la resta d'usos en el mercat del sòl urbà o no tenen cabuda en els dispositius de planejament tradicional. Es tracta d'un corol·lari d'usos que va, des d'aquells que tenen una raó justificada per qüestions tècniques o d'utilitat social, als que, al contrari, són una modalitat d'urbanització d'oportunitat. Aquest fenomen genera cinyells d'usos urbans dispersos que s'inicien més enllà dels barris perifèrics dels

¹ Es pretén fer una generalització útil, ja que s'és conscient de la complexitat de les dinàmiques i formes presents en el territori. Així, s'ha realitzat una primera categorització de les formes urbanes de transició entre el món urbà i el món rural inspirat en el treball de FOLCH, R. (2003). "Los conceptos socioecológicos de partida", dins FOLCH, R. (coord), *El territorio como sistema*. Barcelona: Diputació de Barcelona, p. 19-42.

nuclis més grans i penetren en el medi rural, seguint la xarxa viària principal i/o la xarxa de camins, al llarg d'uns centenars de metres.

Taula 8.12: Llicències per a actuacions en sòl no urbanitzable al municipi de Blanes, 1992-1998

	Ús	Any
1	Habitatge	1992
2	Habitatge	1993
3	Negoci ceràmica (ampliació)	1993
4	Nau	1993
5	Habitatge	1993
6	Estació de servei	1994
7	Restaurant	1994
8	Càmping	1994
9	Habitatge	1994
10	Cobert agrícola	1994
11	Càmping (ampliació)	1994
12	Tancament finca	1994
13	Planta peix fresc	1994
14	Càmping Bella Terra	1995
15	Camp de golf	1996
16	Restaurant	1996
17	Depuradora	1996
18	Restaurant	1997
19	Càmping (ampliació)	1998

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del STUG.

Els processos rururbans tenen a veure amb les transformacions que es produeixen a l'interior de les estructures socials del camp. L'espai rural ha patit una transformació radical en els darrers decennis, tal vegada no visible de manera evident en les formes del paisatge, en la mesura que encara dominen els espais conreats i forestals, però si a nivell social i funcional. Es tracta de la transformació activa de les estructures agràries tradicionals d'acord amb les noves exigències del mercat o bé a noves funcions de serveis. En efecte, a les zones més fèrtils i planeres aquest procés es presenta associat, necessàriament, a l'establiment de dotacions més intensives de capital fix (granges, magatzems, hivernacles). A les zones properes a les àrees urbanes i/o ambientalment més ben valorades, els masos tradicionals s'han integrat

plenament en l'estructura de relacions econòmiques i socials urbanes, canviant o complementant la funció agrària amb noves funcions de serveis, com la restauració, el turisme rural o les activitats de lleure. En aquest cas, es donen un conjunt de micro-processos d'adaptació dels espais preexistents als nous usos (construcció de jardins, piscines, camps d'esport, etc.). Així mateix, la demanda de segones residències s'ha canalitzat no només a través de les urbanitzacions sinó també mitjançant fórmules de segona residència ubicades en l'espai rural més o menys encobertes, com la declaració de la vinculació d'un espai a una activitat agrària que només es fa a temps parcial o ocasionalment, o bé, adquirint grans peces de sòl per complir les superfícies mínimes de parcel·la requerides per construir un habitatge.



Figura 8.97. Actuació en sòl no urbanitzable al municipi de Sant Julià del Llor i Bonmatí. Es tracta d'un magatzem de material i maquinària de construcció. Font: Juli Valdunciel.

En definitiva, més enllà dels processos d'extensió urbana en sòl urbanitzable a través dels plans parcials, hi ha un corol·lari d'actuacions de gra menut en sòl no urbanitzable. Aquestes mostren tant la penetració progressiva de noves formes (i funcions) urbanes en el medi rural com la transformació de l'economia agrària per tal d'adaptar-se a les noves exigències del mercat². A l'interior de les àrees urbanes i

² Indovina, de fet, ha demostrat amb el cas de la *città diffusa* (1990a) que les transformacions internes del camp també poden culminar, per densificació i complexificació d'usos, en la consolidació de noves estructures i formes urbanes.

nuclis de costa de les Comarques Gironines, aquests processos presenten una gran intensitat, essent, doncs, un factor important en la configuració del paisatge periurbà.

Taula 8.13. Tipologies d'espais urbanitzats i paisatge

<p>1) Paisatges urbans</p> <p>1.1 Actuacions de compleció, renovació i/o rehabilitació</p> <p>1.2 Extensions d'eixample</p> <p>2) Paisatges periurbans</p> <p>2.1 Conjunts residencials de baixa densitat</p> <ul style="list-style-type: none">-Eixamples de baixa densitat-Urbanitzacions <p>2.2 Espais d'activitat econòmica</p> <ul style="list-style-type: none">-Polígons d'activitat econòmica-Espais de nova centralitat-Carretera-mercat <p>2.3. Cinyells d'usos urbans en sòl rústic</p> <p>3) Paisatges rururbans</p> <p>3.1 Actuacions en zones rurals</p> <p>3.2 Actuacions en sòl no urbanitzable (usos agraris)</p>
--

Font: elaboració pròpia.

Capítol 9. Les tipologies territorials: la dimensió geogràfica de les transformacions en la forma urbana

9. Les tipologies territorials: la dimensió geogràfica de les transformacions en la forma urbana

En el present capítol s'interpreten, en un exercici de síntesi, les transformacions en la forma urbana a l'escala general de les Comarques Gironines. Partint dels principals àmbits de significació espacial (àrees urbanes, municipis de costa, territoris en xarxa i municipis petits), s'exposen els canvis generals en la morfologia urbana i s'interpreten com un reflex dels canvis en la dinàmica i l'estructura urbana. Tot plegat permet copsar el ventall de situacions territorials existents, des de les més dinàmiques a les que han romàs pràcticament estancades.

9.1 Introducció

L'objectiu d'aquest capítol és fer un salt en l'escala d'anàlisi i passar de la identificació i interpretació de les principals tipologies d'espais urbanitzats, a la comprensió de la lògica territorial dels canvis en la forma urbana. Es tracta de interpretar la dinàmica urbanística i les seves tipologies bàsiques en el marc de les transformacions socials i econòmiques que han tingut lloc a l'interior dels principals àmbits d'agregació espacial: àrees urbanes, municipis de costa, territoris en xarxa i municipis petits, i inferir la presència d'uns patrons morfològics generalitzables: línies de creixement, patrons d'organització dels usos del sòl i grans unitats del paisatge.

Aquest exercici s'ha basat en l'estudi de la principal font base emprada (memòries i plànols dels documents de pla parcial), però des d'una lectura intencionada que ha tingut com a objectiu copsar-ne la dimensió territorial. La idea ha estat tirar un pont analític entre la realitat funcional del territori i les transformacions en la forma urbana. L'objectiu és poder confirmar la hipòtesi que la nova divisió espacial del treball ha introduït canvis substancials en l'estructura urbana i que això ha donat lloc a l'aparició d'un nou paisatge urbanitzat, organitzat segons una lògica funcional ampliada o de ciutat real, reconeixible, en els seus patrons generals, només des de l'escala territorial. Els principals àmbits de significació urbanístic-territorial són els tres que s'han analitzat amb detall en el capítol 7:

- 1) Àrees urbanes
- 2) Municipis de costa
- 3) Territoris en xarxa

Així mateix, s'hi ha afegit un quart àmbit amb l'objectiu de copsar tot el ventall de situacions territorials existents, des de les que han experimentat pocs canvis a les que han romàs pràcticament estancades:

4) Municipis petits

9.2 Àrees urbanes: descentralització, dispersió i davallada de la densitat

Durant el període d'estudi les ciutats s'han dilatat sobre àmplies conques funcionals de mobilitat quotidiana: les àrees urbanes. La hipòtesi que aquests nous àmbits de mercat laboral ampliat tenen una correspondència amb el mercat del sòl i la construcció d'habitatge ha estat verificada. En efecte, com s'ha exposat, a les tres principals àrees urbanes, la xifra de plans parcials aprovats i de sòl desenvolupat entre 1979 i 2006 als municipis de les corones ha estat molt superior a la dels municipis centrals: a Girona la corona ha aglutinat el 76% dels plans, a Figueres el 84% i a Olot el 67%. Però a més, l'anàlisi dels plans segons els usos i les tipologies demostra que aquest procés ha tingut no només una dimensió quantitativa (augment i dilatació de la superfície urbanitzada), sinó també qualitativa, en la mesura que ha significat la configuració d'una estructura d'usos i polaritats ampliada, segons un gradient centre-perifèria determinat per la renda del sòl i l'accessibilitat amb l'automòbil privat.

9.2.1 La descentralització urbana

Durant aquesta fase, els municipis centrals de les àrees urbanes han experimentat un procés de densificació, (re)qualificació (millora de les infraestructures i equipaments públics) i creació de noves centralitats urbanes. Tanmateix, la transformació més important en termes de fractura respecte al model territorial històric ha tingut lloc als municipis de petita dimensió de les corones urbanes. En efecte, molts municipis que havien estat abocats a l'estancament a causa del declivi de les activitats agràries o, en tot cas, a esdevenir simples receptors d'objectes urbans rebutjats per la ciutat central (naus, espais residencials degradats, etc.), inicien, durant aquest període, un nou dinamisme vinculat a la possibilitat d'especialitzar-se dins del mercat immobiliari a nivell d'àrea urbana.

La gènesi d'aquest procés de suburbanització va tenir les seves primeres expressions a finals de la dècada de 1960, i es va materialitzar en forma d'ocupacions extensives,

sovint desafortades quant al sòl delimitat, d'objectes que no tenien cabuda a les ciutats centrals:

“Recordem que Celrà partia, l'any 1983, d'una població de 2.222 habitants i que el Pla General classificava i qualificava el sòl apte per a rebre una població de 38.400 habitants. Aquest desajust venia provocat, principalment, pel fet que es recollia un planejament parcial de l'any 1973 que ordenava 165 Ha de sòl industrial i 70 Ha de sòl residencial net, que en l'actualitat presenten uns nivells baixos de consolidació, especialment, en el sòl residencial.” (*Revisió del PGOU de Celrà*, Celrà, Memòria pdf, p. 4, 1999)

Moltes d'aquestes actuacions van proliferar segons els mecanismes d'ocupació irregular descrits en els capítols precedents. Les causes adduïdes eren, segons els plans, la manca de sòl i, com a conseqüència, la rigidesa del mercat immobiliari:

“Van proliferando las edificaciones de vivienda unifamiliar con pequeño huerto o jardín [...] Ello es consecuencia de la presión dinámica del municipio vecino de Figueras, que carece de verdaderas zonas del tipo ciudad-jardín y cuyo casco urbano ocupa la casi totalidad del término municipal.” (PP Montserrat, Llers, Memòria original microfilmada, p. 1, 1979)¹.

Amb l'arribada de la Democràcia, i, molt especialment, amb la represa econòmica iniciada a mitjans la dècada de 1980, s'inicia una segona fase d'urbanització i de consolidació de les franges perifèriques presents als municipis de les corones urbanes². Les causes d'aquest procés cal cercar-les principalment en la dinàmica del creixement i extensió de les ciutats, però els factors d'ineficiència econòmica lligats al mercat immobiliari i a les disposicions planejament, juguen un paper clau en la seva organització espacial, clarament fragmentada i dispersa. En efecte, en primer lloc, la competència dels usos més rendibles pels emplaçaments centrals determina una escassetat i increment del preu de sòl, i això redunda en un encariment del cost de l'habitatge:

¹ Pla parcial tramitat, però del que no en consta data d'aprovació definitiva.

² Tal i com ha demostrat Vilagrà (1986) en el cas de la ciutat de Lleida, les fases d'expansió del teixit urbanitzat vinculades als períodes alcistes del cicle immobiliari estan precedides per fases prèvies de colonització dels espais perifèrics per part d'usos extensius, bàsicament institucionals, industrials i marginals. Vegi's VILAGRÀ, J. (1986). “Una aproximació morfogènica al creixement urbà”, a *BIC-Bis* (Revista del Col·legi d'Aparelladors. Lleida), 10, p. 23-36.

“[...] Però no és menys cert que la ciutat de Girona, degut a circumstàncies de tot tipus (legals, econòmiques, etc.) en un plaç relativament breu de temps, s’ha trobat amb un dèficit considerable de sòl edificable, desplaçant-se l’edificació vers zones més perifèriques, d’una part, [i] augmentant [...] els preus del sòls edificables en zones relativament ben situades dintre del que s’entén com a centra urbà [...]” (*PP Pla de Girona*, Girona, Memòria original, p. 8, 1989)

Aquest problema també afecta la producció d’espai per a activitats econòmiques:

“El sòl industrial apte per edificar que disposa el municipi de Girona resulta pràcticament inexistent. Pel que fa al sòl urbà les diferents localitzacions existents, marge esquerra de la carretera d’accés a Girona per la carretera N-II, marge dreta de la carretera de Sant Feliu, davant del cementiri municipal, passeig de Sant Joan Bosco, etc. [...] són d’exacta identitat i no queda en les mateixes pràcticament ni un sol solar [...] La manca de Sòl Industrial degudament urbanitzat ha donat com a resultat el creixement anàrquic dels polígons industrials fora del terme municipal de Girona i al peu de les diferents carreteres estatals o comarcals en els municipis veïns.” (*PP Can Xirgu*, Girona, Memòria original, p. sense número, 1989)

Així mateix, a aquest factor lligat al sòl cal afegir-li la degradació d’algunes parts dels nuclis urbans (envelliment dels centres històrics, congestió del trànsit, etc.) i, molt especialment, un factor nou vinculat a la demanda: la socialització d’una voluntat de millora dels estàndards de qualitat de l’habitar. En efecte, durant aquesta etapa s’eixampla el segment de població que cerca habitatge de qualitat, de mida més gran i a preus ajustats, i això es concreta en la idea d’habitatge unifamiliar amb jardí. Com a conseqüència, es consolida un nou segment de mercat residencial de baixa densitat que troba el seu òptim de localització als municipis petits de les corones urbanes, ja que aquests tenen l’avantatge competitiu de disposar de terrenys a preus més barats que els municipis centrals i amb una bona qualitat ambiental. En l’esfera de l’oferta, els agents immobiliaris dels municipis centrals amplien els seus àmbits d’actuació per aprofitar aquesta nova oportunitat de mercat i, al seu torn, els municipis de les corones classifiquen sòl massivament per a poder canalitzar-la. A l’àrea urbana de Girona, per exemple, més d’un terç dels plans vigents l’any 2000 delimitaven volums de sòl urbanitzable iguals o superiors al 100% dels seus nuclis urbans.

Així, doncs, el mercat de l'habitatge es consolida en forma de grans estructures d'oferta a nivell d'àrea urbana per captar una demanda més mòbil:

“Actualmente no existe en venta suelo urbano en Cervià de Ter [...] [y] Por otra parte existe una expectativa importante de recibir como nuevos vecinos a gente que actualmente viven y trabajan en Girona capital o sus municipios periféricos. Cansados de los inconvenientes de la aglomeración urbana, buscan un lugar para fijar su residencia habitual que ofrezca condiciones ambientales más saludables (menor ruido, menor contaminación, mayor tranquilidad) unidas a una distancia razonable a sus lugares de trabajo y unas vías de comunicación eficaces con los mismos.” (PP Sector nord Castell, Cervià de Ter, Memòria pdf, p. 2, 1991).

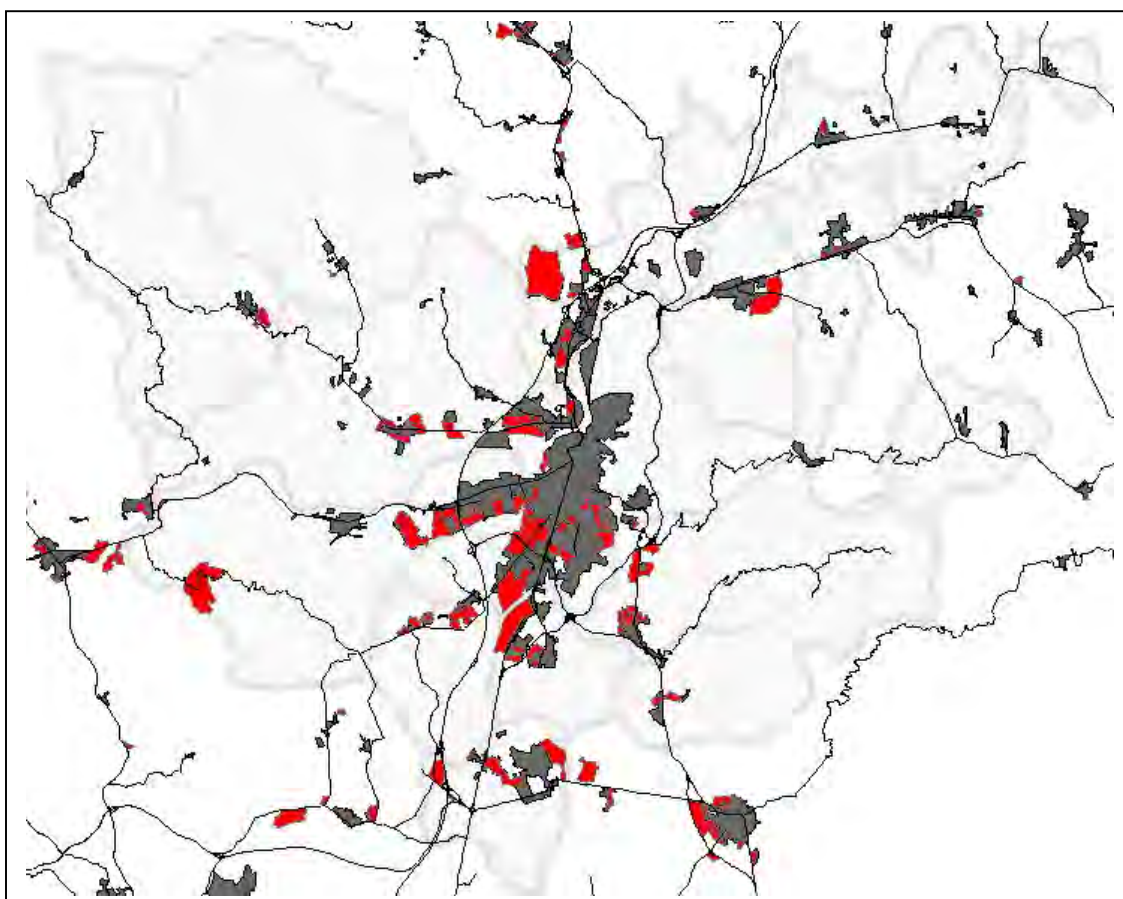


Figura 9.1. Transformacions urbanístiques a l'àrea urbana de Girona. En roig, les noves extensions desenvolupades entre 1979 i 2006. Observi's com el procés urbanitzador ha seguit dues línies de creixement: d'una banda, ha completat els buits existents a la ciutat central; de l'altra, ha consolidat una realitat urbanitzada discontinua, d'abast supramunicipal, que ressegueix els eixos radials que en deriven; principalment la N-II en direcció a l'Aeroport, la GI-533 en direcció a Aiguaviva, la N-141 en direcció a Bescanó, la GI-531 en direcció a Sant Gregori i la C-65 en direcció a Cassà de la Selva. Font: elaboració pròpia.

Això fomenta la consecució de projectes de mida gran i especialitzats a nivell d'usos, d'acord amb les noves conques de demanda ampliades. Es tracta d'una oferta especialitzada, especialment en el segment de demanda d'habitatge unifamiliar:

“Crear en el sector dues zones ben definides. Una d'edificació aparellada i plurifamiliar de baixa densitat a fi efecte de fer possible la construcció d'habitatges a preus més assequibles per una part de la població [...] Aquesta zona queda aïllada de la resta del Pla en que s'hi preveu l'edificació aïllada de poca alçada i baixa densitat [...]” (*PP Pla de la Torre, Sant Gregori, Memòria pdf, p. 14, 1998*)



Figura 9.2. Matriu periurbana entre els municipis de Girona, Vilablareix, Fornells de la Selva i Aiguaviva (àrea urbana de Girona). Observi's la proliferació, de manera poc coherent a escala territorial, d'infraestructures, polígons d'activitat econòmica, urbanitzacions i eixamples de baixa densitat. Font: Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC).

I en l'esfera de les activitats econòmiques succeeix un procés anàleg: els requeriments quant a superfície i accessibilitat d'un segment creixent d'activitats (des de la indústria als serveis menys intensius en capital), així com l'esgotament del sòl i la congestió dels municipis centrals, empenyen la seva localització en noves implantacions periurbanes. Com a conseqüència, molts municipis de les corones urbanes s'especialitzen també en la promoció de sòl per a activitats econòmiques:

“La conveniència i oportunitat del present Pla Parcial ve justificada per l’esgotament dels solars industrials del Polígon “Pont del Príncep”. Al ser Figueres un municipi amb una superfície reduïda i amb poca oferta de sòl industrial [...] fa necessari que els municipis veïns, com és el cas de Vilamalla, amb una part important de sòl industrial que supleixin aquesta carència [...]” (PPO Àrea CM 5, Vilamalla, Memòria pdf, pàg. 5, 1994)

9.2.2 L’urbanisme com a eina de desenvolupament econòmic

Atesa aquesta nova realitat, la funció de molts municipis ha passat, doncs, per especialitzar-se (en funció de la seva localització i característiques ambientals) com una alternativa al mercat residencial d’una ciutat central. Així, molts ajuntaments veuen en l’urbanisme l’eina per revertir l’estancament econòmic i demogràfic que pateixen:

“Tanto la implantación de las aproximadamente cincuenta y ocho viviendas unifamiliares [...] como el refuerzo de los lazos de unión del pueblo con Girona capital, suponen una importante reactivación para la dinámica del municipio de Cervià en su comercio, en su artesanía o en sus actividades culturales, ventajas que se consideran justifican la conveniencia y oportunidad del Proyecto.” (PP UA Sector nord castell, Cervià de Ter, Memòria pdf., p. 3, 1991).

Així mateix, l’urbanisme esdevé també una eina privilegiada per poder obtenir sòl i, per tant, poder revertir un dels problemes crònics dels nuclis petits, que és la manca d’infraestructures i serveis:

“[...] La manca d’infraestructura de serveis de sòl urbà fa que l’oferta no sigui prou atractiva. No existeix una captació d’aigua potable; poques calçades estan pavimentades i cap vorera encintada; l’enllumenat públic es completament deficitari i manquen equipaments i zones verdes o places.” (PP Polígon Les Riboltes, Llambilles, Memòria pdf, p. 8, 1997)

En aquest sentit, la possibilitat de desenvolupar un nou pla parcial és considerat pels ajuntaments com una eina per a realitzar millores concretes al municipi, com per exemple:

“[...] Completar el teixit urbà amb la connexió entre el veïnat de la carretera, el barri de l’estació i el polígon industrial [...] o crear sòl adequat per a equipaments o sòl d’esbarjo inexistents en l’actualitat.” (Ibid, p. 8)

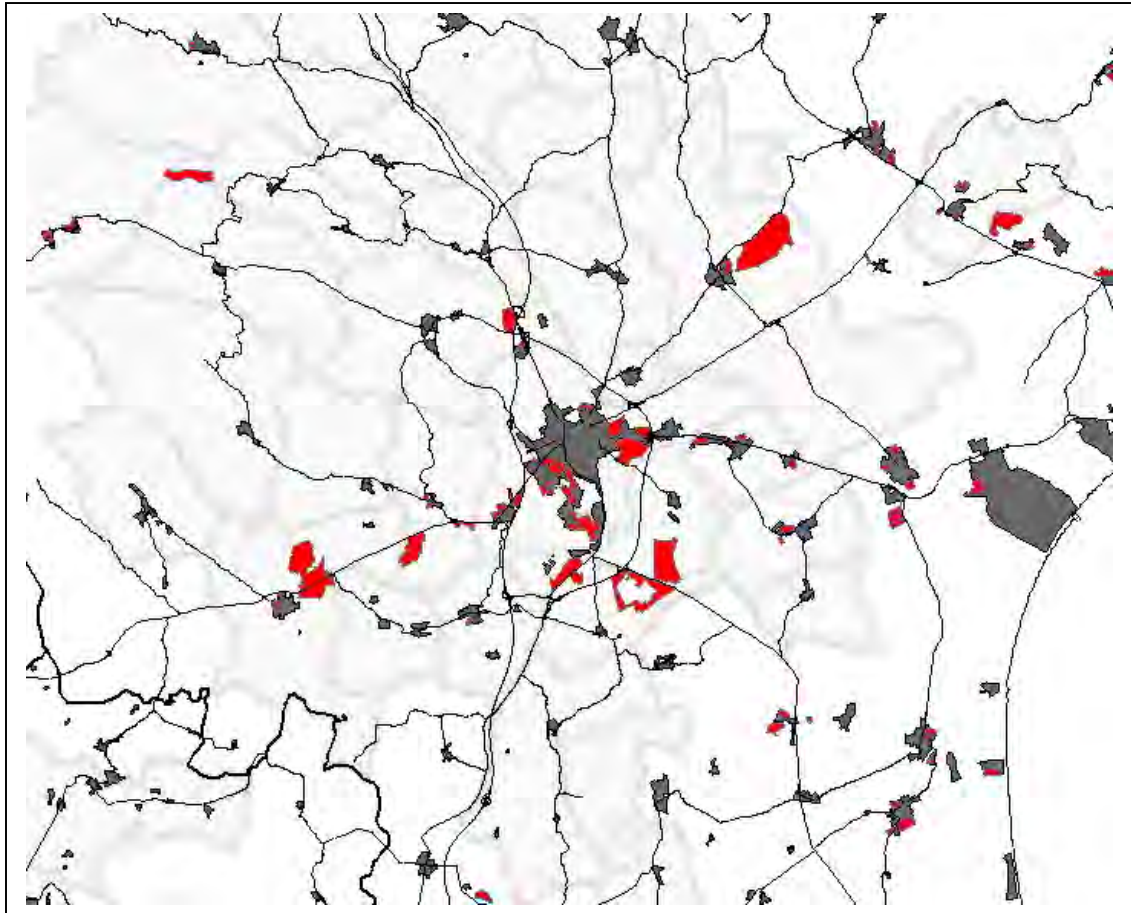


Figura 9.3. Transformacions urbanístiques a l'àrea urbana de Figueres. En roig, les noves extensions desenvolupades entre 1979 i 2006. Observi's com el procés urbanitzador ha seguit dues línies de creixement: d'una banda, ha reforçat la ciutat central; i, de l'altra, ha consolidat una realitat urbanitzada discontinua, d'abast supramunicipal, que pivota sobre l'eix de la N-II en direcció a Vilamalla, la N-260 en direcció a Navata i l'eix de la C-260 en direcció a Roses, on conflueix amb la dinàmica residencial de la costa. Font: elaboració pròpia.

I el mateix succeeix en el cas dels espais per a les activitats econòmiques. El seu desenvolupament es converteix una eina per fixar empreses i llocs de treball als municipis:

“Quart és l'únic municipi dels voltants de Girona que no ha desenvolupat un polígon industrial. La seva construcció no només obviarà la carència, sinó que respondrà a pressions que ha rebut l'Ajuntament per al seu desenvolupament. Per les seves bones condicions de situació, proximitat a Girona i magnífiques comunicacions, la seva posta en marxa permetrà no només millorar considerablement la funcionalitat, sinó que arribin a situar-se en ell petites indústries que fins ara s'han assentat en altres municipis veïns.” (*PP Sector 5 Pla de l'Illa, Quart, Memòria pdf, p. 10, 2004*).



Figura 9.4. Carretera-mercat Figueres-Roses. El tram entre Figueres i Vila-sacra està format per una complexa matriu de centres urbans, antigues implantacions industrials i de serveis regularitzades, i nous polígons d'activitat econòmica amb una presència important d'activitats de serveis. Font: ICC.

Així, doncs, la consolidació d'un mercat immobiliari a nivell d'àrea urbana adoba la possibilitat que cada municipi revisi o es doti d'una figura de planejament, classifiqui nous àmbits de sòl urbanitzable i s'aboqui, de manera autònoma (en la mesura que no hi ha planejament director d'ordre superior), a l'aprofitament de les rendes derivades del procés immobiliari. En efecte, pels ajuntaments, l'urbanisme esdevé una eina per fomentar el desenvolupament econòmic, dotar-se de sòl per a desenvolupar equipaments i millorar la seva capacitat financera a través de l'atorgament de llicències d'obra, un fet, aquest últim, adobat per les mancances derivades de la Llei reguladora de les hisendes locals. Ara bé, si bé és cert que això suposa l'oportunitat per a en molts municipis de desenvolupar, per primera vegada, algunes infraestructures i serveis bàsics, no és menys cert que les noves operacions determinen nous límits de demanda agregada en els camps del sanejament, l'educació o la sanitat, que depassaven la seva capacitat financera. D'aquesta manera, la nova dinàmica activa un mecanisme de desfasament crònic entre creixement i nivell de provisió de serveis urbans i, per tant, aboca els nous habitants suburbans a desplaçar-se a la ciutat central i a recórrer al mercat privat per proveir-se de molts serveis bàsics.



Figura 9.5. Transformacions urbanístiques a l'àrea urbana d'Olot. En roig, les noves extensions desenvolupades entre 1979 i 2006. Observi's com el procés urbanitzador ha seguit dues línies de creixement bàsiques: d'una banda, ha reforçat la ciutat central; i, de l'altra, ha consolidat una realitat urbanitzada discontinua d'abast supramunicipal que ressegueix la vall del Fluvià, des de la Vall d'en Bas fins a Sant Jaume de Llierca. Font: elaboració pròpia.

9.2.3 La consolidació d'una nova ciutat amb una morfologia dispersa, especialitzada funcionalment i segregada socialment

En aquesta fase en què els agents privats comencen a actuar a escala d'àrea urbana i el planejament roman ancorat en el nivell local, el nou òptim de mercat per a un segment molt important d'activitats es troba a mig camí entre els interessos particulars dels agents privats, la competència dels municipis per atreure inversions i les directrius, modificables segons relacions d'oportunitat, del planejament local. El resultat és la proliferació del "*dumping* urbanístic", o actuació selectiva dels agents en el territori per aprofitar diferencials de cost o de marcs regulació, i l'aparició de projectes, en molts casos fora d'escala, que no responen a les necessitats directes dels municipis, sinó a una organització funcional a nivell d'àrea urbana.



Figura 9.6. Continu residencial supramunicipal a l'àrea urbana de Banyoles. La dislocació del creixement residencial de Banyoles cap als nuclis de Porqueres i Camós ha format un gran continu urbanitzat de baixa densitat. Obervi's com les darreres actuacions d'eixample del municipi de Banyoles (part superior de la imatge) intenten cosir aquestes trames desagregades amb la ciutat central. Font: ICC.

L'explotació d'aquests diferencials de cost presents en el territori permet obtenir el sòl a preu més barat, minimitzar (*ex ante*) la repercussió del preu del sòl en el producte immobiliari i reduir la inversió en capital fix de les implantacions productives. Ara bé, els problemes associats a aquest model de creixement i organització urbana es fan sentir en tres sentits bàsics. En primer lloc, no hi ha una planificació adequada en la dotació d'infraestructures ni en la provisió de sòl, habitatge, serveis i espais lliures. En segon lloc, la incapacitat financera de les administracions locals les impulsa a fomentar un creixement il·limitat o bé a reclamar actuacions d'instàncies administratives superiors, subjectes, sovint, a un règim de discrecionalitat. En tercer lloc, i últim, això significa una erosió de la identitat paisatgística dels municipis, un patrimoni forjat al llarg de segles de relació "coevolutiva" entre ambient i societat:

"Al posar-se en funcionament el complex duaner-l'estació-fitosanitària [Polígon Industrial Empordà Internacional] construït a Vilamalla, és ben segur que veurà ben aviat alterada la seva condició de poble rural. Potser és, avui, inevitable que Vilamalla es converteixi en una zona industrial i de serveis lligada a la

proximitat del complex duaner i, també originada per la proximitat de Figueres.”
(*PPO Àrea CM 5, Vilamalla, Memòria pdf, p. 7, 1994*).

En molts casos, això significa també la conversió de molts municipis en “pobles dormitori”:

“Per la seva proximitat i fàcil accés a la Bisbal, [Vulpellac] compleix un marcat paper com a població-dormitori [...] És interessant destacar que la població ve emmarcada, i protegida de la Bisbal, per un turó allargat [...] [que] És una referència paisatgística de gran interès, a protegir de l’avanç de les “urbanitzacions” que per la vertent de la Bisbal, en gran part perteneixent al municipi de Vulpellac, han ocupat quasi la totalitat del turó.” (*PP Zona industrial V-2 de Vulpellac, Forallac, Memòria original, p. 7, 1988*)

I, de fet, els nous requeriments infraestructurals i urbanístics que demanden les ciutats per tal d’adaptar-se a la globalització, apunten un reforçament d’aquesta dinàmica:

“La dinàmica del municipi de Quart està estretament lligada al desenvolupament del seu veí Girona, amb poques possibilitats d’expansió a la quasi urbanització del seu terme municipal. Davant l’empenta actual de la capital, previsible en el seu manteniment i creixement en el temps: arribada de l’AVE, desdoblament de la N-II en autovia, potenciació de l’aeroport... fa que aquells termes municipals del sud de Girona, Quart i Fornells acullin amb tota seguretat els seus assentaments urbans.” (*PP Sector 1 El Celrà, memòria pdf, Quart, p. 6, 2004*)

En definitiva, durant aquest període es consolida un nou model urbà descentralitzat, però, atesa l’absència d’una racionalitat urbanística d’abast supramunicipal, especialitzat funcionalment, segregat socialment en raó de la renda i amb una morfologia fragmentada i dispersa. En efecte, als nuclis centrals hi ha hagut una pressió per a la implantació de noves activitats de serveis i residencials vinculades a la nova economia i això, combinat amb l’escassetat del sòl, ha desplaçat les activitats productives i part de la població cap a l’exterior dels nuclis urbans. Al seu torn, als municipis del seus entorns s’hi han ubicat molts polígons d’activitat econòmica que han acollit aquestes activitats, així com nous espais residencials, principalment de baixa densitat (habitatges unifamiliars en filera i aïllats), orientats a un segment de demanda urbana que ha vist la possibilitat de gaudir d’uns estàndards de qualitat majors a preus

més baixos. En resulta un paisatge dens i de perfil elevat a les ciutats centrals i un paisatge discontinu i de baixa densitat a les seves corones, on es fa més perceptible el nou model format per peces autònomes, especialitzades i segregades socialment, per raó de renda. Aquest procés ha tendit a diluir el perfil dels nuclis rurals dins de gran massa urbanitzada, ha determinat una pèrdua d'identitat del paisatge i ha implicat un augment exponencial del consum del sòl i la fragmentació dels ecosistemes. Ha mancat, en suma, una planificació de les àrees urbanes des d'una perspectiva de conjunt i l'establiment de mecanismes de solidaritat per repartir els costos i beneficis del creixement urbà a nivell d'àrea urbana.

Dins d'aquesta nova realitat urbanitzada es poden identificar tres tipus d'estructures morfològiques d'abast supramunicipal: 1) franges perifèriques d'usos periurbans; 2) continus urbanitzats residencials formats per una combinació d'eixamples de baixa densitat i urbanitzacions que tendeixen a soldar els nuclis urbans (Girona-Vilablareix, Figueres-Vilafant, Banyoles-Porqueres, etc.); i 3) corredors d'activitats econòmiques formats per polígons d'activitat econòmica ubicats sobre les infraestructures viàries (Girona-Riudellots de la Selva, Figueres-Roses, Olot-Sant Jaume de Llierca, etc.). La coagulació en determinats punts de la xarxa viària d'aquests conjunts dona peu a la formació de tipologies d'urbanització d'escala vasta, com la carretera-mercat o àrees de nova centralitat.

9.3 Municipis de costa: del turisme al residencialisme

9.3.1 Del *desarrollismo* a un nou model urbanístic paradoxal: discurs a l'entorn de la sostenibilitat i urbanització en massa

Des de la dècada de 1960 els municipis de la costa han tingut una dinàmica marcadament diferenciada de la dels d'interior a causa de l'especialització en el turisme i el sector immobiliari. El llegat urbanístic del *desarrollismo* són uns centres urbans densificats (en planta i en alçada), i un estol d'urbanitzacions disperses pel territori amb importants carències d'infraestructura i serveis. En alguns municipis, com Lloret de Mar, Castell-Platja d'Aro, Calonge, Begur o Castelló d'Empúries, la magnitud d'aquesta primera onada urbanitzadora va ser molt gran i, a més, les seves disposicions van romandre incrustades en el planejament en forma d'horitzons de creixement desaforats, que s'han projectat cap al futur en forma d'inèrcia:

“[...] El consum de sòl en urbanitzacions de segona residència és de més de 1.100 Hes., pel que fa a les que tenen Pla Parcial aprovat [...] Resultaria,

doncs, una ocupació per urbanitzacions del 27% de la superfície del terme municipal [...] i una incidència en la zona del potencial de 180.000 habitants si aquests projectes es duguessin a terme.” (*PGOU de Castelló d’Empúries*, versió refosa, Castelló d’Empúries, Memòria pdf, p. 25-26, 1984)

A partir de la dècada de 1980 el model turístic fordista entra en crisi i es transita cap al model postfordista, que es basa en la construcció d’estratègies singulars, amb l’objectiu de diferenciar una destinació concreta de las destinacions competidores. Així, després d’una primera fase de correcció dels dèficits heretats en matèria de infraestructures, a principi de la dècada de 1980 les polítiques municipals viren cap a la millora de la qualitat ambiental i el reforçament de les dotacions de serveis per donar valor afegit a l’oferta. Com a conseqüència, nous valors emergents, com la sostenibilitat o la preservació dels valors històrics i culturals, impregnen les polítiques (o els discursos) municipals, i això es concreta en la redacció de nous plans (plans d’excel·lència turística, agendes XXI locals) i qualla en els principis del nou planejament:

“El turisme és una activitat que té unes característiques molt específiques, que demanda un urbanisme diferent al tradicional. El mercat turístic és un mercat globalitzat que competeix amb ofertes físicament properes, però també amb altres situades molt lluny, arreu. Un turista que prepara les seves vacances pot triar pel mateix preu destins molt diversos: diferents localitats del litoral espanyol, varis països mediterranis, ofertes del Carib, l’Índic, i molts d’altres. Per això un bon producte no solament s’ha de preocupar de la competència veïna sinó també de la llunyana, oferint productes que tinguin un bon nivell.” (*Modificació del PP Les escoles dels estanys*, Castell-Platja d’Aro, Memòria pdf, p. 8, 1989).

Així, doncs, l’urbanisme esdevé un dels pilars d’intervenció privilegiats per a la millora de l’oferta turística, i això es materialitza amb l’activació de mesures concretes amb una important repercussió en la qualificació ambiental del territori, com la millora de les infraestructures i els equipaments (places, passejos marítims, equipaments culturals, etc.), la desprogramació del sòl urbanitzable, l’esponjament dels nuclis antics o la desdensificació d’antics projectes no desenvolupats:

“Les actuacions que s’han desenvolupat en tot Sant Antoni fins ara han tingut un caràcter densificatori del territori, primant el volum edificable per damunt de

la qualitat intrínseca de les edificacions i la pròpia urbanització. [...] El projecte de Pla parcial desenvolupa unes tipologies [...] de caràcter obert, amb importants espais enjardinats envoltant les edificacions. [...] a més i en base als objectius qualitatius ja esmentats, s'ha optat per una solució desdensificatòria del territori i que ha suposat reduir en un 15% aproximadament el nombre d'habitatges a construir [...] i també el sostre edificable en un 10%." (*PP Sant Antoni Est*, Calonge, Memòria pdf, p. 9, 1998).

Paradoxalment, però, emergeix una altra realitat que situa la dinàmica del territori en una direcció oposada. L'augment de la millora de la qualitat de l'oferta va acompanyada d'un canvi en la demanda, que transita cap al residencialisme o turisme de residència de propietat. En la seva vessant urbanística, aquest fenomen té a la base dos factors bàsics. D'una banda, una oferta de sòl massiva: els volums del sòl urbanitzable han estat superiors en un 50% al del sòl urbà en la majoria de plans vigents durant aquest període. De l'altra, l'entrada al mercat immobiliari de nous segments de demanda procedents del centre i nord d'Europa, especialment a partir de la incorporació de l'Estat espanyol a la UE, i la integració progressiva, bàsicament la Costa Brava sud, dins de la dinàmica immobiliària de la regió metropolitana de Barcelona. Com a conseqüència de tot plegat, a partir de mitjans de la dècada de 1980 la urbanització residencial repunta de nou, passa per una petita fase de recessió a principi de la dècada de 1990, i des del 1995 reprèn un creixement que pràcticament no s'atura fins al 2006. La darrera etapa, que cal contextualitzar en el marc de la denominada "bombolla immobiliària", es veu reforçada pel creixement econòmic i demogràfic general, la baixada del tipus d'interès i l'aflorament de capital procedent de l'economia submergida, especialment abans de l'entrada a la zona euro. Durant aquest trànsit, la Costa Brava reforça el seu perfil com a receptacle privilegiat de la inversió en segona residència de les Comarques Gironines, però també, de primera residència per a jubilats o pobladors pendulars que hi resideixen i treballen a la regió metropolitana de Barcelona.

Així, doncs, el residencialisme com a model basat en el desenvolupament immobiliari en un entorn ambiental privilegiat i dotat de serveis, es consolida com l'aposta real dels municipis. Es tracta d'una dinàmica comandada per agents immobiliaris i empreses constructores d'origen local, però, cada cop més, de grans grups empresarials amb seu a les grans ciutats (Barcelona i Girona). Al seu torn, aquesta genera un teixit induït de proveïdors i de serveis immobiliaris que reforça la base econòmica dels municipis i en potencia el creixement demogràfic. Per la seva banda, els ajuntaments legitimen

aquesta nova onada de creixement en massa, ja sigui emmanillats per la inèrcia, sovint difícil de revertir, de les disposicions del planejament preexistent com per una aposta pel creixement explicitada en nous plans d'expansió:

“Aquest equip és conscient de la quantitat de sòl qualificada com a urbanitzable, però s’ha de dir que [...] això respon més a haver d’acceptar algunes urbanitzacions per les disposicions legals vigents que per ganys de l’equip redactor [...] La decisió d’incorporar encara més sòl al planejament queda justificada [...] donada la localització de molts dels plans citats anteriorment lluny de les primeres línies de costa, que són les més apreciades, la problemàtica de degradació que presenten moltes d’elles i atès que l’oferta de sòl (parcel·les petites, terrenys costeruts, etc.) no és la que demana el mercat en aquest moment.” (PGOU, Lloret de Mar, p. 12 i 96, 1984).

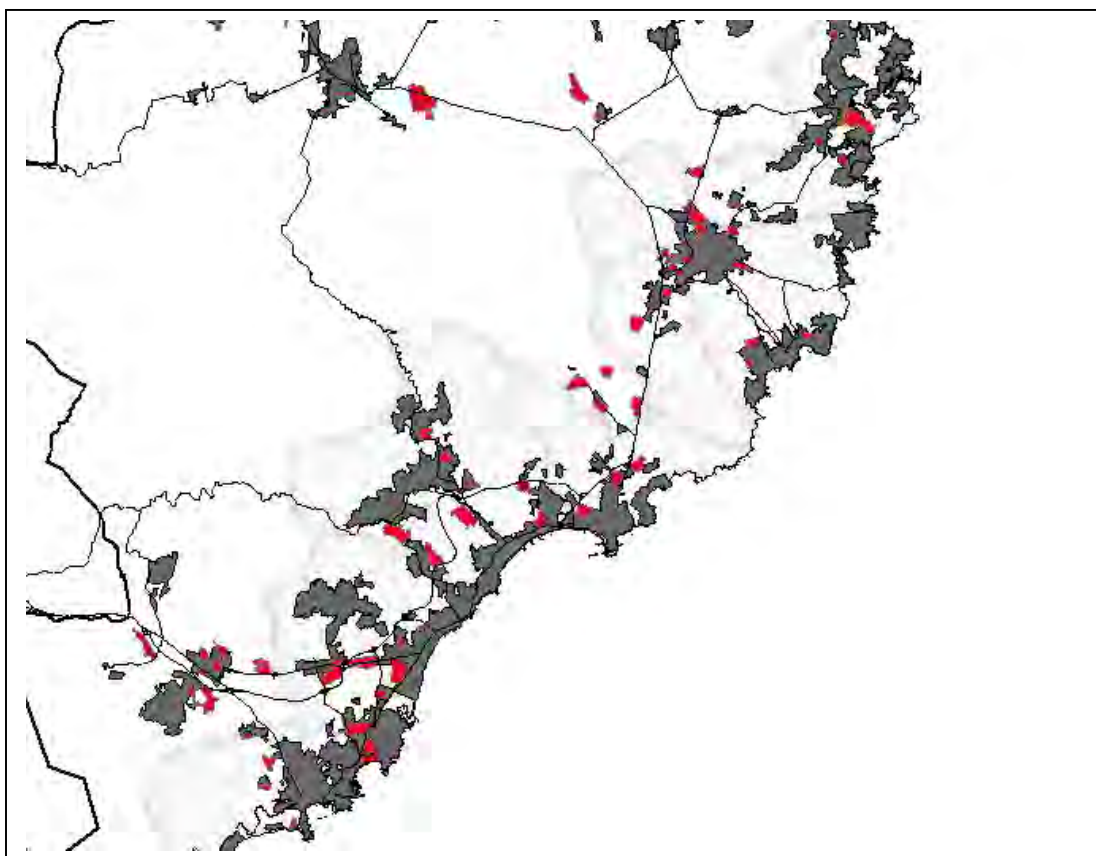


Figura 9.7. Transformacions urbanístiques a la Costa Brava centre. Durant aquest període el procés urbanitzador ha seguit dues línies de creixement: d’una banda, ha completat alguns dels darrers espais lliures de primera línia de mar; de l’altra, s’ha desenvolupat cap a l’interior, reforçant la formació d’un gran continu urbanitzat litoral, que cavalca els municipis de Sant Feliu de Guíxols, Castell-Platja d’Aro, Calonge i Palamós, i s’estén, de manera discontinua, fins a Palafrugell i Begur. Font: elaboració pròpia.



Figura 9.8. Continu urbanitzat residencial a la façana litoral de Begur. Es tracta d'un municipi especialitzat en la producció d'espai residencial de baixa densitat per a segona residència. La imatge mostra una matriu urbanística típica de les zones de costa articulada de la Costa Brava, formada per urbanitzacions antigues regularitzades i urbanitzacions noves. Font: ICC.

En definitiva, el resultat real de la política dels municipis del litoral és el reforçament del seu caràcter com a espais immobiliaris-residencials. Per zones, si als municipis grans aquest procés va acompanyat de la persistència d'una certa diversificació econòmica d'origen històric, als municipis petits, com Begur, Cadaqués, Calonge o Port de la Selva, el monocultiu residencial es converteix en el motor de l'economia local i la idea desenvolupament-urbanització esdevé una identitat. Pel que fa a les tipologies d'urbanització, nous eixamples mixtos amb usos residencials i de serveis, urbanitzacions noves, urbanitzacions associades a nous equipaments d'oci i polígons d'activitat econòmica orientats als serveis i l'oci, formen el nou corollari de projectes que intenten respondre a la creixent complexificació i segmentació de la demanda (jubilats, pobladors pendulars, nous residents), vertaders trets distintius del nou model postfordista a les Comarques Gironines.

Aquesta constatació de present resta en suspès de cara al futur, en vista de la profunda crisi immobiliària iniciada el 2007 que ha suposat una sotragada contundent i d'abast encara no mesurat en tots els municipis. D'altra banda, la nova legislació i planificació d'escala territorial, així com actuacions públiques en matèria d'habitatge, també haurien de tenir efectes sensibles en aquest àmbit.



Figura 9.9. Continu residencial al nucli urbà de Blanes. Conflueixen en aquest municipi de la Selva marítima dinàmiques pròpies d'àrea urbana, litoral i la regió metropolitana de Barcelona, i això es reflecteix en l'heterogeneïtat del paisatge. Observi's una matriu urbanística formada per eixamples que van des de l'habitatge unifamiliar en filera al bloc obert d'alta densitat, orientats a un rang de demanda que va des de nous residents a pobladors pendulars. Font: Juli Valdunciel.

9.3.2 La conflictivitat a l'entorn dels projectes urbanístics

Aquesta onada de creixement immobiliari ha tingut com a conseqüència l'activació d'importants episodis de conflictivitat territorial al llarg de la costa i els municipis de segona línia de costa. En efecte, les demandes de sostenibilitat de la societat civil s'han articulat en molts casos a l'entorn de plataformes ciutadanes (Salvem Castell, Salvem L'Empordà, Salvem Pinya de Rosa, Salvem Cap Ras, SOS Lloret, etc.), que han fet de la lluita contra alguns plans urbanístics concrets i la preservació dels espais naturals la seva divisa³. En aquest sentit, i més enllà de les circumstàncies contingents de cada cas, la proliferació de les "plataformes en defensa del territori" deixa entreveure, com apunta Nel-lo (2003), la presència d'un canvi cultural profund, a saber, la percepció social de les carències en les polítiques públiques i una crisi de confiança

³ Els casos pioners a les Comarques Gironines van ser els moviments iniciats a finals de la dècada de 1970 per salvar el parc de la Zona volcànica de la Garrotxa i els aiguamolls de l'Empordà. Vegi's en aquest sentit FORTIÀ, R. (1993) (coord.). *El medi natural a les Comarques Gironines*. Girona: Diputació de Girona; i VICENS, J. (2000). "Sota l'impacte agressiu de l'activitat humana", *Revista de Girona*, 200, p. 61-72.

en les formes institucionals de representació ciutadana. No es tracta tant d'una lluita per la consecució de millores materials, característica de la fase fordista, sinó d'una mobilització més qualitativa, orientada a una millora en la gestió del creixement urbà segons criteris més sostenibles, que no troba seu en les vies de participació representatives. Així, doncs, el procés urbanístic ha vist l'entrada en escena, durant aquesta fase, d'un tercer agent portador d'interessos: les plataformes ciutadanes (al costat de l'administració i els agents privats), que han convertit l'oposició a determinats projectes en una eina política amb un gran impacte en termes d'ordenació del territori.

Un dels casos de conflictivitat pioners succeeix a l'Estartit amb l'aprovació del PP Sector 1 La Platera, un projecte d'unes dimensions desmesurades i amb un gran impacte sobre la façana costanera. Finalment, el projecte és aturat⁴:

“[...] crear un itinerari peatonal des del port esportiu de l'Estartit fins a la sortida al mar del riu Ter. Possibilitar l'accés a la platja en un front de quasi un kilòmetre de llargada [...] L'ordenació de l'edificabilitat seguint el criteri de jerarquització d'alçades segons la distància al mar. Es preveu una zona residencial unifamiliar en unitats autònomes, situades entre els vials d'accés a la urbanització i el passeig marítim, de poca ocupació i grans espais lliures [...] Una segona zona residencial, en segona línia de més alçada es preveu en edificis aïllats i equipaments privats [...] (*PP Sector 1 La Platera UNP-4b*, Torroella de Montgrí, Memòria original, p. 8, 1987).

Els darrers anys, un dels casos emblemàtics ha estat el de Pinya de Rosa, a Blanes. Es tracta d'una mostra fefaent de la confluència entre la inèrcia derivada del planejament preexistent i d'una praxi institucional urbanística poc curosa amb la defensa de l'ambient i el paisatge. El Pla, ja exposat en el capítol dedicat a les urbanitzacions, està situat en una zona muntanyenca a tocar del mar, classificada d'urbanitzable en la revisió del pla general de 1968, s'aprova a mitjans la dècada de 1980 i, fins i tot, l'ajuntament obté el sòl de cessió lliure i gratuïta anticipadament, per a construir diversos equipaments.

Però el Pla no es desenvolupa d'acord amb els terminis establerts i a finals de la dècada de 1990 la propietat reactiva la tramitació del projecte. En aquest punt, esclata

⁴ Aquest pla, un dels darrers que implica urbanització a primera línia de mar, s'aprova un any abans de la Llei 22/1988 de Costes, que prohibeix la urbanització residencial els primers 100 metres de façana litoral.

l'oposició de la plataforma ciutadana Salvem Pinya de Rosa i el cas arriba al Parlament de Catalunya, que declara la finca Pinya de Rosa Paratge Natural d'Interès Nacional (PNIN) i s'inicien els tràmits per canviar la seva classificació a sòl no urbanitzable. Com a resposta, els promotors porten la qüestió als tribunals i en 2006 la solució final encara resta pendent de resoldre.

Taula 9.1. Episodis de conflictivitat territorial a l'entorn de projectes urbanístics tramitats i/o aprovats a la Selva Marítima, 1979–2006

Projecte	Municipi	Característiques	Plataforma opositora	Solució final
PP El Pinar	Blanes	Zona hotelera	Salvem Pinya de Rosa	Desclassificació de sòl
PP Pinya de Rosa	Blanes	Zona residencial i hotel de luxe	Salvem Pinya de Rosa	D. de sòl
PP Sant Quirze	Lloret de Mar	Zona residencial	SOS Lloret	D. de sòl
PP Cala Banyes	Lloret	Zona residencial	SOS Lloret	D. de sòl
PP Costa Marcona	Lloret	Camp de golf i zona residencial	SOS Lloret	D. de sòl
PP Mont Lloret	Lloret	Zona residencial	SOS Lloret	En procés de negociació
PP Santa Clotilde-Fenals	Lloret	Zona residencial	SOS Lloret	Suspensió de llicències d'obres en 8 parcel·les
PP Es Cars	Tossa de Mar	Zona residencial	Salvem Es Cars	Suspensió de llicències provisional, lligada a la redacció d'un nou pla general

Font: elaboració pròpia.

En definitiva, el model de creixement imperant durant aquest període ha abocat a una saturació de la capacitat de càrrega del territori, tant des de l'òptica de la preservació dels espais i recursos naturals, com des de l'òptica de la configuració del paisatge urbà. En el primer cas, això s'ha manifestat amb l'exhauriment del sòl i l'agreuament del problema de l'aigua, especialment als municipis de les conques de la Muga i la Tordera. En el segon cas, l'atorgament de llicències d'obres ha permès cobrir els dèficits de finançament de l'administració local i realitzar fortes inversions de capital públic, però aquestes han anat per darrera de les noves demandes col·lectives generades pel mateix procés de creixement. A més a més, a aquest fet cal afegir-hi la dificultat de gestionar unes infraestructures que cal dimensionar d'acord amb volums de demanda lligats a l'estacionalitat. Alguns d'aquests problemes han generat una resposta activa des de la societat civil, que s'ha organitzat mitjançant plataformes cíviques per defensar i custodiar alguns dels darrers paratges del territori.

9.3.3 La difusió de la urbanització a segona línia de costa

Durant aquest període es produeix també un procés de difusió de la urbanització des de la costa cap als municipis d'interior, especialment a les comarques de l'Alt i el Baix Empordà. Es tracta d'una conseqüència de la saturació urbanística i l'augment del preu del sòl del litoral, però també d'un gir, propi de la nova fase postfordista, cap a la valorització dels atributs identitaris i paisatgístics del territori. En efecte, d'una banda, els agents immobiliaris detecten nous nínxols de mercat en el segment d'oci i lleure als municipis de segona línia de costa, principalment aquells amb centres històrics i paisatges agraris més ben configurats i conservats. De l'altra, els ajuntaments responen a aquesta tendència redactant nous plans d'expansió i/o flexibilitzant el planejament d'acord amb nous plans *ad hoc*:

“Pel que fa referència a les previsions de creixement residencial en sòl urbanitzable, les Normes de Planejament preveien dos sectors de desenvolupament: el SAU-1 anomenat Mas Rostoll, com a creixement o eixample del nucli històric de Torrent, i el SAU-2 anomenat Els Trullars, com a creixement extensiu, de molt baixa densitat, per conformar una oferta residencial de qualitat i amb dotació de serveis, capaç de fer front a les demandes de creixement dispersos en sòl no urbanitzable i completar l'oferta de serveis de qualitat iniciada amb l'establiment hotel·ler de Mas Torrent.” (SAU 2 Trullars, Torrent, Memòria pdf, p. 4, 2003).

Es produeix, doncs, un procés anàleg en molts aspectes al que succeeix als municipis de la corona de les àrees urbanes, l'urbanisme es converteix en una eina per al desenvolupament d'uns municipis mal finançats, marcats pel declivi del sector agrari i, amatents, en molts casos, d'optar per una via de creixement lucrativa. Ara bé, la torna és, com s'ha argumentat anteriorment, deixar el camp obert a les pràctiques de “*dumping* urbanístic” i, com a conseqüència, a l'aparició d'operacions fora d'escala que depassen la capacitat de càrrega (ambiental i de serveis) dels municipis:

“Cabe considerar igualmente el capital invertido en la compra de los terrenos por parte de los promotores, que engloba el presente Plan Parcial y la inversión de la edificaciones futuras, con los beneficios incluso fiscales que represente para el Ayuntamiento de Torroella de Fluvià, que verá incrementado notablemente su capacidad de gestión en un futuro.” (PP Residencial Catalunya, Torroella de Fluvià, Memòria original, p. 8, 1992).

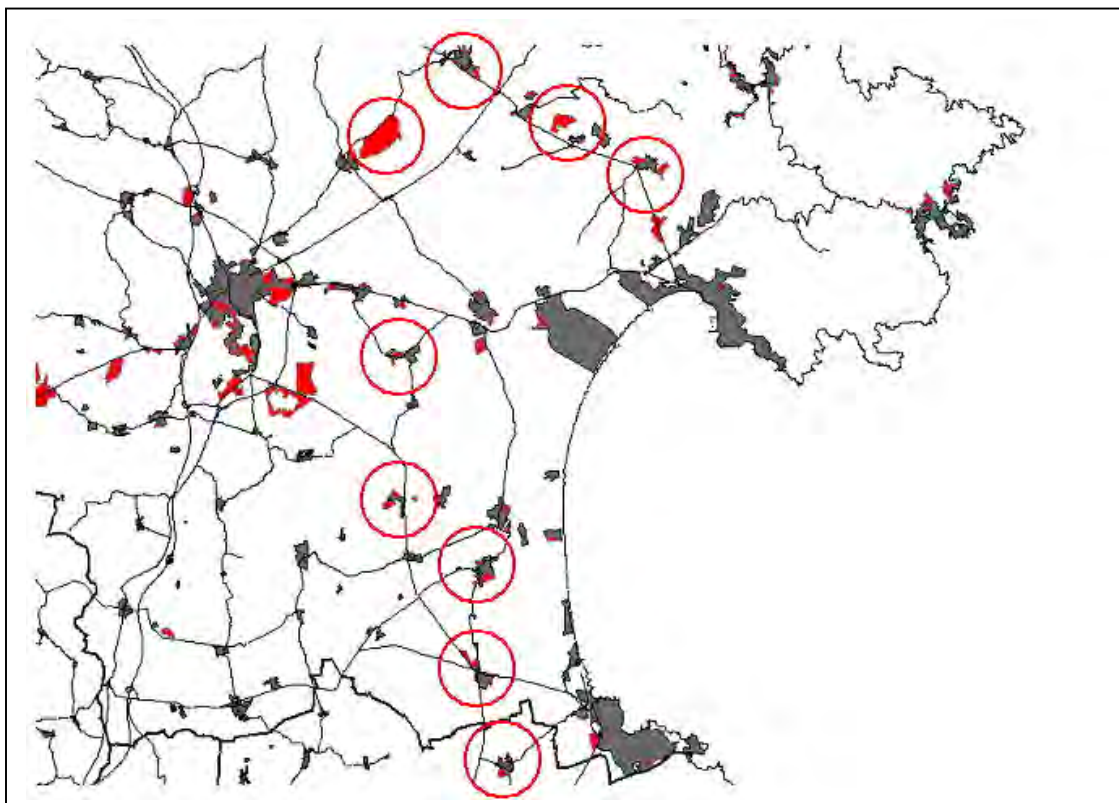


Figura 9.10. Transformacions urbanístiques a segona línia de costa (Alt Empordà). Observi's (cercles en roig) la proliferació difusa de projectes urbanístics residencials als municipis de: Peralada, Garriguella, Pau, Palau-saverdera, Fortià, Vilamacolum, l'Armentera, Viladamat i Albons. Font: elaboració pròpia.

En definitiva, durant aquest període la dinàmica urbana ha transformat l'estructura i el paisatge urbà de la costa en dos sentits bàsics. En primer lloc, i pel que fa a les àrees urbanes i municipis grans (Blanes-Lloret, Sant Feliu de Guíxols, Palafrugell, Palamós, Roses), els processos de descentralització propis de les ciutats han anat acompanyats de processos paral·lels de centralització a la façana litoral, causats per la presència d'una forta demanda residencial d'oci i lleure. En resulten paisatges molt heterogenis: centres històrics i extensions d'eixample densos i elevats, ubicats a primera línia de mar, conviuen amb urbanitzacions ciutat-jardí, ubicades a les zones de costa articulades. Més enllà, sovint en municipis veïns d'interior, apareixen eixamples de baixa densitat per a residents pendulars i polígons d'activitats econòmiques ocupats per establiments de serveis i oci. En segon lloc, i pel que fa als municipis petits (Begur, l'Escala, Cadaqués, Port de la Selva) la transició del turisme al residencialisme ha assumit el caràcter d'hiperespecialització en el segment de baixa densitat; un fenomen que, de fet, avança també amb força als municipis d'interior de la plana de l'Empordà i l'Empordanet. Els efectes d'aquesta dinàmica són la saturació i l'esgotament del sòl de la façana litoral, la dilució del perfil dels municipis en grans conglomerats conurbats

sense identitat perceptible, i una banalització, per repetició i manca d'integració de les tipologies d'urbanització, dels paisatges tradicionals dels municipis de segona línia de la costa.



Figura 9.11. Projecte fora d'escala a segona línia de costa (Peralada). Observi's la urbanització golf-residencial (part dreta de la imatge), i la seva relació de desproporció amb el centre urbà, un nucli medieval ben configurat, situat en una posició ecotònica entre la plana de l'Empordà i els primers contraforts de les serres adjacents. Font: ICC.

Dins d'aquesta nova realitat urbanitzada es poden apreciar tres tipus d'estructures morfològiques d'abast supramunicipal: 1) continus urbanitzats de façana litoral formats per nuclis urbans i creixements residencials-turístics (Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós); 2) corredors d'activitats de serveis formats per polígons d'activitat econòmica ubicats a redós de les infraestructures viàries i que penetren cap a l'interior (Blanes-Lloret de Mar, Castell-Platja d'Aro-Sant Cristina d'Aro, Figueres-Roses, etc.); 3) franges d'urbanització de segona línia de costa formades per creixements residencials de baixa densitat. La coagulació en determinats punts de la xarxa viària d'aquests conjunts dóna peu a la formació de tipologies d'urbanització d'escala vasta, com la carretera-mercat o àrees de nova centralitat.

9.4 Territoris en xarxa: la consolidació d'una nova realitat urbanitzada supramunicipal a escala regional

L'extensió dels camps d'externalitats urbanes al llarg de les infraestructures de comunicació ha adobat l'aparició d'una nova realitat urbanitzada supramunicipal, a escala regional, amb una topologia en forma de xarxa. Aquest procés s'inicia amb el desenvolupament econòmic de la dècada de 1960 i té les seves primeres expressions en les urbanitzacions i implantacions industrials aparegudes a redós de les carreteres⁵. Amb la represa del creixement de mitjans la dècada de 1980, la difusió de la urbanització reprèn de nou, ara bé, les transformacions en el sistema social i econòmic, a saber, millora en les comunicacions i innovació en les telecomunicacions, i implantació del model de producció flexible i terciarització, li confereixen una dimensió i diversitat d'usos inusitada. A partir d'aquest moment la difusió de la urbanització assumeix la dimensió d'un procés estructural i la seva manifestació física, la urbanització dispersa, es comença a consolidar com una tipologia de l'habitar alternativa a la ciutat compacta tradicional.

9.4.1 La gènesi dels territoris en xarxa

Les primeres actuacions raonades segons una concepció de l'espai en xarxa, això és, una localització extraurbana i polaritzada a l'entorn de la xarxa de comunicacions, van ser els polígons d'activitat econòmica. El Polígon Industrial de Girona, aparegut a mitjans de la dècada de 1970, en va ser una de les implantacions pioneres:

“La transformació del teixit urbanístic de les ciutats, produïda en les darreres dècades, ha dut implícit un canvi de model del territori que ha incidit directament en les empreses del país. Les petites i mitjanes indústries, moltes d'elles ubicades antigament en barris perifèrics de pobles i ciutats, han estat absorbides per aquests, obligant els empresaris a cercar i crear emplaçaments adequats a les noves necessitats de l'empresa, essent aquestes, bàsicament, el creixement de la pròpia indústria i la disponibilitat d'una xarxa de transports i comunicacions adient.” (<<http://www.polingesa.com>>, 2007)

⁵ Estudis realitzats a través de fotografia aèria demostren que fins a la dècada de 1950 la presència d'usos urbans a l'espai rural es limitava a les infraestructures de comunicació, petites extensions suburbanes i unes poques activitats industrials i/o turístiques pioneres. Vegi's, per al cas de la Selva marítima, VALDUNCIEL, J. (2005). “Blanes i la Baixa Tordera: el procés històric de construcció del territori”, *Blanda*, 8, p. 97-109.

A partir d'aquest moment, els territoris susceptibles de rebre aquest gènere d'actuacions són àmplies franges de territori situades a l'estel·la de les grans infraestructures de comunicacions. Amb la construcció de l'autopista AP-7 i l'inici de la descentralització de l'àrea metropolitana de Barcelona i l'àrea urbana de Girona, tot el terç sud de les Comarques Gironines es converteix en un àmbit procliu al creixement en xarxa. Es tracta d'un espai que abraça des de Riells i Viabrea, a tocar amb la demarcació de Barcelona:

“Fins al moment actual, el municipi de Riells i Viabrea no disposa de cap pla parcial de zona industrial; fins ara no havia sentit la necessitat de crear aquest tipus de sòl. Però la congestió industrial que té no tan sols la ciutat de Barcelona, sinó altres zones properes exerceix una pressió sobre la necessitat de començar a planejar, en proporcions prudentes, la possibilitat d'establir zones industrials [...]” (*PP Riells sud-oest*, Riells i Viabrea, Memòria pdf, p. 10, 1991)

Passa pel corredor de la baixa Tordera:

“L'àmbit desenvolupat es situa, com s'ha dit, vora la cruïlla de la carretera BV-5122 amb l'accés a l'autopista A-17 [...] Així, doncs, la seva posició en el territori és d'una gran accessibilitat comarcal i nacional a través de l'autopista. No lluny hi ha el nucli urbà d'Hostalric –a uns 400 m- i s'emmarca en un conjunt d'implantacions industrials que pertanyen als termes de Fogars, Maçanes i Hostalric.” (*PP Marge Dret del Sector 2*, Fogars de la Selva, Memòria pdf, p. 3, 1989)

S'estén per la plana de la Selva:

“[...] [es promou] una ampliació del sòl industrial del terme municipal de Sils per tal de satisfer les demandes d'aquest tipus de sòl en una zona que per les seves peculiaritats: existència de la línia de F.F.C.C., proximitat a la carretera N-II i proximitat a l'accés de l'autopista, són molt elevades.” (*PP Zona Industrial Bosc de Can Cuca Sector 2*, Sils, Memòria original, pàgina sense número, 1993)

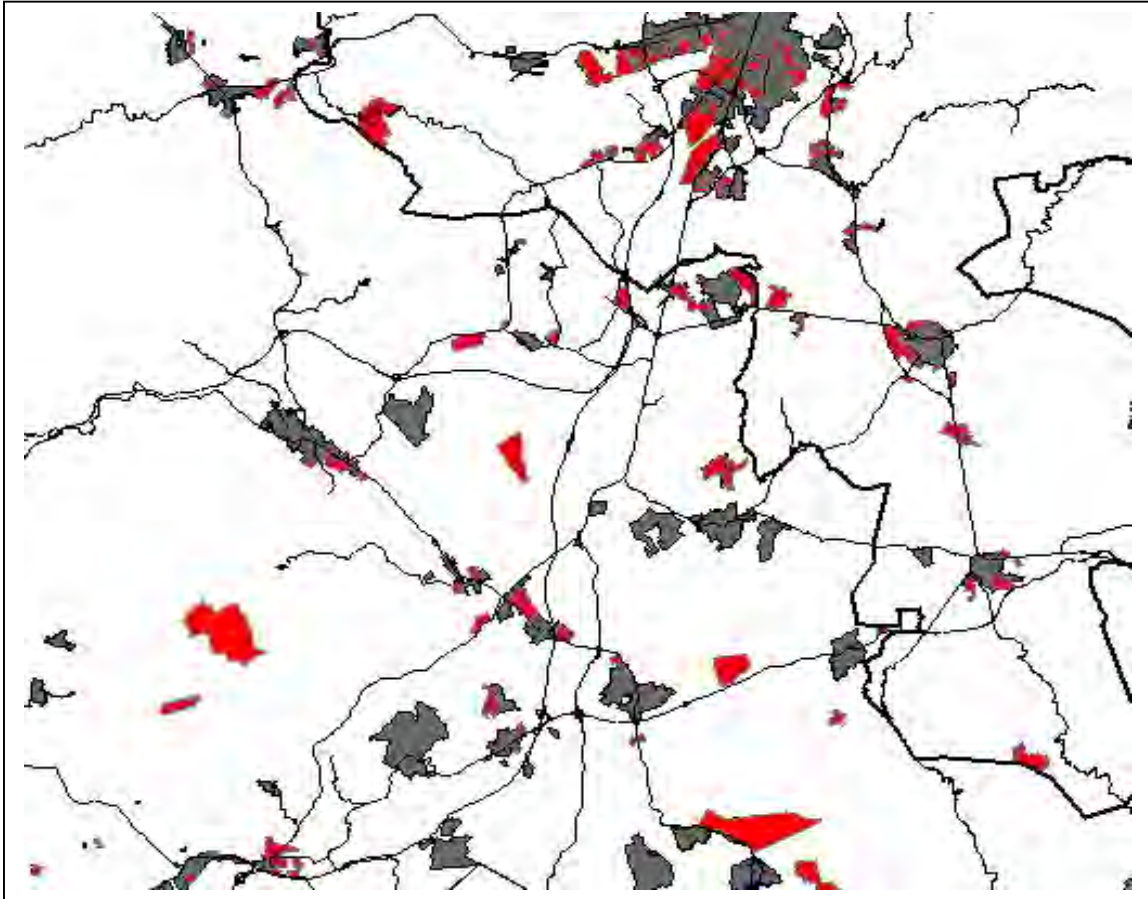


Figura 9.12. Camp urbanitzat a la plana de la Selva i el corredor de la baixa Tordera. La visió d'escala vasta mostra una vasta dispersió de l'espai urbanitzat que té a la base les infraestructures i la malla històrica de petits i mitjans nuclis urbans. Font: elaboració pròpia.

I enllaça amb l'àrea urbana de Girona, des d'on es ramifica, sense solució de continuïtat, en direcció al Pla de l'Estany i el Baix Empordà:

“El sector desenvolupat per aquest Pla Parcial gaudeix d'una estratègica situació, resultat de la proximitat als nuclis de Girona, polígon de Celrà, Banyoles, ara molt ben comunicats per les recents millores en les infraestructures viàries (desdoblament de la carretera de Girona a Banyoles, variant de Girona de la N-II, accessos a l'autopista A-7), sumat a una certa tradició industrial de la corona nord de Girona [...]” (*PP Ampliació del sector industrial SAU 3, Palol de Revardit, Memòria pdf, p. 8, 2004*)

En suma, es tracta, generalment, de la implantació de grans polígons d'activitats econòmiques, la justificació dels quals apareix sempre associada a l'explotació d'unes rendes de posició derivades d'una ubicació accessible i pròxima a les àrees urbanes.



Figura 9.13. Corredor urbanitzat de la baixa Tordera a la zona entre Riells i Viabrea i Breda, a tocar amb la demarcació de Barcelona. Es tracta d'una matriu d'urbanització dispersa organitzada al voltant del corredor de l'AP-7, formada per petits nuclis urbans i masies, antigues urbanitzacions regularitzades i polígons d'activitat econòmica. Font: ICC.

Però la dinàmica d'urbanització en xarxa no afecta tan sols a les empreses, sinó també al mercat residencial. En efecte, aquest fenomen atresora una tradició dilatada que es remunta a les primeres urbanitzacions de segona residència. El raonament dels projectes és similar a l'exposat per al cas de la indústria, tot i que, en aquest cas, l'òptim locacional és un triangle que, partint dels dos vèrtexs urbans principals (regió metropolitana de Barcelona i àrea urbana de Girona) es projecta en direcció a la Costa Brava:

“La inmejorable situación de los terrenos que se ordenan con el presente proyecto, respecto de Gerona, Barcelona, proximidad de enlaces con la A-17 y la proximidad de la Costa Brava, que también le permiten disponer de unas ventajosas condiciones climatológicas [...] hacen que dichos terrenos hayan sido objeto de una importante demanda por parte del sector turístico, ya sea nacional como internacional.” (PP Can Solà Gros, Caldes de Malavella, Memòria pdf, p. 1, 1980)

A la plana de la Selva i el corredor de la Tordera, ja durant la dècada de 1970 i la primera meitat de la dècada de 1980 els municipis redacten plans amb classificacions massives de sòl, forçats, en la majoria de casos, per la necessitat de regularitzar actuacions sorgides de manera espontània. Es tracta d'un coixí prou elàstic per encabir les noves demandes de creixement urbà que s'inicien a partir de final de la dècada de 1980.

9.4.2 La urbanització en xarxa com a fenomen estructural

A partir de la dècada de 1990 el fenomen de la urbanització en xarxa s'allunya de la idea d'un simple procés de suburbanització, produït per una descentralització mecànica dels usos urbans des de les ciutats grans cap a les corones immediates, i passa a esdevenir un fenomen estructural, que se superposa a l'estructura i la morfologia dels nuclis urbans tradicionals. Aquest procés és causat per tres factors bàsics. En primer lloc, la millora de les infraestructures i la innovació en el transport, fet que comprimeix les relacions espai/temps, i desdibuixa la topologia tradicional del territori i la substitueix per una de nova en xarxa, tendencialment isòtropa. En segon lloc, la fragmentació de la producció i la seva articulació en xarxa, fet que impulsa no només la dispersió del teixit productiu, sinó també l'aparició de noves activitats, com la logística o els transports, la ubicació de les quals ja no es basa en l'aprofitament de les externalitats clàssiques de tipus aglomeratiu, sinó de noves externalitats lligades a l'accessibilitat:

“Se ha considerado oportuno urbanizar esta zona, cuyas expectativas encauza el Plan General de Ordenación de la Jonquera, debido a la condición peculiar de su emplazamiento situado a pocos kilómetros de la frontera. Esta situación aduanera provoca un tránsito constante de vehículos y mercancías, que generan unas necesidades importantes de almacenamiento y control de estas, así como lugares adecuados para el descanso y aseo de los conductores de camiones y otros vehículos, así como el espacio necesario para el aparcamiento de estos [...] Debido a la importancia creciente del transporte por carretera y por consiguiente de la seguridad en la conducción, este tipo de áreas de servicio han empezado a proliferar alrededor de las zonas aduaneras y núcleos industriales de toda Europa, siendo todavía escasa pero igualmente necesarias también en nuestro país.” (PP Sector núm. 4 (21-B), La Jonquera, Memòria pdf, p. 72, 1988).

En tercer lloc, i últim, la dislocació del mercat de l'habitatge fora de les ciutats a causa de l'augment del preu del sòl i/o la recerca per part de la població de millors estàndards de l'habitar. En el pla dinàmic, a aquest fet se li afegeix la compleció i/o expansió de les urbanitzacions, que passen progressivament de segona a primera residència, i és reforçat també, segons un model de causació acumulativa, per la progressiva dispersió dels centres de treball i de la gran distribució comercial sobre els nusos perifèrics dels nuclis urbans. Tot plegat deconstrueix les conques de mercat "arealconcèntriques" tradicionals i les seves estructures d'usos centre-perifèria, fa emergir nous centres de gravetat exurbans, i possibilita l'aparició d'una nova modalitat de l'habitar i d'usar el territori de geometria flexible a escala regional.

Molts municipis petits veuen en aquesta nova articulació a escala regional del mercat immobiliari un filó per al seu desenvolupament:

"L'objectiu essencial de l'actuació plantejada és crear una nova àrea de sòl residencial per respondre a la demanda existents poc coberta al municipi [...] [i està justificada pel fet que] Se situa en el nucli de Sant Esteve, situat en un punt geogràficament cèntric, ben comunicat amb la via N-II, proper a l'accés de l'autopista A-7, i bon accés cap a la capital de la comarca, Banyoles [...]" (*PP Sector Ponent els Prats, Vilademuls, Memòria pdf, p. 5, 2004*)

I si augmentem l'escala d'anàlisi al conjunt de les Comarques Gironines, es pot apreciar la configuració d'una tercera geografia, en xarxa, formada per nous camps d'inversió en capital fix, nous punts nodals i noves línies de frontera. En aquesta nova realitat apareixen (o es veuen reforçats) nous punts nodals o baricèntrics com, per exemple, Banyoles, que gràcies a l'obtenció de la capitalitat comarcal el 1987 i, especialment, les obres realitzades amb l'objectiu de les olimpíades de 1992, es (re)posiciona com un centre de rellevància a nivell regional:

"De tots és coneguda la forta dinàmica que presenta el Pla de l'Estany [...] Aquesta forta expansió, potenciada actualment pel moviment que suposa l'activa participació com a subseu en el desenvolupament de les properes Olimpíades del 92 a Barcelona, ha de permetre-li d'assolir un complex i eficient sistema de comunicacions a nivell provincial que li donarà l'oportunitat de gaudir d'una envejable accessibilitat que la rellançarà encara més dins el contexte socio-econòmic de la zona." (*PP Sector industrial NP3, Banyoles, Memòria original, pàgina sense número, 1991*)

Un altre node emergent és la Jonquera, que, després d'una breu fase de crisi lligada al desmantellament de l'activitat duanera, comença a desenvolupar sòl per respondre a les noves demandes del sector dels transports, la gran distribució (aquesta aprofita diferencials aranzelaris amb l'Estat francès i, per tant, projecta la seva influència cap al Rosselló, més enllà de la frontera) i els serveis a la carretera:

“El municipi de la Jonquera com a lloc natural de pas i obligat del corredor mediterrani [...] ha portat associat a la seva situació fronterera l'activitat de transport de persones i mercaderies per carretera, els tràmits duaners, l'activitat comercial i la prestació de serveis en general dels usuaris d'aquestes activitats. Des de la redacció i entrada en vigor de l'actual Pla General [...] el 20 de març de 1985, s'han produït canvis estructurals en l'esfera econòmica i política, en l'àmbit dels transports i duaner, que han tingut repercussions a nivell local no previstes [...] L'obertura i globalització de mercats varen comportar un canvi d'activitat al municipi, que amb motiu del tancament de nombroses agències de duanes va comportar una forçada reconversió laboral i també urbanística. Per aquest motiu es varen iniciar els tràmits de revisió anticipada del planejament general [amb l'objectiu de] classificar nou sòl urbanitzable, amb la creació de tres nous sectors, anomenats P-12, P-13 A i P-13 B.” (*PP P-12 Mas Pla*, La Jonquera, Memòria original, p. 3, 1998)

En segon lloc, es consoliden àmplies franges d'urbanització difusa o camps urbanitzats, és a dir, grans interfícies territorials ben comunicades, on se superposen “ontologies escalars” que donen lloc a l'aparició de morfologies heterogènies, sense un centre de gravetat de referència, com és el cas de la Selva:

“[Fogars] Antigament era un conjunt de cases esparses, aglutinades a la banda de llevant per l'església de Sant Cebrià de Fogars, a tocar de la Tordera, i a la banda de ponent per l'antiga parròquia de Sant Andreu de Ramió. Fins a mitjans del segle passat es comunicava només per la petita carretera de Fogars a Tordera i a Hostalric i per camins i pistes forestals que unien les pagesies [...] L'aparició de l'autopista A-17 de Barcelona a La Jonquera que travessa el terme d'oest a est [...] va comportar als anys setanta l'aparició d'urbanitzacions de caràcter residencial i una incipient indústria [...] Durant els darrers anys l'Ajuntament de Fogars ha realitzat una tasca important de consolidació de les urbanitzacions existents al municipi, fruit d'aquesta gestió ens trobem quatre sectors urbanitzats i recepcionats i amb un alt grau de

parcel·les recepcionades: Regent Parc, Parc dels Prínceps I, Parc dels Prínceps II i el Nucli de la Vila fase I i fase II [...] Posteriorment a aquest creixement residencial s'ha produït un creixement de sòl industrial amb dos nous polígons industrials ja urbanitzats i un tercer amb planejament i reparcel·lació aprovats. La pròxima ocupació d'aquests polígons comportarà noves expectatives laborals que faran augmentar la demanda de sòl residencial [...] Així dels 642 habitants existents al municipi l'any 1998 s'ha passat als més de 1050 actuals. Això sense tenir en compte que moltes de les edificacions existents corresponen a segones residències que s'estan convertint en primera residència." (PP Delimitació del nucli de la Vila 3^a Fase, Fogars de la Selva, Memòria pdf, p. 31 i 32, 2006)



Figura 9.14. Matriu urbanística de la zona de l'aeroport Girona-Costa Brava. En aquesta àrea hi conflueixen la dinàmica de l'àrea urbana de Girona i la de l'Aeroport, que s'ha convertit en una segona plataforma aeroportuària de Barcelona. Es tracta d'una matriu d'urbanització dispersa formada per grans infraestructures i nodes de transport, petits nuclis urbans i masies, antigues urbanitzacions regularitzades i polígons d'activitat econòmica. Font: ICC.

En definitiva, la millora de les infraestructures, la fragmentació de la producció i la proliferació de nous usos (logística, transports, distribució comercial, habitatge de baixa densitat), han adobat l'aparició d'una forma emergent d'estructuració del territori i de creixement en xarxa, complementària de les formes d'agregació i extensió tradicionals. Es tracta d'una nova realitat urbanitzada que reforça o se superposa a la malla de ciutats i viles preexistent, i la reconfigura segons un patró de racionalitat cada

cop més líquida, regida pels pols de Barcelona, Girona i les dinàmiques que emergeixen a l'escala de l'euro regió mediterrània i global. Emergeix, en aquest sentit, com l'expressió més evident de l'esmentada contradicció que hi ha entre l'escala a què s'han començat a articular els mercats de treball i de l'habitatge, regional, i l'escala que s'ha governat i planejat el territori, ancorada en el minifundisme municipal.

En resulta, de tot plegat, un paisatge d'urbanització difusa que es disloca sobre les artèries de comunicació i nodalitats *ex-novo*, subvertint les formes de creixement compacte i els sistemes de nuclis tradicionals. Predominen, en aquest sentit, matrius d'urbanització dispersa complexes que combinen centres històrics i eixamples de baixa densitat, amb urbanitzacions ciutat-jardí i polígons d'activitat econòmica dispersos i fora d'escala. Només en alguns pocs nodes privilegiats, amb nuclis històrics de rellevància, com Santa Coloma de Farners o Llagostera, els nous creixements s'han pogut canalitzar en forma d'extensions compactes i amb un relatiu equilibri en relació a la trama urbana. Els efectes d'aquesta dinàmica d'urbanització són un consum irracional de sòl, tant per la pròpia ocupació física com per l'elevada fragmentació que produeix la dispersió de la trama; el trencament de la forma, el ritme i el perfil dels municipis, i la seva dilució dins de grans espais conurbats sense identitat perceptible; i, per últim, una banalització, per repetició i manca d'integració de les tipologies d'urbanització, dels paisatges tradicionals.

Dintre d'aquesta nova realitat urbanitzada es poden apreciar quatre tipus d'estructures morfològiques d'abast supramunicipal: 1) camps urbanitzats formats per centres històrics, eixamples residencials de baixa densitat i espais per a activitats econòmiques; 2) continus urbanitzats residencials formats per una combinació d'eixamples de baixa densitat i urbanitzacions que tendeixen a soldar els nuclis urbans (eix Santa Coloma-Riudarenes-Sils, etc.); 3) corredors formats per polígons d'activitat econòmica ubicats a redós de les infraestructures viàries (AP-7, carretera N-II); 4) aglomeracions baricèntriques; ja siguin en nuclis històrics revaloritzats (Santa Coloma de Farners, Llagostera, Maçanet de la Selva, la Jonquera, etc.) o bé nodes de nova planta catalitzadors de les noves relacions d'escala, com l'àrea de Aeroport Girona-Costa Brava. La coagulació en determinats punts de la xarxa viària d'aquests conjunts dona peu a la formació de tipologies d'urbanització d'escala vasta, com la carretera-mercat o àrees de nova centralitat, i apunta la possible formació d'assentaments exurbans, com l'àrea de Aeroport Girona-Costa Brava.

9.5 Municipis petits: de l'urbanisme de baixa densitat als “deserts urbanístics”

La difusió dels camps d'externalitats urbanes al llarg de les infraestructures de comunicació ha donat la possibilitat a molts municipis petits de realitzar una primera expansió del seu nucli urbà. En efecte, més enllà de la casuística dels grans àmbits en transformació (àrees urbanes, costa i territoris en xarxa) apareix una “altra realitat urbana”⁶ formada pels nuclis de petita dimensió ubicats en les interfases dels àmbits més intensament urbanitzats. Es tracta d'un grup heterogeni de municipis, però que té en comú el fet de representar el darrer esglaió de l'estructura d'assentaments i de compartir, atesa la seva petita dimensió, unes problemàtiques associades. Fent un exercici de síntesi, es poden identificar dues situacions bàsiques: 1) municipis que han experimentat una transformació significativa; 2) municipis que han romàs aturats. En el primer cas, l'urbanisme ha tingut un impacte en tres sentits bàsics: 1) ha servit com a eina de desenvolupament; 2) ha servit com a eina per a la dotació d'infraestructures i serveis; i, per últim, 3) ha contribuït a la configuració d'una nova morfologia urbana.

9.5.1 L'urbanisme com a eina de desenvolupament

En molts municipis petits, la possibilitat de desenvolupar un pla parcial ha significat una gran ocasió per fomentar el desenvolupament econòmic i revertir un estancament que, amb la davallada de les activitats agràries, havia esdevingut crònic. La novetat és que aquesta oferta es concep segons una orientació dual. D'una banda, es pretén que sigui útil, com és raonable, a les necessitats de la població del municipi:

“[Es tracta de] possibilitar una tipologia edificatòria que permeti uns preus de venda assequibles per a la gent jove i amb primer treball, que faciliti la permanència dels actuals treballadors dintre del municipi (actualment es disposa de moltes parcel·les en ciutat-jardí però no habitatges en filera) i no hagin de marxar a municipis veïns.” (*PP Sector PP-2, Sant Julià del Llor i Bonmatí, Memòria pdf, p. 13, 2002*)

De l'altra, es pretén aprofitar les noves oportunitats de desenvolupament derivades de l'ampliació progressiva dels mercats immobiliaris urbans i, per tant, els projectes s'orienten a una demanda extralocal. Es tracta d'atreure dos perfils de demanda bàsics: el nou segment de pobladors mòbils que realitzen les seves pràctiques

⁶ Com argumenta Aldomà, la divisió entre ciutat i camp a Catalunya ha tendit a desaparèixer, de manera que ja no es pot parlar d'aquests territoris de rerepaís, sinó és en termes d'una “altra Catalunya urbana”. Vegi's ALDOMÀ, I. (1999). *Amb el permís de Barcelona: l'altra Catalunya urbana*. Lleida: Pagès.

espacials (habitatge, treball, oci) a una escala ampliada, i el segment que cerca habitatge de segona residència per al temps de lleure:

“La conveniència i oportunitat del projecte es fonamenta en la necessitat de donar abastiment a la demanda actual de sòl edificable en condicions de segona residència, orientada al municipi en caràcter selectiu [...]” (PP Can Muntada, Maçanet de Cabrenys, Memòria original, p. 2, 1993)

9.5.2 L'urbanisme com a eina per a la dotació d'infraestructures i serveis

El segon element ressenyable de l'impacte que ha tingut l'urbanisme en els municipis de petita dimensió és la seva funció com a eina per a la millora les condicions d'infraestructura. De fet, la idea moderna d'infraestructura i serveis col·lectius introduïda pel planejament havia estat fins fa ben poc pràcticament inexistent en molts municipis. Així, si no era perquè molts aspectes, com ara l'abastament d'aigües, els havien anat resolent els propietaris a través de intervencions incrementals realitzades a compte propi o, singularment, havien estat objecte d'actuacions de les administracions supralocals, fins fa ben pocs anys en àmplies franges del territori dominava l'infraurbanisme en l'esfera infraestructural (en aquest sentit cal destacar la importància que ha tingut el quadriennal Pla Únic d'Obres i Serveis de la Generalitat i les diputacions).

I si aquesta era la situació a la majoria dels nuclis de les zones rurals, als nuclis menors, vilatges i zones de poblament disseminat, la situació era encara més precària:

“Este núcleo urbano Sant Dalmai, se ha formado sin la regulación de un planeamiento [...] Así es que:

-Sant Dalmai “núcleo consolidado” no posee el servicio de aguas potables, no existe la red de abastecimiento [...]

-Las líneas eléctricas y las E.T. son insuficientes (han quedado obsoletas).

-El crecimiento y las construcciones de viviendas se han desarrollado de forma totalmente anárquica.

Es por ello que el Plan Parcial [...] aparte de su organización propia, permite colaborar con el municipio en impulsar y mejorar los servicios de infraestructura y urbanísticos necesarios:

-De electrificaci3n.

-De construcci3n de la red de aguas potables

-Completar el trazado de las redes viarias, etc.” (PP SAU 2 Sant Dalmai-Església, Vilobí d'Onyar, 1989)

Durant aquest període es produeix, doncs, un gran avenç en les condicions d'infraestructura dels municipis petits gràcies, tant als plans d'obres i serveis de la Generalitat i la Diputaci3n de Girona com a la promoci3n de nous plans parcials que permeten la realitzaci3n de projectes col·lectius d'infraestructura i serveis.

9.5.3 L'especialitzaci3n en el model de ciutat-jardí de baixa densitat

El tercer aspecte ressenyable de les transformacions que s'han produït durant aquesta fase ha estat la modificaci3n de la funci3n i la morfologia dels municipis petits. En el pla urbanístic, aquest procés ha tingut dos vessants bàsics: 1) la substituci3n dels tipus morfològics històrics per un nou model ciutat-jardí monofuncional de baixa densitat; 2) el pas del creixement per addici3n a la trama preexistent a un creixement amb actuacions de nova planta unitàries, en alguns casos, fora d'escala. En efecte, com s'ha exposat, la idea de creixement ciutat-jardí es difon amb força a partir de la dècada de 1980 com a resultat de la confluència de tres factors: en primer lloc, com a continuïtat de la cultura de poblament disseminat (i habitatge unifamiliar) present a moltes comarques (Pla de l'Estany, Selva interior i Garrotxa, principalment); en segon lloc, per la influència d'algunes tipologies modernes basades en l'ordenaci3n amb edificaci3n unifamiliar aïllada, com els polígons de cases barates i, especialment les urbanitzacions; i, en tercer lloc, i últim, pel creixement d'un segment de demanda urbana que rebutja les tipologies densificades de l'etapa anterior i que cerca millors estàndards de l'habitar.

Així, doncs, es forja un nou segment de mercat heterogeni socialment, però que té en comú una demanda de l'habitar en espais ciutat-jardí de baixa densitat ubicats en zones ambientalment saludables. I aquesta realitat és recollida pels nous plans dels municipis petits a través de la delimitaci3n d'una o diverses àrees de nova extensi3n, en forma d'eixample o d'urbanitzaci3n. Es tracta del resultat, tant de projectes d'oportunitat introduïts en els plans per la via de la seva modificaci3n puntual com, el que és més greu, de classificacions de sòl urbanitzable en molts casos desproporcionades i amb volums desmesurats d'habitatge i de poblaci3n albergable respecte la poblaci3n resident.

En qualsevol cas, cal dir també que la difusió del planejament pel territori consolida un nou model de l'habitar ciutat-jardí al qual aspiren, de vegades com a alternativa a la situació anterior, molts municipis:

“La forma d'ocupació del sòl ha anat evolucionant d'acord amb les Normatives Vigents, havent-se construït uns edificis amb un model d'ocupació clarament equivocat amb blocs d'habitatges de quatre plantes pis, fet que ja es va corregir amb les Normes Subsidiàries de 1984...[que] han constituït una eina molt important per redefinir la trama urbana del municipi [...] permetent creixements de baixa densitat amb ocupacions tipus ciutat jardí, amb habitatges aïllats o aparellats.” (*Revisió de les Normes Subsidiàries de Bordils*, Bordils, Memòria pdf, p.s. 3 i 4, 1985).

Com a conseqüència de tot plegat, es produeix un canvi en el rol social, funcional i morfològic dels municipis petits: l'activitat agrària s'abandona gairebé definitivament, i així tot el seu imaginari cultural associat, i els municipis s'especialitzen en la funció residencial, un fenomen que és més intens prop de les àrees urbanes i la costa. L'estructura sociolaboral així ho corrobora: els saldos de població resident als municipis petits són generalment superiors als dels llocs de treball localitzats, és a dir, bona part de la gent que hi resideix se sustenta amb una feina urbana⁷. El problema és que els nous creixements no estan associats a previsions concretes d'espais per a àrees de comerç i serveis, de manera que això els converteix, a la pràctica, en espais monofuncionals residencials-dormitori.

La difusió d'aquest nou cànon urbanístic implica un trencament amb la tipologia dels nuclis rurals preexistents. En efecte, això significa la substitució dels nuclis antics, formats per estructures orgàniques i d'edificació entre mitgeres (tipologia tradicional vinculada a les necessitats de la família pagesa i/o menestral, i construïda amb materials d'origen local), per tipologies modernes, formades per estructures viàries i parcel·làries regulars i habitatge unifamiliar (habitatge aïllat de tipus xalet o edificacions funcionals de composició bàsica).

⁷ Durant aquest període els percentatges de població ocupada al sector agrari davallen definitivament i si es mantenen elevats és, en tot cas, perquè és l'ocupació principal d'una població envellida.



Figura 9.15. Perspectiva de Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls). Nucli històric de disposició orgànica i compacta, característic del Terraprim d'Empordà. Font: Juli Valdunciel.

Però no només canvia el tipus d'ordenació sinó també l'escala. En efecte, a mesura que creix la demanda urbana augmenta el control extern del procés urbanístic, i, això incrementa la capacitat de capitalització dels agents i la dimensió de les operacions. La gran dimensió de les noves actuacions implica, en molts casos, una ruptura d'escala respecte als teixits preexistents. Això implica no només d'un trencament en les relacions ecològiques i culturals dels nuclis amb el seu entorn, sinó una substitució (parcial o total) del seu paisatge tradicional per uns nous tipus morfològics estandarditzats, fet que significa una pèrdua irreversible en la identitat paisatgística del territori. Es pot copsar la magnitud d'aquest creixement en molts punts sensibles de les Comarques Gironines, com el rerepaís baixempordanenc, el Terraprim d'Empordà o la Garrotxa d'Empordà.



Figures 9.16 i 9.17. Imatge aèria i perspectiva d'una actuació desagregada a Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls). Observi's en planta i perfil una nova actuació residencial de tipus ciutat-jardí desconnectada del centre històric i el contrast amb la tipologia preexistent (foto de la pàgina anterior). Font: ICC i Juli Valdunciel.

9.5.4 La singularitat dels municipis de poblament disseminat

Dins de la realitat dels municipis petits cal fer referència, per la seva singularitat, als municipis de poblament disseminat. La presència d'àmplies de poblament disseminat és una dada estructural del poblament històric a les Comarques Gironines, especialment en comarques com la Selva, el Pla de l'Estany o la Garrotxa. Les exigències de l'economia moderna van impulsar, però, una concentració dels mitjans de producció i de la població als nuclis urbans localitzats a les planes i la costa, de manera que aquesta forma de poblament va anar essent subsumida dins les noves xarxes urbanes i/o arraconada, com una tipologia residual, a les zones rurals d'interior, principalment de mitjana muntanya:

“En èpoques medievals els assentaments es varen concretar en un aglevament a l'entorn del castell de Brunyola i posteriorment en algunes masies emplaçades al llarg de les principals vies que travessen la contrada, o en alguns encreuaments d'aquestes com és el cas de Sant Martí Sapresa [...] Seria amb la posterior expansió de l'agricultura que augmentaria l'escampall de masies per tot el terme municipal que s'allunyen dels recintes murats [...] Al període d'expansió indicat esdevé un altre de decadència ja més recent conseqüència de la crisi de l'agricultura [...] que fan desplaçar les gents del camp cap a les indústries de la ciutat, abandonant-se moltes edificacions tradicionals sobrevivint només les més productives [...] Formalment, s'ha de reconèixer la uniformitat que trobem a les edificacions tradicionals que poblen gran part del municipi amb les característiques habituals de l'arquitectura rural d'aquesta part del país i que es manté molt inalterada.” (*Normes subsidiàries de planejament*, Brunyola, Memòria pdf, p. 15 i 30, 1994).

Als municipis de poblament disseminat propers a les àrees urbanes aquest procés es va traduir en l'aparició de polaritats modernes, especialment a l'entorn dels eixos viaris:

“El municipi de Llambilles està format per distintes formes de creixement i ocupació del territori que de forma natural s'han consolidat com a nuclis urbans. Uns corresponen a nuclis històrics i altres a un creixement de tipus suburbà recolzat en el principal sistema viari de la població: la carretera C-250. Davant d'aquesta realitat urbanística, les Normes Subsidiàries [...] recullen quatre zones que apareixen disseminades en el territori i sense altra connexió que la carretera C-250. Aquestes són: el poble de Llambilles, el veïnat d'Arols,

el veïnat de la carretera i el barri de l'estació.” (PP Polígon Les Riboltes, Llambilles, Memòria pdf, p. 8, 1997)



Figura 9.18. Nucli disseminat de Llambilles. Observi's la traça del nucli històric format al voltant de l'església (dreta de la imatge) i les noves expansions desagregades (esquerra de la imatge) a l'entorn de l'eix de la carretera C-65. Font: ICC.

Durant el període d'estudi, alguns municipis de poblament disseminat han activat apostes de creixement singulars. Un primer exemple és fer una actuació per a crear o reforçar un àmbit de significació i centralitat urbana. Aquest pot tenir un caràcter de densificació residencial:

“La ubicació del sector és força privilegiada, ja que es troba al llarg de la carretera d'accés a Vall-llobrega, en el punt quilomètric 1.03, just al costat del nucli urbà consolidat del Raval de Baix, en el que existeix l'Església, l'Ajuntament, la Casa de Cultura i la Plaça de l'Ajuntament [...] Ens trobem doncs davant d'una actuació residencial, que a part de consolidar el nucli urbà del Raval de Baix, està perfectament connectada amb tota la part costanera del Baix Empordà, i especialment amb el nucli limítrof de Palamós.” (PP *L'Eixample*, Vall-llobrega, Memòria original, p. 13, 1991)

O bé, pot ser un polígon d'activitat econòmica orientat al comerç i els serveis:

“El Pla General preveu el desenvolupament de serveis relacionats amb la carretera i les àrees residencials que envolten l'àmbit. La idea és consolidar un veritable nucli comercial per la vila de Fogars.” (*PP Zona Servei PK 5,05 Carretera BU-5122, Fogars de la Selva, Memòria pdf, p. 3, 1989*)

Un segon exemple és la consolidació dels nuclis disseminats preexistents. Es tracta de promoure expansions moderades, orientades a consolidar uns nivells bàsics de infraestructura i serveis:

“[...] la dispersió dels assentaments rurals i d'edificació degut a la manca d'un nucli polaritzador, ha portat a la proposta d'un model de planejament que permet localitzar edificacions i usos al voltant de les cases de pagès actuals i tolera l'edificació aïllada en determinats indrets i al llarg del recorregut dels camins actuals en les àrees agrícoles i forestals. Aquests fets juntament amb la [...] modificació de les Normes Subsidiàries referents a la constitució de Nucli rural per a determinats número d'habitatges, fa que la solució a l'actual demanda d'habitatges pugui ésser a l'abast amb el desenvolupament d'un dels nuclis, en aquest cas “Can Noguera.” (*PP Can Noguera, Sant Feliu de Buixalleu, Memòria pdf, p. 4, 1997*)

Un tercer exemple, i últim, és, al contrari de l'anterior (paradoxalment es tracta del mateix municipi), la creació de nous assentaments desagregats que intenten captar rendes de posició lligades a la presència d'una carretera:

“El terme municipal de Sant Feliu de Buixalleu és en el sentit ampli un agregat administratiu de diversos nuclis de població: Grions, Gasserans, Sant Feliu, etc. i un gran nombre de masies disperses [...] Aquest fet diferencial fa que el planteig d'una zona de desenvolupament industrial en aquest terme no sigui com els altres casos conseqüència directa d'una certa dinàmica poblacional i econòmica de la comunitat. El planteig cal cercar-lo en motivacions de tipus comarcal i fins i tot d'àmbit més general.” (*PP Zona Industrial S II, Sant Feliu de Buixalleu, Memòria pdf, p. 6, 1992*)

Així, doncs, molts municipis de poblament disseminat han fet apostes coherents per dotar els assentaments preexistents d'uns mínims d'infraestructura i crear, en punts estratègics, espais de nova centralitat urbana. Malauradament, alguns creixements residencials i/o polígons d'activitat econòmica orientats a una demanda extraurbana,

han anat, paradoxalment, en la línia contrària: el foment d'una dispersió que no té un encaix orgànic ni amb l'estructura ambiental ni paisatgística preexistent.

9.5.5 La singularitat dels municipis de muntanya

La dinàmica dels municipis de muntanya apareix, durant aquest període, íntimament lligada al turisme de neu i de cap de setmana. Això ha tingut un impacte important als municipis del Ripollès situats als punts culminants de les valls de Camprodon i Ribes, que han desenvolupat, seguint un procés anàleg al que ha succeït a la costa, una funció com a nuclis turístics especialitzats en la segona residència:

“L'ampliació del sòl de desenvolupament urbà a Pardines, té per finalitat tenir una oferta disponible per la construcció d'habitatges de nova planta de segona residència [...]”. [Paral·lelament] completa el nucli del poble amb l'espai de creixement natural. S'articula amb el teixit urbà existent i hi aporta les dotacions necessàries al conjunt del poble, sobretot l'aparcament, que permet treure de dins del nucli i de la plaça del Pedró tots els cotxes [...] i allibera l'entramat medieval de la circulació dels cotxes que hi accedeixen.” (*PP Camp d'en Pedró*, Pardines, Memòria original, p. 6, 1999)



Figura 9.19. Creixements residencials a Llanars. Es tracta d'un dels municipis més dinàmics de la Vall de Camprodon. S'hi ha desenvolupat un model de segona residència mixt que combina tipologies de baixa densitat i tipologies plurifamiliars, de tipus apartament, que contrasten negativament amb el perfil del nucli històric. Font: David Pavón (Universitat de Girona).

A muntanya, però, la topografia i l'absència de sòl apte per urbanitzar determinen la utilització en els nous creixements d'un rang ampli de tipologies, que va des de l'habitatge unifamiliar aïllat a solucions plurifamiliars:

“Es proposa en front de tipologies de baixa densitat, que consumeixen una gran extensió de sòl, una tipologia de densitat mitjana. Això permetrà situar les edificacions només en les àrees on s'implantin amb naturalitat i amb menor impacte paisatgístic, i alliberar sòl per a àrees de protecció i control de les visuals i dels propis marges [...]” (*PP Sector Passeig del Taga*, Ribes de Freser, Memòria pdf, p. 14, 2006)

9.5.6 Municipis sense activitat o “deserts urbanístics”

Finalment, més enllà dels nodes més dinàmics i conques per on es disloca la urbanització de manera difusa, apareix un conjunt de municipis que durant el període d'estudi han romàs urbanísticament aturats. Es tracta d'un conjunt identificable de 73 municipis (35% del total) on no s'ha promogut cap pla parcial i on, per tant, no s'han produït eixamplaments significatius dels nuclis urbans.

Aquest conjunt coincideix de manera precisa amb els municipis que han tingut un llinar de creixement inferior als 50 habitatges de nova planta durant el període 1980-2006 identificats en l'estudi de Castañer i Vicente (2007). Es tracta de municipis amb una demografia feble, ubicats a l'àrea de muntanya de l'Alt Empordà (els Aspres); l'àrea de transició entre aquesta comarca, el pla de l'Estany i el Baix Empordà (Terraprim d'Empordà); l'àrea de l'Alta Garrotxa; i, per últim, les zones de muntanya mitjana del Ripollès. Tota aquesta faixa discontinua forma un conjunt territorial que ha romàs pràcticament aturat i que, per aquest motiu, he convingut a denominar: “deserts urbanístics”. Aquests municipis formen vastes àrees on les formes territorials històriques es conserven gairebé intactes, ja sigui en l'esfera dels assentaments i l'edificació com la dels paisatges agraris i naturals, ara bé, com a reflex d'unes perspectives econòmiques i demogràfiques aturades. Aquests espais formen reserves paisatgístiques històriques, però també, ateses les dinàmiques en curs, conques de sòl expectant susceptibles, en un futur no molt llunyà, de ser urbanitzades.

En definitiva, als municipis petits l'extensió progressiva dels camps d'externalitats urbanes ha donat la possibilitat de realitzar una primera expansió, realitzada, generalment, segons el model residencial ciutat-jardí de baixa densitat. Això ha servit com a eina dotar-se d'infraestructures i serveis bàsics, però ha significat una

substitució de les estructures orgàniques tradicionals, lligades a les necessitats de la societat i l'economia rural, per tipologies modernes, formades per estructures regularitzadores i estandarditzades. Aquest fenomen ha tingut diverses expressions singulars en les àrees de poblament disseminat i a muntanya, on la dinàmica ha estat molt important. A l'altra cara de la moneda s'han situat un gran conjunt de municipis que han romàs aturats, i on les formes territorials històriques s'han conservat gairebé intactes, ara bé, amb el llast d'unes perspectives econòmiques i socials també aturades.

Taula 9.2. Tipologies de paisatges territorials urbans

<p>1) Àrees urbanes</p> <p>1.1 Continus urbanitzats residencials 1.2 Corredors d'activitats econòmiques 1.3 Franges d'usos periurbans</p> <p>2) Municipis de costa</p> <p>2.1 Continus urbanitzats de façana litoral 2.2 Corredors d'activitats de serveis 2.3 Franges d'urbanització residencial de segona línia de costa</p> <p>3) Territoris en xarxa</p> <p>3.1 Camps urbanitzats 3.2 Continus urbanitzats residencials 3.3 Corredors d'activitats econòmiques 3.4 Aglomeracions baricèntriques</p> <p>4) Municipis petits</p> <p>4.1 Creixements de ruptura amb la trama heretada 4.2 Creixements en nuclis disseminats 4.2 Creixements en nuclis de muntanya 4.3 Nuclis aturats o "deserts urbanístics"</p>

Font: elaboració pròpia.

9.6 Conclusió

La dinàmica urbanística a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006 ha presentat quatre casuístiques i formes territorials destacades: 1) àrees urbanes, 2) municipis de costa, 3) territoris en xarxa i 4) municipis petits.

A les àrees urbanes, la dinàmica socioeconòmica ha impulsat el creixement i la formació d'estructures d'usos diversificades, reorganitzades sobre la base d'una escala territorial ampliada. Així, la pressió per a la implantació de noves activitats residencials i de serveis a les ciutats centrals ha tingut com a torna l'expulsió de les activitats productives i part de la població cap a nous polígons d'activitat econòmica i espais residencials de baixa densitat, ubicats als municipis adjacents. Aquest procés ha estat comandat pels agents immobiliaris amb seu a les ciutats, mentre que els municipis de les corones hi han contribuït a través de la redacció de nous plans i/o modificant-los *ad hoc* d'acord amb les noves expectatives de creixement. En resulta un paisatge dens i de perfil elevat a les ciutats centrals i un paisatge discontinu i de baixa densitat a les seves corones, on es fa més perceptible la consolidació d'un nou model de ciutat dispersa formada per peces autònomes, especialitzades i segregades socialment per raó de renda. Es tracta d'una conseqüència, en bona mesura, de la manca d'una racionalitat urbanística de conjunt i de mecanismes de solidaritat urbana.

A la costa, la transició del turisme al residencialisme ha reforçat un creixement de perfil residencial-immobiliari en un entorn ambiental privilegiat i dotat de serveis. A les àrees urbanes litorals, on les activitats i poblacions presenten un perfil més diversificat, les dinàmiques de descentralització, pròpies de les gran ciutats, han anat acompanyades de dinàmiques paral·leles de centralització a la façana costanera. Aquest procés ha estat comandat, tant per agents immobiliaris d'origen local com, cada cop més, per grans grups empresarials amb seu a les grans ciutats (Barcelona i Girona) i/o multinacionals, i s'ha desenvolupat a l'estela d'uns plans llastrats per les classificacions derivades de la fase anterior i/o revisats a l'alça. En resulten paisatges turístics i residencials compactes, densos i elevats a primera línia de mar, i extensions d'interior formades per eixamples, urbanitzacions i polígons de serveis i oci, que configuren grans aglomeracions i continus urbanitzats. Finalment, als municipis petits el residencialisme ha assumit el caràcter d'hiperespecialització en el segment de segona residència de baixa densitat, un fenomen que també ha avançat sobre els municipis de segona línia de costa i que ha tingut greus efectes en la superació de la

capacitat de càrrega dels serveis i en la desestructuració del perfil paisatgístic tradicional.

Als intersticis dels grans àmbits urbans, especialment en el triangle Girona-Barcelona-Costa Brava, ha emergit una tercera geografia urbana, en xarxa, complementària de les formes d'agregació "arealconcèntriques" tradicionals. Es tracta de vastes àrees sotmeses a pressions multiescalars. Com a conseqüència, grans inversions i actuacions de capitals internacionals o procedents de la regió metropolitana de Barcelona, l'àrea urbana de Girona i/o l'administració catalana, alternen amb una dinàmica local de gra més menut, sobre la base d'un planejament sotmès a la idea de cost d'oportunitat. En resulta un paisatge molt complex, format per una combinació de centres històrics i eixamples de baixa densitat relativament compactes, amb urbanitzacions ciutat-jardí i polígons d'activitat econòmica dispersos i fora d'escala. Consum excessiu de sòl, fragmentació i desestructuració del paisatge assumeixen en aquests àmbits una dimensió inusitada. Complementàriament, uns pocs nuclis d'arrel històrica ubicats en els punts d'intersecció d'aquesta nova realitat i/o nous nodes de perfil exurbà, com l'àrea de l'aeroport Girona-Costa Brava, experimenten creixements de perfil més compacte, però de dimensions desaforades.

Als municipis petits la dinàmica ha estat marcada per la possibilitat d'aprofitar, o no, la dinàmica de deslocalització de la residència i la producció, i/o l'expansió del turisme d'arrel urbana. Als municipis dinàmics, això ha donat la possibilitat de realitzar una primera expansió residencial ciutat-jardí de baixa densitat i dotar-se d'infraestructures i serveis bàsics. El preu ha estat, però, la conversió al monocultiu residencial-immobiliari. Als municipis que han romàs aturats, les formes territorials històriques s'han conservat gairebé intactes, ara bé, amb el llast de situar-se, a excepció d'aquells àmbits estrictament protegits, a expenses d'un model que tendeix a incorporar parts cada cop més marginals del territori a la dinàmica urbana, segons uns esquemes que, generalment, impliquen una forta ruptura amb els equilibris urbanístics i paisatgístics preexistents.

Capítol 10. Discussió i conclusions

10. Discussió i conclusions

En aquest capítol es presenten les conclusions finals de la recerca dividides en tres apartats. En el primer, es fa una síntesi del procés general de construcció del territori a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006, i es clou amb un resum de les seves magnituds principals. En el segon, s'exposen amb profunditat les tipologies de pla parcial que han definit el model urbanístic d'acord amb la seva gènesi, funció i morfologia. En el tercer, i últim, s'interpreta el cas de les Comarques Gironines en relació al debat internacional sobre l'evolució de la ciutat i la forma urbana en la fase postfordista i la globalització, i es proposen un conjunt de mesures per a la millora en la gestió del territori i del paisatge urbà.

10.1 El procés de construcció del territori (1979-2006)

El procés de construcció del territori a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006 presenta, a la llum dels 522 plans parcials analitzats, dues grans etapes. La primera, de baixa producció d'espai (1979-1985), correspon amb la crisi final del *desarrollismo*. La segona, d'elevada producció d'espai, s'inicia a partir de 1986 amb l'entrada de l'Estat espanyol a la Unió Europea, pateix una davallada significativa entre 1992 i 1995, i a partir de 1996 reprèn amb una força inusitada fins al final del període d'estudi. Aquest període clou a final de 2006 amb els primers efectes d'una crisi financera mundial que, a partir de 2007, determinarà una fractura en el creixement urbà de conseqüències històriques.

La primera etapa (1979-1985) s'inicia amb la Transició democràtica, la restauració de la Generalitat i l'establiment dels ajuntaments democràtics. Les noves institucions inicien una renovació del planejament urbanístic amb l'objectiu de reforçar la legalitat vigent, acabar amb les pràctiques especulatives i corregir les patologies heretades. El canvi polític i cultural coincideix, però, amb una crisi estructural de l'economia que determina una inactivitat en la producció d'espai. Aquest fet contrasta amb la dinàmica de construcció d'habitatge, que es desenvolupa a un ritme baix, però amb un percentatge comparativament superior. Es pot concloure, doncs, que aquesta primera etapa presenta una dinàmica urbanística baixa i un predomini dels processos de compleció del teixit urbà per damunt dels d'extensió urbana.

La segona etapa (1986-2006) s'inicia amb la recuperació econòmica de mitjan de la dècada de 1980 i està marcada per l'arribada d'una nova fase d'elevada producció d'espai i ocupació de sòl, dividida en dos grans cicles. El primer cicle s'inicia amb el procés d'integració europea i s'estén des de 1986 a 1992. Com a conseqüència, el creixement urbà és gran i el comanda el sector privat, que orienta les seves inversions al projecte residencial ubicat a la costa i les àrees urbanes, segons un model de pla de mida més gran però de densitat més baixa que el de l'etapa anterior. Aquesta davallada en la densitat dels plans entronca amb una voluntat de millora dels estàndards de l'habitar de la població, que rebutja la congestió urbana heretada i pren com a referent cultural l'habitatge unifamiliar. Per la seva banda, el sector públic inicia una política decidida de promoció de polígons industrials i, en menor mesura, habitatge social, és a dir, orienta els seus esforços a garantir les condicions d'infraestructura necessàries per a afavorir el desenvolupament del sistema productiu i, en menor mesura, la reproducció social. No es pot cloure aquest balanç, però, sense tenir en compte el rol de l'administració en l'equipament i qualificació del teixit urbà consolidat a partir dels sectors de millora urbana.

Aquesta nova fornada de plans parcials es desenvolupa sobre la base dels primers plans democràtics, uns documents orientats a l'equipament dels nuclis urbans a partir d'actuacions en sòl urbà, noves extensions residencials i unes primeres delimitacions de sòl industrial. El llast, especialment a la costa i la plana de la Selva, deriva de la necessitat d'incorporar en el nou planejament el llegat urbanístic del règim anterior. Es tracta, d'una banda, de grans volums del sòl classificat com a urbanitzable que no es poden suprimir sense fer front a costoses indemnitzacions i, de l'altra, de les urbanitzacions, la regularització i finançament de les obres d'infraestructura de les quals ha de passar, ateses la manca de recursos de l'administració i les característiques socials dels seus habitants, per la seva compleció i/o ampliació. En un altre ordre de coses, s'inicia una fase de difusió urbana des de les ciutats cap als seus entorns immediats i això esperona molts municipis petits a redactar nous plans o a modificar-los per aprofitar les oportunitats que brinda el desenvolupament urbanístic. Aquest primer cicle pateix una crisi a partir de 1992 i això significa un curt, però profund, estancament del creixement urbà que es perllonga fins a 1995.

El segon cicle s'inicia a partir de 1996, està marcat per la liberalització i la internacionalització de l'economia, i es perllonga fins l'any 2006. El resultat és l'activació d'un *boom* de la construcció comandat pel sector privat, que orienta les inversions al projecte residencial, principalment a les àrees urbanes (Girona, Blanes-

Lloret, Figueres) i els territoris en xarxa (plana de la Selva, corredor Girona-Banyoles-Olot i rerepaís baixempordanenc) segons un model dual: mentre als municipis centrals predominen els eixamples de mida gran i densitats elevades, a les corones adjacents continua el model residencial de baixa densitat. Al seu torn, a la costa i a segona línia de costa la transició del turisme al residencialisme adoba una complexificació de la demanda residencial i, com a conseqüència, als plans tradicionals s'hi afegeixen productes més refinats, com les urbanitzacions associades a camps de golf, promoguts per agents d'abast regional (principalment de la regió metropolitana de Barcelona) i internacional. Així, doncs, l'especialització residencial tradicional de les Comarques Gironines continua, tot i que també cal destacar que, a mesura que avança el període, la terciarització i la globalització de l'economia impulsen noves modalitats de polígon mixt, de serveis i logístic, que donen un perfil més diversificat al procés urbanístic en molts punts del territori. Per últim, l'actuació del sector públic davalla significativament, fet que implica una renúncia a la seva funció com ens promotor i, per tant, a una part substancial de la seva capacitat per regular el mercat immobiliari i garantir l'equitat social.

A les ciutats aquest segon cicle es desenvolupa sobre la base dels plans generals preexistents i/o a partir de revisions que combinen una projectació acurada dels nuclis urbans amb la introducció d'àrees de nova extensió i figures singulars, com els projectes de nova centralitat, que intenten capturar l'augment de les rendes de posició de les àrees centrals (Girona, 2002, n'és l'exemple més emblemàtic). A la costa la demanda d'expansió troba el terreny adobat en les classificacions desafortunades d'uns primers plans democràtics marcats per la inèrcia del *desarrollismo* (Blanes, 1981, Castelló d'Empúries, 1984) o bé en plans revisats a l'alça (Castell-Platja d'Aro, 1991; Roses, 1993) i, com a conseqüència, apareixen greus episodis de conflictivitat territorial causats per l'amenaça d'urbanitzar els darrers paratges naturals. D'altra banda, molts municipis de petita dimensió redacten nous plans d'urbansime que projecten extensions dels seus nuclis seguint orientacions implícites de zonificació fiscal, és a dir, esbiaixen els plans cap a la residència de baixa densitat per a pobladors urbans de classe mitjana i alta, i practiquen la modificació puntual del planejament a petició de promotors i empresaris per atreure projectes d'oportunitat. Així, doncs, a aquesta nova fase de liberalització dels mercats, acceleració del gir econòmic i difusió urbana, li correspon una nova fornada de plans d'expansió i una flexibilització en la seva gestió per donar cabuda a operacions *just in time*. L'explicació radica fonamentalment en dos factors. D'una banda, en la gestió dels ajuntaments, atraptats en una tensió dialèctica entre la manca de finançament i la "febre" pel profit

urbanístic, fet que els condueix a basar el seu desenvolupament en el creixement immobiliari. De l'altra, l'absència de plans supramunicipals i la renúncia, per part d'ajuntaments i Generalitat, a desenvolupar els pocs que s'inicien durant els primers anys de democràcia (el de Girona és el cas més paradigmàtic), fet que fa impossible a les instàncies superiors de corregir aquesta tendència i garantir l'equitat territorial. Aquest procés culmina amb la instauració de la nova Llei d'urbanisme (2002-2005). A partir d'aquest moment, el cicle de creixement continua, però el planejament comença a observar criteris quant a la cessió de sòls públics, foment de l'habitatge social i sostenibilitat ambiental més equilibrats. Amb la implementació dels primers plans territorials, a partir de 2005 (Pla Territorial de l'Empordà, PDTE; i Pla director urbanístic del sistema costaner, PDUSC), els assentaments, la xarxa de transports i el sistema d'espais lliures comencen a ser ordenats, amb dos decennis de retard, a escala territorial.

La dinàmica exposada ha impulsat un canvi substancial en la forma urbana i l'aparició de quatre grans tipus de paisatges urbans-territorials. En primer lloc, a les ciutats (Girona, Figueres, Olot) n'ha resultat un paisatge urbanitzat compacte, dens i vertical (tot i que més moderat, lògicament, del que permetia el planejament *desarrollista*), amb un predomini de l'habitatge plurifamiliar i una presència significativa dels serveis. Contràriament, a les seves corones, ha emergit un paisatge discontinu i de baixa densitat (Fornells de la Selva, Aiguaviva, Sant Gregori, a l'àrea urbana de Girona; Vilafant, Navata, Borrassà, a l'àrea urbana de Figueres; etc.), on es fa més perceptible la consolidació d'un nou model de ciutat dispersa formada per conjunts residencials de baixa densitat, polígons d'activitats econòmiques i nodes comercials. En segon lloc, a la costa, la transició del turisme al residencialisme ha reforçat el perfil residencial dels municipis en un entorn paisatgísticament privilegiat, però ha posat al límit la capacitat de càrrega dels sistemes naturals i els serveis. En resulten paisatges residencials-turístics compactes, densos i elevats a primera línia de mar, i extensions d'interior formades per eixamples, urbanitzacions i polígons de serveis que configuren, en el seu conjunt, grans continus urbanitzats (Blanes-Lloret, Sant Feliu de Guíxols-Palafrugell, etc.). Així mateix, als municipis de costa de petita dimensió (Begur, Cadaqués, Port de la Selva, etc.) i segona línia de costa (Perelada, Garriguella, Albons, etc.) el residencialisme ha assumit un caràcter d'hiperespecialització i això ha implicat l'aparició de creixements fora d'escala que han desestructurat els nuclis històrics i els seus paisatges tradicionals. En tercer lloc, a redós dels principals eixos de comunicació, especialment en el triangle Girona-Barcelona-Costa Brava, ha emergit una tercera geografia urbana en xarxa, tendencialment isòtropa, complementària de

les formes d'agregació tradicionals. Hi conflueixen agents multiescalars i, com a conseqüència, en resulten uns quadres urbanístics complexos, formats per una combinació entre centres històrics i urbanitzacions i polígons d'activitat econòmica dispersos i fora d'escala. Per últim, a les zones rurals, mentre alguns municipis han realitzat una primera expansió, generalment residencial (Tortellà, Vilademuls, etc.), d'altres, principalment de l'alta Garrotxa, el terraprim d'Empordà i la mitjana muntanya ripollesa, han romàs petrificats en els seus centres històrics i paisatges tradicionals.

Taula 10.1. Principals magnituds del procés de construcció del territori, 1979-2006

Dades generals		
Plans parcials aprovats	522	
Superfície	5.930 ha	
Gènesi dels plans	Plans	Superfície (ha)
1.Plans de nova planta	453 (87%)	4.095 (69%)
2.Plans de regularització	68 (13%)	1.832 (31%)
Tipus de creixement	Plans	Superfície (ha)
1.Compacte	294 (56%)	2.336 (39%)
2.Dispers o fora d'escala	228 (44%)	3.591 (61%)

Font: Elaboració pròpia.

El procés de canvi en el model urbà-territorial exposat es pot sintetitzar en tres trets definidors.

El primer és la magnitud i la intensitat del procés. Entre 1979 i 2006 s'han promogut 522 plans parcials i la superfície ordenada ha estat de 5.930 ha, xifra que representa una mitjana de 0,58 ha de sòl per dia. Es calcula que durant aquest període el sòl urbanitzat a les Comarques Gironines ha passat d'unes 13.000 ha a 21.000 ha. Les prop de 6.000 ha desenvolupades a través de plans parcials en representen, doncs, la porció principal, tot i que cal matisar que una part important (13% dels plans i 31% de la superfície) són el resultat de la regularització d'operacions preexistents. En el pla temporal, destaquen dos cicles: un primer cicle de gran creixement (1986-1992), amb 153 plans (29%) i 1.640 ha (28%), i un segon cicle (1996-2006), encara més intens, amb 281 plans (54%) i 3.277 ha (55%).

El segon és un canvi en l'armadura urbana i està marcat per l'existència d'un procés dual de reforçament dels nodes urbans i de difusió al seu entorn sobre la base

d'uns àmbits territorials de mercat més amplis. Aquest fenomen s'ha manifestat a partir de tres lògiques: 1) creixement de la costa (24% dels plans i 23% de la superfície ordenada) i difusió cap a l'interior, dirigida per agents regionals i internacionals, i fonamentada en el projecte residencial; 2) difusió des de les ciutats cap als seus entorns immediats dirigida per agents urbans i amb un perfil d'usos diversificat (42% dels plans i 41% de la superfície ordenada); i, per últim, 3) difusió des de les àrees urbanes cap als corredors d'infraestructures o territoris en xarxa, liderada per una matriu multiescalar d'agents i amb un perfil d'usos diversificat (26% dels plans i 31% de la superfície ordenada). Com a conseqüència de tot plegat, s'han consolidat tres tipus de formes urbanes d'escala territorial: àrees urbanes, conurbacions costaneres i territoris en xarxa. En negatiu d'aquesta realitat, emergeixen vastes àrees intersticials i perifèriques marcades per la baixa intensitat de la dinàmica urbanística.

Taula 10.2. Principals magnituds per àmbits territorials, 1979-2006

Àmbits territorials ¹	Municipis	Plans	Superfície (ha)
Costa	22 (11%)	122 (24%)	1.342 (23%)
Àrees urbanes	79 (38%)	220 (42%)	2.426 (41%)
Territoris en xarxa	33 (16%)	133 (26%)	1.846 (31%)
Resta del territori	74 (35%)	42 (8%)	316 (5%)

Font: Elaboració pròpia.

El tercer és un canvi en la morfologia urbana que es pot sintetitzar en tres aspectes. En primer lloc, i pel que fa a la disposició física dels assentaments, s'ha consolidat una situació dual: si bé el creixement compacte ha estat majoritari, amb un 56% dels plans aprovats; el creixement dispers representa, amb un 61% de la superfície, la major part del sòl ordenat. D'aquesta darrera xifra, una meitat (31%) correspon a plans regularitzats, és a dir, a una inèrcia de l'urbanisme preexistent, i una altra meitat (30%), i això és especialment greu, a actuacions incoherents des del punt de vista de l'ordenació territorial (disperses i/o fora d'escala). En segon lloc, s'ha produït un augment substancial de la mida de les operacions, que han passat de 7 ha

¹ Les dades referents a la costa inclouen tots els municipis costaners, també les capçaleres d'àrea urbana litorals. En conseqüència, les dades referents a les àrees urbanes només inclouen les de l'interior.

a 10 ha de mitjana. En tercer lloc, i últim, es detecta un descens significatiu en la densitat mitjana dels plans residencials de 30 habitatges/ha a 24 habitatges/ha de mitjana. Així doncs, els trets que han caracteritzat les actuacions d'extensió han estat la dispersió, una tendència a l'augment de la seva dimensió i una davallada de la densitat. Com a nota positiva cal dir, però, que les dades de dispersió i densitat del darrer quinquenni apunten a un redreçament d'aquesta tendència en la línia d'un augment de la compacitat i l'establiment de densitats més equilibrades.

Taula 10.3. Principals tendències morfològiques, 1979-2006

Variació primer / darrer quinquenni (1982-1986 / 2002-2006)	
Superfície mitjana ordenada per any	De 27 ha a 353 ha
Superfície mitjana dels plans parcials	De 7 ha a 10 ha
Densitat mitjana dels plans residencials	De 30 hab/ha a 24 hab/ha

Font: Elaboració pròpia.

Els arguments exposats permeten validar la **PRIMERA HIPÒTESI** plantejada:

Durant el període d'estudi a les Comarques Gironines s'ha produït la transició cap a un model de ciutat dispersa i les dades de consum de sòl, i dispersió i densitat de les actuacions així ho corroboren. Aquest nou model urbà s'ha desenvolupat a través d'un gran consum de sòl, gairebé 6.000 ha. Ara bé, cal matisar que en el territori aquest procés s'ha manifestat de manera dual: al costat del reforçament d'uns nuclis centrals compactes, ben configurats pel planejament, amb usos mixtos i densitats raonadament equilibrades, han aparegut grans extensions periurbanes, generalment disperses, especialitzades i amb densitats d'ocupació baixes. En aquest sentit, el balanç final del procés d'urbanització ha depès, a manca de planejament de coordinació supramunicipal, de les vicissituds de la gestió pública i de l'estoc d'urbanització que atresoraven els municipis, fet que ha determinat capacitats diferencials per absorbir les transformacions socials, funcionals i físiques, i integrar-les de manera coherent dins de la trama urbana. En tot cas, i de manera significativa, les dades dels darrers anys apunten un redreçament d'aquesta tendència que cal atribuir, principalment, als efectes de la nova Llei d'urbanisme.

10.2 Les tipologies d'espais urbanitzats

El nou model urbà-territorial està format per tres grans tipologies d'espais urbanitzats: 1) eixamples, 2) urbanitzacions i 3) polígons d'activitat econòmica. Les característiques d'aquestes quant a gènesi, funció i morfologia, permeten comprendre amb detall el trànsit d'un paisatge urbà *desarrollista* a un paisatge cada cop més global.

Taula 10.4. Principals magnituds per tipologies morfològiques, 1979-2006

Dades generals		
	Plans	Superfície (ha)
1.Eixamples	236 (46%)	1.505 (26%)
2.Polígons d'activitat econòmica	171 (33%)	2.036 (34%)
3.Urbanitzacions	103 (19%)	2.315 (39%)
4.Altres	12 (2%)	74 (1%)

Font: Elaboració pròpia.

Els eixamples desenvolupats durant el període estudiat es poden definir com creixements residencials de primera residència ubicats amb continuïtat física amb la trama urbana preexistent, i presenten una densitat mitjana de 31 habitatges/hectàrea. Es tracta de la tipologia més difosa quant a nombre d'actuacions i distribució territorial, amb 236 plans parcials (46%), tot i que pel que fa a la superfície ordenada s'ha situat clarament per darrera de les urbanitzacions i els polígons d'activitat econòmica.

En el cas dels eixamples la idea de preexistència (de l'etapa anterior) ha tingut una influència limitada en la mesura que la majoria d'actuacions irregulars de vella planta, amb una localització central (barris d'autoconstrucció i extensions segons l'alineació dels vials), van passar directament a formar part de sòl urbà els primers anys de la Democràcia. Pel que fa a les actuacions de nova planta, es pot afirmar que la construcció del territori s'ha fet seguint la seqüència lògica planejament-urbanització-edificació, mentre que la idea d'actuació oportunitat (i l'augment de la dispersió associada) ha representat sortosament una opció marginal. Per tot plegat, els eixamples són la tipologia que millor representa el triomf del l'urbanisme democràtic per damunt de les tipologies irregulars de la fase anterior, en la mesura que la seva gènesi ha estat planificada i presenten tres valors bàsics: compacitat, densitat i diversitat d'usos, que representen una continuïtat amb els valors del model de ciutat mediterrània. Així mateix, aquesta és la solució que presenta una major economia

quant a costos d'urbanització i edificació, major funcionalitat i possibilita l'obtenció d'espais de cessió per a equipaments públics en zones centrals dels nuclis urbans. Aquest perfil s'ha vist reforçat els darrers anys amb els preceptes de la nova Llei d'urbanisme. En qualsevol cas, cal matisar que sota aquesta denominació s'han amagat també solucions que, si d'una banda s'han ajustat als principis de continuïtat de la trama, a les cessions obligatòries i a les dotacions, certament tenen poc a veure amb la concepció tradicional dels eixamples. Es tracta del que he convingut a denominar eixamples de baixa densitat i que es caracteritzen per tenir uns llindars de densitat molt baixos, similars als de les urbanitzacions, i, en conseqüència, alguns dels problemes associats a aquesta tipologia urbana.

Es poden identificar quatre subtipologies d'eixample que corresponen amb quatre paisatges diferenciats: 1) eixamples de baixa densitat: es tracta d'una solució que ha proliferat als municipis de petita dimensió com a resposta als segments de demanda que han vist en l'habitatge unifamiliar l'ideal de l'habitar de qualitat; 2) eixamples de mitjana densitat: han proliferat als municipis de mitjana i gran dimensió com una resposta d'edificació mixta (unifamiliar i plurifamiliar) per a la població de renda mitjana; 3) eixamples d'alta densitat: han proliferat als municipis més grans com una resposta d'edificació plurifamiliar a una demanda de renda descendent, des del centre a la perifèria; 4) eixamples mixtos: han aparegut als municipis grans i a la costa, on han implicat, en alguns casos, la formació de noves centralitats urbanes.

Les urbanitzacions desenvolupades durant el període estudiat són creixements residencials ciutat-jardí de baixa densitat i ubicats de manera dispersa, i presenten una densitat mitjana de 14 habitatges/hectàrea. Es tracta de la tercera tipologia quant nombre d'actuacions, amb 103 PP (19%), per darrera dels eixamples i els polígons d'activitat econòmica, però la primera quant a sòl ordenat, amb una superfície de 2.315 ha (39%).

Les urbanitzacions van proliferar durant la dècada de 1960 i 1970 sota fórmules de gestió en molts casos irregulars. Amb l'arribada de la Democràcia, la seva regularització obliga a completar-les i/o ampliar-les, i això té uns costos col·lectius i ambientals elevats. Així mateix, partir d'aquest moment, es produeix un reforçament de la legislació urbanística i es difon una praxi institucional més responsable, però la demanda d'espai residencial de segona residència continua i això impulsa l'aparició d'una nova fornada de projectes de nova planta, sovint encriptats en el planejament. Així, a partir de mitjan de la dècada de 1980, a la costa aflora un nou conjunt de plans

parcials amb diversos graus de formalització (plans aprovats però no desenvolupats i plans derivats de les qualificacions desmesurades dels plans preexistents), que els promotors intenten desenvolupar en tant que dret d'expectativa. En alguns casos, la tramitació d'aquests projectes han donat peu a l'aparició de llargs episodis de conflictivitat territorial, com és el cas dels plans de Castell, Cap Ras o Pinya de Rosa.

A partir de la dècada de 1990, i principalment a segona línia de costa, apareix una nova fornada de projectes influenciats per les noves fórmules urbanístiques postmodernes: urbanitzacions de molt baixa densitat (Parc d'Empordà, Pau; Les Clotes, la Selva de Mar, etc.) i urbanitzacions associades a equipaments d'oci (Golf Girona, Sant Julià de Ramis; Torre Mirona, Navata, etc.), que es presenten com una alternativa de major qualitat al model residencial de "sol i platja" tradicional. Aquestes actuacions mostren una continuïtat en els valors associats al model ciutat-jardí, això és, la idea d'ordenació de parcel·la com òptim d'aprofitament privat de l'espai, ara, però, revestit d'una visió idealitzada del paisatge gironí (generalment l'empordanès), associat a un objecte aglutinador reconegut globalment, com pot ser un camp de golf, i/o delimitat a través dels nous dispositius de fortificació. Tot plegat conforma una versió aparentment mediterrània del model ciutat-jardí amb una qualitat ambiental elevada, però també més segregada físicament i social de la resta de la realitat urbana.

Pel que fa a la gestió, aquestes noves solucions apareixen associades, en molts casos, a pràctiques urbanístiques d'oportunitat (modificacions de planejament *ad hoc* i revisions a la carta). En efecte, els promotors, amb un perfil cada cop més regional i global, desplacen el seu camp d'acció cap el rerepaís, on troben no només sòl rústic a preu més baix, sinó també uns marcs administratius més favorables per requalificar-lo. Així, un cop aprovats inicialment els nous projectes, agents i ajuntaments insisteixen els Serveis Territorials d'Urbanisme per aprovar-los en pro d'afavorir una visió, clarament discutible, del desenvolupament territorial, de manera que aquests es veuen abocats a sancionar-los positivament, i, per tant, permeten, *de facto*, una apropiació privada d'elevades plusvàlues territorials. Es tracta, generalment, de projectes fora d'escala en relació a la dimensió física i demogràfica dels nuclis preexistents i, per tant, la seva proliferació ha depassat la capacitat de càrrega dels serveis i ha implicat una forta erosió de la seva identitat urbana.

Es poden identificar dues subtipologies d'urbanització que corresponen amb dos paisatges diferenciats: 1) urbanitzacions antigues regularitzades: actuacions nascudes

de manera espontània durant el *desarrollismo* formades per grans lots d'habitatge unifamiliar d'escassa qualitat formal i un perfil social de renda mitjana i baixa; 2) urbanitzacions noves: actuacions que representen una continuïtat amb la idea d'urbanització tradicional, però desenvolupades a partir dels nous estàndards normatius instaurats amb l'arribada de la Democràcia i, progressivament, amb els nous cànons urbanístics postmoderns. Cap d'aquestes dues subtipologies es pot associar als valors propis del model de ciutat mediterrània, en la mesura que no tenen la densitat suficient per formar una unitat morfològica viari-parcel·lari-edificació mínimament compacta (i, per tant, estan per sota dels llindars per sol·licitar l'aparició d'activitats comercials i de serveis), la seva ubicació és desconneca de la trama urbana i presenten uns consums de sòl per unitat molt elevats. Per tot plegat, les urbanitzacions són la tipologia que més ha contribuït a la subversió de la cultura urbanística i territorial de les Comarques Gironines. Afortunadament, l'aprovació de la Llei de costes (1990), de les diferents versions de la Llei d'Urbanisme de Catalunya fins al text refós recentment aprovat, i dels nous plans territorials (PDUSC, 2005; i PDTE, 2006), han blindat en bona mesura la possibilitat de creació de nous creixements d'aquest gènere.

Els polígons d'activitat econòmica desenvolupats durant el període estudiat són creixements destinats a activitats de producció i serveis, amb una concepció funcional, una dimensió gran i una ubicació segregada de la resta d'usos urbans. Es tracta de la segona tipologia quant a nombre d'actuacions després dels eixamples, amb 171 PP (33%), i la segona quant a sòl ordenat, amb una superfície de 2.036 ha (34%).

Fins a la dècada de 1970, les empreses s'instal·laven dins dels nuclis urbans de manera espontània i presentaven greus carències d'infraestructura i serveis urbans. Amb l'arribada de la Democràcia, i especialment a partir de l'entrada de l'Estat espanyol a la UE, s'inicia la promoció a gran escala del sòl per a activitats econòmiques, tant sobre la base de les actuacions disperses preexistents, que són identificades per l'administració com a àrees susceptibles de concentrar el nou creixement industrial, com a partir d'actuacions de nova planta ubicades, atesa la dinàmica de la renda del sòl i les noves exigències tècniques de producció, ja no només a les ciutats, sinó també als nuclis de petita dimensió de les seves corones.

Durant aquesta fase el sector públic, principalment l'Institut Català del Sòl (INCASOL), pren les regnes de la promoció del sòl per a les activitats econòmiques, ara bé, el balanç és clarament ambivalent: al costat d'actuacions amb un gran valor estratègic i

ubicacions centrals (PP Sector Recinte Firal, Figueres; Polígon ctra. de l'estació, Blanes, etc.), apareixen operacions disperses on la idea de "reequilibri territorial" està subjecta a criteris tècnics discutibles i/o la discrecionalitat de factors contingents (polítics i socials) locals (Pla de Politger, Sant Jaume de Llierca; Sector Industrial ctra. de Vilajuïga, Roses, etc.). Pel que fa a l'actuació dels agents privats, les pràctiques regulars, guiades pels nous preceptes del planejament, han alternat amb l'aprofitament de les seves esclertes per desenvolupar actuacions urbanístiques d'oportunitat (modificacions de planejament *ad hoc* i revisions a la carta) i obtenir així situacions econòmicament avantatjoses. En aquest cas, i de manera similar al que ha succeït amb les urbanitzacions noves, els promotors han trobat en el rerepaís sòl rústic a baix preu i uns marcs administratius més favorables per requalificar-lo. Un cop aprovats provisionalment els projectes, agents i ajuntaments han pressionat els Serveis Territorials d'Urbanisme per obtenir el vistiplau definitiu. El resultat ha estat la proliferació d'una nova gamma d'actuacions que si bé en alguns casos es poden justificar a partir de situacions objectives, com la manca de sòl o viabilitat tècnica de l'empresa, han implicat haver de requalificar sòls rústics a urbans, i, consegüentment, la realització per part de les empreses d'elevades plusvàlues que han incorporat en el seu balanç, tant en forma de rebaixa dels costos d'inversió en capital fix com a través de la posada al mercat del sòl requalificat.

Amb la progressiva terciarització i globalització de l'economia la demanda d'espai funcional amb parcel·les grans i localitzat a la perifèria de les ciutats s'eixampla a una gamma més gran d'activitats, i de la idea de polígon industrial es passa a la de polígon d'activitats econòmiques, on les activitats de producció, serveis a l'empresa, distribució comercial i logística, es barregen o, fins i tot, adquireixen l'entitat d'espais especialitzats. Així mateix, afloren noves tipologies urbanes-territorials com a resultat de la suma de plans incoherents a escala territorial (proliferació d'actuacions en sòl no urbanitzable i concatenació de plans al llarg de les carreteres): nodes de nova centralitat i carreteres-mercat, que indiquen l'assoliment d'un nou clímax pel que fa a les categories de centre comercial urbà i carrer comercial, respectivament, en el marc de la nova ciutat dispersa (Espai Gironès, Salt; Parc d'Aro, Platja d'Aro; Polígon ctra. de l'Estació, Blanes). Es tracta de laboratoris locals del nou urbanisme global en què el nou òptim d'escala s'aconsegueix amb establiments de mida gran i/o en la seva concentració en clústers per aprofitar economies de localització. La seva concepció es basa en la construcció de contenidors d'estructura flexible i arquitectura tematitzada, homologables quant a forma, estructura i programa, als de qualsevol espai mundial del mateix gènere.

Es poden identificar dues subtipologies de polígon d'activitat econòmica que corresponen amb dos paisatges diferenciats: 1) polígons d'activitat econòmica antics regularitzats: actuacions nascudes de manera espontània durant el *desarrollismo* formades per naus i tallers ubicats sobre una parcel·lació rústica; 2) polígons d'activitat econòmica nous: actuacions de nova planta organitzats dins d'un conjunt de morfologia racional, a partir dels estàndards de qualitat fixats per la legislació democràtica. La tendència a la diversificació dels usos dels darrers anys fa necessari diferenciar aquests darrers en quatre variants: 1) polígons industrials, 2) polígons mixtos, 3) polígons de serveis i 4) polígons logístics. La proliferació en determinats punts de la xarxa viària de diverses operacions d'aquest gènere ha donat peu a la formació de tipologies d'escala més vasta, que han alterat el sistema de centralitats del territori tradicional: 5) àrees de nova centralitat i 6) carretera-mercat.

La ubicació dels polígons no pot ser jutjada, atesos els seus requeriments funcionals, a partir dels criteris i paràmetres d'ordre urbà utilitzats en el cas dels espais residencials. Això no exclou, però, que puguin ser considerats en funció de criteris d'ordre territorial. En aquest sentit, la dispersió per incoherència i/o manca de proporció de les actuacions amb les trames preexistents han estat factors recurrents en un bon nombre de projectes de nova planta. Així mateix, la tendència a la conversió dels polígons en espais de serveis i logístics ha portat associades noves problemàtiques en relació a la mobilitat, la disposició dels usos del sòl i la irradiació d'activitats induïdes al seu entorn no previstes en el planejament. Per tot plegat, no es pot fer més que un judici ambivalent del desenvolupament dels polígons: la seva proliferació ha ajudat a ordenar i a ubicar de manera adequada les activitats econòmiques, però la seva implantació ha seguit, sovint, criteris poc racionals des de l'òptica de l'ordenació del territori i la seva evolució recent apunta reptes encara no governats en la seva complexitat pel planejament.

Per últim, es poden identificar tres tipologies d'espais urbanitzats menors, en la mesura que representen plans identificables per la seva singularitat, però amb un nombre de casos molt baix. Per ordre d'actuacions són: **1) polígons d'equipaments**: espais funcionals amb presència d'activitats de serveis socials o culturals; **2) zones hoteleres i de serveis**: espais singulars amb presència d'equipaments turístics i serveis complementaris; i **3) actuacions en zones rurals**: espais residencials ubicats en vilatges i nuclis disseminats.

Els arguments exposats permeten validar la **SEGONA HIPÒTESI** plantejada:

El paisatge construït a les Comarques Gironines entre 1979 i 2006 es compon d'unes tipologies d'espais urbanitzats cada cop més similars a les que apareixen a la resta de països occidentals, d'acord amb la dinàmica general de globalització del capital i divisió internacional del treball. Aquest nou model de ciutat dispersa es construeix a partir d'unes figures genèriques (assimilables al concepte de pla parcial) cada cop més disperses, en la mesura que s'ubiquen de manera incoherent territorialment; especialitzades, en la mesura que responen a nous òptims d'escala de les activitats econòmiques; i segregades, en la mesura que són concebudes a partir de fórmules que augmenten la privatització i la separació. Ara bé, cal matisar que en el territori aquesta realitat ha presentat dues situacions clarament diferenciades: al costat d'unes operacions d'eixample ben planificades i concebudes a partir dels tres valors associats al model de ciutat mediterrània: compacitat, densitat i diversitat d'usos, han aparegut conjunts residencials de baixa densitat (principalment urbanitzacions, però també eixamples de baixa densitat) i polígons d'activitat econòmica, que han tendit a afeblir la dimensió pública i quotidiana dels ambients urbans.

10.3 Paisatge i models urbans a les Comarques Gironines en el marc de la globalització

L'adveniment del postfordisme i la globalització determinen l'inici d'una nova fase de convergència cap un model urbà global, organitzat en funció de la nova divisió internacional del treball i del capital, específicament l'immobiliari. A l'Estat espanyol, i més concretament, a la regió Mediterrània, aquest moviment general ha estat marcat per la integració a la Unió Europea, la terciarització de l'economia i l'entrada en el mercat de l'habitatge dels segments de demanda procedents del *baby boom*. Aquest conjunt de factors, juntament amb la flexibilització dels marcs de regulació, la liberalització dels mercats i un sobtat augment de població, han adobat un gran transvasament de capitals cap al sector immobiliari i han posat les bases per a una explosió de la urbanització sense precedents.

Durant aquesta fase el creixement urbà ha seguit privilegiant les ciutats, però ara segons una nova fórmula de polarització desconcentrada. De tot plegat, n'ha resultat un nou model urbà-territorial discontinu, especialitzat i de densitat més baixa, conceptualitzat en la literatura internacional com a ciutat dispersa (Indovina, 1990;

Steinberg, 1991, Monclús, 1998, Nel-lo, 2001; Font, 2004). En el cas de les Comarques Gironines aquesta nova realitat ha presentat, però, algunes especificitats pròpies, derivades tant de la matriu territorial preexistent com de la dialèctica entre el model socioeconòmic, el planejament i les pràctiques dels agents privats.

En primer lloc, cal dir que el cas de les Comarques Gironines presenta unes dimensions ajustades a les d'un entorn d'escala intermèdia, amb un fort pes del sector turístic, cada cop més cohesionat a nivell intern i imbricat amb la regió metropolitana de Barcelona. Han confluït en aquest territori, doncs, la dinàmica de suburbanització pròpia d'àrees urbanes de mida mitjana, com Girona, Figueres o Olot; la dinàmica de tipus turístic-residencial de la Costa Brava, un dels principals focus turístics de la Mediterrània; i, per últim, la dinàmica de metropolització de Barcelona, una ciutat subglobal, com apunta Hall (2004), i un dels principals nodes urbans del sud d'Europa. Com a conseqüència de tot plegat, s'han consolidat tres tipus de formes urbanes d'escala territorial: àrees urbanes, conurbacions costaneres i territoris en xarxa i, al seu interior, formes i escales d'urbanització que es poden qualificar, atenent a Barbieri (2003), de micrometropolitanes.

El creixement urbà ha determinat un gran consum de sòl, gairebé 6.000 ha, que ha de ser interpretat com un tret general del model urbanístic espanyol, tot i que magnificat per la influència metropolitana de Barcelona i de la segona residència. Es tracta de l'efecte de la bombolla immobiliària descrita per Naredo (1996 i 2003) i Burriel (2008), i el factor que segons l'estudi de l'Agència Europea del Medi Ambient (2006) millor ha caracteritzat el creixement urbà al sud d'Europa durant les dues darreres dècades. En aquest sentit, la nova ciutat dispersa és, com apunta Indovina (2007), i Muñoz (2004) ha contrastat per a la província de Barcelona, una ciutat de baixa densitat. Aquest fet té a veure amb un canvi cultural en el model de l'habitar, la socialització de la segona residència i la concepció de la inversió immobiliària com a forma d'acumulació en àmplies capes socials, i a les Comarques Gironines s'ha traduït en un descens apreciable en la mida dels plans parcials residencials, de 30 a 24 ha de mitjana, tan sols corregit sensiblement els darrers anys amb la implementació de la nova Llei d'urbanisme. L'elevat consum de sòl ha esdevingut, doncs, un factor crític des de l'òptica de la sostenibilitat territorial i es perfila com un element que pot condicionar negativament el desenvolupament urbà en un futur no molt llunyà.

En el territori aquest procés general s'ha manifestat de manera dual: al costat del reforçament d'uns nuclis centrals compactes i cada cop més ben configurats pel

planejament, han aparegut grans extensions periurbanes disperses, especialitzades i amb densitats d'ocupació baixes. Es tracta del reflex d'una dinàmica ambivalent. En efecte, durant aquesta fase s'ha produït una transició cap a un mercat immobiliari regulat pel planejament i les noves institucions democràtiques, i això ha implicat la possibilitat d'ordenar el creixement urbà, garantir-ne la captura pública de les plusvàlues derivades i obtenir sòl per a equipaments i serveis. Ara bé, aquest model regular ha estat alterat negativament en tres sentits bàsics:

1) En primer lloc, per la inèrcia de les preexistències físiques i jurídiques de l'etapa *desarrollista*. Es tracta, d'una banda, d'urbanitzacions i espais industrials irregulars, la millora dels quals ha hagut de passar per la seva compleció i/o ampliació; i, de l'altra, de la presència difusa pel territori d'agents portadors d'interessos amb expectatives consolidades per l'anterior planejament i que durant aquesta fase han fet valer els seus drets d'expectativa. Paradoxalment, doncs, les preexistències físiques i jurídiques de l'etapa franquista han determinat no només les línies de creixement, sinó que han esdevingut un factor d'irradiació de noves extensions.

2) En segon lloc, per l'activació de noves pràctiques d'oportunitat per part dels agents privats basades en l'aprofitament de les esclertes legals del planejament per a obtenir situacions econòmicament avantatjoses (plans parcials *ad hoc* i revisions a la carta). La fórmula predominant ha estat la següent: els promotors han desplaçat el seu camp d'acció cap al rerepaís, on han trobat no només sòl rústic a més baix preu sinó també uns ajuntaments més favorables per a requalificar-lo a canvi de fixar les activitats als seus municipis. Un cop aprovats inicialment els nous projectes, els diversos grups portadors d'interessos (empresa, ajuntament, sindicats, etc.) han pressionat els Serveis Territorials d'Urbanisme per aprovar-los, així que aquests s'han vist abocats, en molts casos, a sancionar-los positivament. El resultat ha estat la proliferació d'una nova gamma d'actuacions que si bé s'han justificat sovint a partir de situacions objectives, com la manca de sòl, han implicat haver de requalificar sòls rústics a urbans, i, consegüentment, la realització, per part de promotors o empreses, d'elevades plusvàlues territorials. Aquests dos primers trets exposats demostren que l'urbanisme informal, una de les característiques històriques del model d'urbanització a la Mediterrània, segons Leontidou (1990), ha determinat el creixement no només en tant que dada històrica, sinó també com a conjunt de pràctiques culturals abusives, que durant aquesta fase

s'han manifestat a través de les esclotxes de la normativa, esdevenint funcionals a les noves determinants de flexibilització o, simplement, especulatives del mercat.

3) En tercer lloc, i últim, per una manca d'adequació entre l'escala en què s'han articulats els mercats de treball i l'habitatge, d'abast regional, i l'escala a la que s'ha governat i planejat el territori, ancorada en el nivell municipal. Es tracta d'un efecte del procés de redefinició escalar que segons Brenner (1999) ha afectat de les principals categories geogràfiques (ciutat, regió, estat) i que ha posat en crisi els marcs tradicionals de govern del territori. La conseqüència de tot plegat ha estat l'aparició de nombroses incoherències urbanístiques i disfuncions ben perceptibles a nivell territorial, i la reorganització d'una part substancial de les activitats i de la població en el territori de manera dispersa i segregada. Tot plegat ha tingut com a efecte, com ha apuntat Orfied (2003), una progressiva jerarquització dels municipis entre els que tenen una baixa capacitat de recaptació i, per tant, poden oferir uns serveis i una qualitat ambiental baixos, per una banda, i els que tenen una alta capacitat de recaptació i poden oferir uns serveis i una qualitat ambiental elevats.

Així, doncs, actuacions d'oportunitat no previstes inicialment en el planejament, actuacions fora d'escala i actuacions coherents a nivell municipal, però no a nivell territorial (aquest conjunt representa un 60% del sòl ordenat), han caracteritzat de manera negativa el model instaurat des de la democràcia, determinant costos col·lectius, públics i ambientals elevats. I el seu impacte més evident, la dispersió, ha tingut un efecte negatiu tant en la fragmentació de la trama urbana com en la degradació del capital natural, paisatgístic i patrimonial. Tot plegat ha significat una erosió manifesta d'alguns dels preceptes de la legislació urbanística: racionalitat i coherència en el creixement, participació de la comunitat en les plusvàlues derivades del creixement urbà, repartiment, a nivell territorial, de les càrregues i beneficis del creixement urbà, i, en definitiva, del principi general de la funció social de l'urbanisme. Només la implementació de la nova Llei d'urbanisme i la difusió d'una praxi urbanística més responsable apunten un redreçament, perceptible els darrers anys, de la realitat exposada.

Les noves tipologies morfològiques han mostrat la tendència dual ressenyada en una mesura equivalent a la del model territorial: al costat d'unes operacions d'eixample ben planificades i concebudes a partir dels tres valors associats al model de ciutat

mediterrània: compacitat, densitat i diversitat d'usos, han aparegut conjunts residencials de baixa densitat i polígons d'activitat econòmica, especialitzats i segregats de la resta de la trama urbana.

- 1) Pel que fa al model residencial, destaca la consecució de la idea d'eixample, la solució que presenta una major economia quant a costos d'urbanització, major funcionalitat i la possibilitat d'obtenir espais de cessió per a equipaments públics en zones centrals, com a fórmula preeminent en nombre d'actuacions en el territori. Tanmateix, aquesta situació contrasta amb la tendència a la proliferació de conjunts residencials de baixa densitat, principalment urbanitzacions de segona residència, però també eixamples de baixa densitat, que han abanderat un canvi qualitatiu en les formes de l'habitar. Es tracta de la socialització de l'habitatge unifamiliar com referent cultural de qualitat, la difusió dels valors privatis associats al model de ciutat-jardí, i, per últim, un reforçament de l'autonomia dels projectes respecte al concepte general de pla. Aquest model, vinculat a nous objectes aglutinadors reconeguts globalment (camps de golf, ports esportius), revestit d'una visió idealitzada del paisatge gironí, o, simplement, com a programa d'una simple lotització banalitzada per repetició, ha conformat una versió mediterrània del model ciutat-jardí amb una qualitat ambiental cada cop més elevada però també més segregada. Es tracta, en definitiva, de la penetració d'algunes de les solucions que Mumford i Jacobs ja van criticar durant la dècada de 1960 i que Ellin (1999) ha associat al nou urbanisme postmodern: privatització, davallada de l'espai públic com a element articulador i tendència la tematització de l'espai d'acord amb relats homologats globalment. Tot plegat, ha portat a científics socials com Harvey (1999), Indovina (2004) o Borja (2003) a qualificar aquest procés d'urbanització sense creació de ciutat.
- 2) Pel que fa als espais de producció i consum, cal destacar la tasca duta a terme per l'INCASOL per a normalitzar el mercat del sòl i la implantació de les d'activitats industrials. Les actuacions irregulars preexistents han donat pas, així, a un paisatge de producció funcional i estandarditzat, en la mesura que l'edificació ha estat concebuda com un mitjà que calia adaptar a uns requeriments funcionals que canviaven cada cop més ràpidament, d'acord amb el gir de l'economia. Ara bé, a mesura que han avançat la terciarització i la globalització, de la idea de polígon industrial compost per

fàbriques i tallers, s'ha passat a la de polígon d'activitats econòmiques on les activitats de producció, serveis i logística, es barregen o, fins i tot, adquireixen l'entitat d'espais especialitzats. Així mateix, la coagulació en determinats punts de la xarxa viària d'aquests nous conjunts ha donat peu a la formació de noves tipologies urbanes-territorials: nodes de nova centralitat i carretera-mercat, que indiquen l'assoliment d'un nou clímax (periurbà) pel que fa al centre comercial urbà i el carrer comercial, respectivament. Aquests nous espais s'han convertit en referents locals de l'urbanisme global en quatre sentits bàsics: en primer lloc per la procedència del capital, cada cop més internacionalitzat; en segon lloc, per la localització dels projectes, estratègicament seleccionada en funció de les conques de mercat que articulen les grans infraestructures viàries; en tercer lloc, per les solucions arquitectòniques, edificis de concepció flexible, interior mercantilitzat i estètica espectacular (de vegades, hiperreal), en la mesura que prima la funció com a mitjà de consum i el valor de símbol; i, per últim, per l'ús social que se'n deriva, vinculat a formes de consum homogènies, socialitzades a través dels mitjans de comunicació de masses. En resulta, un paisatge de "fisicitat flexible" que transita, com diria Baumann (2000), del sòlid al líquid d'acord amb les noves condicions de compressió de l'espai/temps i que ja no ens remet a valors culturals i estètics forjats en el propi territori, sinó que, com apunta Smith (2001), tot i estar ancorat en el nivell local, depèn en els seus trets essencials de variables econòmiques, socials i culturals globalment homologades. L'aparició d'aquests nous clústers d'activitats, alguns dels quals, com l'aeroport de Girona, s'han erigit en catalitzadors de les noves relacions d'escala local/global, porten associades noves problemàtiques i reptes en relació a la ubicació, ordenació i integració paisatgística, que depassen la capacitat de les eines de planejament tradicionals.

En conclusió, en el pla territorial, les dinàmiques i formes ressenyades han tendit a desdibuixar uns nuclis i estructures d'assentaments forjats a partir d'uns quadres comuns de coherència ecològica i cultural amb l'entorn geogràfic (localitzacions als turons fàcilment defensables, a les riberes dels rius o a l'abric de ports naturals), diluir la diferenciació urbà/rural i a convertir àmplies zones del territori gironí en continus urbanitzats perceptiblement indiferenciats. En el pla de les tipologies morfològiques, la concepció d'alguns nous espais, bàsicament els conjunts residencials de baixa densitat i els polígons d'activitat econòmica, ens trasllada a les fronteres financeres i

tècniques de l'urbanisme pel que respecta a la capacitat de produir i reproduir ambients urbanitzats amb independència de la realitat territorial que els dona suport, i condueixen la forma urbana a un debat entre el relat sense ànima i la banalització, entre la hiperqualificació i la degradació. En aquest nou context, les Comarques Gironines, com a expressió singular de la regió Mediterrània, esdevenen alhora problema i programa: ens trobem davant d'alguns dels espais més exposats a pèrdues irreversibles del sud d'Europa i alhora dels que ofereixen una base territorial més rica en valors urbans i territorials per projectar nous ambients sostenibles ambientalment, eficients funcionalment i equitatius socialment. El repte present i futur passa, doncs, per garantir un bon equilibri entre identitat, funcionalitat i dimensió pública i quotidiana de la realitat urbana a l'escala dels nous àmbits de ciutat real, i evitar l'erosió del capital natural i paisatgístic, uns valors intangibles que s'incorporen al procés econòmic a través del turisme i el model residencial, i que són, a més, un factor bàsic per garantir la qualitat de vida dels ciutadans.

Els arguments exposats permeten validar la **TERCERA HIPÒTESI** plantejada:

L'aparició del fenomen de la ciutat dispersa i d'un nou paisatge urbà format per espais cada cop més genèrics posa de manifest les carències que ha tingut el planejament per ordenar el creixement urbà, l'afebliment de la ciutat com a projecte públic i una degradació del model de ciutat mediterrània. En efecte, d'una banda, les Comarques Gironines han presentat unes especificitats pròpies quant a model econòmic (especialització residencial-servis), forma i escala dels processos territorials (intermèdia) i influència del planejament (cada cop més difós i institucionalment responsable, però amb una presència significativa de pràctiques abusives o incoherents). De l'altra, però, el territori ha experimentat un procés de convergència cap a un únic model global, impulsat no per un simple efecte mecànic, sinó com una adaptació de la forma urbana a unes noves determinants econòmiques, polítiques i culturals, definides cada cop més en l'arena de la dialèctica local/ global. Aquest procés es pot apreciar amb la difusió d'unes solucions espacials (conjunts residencials de baixa densitat, nodes de nova centralitat, carreteres-mercat) i d'uns criteris de projectació (privatització, mercantilització i tematització) comunament homologats, la penetració dels quals, a través de projectes emblemàtics, ha anat impregnant, per imitació, la resta de la forma urbana. Amb la nova Llei d'urbanisme s'aprecia un redreçament d'aquesta tendència en la línia de fomentar la compacitat del creixement, augmentar-ne la densitat i introduir un sentit més col·lectiu en la configuració física i funcional dels assentaments.

A continuació es proposen algunes mesures que es destil·len de l'anàlisi realitzada i que, a tenor de la discussió plantejada, l'autor creu que poden contribuir a una millora del model urbanístic-territorial. S'és conscient que algunes d'aquestes línies ja s'han començant a aplicar des de l'administració de manera generalitzada a través del planejament d'escala supramunicipal i/o estan incloses en el text refós de la Llei d'urbanisme (2010):

1) Reduir el consum de sòl a través d'un programa urbanístic que fixi llinars de creixement (superfícies, usos i models urbans) ajustats a les característiques dels municipis i densitats d'ocupació del sòl més equilibrades.

2) Ajustar el planejament urbanístic a la realitat de les noves àrees funcionals-urbanístiques: àrees urbanes, conurbacions costaneres i territoris en xarxa.

3) El planejament ha d'observar les determinants ecològiques i culturals que han configurat l'estructura d'assentaments tradicional, posant el respecte de les seves relacions i equilibris com un dels pilars bàsics a considerar, per tal de garantir la conservació del paisatge i la configuració d'ambients territorials que afavoreixin la qualitat de vida dels ciutadans.

4) Establir eines polítiques i econòmiques de solidaritat urbana a nivell de les àrees funcionals-urbanístiques per repartir de manera equitativa els beneficis i costos del creixement urbà i garantir el dret a l'habitatge, els serveis urbans i a la mobilitat.

5) Eliminar les pràctiques urbanístiques d'oportunitat i/o establir, en el seu defecte, mecanismes més estrictes per compensar els costos col·lectius i públics que se'n derivin. En aquest sentit, seria convenient establir uns límits més precisos en la relació que s'estableix entre defensa de l'interès públic i afavoriment de l'interès privat en aquesta esfera de la realitat urbanística, amb l'objectiu de garantir tant la viabilitat de les activitats econòmiques com la captura pública de les plusvàlues generades pel creixement urbà. Es tracta de formalitzar amb major detall els següents supòsits urbanístics: 1) modificació puntual del planejament, 2) requalificació del sòl, 3) gestió de les cessions de sòl de titularitat pública.

6) Garantir que les noves extensions preservin les trames urbanes històriques i fomentar solucions que garanteixin el reforçament de les trames quotidianes segons relacions de compacitat, densitat i barreja d'usos.

7) Establir figures de planejament per a ordenar les noves tipologies morfològiques d'escala territorial: grans polígons d'activitats econòmiques, nodes de nova centralitat, intercanviadors modals i carreteres-mercat, que observin els seus impactes en termes territorials, de mobilitat i paisatgístics. En aquest sentit, cal establir mecanismes per governar de manera més eficient la relació que s'estableix entre grans operadors amb racionalitats externes, escala dels projectes i planejament i usos del sòl, per tal d'afavorir l'observació de les necessitats del territori i el respecte als valors i béns públics d'ordre superior, i definits col·lectivament.

8) Reconduir les tipologies de baixa densitat cap a solucions urbanes compactes i on l'augment de densitats pugui ser compensat per tractaments més acurats pel que fa a la dotació d'espais lliures. En aquest sentit, caldria establir mesures de conscienciació ciutadana per a fomentar la socialització d'un model de l'habitar ambientalment més responsable.

9) Establir mesures d'integració dels objectes i paisatges necessàriament funcionals i genèrics que proliferen en la trama urbana a partir de criteris d'integració paisatgística de contextualització/harmonització o bé d'ocultació.

Capítol 11. Bibliografia i fonts documentals

11. Bibliografia i fonts documentals

11.1 Bibliografia

AADD (1978). *Debat costa Brava*. Girona: CCOIG.

AJUNTAMENT DE BLANES (2002). *Programa d'Orientació per als Equipaments Comercials*. Blanes: Ajuntament de Blanes.

ALDOMÀ, I. (1999). *Amb el permís de Barcelona: l'altra Catalunya urbana*. Lleida: Pagès.

AMIN, A. (ed.) (1994): *Post-fordism. A Reader*. London: Basil Blackwell.

ANDERSSON, H., G. JORGENSEN, D. JOYE & W. OSTENDORF (eds) (2001). *Change and stability in Urban Europe. Form, quality and governance*. Aldershot: Ashgate.

ANTEQUERA, J., JIMÉNEZ, A., NUSS, S. (coords.) (2009). *1r Informe de sostenibilitat de les Comarques Gironines*. Girona: Centre per a la Sostenibilitat Territorial [en línia]. <http://centresostenibilitat.cat/descarregues/task.cat_view/gid,21/> [Consulta: 26 d'agost de 2010]

ARAGÓ, N.J., CASERO, J., GUILLAMET, J. i PUJADAS, P. (1972). *Girona grisa i negra*. Barcelona: Edicions 62.

BAGNASCO, A. (1977). *Tre Italie: La problematica territoriale dello sviluppo italiano*. Bolonya: Il Mulino.

BAGNASCO, A. i LE GALÈS, P. (a cura de) (1997). *Villes en Europe*. Paris: La Découverte.

BARBAZÀ, Y. (1988). *El paisatge humà de la Costa Brava*. Barcelona: Edicions 62, 2 vols. (Edició original en francès de 1966).

BARBIERI, P. (2003). *Micrometropoli piccole*. Roma: Maltemi.

BASSOLS, M. (1996a). "Los inicios del derecho urbanístico en el periodo del liberalismo moderado y en el sexenio revolucionario (1846-1876): el Ensanche de la ciudad como modelo urbanístico y modelo jurídico", *Ciudad y Territorio*, 107-108, p. 19-51.

BASSOLS, M. (1996b). "Los inicios del derecho urbanístico en el periodo del liberalismo moderado y en el sexenio revolucionario (1846-1876): el Ensanche de la ciudad como modelo urbanístico y modelo jurídico", *Ciudad y Territorio*, 107-108, p. 19-51.

BAUDRILLARD, J. (1974). *Crítica de la economía política del signo*. Mèxic DF: Siglo XXI.

BAUDRILLARD, J. (1978). *Cultura y simulacro*. Barcelona: Kairós.

BAUMAN, Z. (2000). *Liquid modernity*. Malden: Polity, cop.

BELLET, C. (1995). *Activitat immobiliària i polítiques urbanes dels anys vuitanta a les ciutats mitjanes catalanes. El cas de la ciutat de Lleida*. Tesis doctoral. Universitat de Lleida.

BELLET, C. i LLOP, J. M. (ed.) (2000). *Ciudades Intermedias. Urbanización y sostenibilidad*. Lleida: Milenio.

BERRY, B.J.L. (1976). *The counterurbanization Process: Urban America since 1970*, dins BERRY, B.J.L. (ed.), *Urbanization and Counterurbanization*. New York: Sage.

BIDAGOR, P. (1996). "Circunstancias históricas en la gestación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 12 de mayo de 1956", *Ciudad y Territorio*, 107-108, p. 91-100.

BLAKELY, E.G i GAIL, M. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington: Brookings Institution Press.

BOERI, S.; LANZANI, A.; MARINI, E. (1993). *Il territorio che cambia: ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*. Milà: AIM.

BOLÒS, M. (1977). *La comarca de Olot*. Barcelona: Ed. de la Universitat de Barcelona.

BORJA, J. (2003). *La Ciudad conquistada*. Madrid: Alianza.

BOSCH, N. i CASTELLS, A. (2003). "La hisenda municipal", dins NEL·LO, O. (dir.), *20 Anys d'ajuntaments democràtics*, Barcelona: Federació de Municipis de Catalunya, p. 80-116.

BRAUDEL, F. (1953). *El Mediterráneo y el mundo mediterráneo en la época de Felipe II*. Mèxic DF: Siglo XXI.

BREHENY, M.J; GENT, T. i LOCK, D. (1993). *Alternative Development Patterns: New Settlements*. Londres: Hmsco.

BRENNER, N. (1999). "Globalisation as reterritorialisation: the re-scaling of urban governance in the European Union", *Urban studies*, vol. 36, 3, p. 431-451.

BRUEGMANN, R. (2006). *Sprawl: a compact history*. Chicago: The University of Chicago Press.

BURCHELL, R.W. ET AL. (1992). *Impact Assesment of the New Jersey Interin State Development and Redevelopment Plan, Report II: Research Findings*. New Jersey Office of State Planning. Trenton.

BURRIEL, E. (2008). "La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)". *Scripta Nova*, vol. XII, núm. 270 (64). [en línia]. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>> [Consulta: 26 d'agost de 2010]

BUSQUETS, J. (1974). *Las "Coreas" de Barcelona: estudio sobre la urbanización marginal*. Tesi doctoral. Universitat Politècnica de Catalunya.

BUSQUETS, J. (1981). "Macrocefàlia barcelonina o ciutats catalanes?", dins *Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme*, núm. Extra, p. 32-37.

CABRÉ, A. i DOMINGO, A. (2007). "Tal com érem i tal com som. 30 Anys de canvis demogràfics", dins *l'Avenç*, 323, p. 20-26.

CALS, J. (1982). *La costa Brava i el Turisme. Estudis sobre la política turística, el territori i l'hoteleria*. Barcelona: Kapel.

CALTHORPE, P. (1989). *Introduction and Pedestrian Pockets: New Strategies for Suburban Growth*, dins KELBAUGH, D. (ed.). *The Pedestrian Pocket Book: A New Suburban Design Strategy*. Nova York: Prienceton Architectural Press, p. 3-20.

CAMAGNI, R. (1991). *Economia urbana: principi e modelli teorici*. Roma: La Nuova Italia Scientifica.

CAMAGNI, R., GIBELLI, M.C. i RIGAMONTI, P. (2002). *I costi collettivi della città dispersa*. Florència: Alinea.

CAPEL, H. (1975). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los libros de la frontera.

CARANDELL, J. (1945). *El Bajo Ampurdán: ensayo geográfico*. Girona: Diputació Provincial de Girona.

CARCELLER, X. (1990). "Àrees naturals de protecció ecològica i paisatgística", dins COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA, *Debat urbanístic sobre la Costa Brava*. Girona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, p. 55-62.

CARRERAS, C. (1987). "Enfocaments i fonts d'estudi del procés de creixement urbà", dins MORELL, R. i VILAGRASA, J. (eds.), *Les Ciutats Petites i Mitjanes a Catalunya: Evolució Recent i Problemàtica Actual*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

CASTAÑER, M. (1992). *Una nova dimensió de la xarxa urbana de Catalunya*. Tesi doctoral. Universitat Autònoma de Barcelona.

CASTAÑER, M. i VICENTE, J. (2007). *La construcció d'habitatge a la demarcació de Girona els darrers vint anys (1987-2006)*. Treball inèdit. Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona i Càtedra de Geografia i Pensament Territorial de la Universitat de Girona.

CASTELLS, M. (1974). *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo XXI.

CASTELLS, M. (1995). *La ciudad informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional*. Madrid: Alianza Editorial.

CASTELLS, M. (1997-98). *La Era de la información: economía, sociedad y cultura*. 3 vols. Madrid: Alianza.

CASTELLS, M. (2003). *La galaxia internet*. Barcelona: Plaza & Janés.

CASTELLS, M. i HALL, P. (1994). *Tecnópolis del mundo: la formación de los complejos industriales del siglo XXI*. Madrid: Alianza.

CASTELLS, R. (1994). *Ciutats de Girona. Catàleg de plànols de les ciutats de Girona des del segle XVII al XX*. Girona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Demarcació de Girona.

CENCINI, D.; DEMATTEIS, G.; MENEGATTI, B. (eds.) (1983): *L'Italia emergente. Indagine geo-demografica sullo sviluppo periferico*. Milà: Franco Angeli.

CERDÀ, I. (1991). *Teoría de la Construcción de Ciudades: Cerdà y Barcelona*. Madrid: Ministerio para las Administraciones Públicas. Instituto Nacional de Administración Pública. Secretaría General Técnica, Ayuntamiento de Madrid y Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

CERVELLATI, P.L. (1973). *Bologna. Política e metodologia del restauro*. Bolònia: Il Mulino.

CERVERA, B. i ALONSO, M.A. (1976). "La planificació urbanística a la Costa Brava i la seva repercussió arquitectònica", dins *Debat Costa Brava*. Girona: CCOIG, p. 13-16.

CHAMPION, T. (2003). "Come si é cercato di fronteggiare la diffusione urbana: potenzialità e limiti delle politiche sperimentate in Gran Bretagna", dins BERTUGLIA, C.S., STANGHELLINI, A., i STARICCO, L. *La diffusione urbana: tendenze attuali, scenari futuri*. Milà: Franco Angeli, p.82-101

CHESIRE, P. i HAY, D. (1986): *Urban problems in western Europe: an economic analysis*. Unwin Hyman.

CHOAY, F. (1971). *El Urbanismo: utopías y realidades*. Barcelona: Lumen.

CLIMENT, E. (1997). "Sistemas productivos locales y distritos industriales: el caso de España", *Boletín de la AGE*, 2, p. 91-106.

COAC i DIPUTACIÓ DE GIRONA (2005). *Debat Costa Brava. Congrés: Un futur sostenible*. Girona: COAC i Diputació de Girona.

COMISSIÓ EUROPEA (1999). *Estrategia Territorial Europea*. Brusel·les: Comissió Europea. <http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_es.pdf> [Consulta: 26 d'agost de 2010]

COMPTE, A. (1963-1964). "El Alto Ampurdán, Pirineos", *Revista del Instituto de Estudios Pirenaicos*, 67 al 74, p. 5-283.

CONGOST, R. JOVER, G. BIAGIOLI, G. (2003). *L'organització de l'espai rural a l'Europa Mediterrània*. Girona: CCG Edicions.

CONGRESS FOR THE NEW URBANISM (1996). *Charter of the New Urbanism*. [en línia]. <<http://www.cnu.org/charter>> [Consulta: 26 d'agost de 2010]

CONZEN, M.R.G. (1960). *Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis*. Institute of British Geographers Publication, 27. London: George Philip.

COROMINAS, E. (1990): "La revisió del model de creixement dels anys 60-70", dins COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA, *Debat urbanístic sobre la Costa Brava*. Girona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, p. 9-18.

CRAWFORD, M. (2004). "El mundo en un centro comercial", dins SORKIN, M. (2004) (ed.). *Variaciones sobre el parque temático. La nueva ciudad americana y el fin del espacio público*, Barcelona: Gustavo Gili, p. 15-46. (Primera edició en anglès de 1992).

DAVIDOFF, P. i NEWTON, N. (1970). "Exclusionary zoning", *Yale Review of Law and Social Action*, 1 (Winter 1970), p. 56-63.

DAVIS, M. (1990). *City of Quartz: excavating the future in Los Angeles*. New York: Verso.

DEBORD, G. (2002). *La sociedad del espectáculo*. València: Pre-textos. (Edició original en francès de 1969).

DEMATTEIS, G. (1994). "Reti e nodi nella strutturazione del territorio", dins CASTAÑER, M.; FALGUERAS, J.; VICENTE, J., *La ciutat: canvis i planificació. Actes de les I Jornades de Geografia i Urbanisme*. Girona: Universitat de Girona, p. 17-39.

DEMATTEIS, G. (1998). "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas", MONCLUS, F. J. (ed.), *La ciudad dispersa*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pàg. 17-33.

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME (2000). *Base de dades de planejament a les comarques gironines*. Girona: Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Generalitat de Catalunya.

DONAIRE, J.A. (1996). *El turismo a los ojos del posmodernismo. Una lectura desde la dialéctica socioespacial. La Costa Brava, Tunicia y los malls*. Tesi doctoral. Universitat Autònoma de Barcelona.

DONAIRE, J.A. FRAGUELL, R.M. i MUDET, L. (1997). "La Costa Brava ante los nuevos retos del turismo", *Estudios Turísticos*, 133, p. 77-96.

DUBOIS-TAINE, G. i CHALAS, Y. (a cura de) (1997). *La ville émergente*. Paris: Editions de l'Aube.

ELLIN, N. (1999). *Postmodern urbanism*. Nova York: Princeton Architectural Press.

ESTEBAN, J. (1976). *Los ensanches menores en la región de Barcelona, Monografía nº 020. Barcelona*. Laboratori d'urbanisme: Escola Superior Tècnica d'Arquitectura.

ESTEBAN, J. (1978). "Acció urbanitzadora a la Costa Brava", dins AAVV, *Debat Costa Brava*, Girona: CCOIG, pàg. 17-25.

ESTEBAN, J. (2003). "Perspectivas de la ordenación territorial", dins FONT, A. (coord.), *Planeamiento urbanístico. De la controversia a la renovación*. Col·lecció Territori i govern: Visions. Barcelona: Diputació de Barcelona, p. 67-88.

EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY (EEA) (2006). *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*. <http://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10/eea_report_10_2006.pdf> [Consulta: 26 d'agost de 2010]

EZQUIAGA, J.M. (1982). "Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la Ley del Suelo", *Ciudad y Territorio*, 56, p. 59-72.

FELIU, J. (2006). *Les grans infraestructures de transport i el desenvolupament de la ciutat mitjana. El Tren d'Alta Velocitat a les ciutats de Lleida, Avinyó i Novara*. Tesi doctoral. Universitat de Girona.

FELIU, J.; MARTÍ, C.; ROCA, A. (2008). *Atlas del Gironès*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

FERRER, A. (1974). *Presentación y estadística de los planes parciales en la provincia de Barcelona (1956-1970)*. Barcelona: Col·legi d'Arquitectes.

FERRER, A. (1982). *La Vivienda masiva y la formación de la Barcelona metropolitana: los polígonos de viviendas en Barcelona 1950 – 1975*. Tesi doctoral. Universitat Politècnica de Catalunya.

FERRER, A. i SABATÉ, J. (1999): "L'urbanisme municipal", dins NEL-LO, O. (dir.), *20 Anys d'ajuntaments democràtics*. Barcelona: Federació de Municipis de Catalunya, p. 117-159.

FERRER, F. (1977). "L'estructura industrial a les comarques gironines abans de la crisi econòmica", *Revista de Girona*, 81, p. 359-369.

FISHMAN, R. (1987). *Bourgeois Utopias. The Rise and Fall of Suburbia*. Nova York: Basic Books.

FOLCH, R. (2003). "Los conceptos socioecológicos de partida", dins FOLCH, R. (coord.), *El territorio como sistema*. Barcelona: Diputació de Barcelona, p. 19-42.

FONT, A. (2003): "Planeamiento urbanístico: de la controversia a la renovación", FONT, A. (coord.), *Planeamiento urbanístico. De la controversia a la renovación*, Col·lecció Territori i govern: Visions, Barcelona: Diputació de Barceona, p. 207-219.

FONT, A. (ed.) (2004). *L'explosió de la ciutat: transformacions territorials recents a les regions urbanes de l'Europa Meridional*. Barcelona: COAC.

FONT, A; LLOP, C.; VILANOVA, J.M. (1999). *La construcció del territori metropolità. Morfogènesi de la regió urbana de Barcelona*. Barcelona: Àrea Metropolitana de Barcelona. Mancomunitat de municipis.

FONT, A.; OYÓN, J.L.; PIÉ, R. (1981). "La construcció de la Catalunya urbana", *Quaderns d'Arquitectura i urbanisme*, núm. Extra.

FORMAN, R.T.T. i GODRON, M. (1986). *Landscape Ecology*. Nova York: John Wiley and Sons, Inc.

FORTIÀ, R. (coord.) (1993). *El medi natural a les Comarques Gironines*. Girona: Diputació de Girona.

FOUCAULT, M. (1994). *Dits et écrits 1954-1988*. Paris: Gallimard.

FRAGUELL, R.M. (1988). *La Ciutat-Jardí i l'Obra Sindical del Hogar a l'època franquista: el Grup de Sant Narcís de Girona*. Girona: Cercle d'Estudis Econòmics i Socials.

FRAGUELL, R.M. (1994). *Turisme residencial i territori: la segona residència a la Regió de Girona*. Girona: l'Eix editorial.

FRAGUELL, R.M. i VICENTE, J. (2000a). "Ordenació i desordenació i primacia de la capital", *Revista de Girona*, núm. 200, p. 45-60.

FRAGUELL, R.M. i VICENTE, J. (2000b). "L'Eixample de Girona i l'urbanisme de la segona meitat del segle XIX", *Estudi General*, núm. 13, p. 247-257.

FRIEDMANN, J. i MILLER, J. (1965). "The urban field", *AIP Journal*, November 1965, p. 313-314.

GANAU, J. i VILAGRASA, J. (2000). "Les ciutats i la xarxa urbana", dins VILAGRASA, J. (ed.), *Transformacions territorials a Catalunya (segle XIX-XX)*. Lleida: Pagès Editors, p. 111-142.

GARNIER, J. P. (1976). "Planificación urbana y neocapitalismo". *Geocrítica*, 6. Barcelona: Universitat de Barcelona.

GARREAU, J. (1991). *Edge city: life on the new frontier*. Nova York: Double Day.

GENERALITAT DE CATALUNYA (1981). *Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre la protecció de la legalitat urbanística*. DOGC, núm. 182 de 4/12/1981.

GENERALITAT DE CATALUNYA (1984). *Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya*. DOGC, núm. 399 de 24/8/1984.

GENERALITAT DE CATALUNYA (1990). *Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística*. DOGC, núm. 1317 de 13/7/1990.

GENERALITAT DE CATALUNYA (2002). *Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme*. DOGC, núm. 3600 de 21/3/2002.

GENERALITAT DE CATALUNYA (2005). *Text refós de la Llei d'urbanisme*. DOGC, núm. 4436 de 28/7/2006.

GENERALITAT DE CATALUNYA (2006). *Planejament territorial: criteris*. Barcelona: Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP). Generalitat de Catalunya [en línia]. <http://www10.gencat.cat/ptop/binaris/opuscle_criteris_tcm32-30096.pdf> [Consulta: 26 d'agost de 2010]

GENERALITAT DE CATALUNYA (2007). *Estudi d'identificació, representació gràfica, interpretació territorial i diagnosi dels serveis bàsics dels creixements residencials en baixa densitat (urbanitzacions) en els àmbits de Girona, Tarragona i Lleida*. Barcelona: Generalitat de Catalunya. Estudi inèdit.

GENERALITAT DE CATALUNYA (2010). *Text refós de la Llei d'urbanisme*. DOGC, núm. 5686 de 3/8/2010.

HÄGERSTRAND, T. (1967). *Innovation and Diffusion as a Spatial Process*. Chicago: The University of Chicago Press. (Edició original en anglès de 1953).

HALL, P. (1996). *Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal.

HALL, P. (2004). "Megaciudades, ciudades mundiales y ciudades globales", dins MARTÍN, A. (ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, Barcelona. Universitat Politècnica de Catalunya, p. 117-132.

HALL, P. i HAY, D. (1980). *Growth centres in the European urban system*. Londres, Heinemann

HANNIGAN, J. (1998). *Fantasy city: pleasure and profit in the postmodern metropolis*. London i Nova York: Routledge.

HARVEY, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.

HARVEY, D. (1977). "La geografía de la acumulación capitalista: una reconstrucción de la teoría marxista", *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 1. Bellaterra: Universitat Autònoma de Barcelona.

HARVEY, D. (1989). "From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism", *Geographiska Annaler*, 71 B, pàg. 3-18.

HARVEY, D. (1990). *The Condition of postmodernity: an enquiry into the origins of cultural change*. Oxford: Basil Blackwell.

HARVEY, D. (2000). *Spaces of hope*. Edinburgh: Edinburgh University Press, cop.

HAYDEN, D. (2004). "Building the American way: public subsidy, private space". *Internation Planning History Society Conference*. Barcelona 17 juliol 2004.

HERCE, M. (1975). "El consumo de espacio en la urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña", *Ciudad y Territorio*, 4/1975, p. 45-56.

HOWARD, E. (1902). *Garden Cities of Tomorrow*. London: S. Sonnenschein & Co., Ltd.

IGLÉSIES, J. (1958). "Geografia Urbana", dins SOLÉ I SABARÍS, L. (dir.), *Geografia de Catalunya*, vol. I. Barcelona: Aedos, p. 599-626.

IGLÉSIES, J. (1991). *El fogatge de 1497: estudi i transcripció*. Barcelona: Rafael Dalmau.

INDOVINA, F. (1977). *El Despilfarro inmobiliario*. Bracelona: Gustavo Gili.

INDOVINA, F. (ed.) (1990a). *La città diffusa*. Venezia: IUAV- DAEST.

INDOVINA, F. (1990b). "La città possibile", dins INDOVINA, F. (a cura de), *La città di fine millennio*, Milà: Franco Angeli.

INDOVINA, F. (a cura de) (1993): *La città occasionale*. Milà: Franco Angeli.

INDOVINA, F. (1999). "Le trasformazioni metropolitane. Alcune riflessioni a partire del caso catalano", dins INDOVINA, F., *Barcellona un nuovo ordine territoriale*. Milà: Franco Angeli.

INDOVINA, F. (2004): *Transformacions territorials a l'inici del segle XXI*, Conferència pronunciada a la Universitat de Girona el 5 de maig de 2004 en el marc del Doctorat de Medi Ambient.

INDOVINA, F. (coord.) (2007). *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. Barcelona: Diputació de Barcelona.

INDOVINA, F. (2009). *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*. Milà: Franco Angeli.

JACKSON, K.T. (1985). *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*. New York - Oxford: Oxford University Press.

JACOBS, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Nova York: Random House.

KOOLHAS, R. (2004). "La ciudad genérica", dins MARTÍN, A. (ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, Barcelona. Universitat Politècnica de Catalunya, p. 73-82.

- LANG, R.E. (2003). *Edgless cities. Exploring the elusive metropolis*. Washington: Brookings Institution Press.
- LE CORBUSIER (1971). *Principios de urbanismo: la carta de Atenas*. Barcelona: Ariel. (Edició original en francès de 1943).
- LEFEBVRE, H. (1974). *La Production de l'espace*. Paris: Anthropos.
- LEONTIDOU, L. (1990). *The Mediterranean city in transition*. Cambridge: Cambridge University Press, p. 7-35.
- LLISET, F. (2007). *Nou Règim Urbanístic de Catalunya*. Barcelona: Editorial Bayer Hermanos.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (1998). "La incipiente configuración de una región urbana dispersa: el caso de la Comunidad Autónoma de Madrid (1960-1993)", dins MONCLÚS, F.J. (ed.), *La ciudad dispersa*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, p. 169-196.
- MARTÍ, C. (2005). *La transformació del paisatge litoral a la Costa Brava: anàlisi de l'evolució (1956-2003), diagnosi de l'estat actual i prognosi de futur*. Tesi doctoral. Universitat de Girona.
- MARTÍ, C. i FRAGUELL, R.M. (2007): *La Costa Brava*. Col·lecció Quaderns Revista de Girona. Girona: Diputació de Girona i Fundació Caixa de Girona.
- MCENZIE, E. (1994). *Privatopia*. Cumberland: Yale University Press.
- MCHARG I.L. (1969). *Desing with nature*. The Natural History Press.
- MEADOWS, D. H. (1972). *The Limits to growth: a report for the club of rome's project on the predicament of mankind*. New York: Universe Books.
- MONCLÚS, F.J. (ed.) (1998). *La ciudad dispersa*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

MORENO, E. (1977). *La Generalitat de Catalunya. III La política urbanística*. Barcelona: Eduard Moreno i Editorial Undarius.

MULLER, P.O. (1976). *The Outer City: Geographical Consequences of the Urbanization of the Suburbs*. Resource Paper No. 75-2. Washington: Association of American Geographers.

MUMFORD, L. (1961). *The City in History: Its Origins, Its Metamorphoses, and Its Prospect*. Nova York: Harcourt.

MUÑOZ, F. (2004). *UrBANALització. La producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona, 1985-2001*. Tesi doctoral. Bellaterra. Universitat Autònoma de Barcelona.

NAREDO, J.M (1996). *La Burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Madrid: Siglo XXI.

NAREDO, J.M. (2003). "Perspectivas de la vivienda", *Revista ICE*, 815, p. 143-154.

NAVEH, Z. I LIEBERMAN, A. (1984). *Landscape ecology: theory and application*. Nova York: Springer-Verlag.

NEL-LO, O. (1997). "Las grandes ciudades españolas: dinámicas urbanas e incidencia de las políticas estatales". *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 27, p. 9-70.

NEL-LO, O. (dir.) (1999). *20 Anys d'ajuntaments democràtics*. Barcelona: Federació de Municipis de Catalunya.

NEL-LO, O. (2001). *Ciutat de ciutats*. Barcelona: Empúries.

NEL-LO, O. (2003): *Aquí no!. Els conflictes territorials a Catalunya*. Barcelona: Empúries.

NEWMAN, P. i KENWORTHY, J. (1999). *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*. Washington: Island Press.

NICOLAIDES, B.M. i WIESE, A. (eds.) (2006). *The suburb reader*. Nova York - Londres: Routledge.

NOGUÉ, J. (2005). "La transformació del territori i del paisatge de la Costa Brava (1956-2003). Situació actual i propostes d'actuació", dins COAC i Diputació de Girona, *Debat Costa Brava. Congrés: Un futur sostenible*, Girona: COAC, p. 88-121.

NOGUÉ, J. i VICENTE, J. (2001). *Geopolítica, identidad y globalización*. Barcelona: Ariel.

NUELL, H. (2003). *Evolució dels usos del sòl a la Costa Brava (1957-2003)*. Memòria de recerca inèdita. Doctorat de Medi Ambient. Universitat de Girona.

O'CONNOR, J. (1994). *La crisis fiscal del Estado*. Barcelona: Península.

OLIVERES, J. (1994). *La formació dels desequilibris territorials a Catalunya en el segle XIX*. Barcelona: Generalitat de Catalunya.

ORFIELD, M. (2003). *American metropolitics: The New Suburban Reality*. Washington: Brookings Institution Press.

OWENS, S. (1986). *Energy, Planning and Urban form*. Londres: Pion.

PAHL, R.E. (1985). "The restructuring of capital, the local political economy and household work strategies", dins GREGORY, D. i URRY, J. (eds.). *Social relations and spatial structures*. Hamshire – Londres: Palgrave Macmillan, p. 242-264.

PARADA, R. (2007). *Derecho administrativo III. Bienes públicos. Derecho urbanístico*. Madrid: Marcial Pons.

PARK, R.; BURGESS, E.W.; i MCKENZIE, R.D. (1925). *The City*. Chicago: University of Chicago Press.

PERALES, F. (1996). "La primera reforma de la ley del suelo (1956-1975)", *Ciudad y Territorio*, 107-108, p. 101-126.

PIÉ, R. (1979). "Territori i població a l'època barroca", *Curset d'urbanisme*. Girona: Col·legi d'Arquitectes.

PIÉ, R. (2005): "Ara toca fer ciutat", dins COAC i DIPUTACIÓ DE GIRONA, *Debat Costa Brava. Congrès: Un futur sostenible*. Girona: COAC, p. 51-87.

PRECEDO, A. (1993). "Las políticas de desarrollo y renovación urbana en Europa", *Ciudad y Territorio*, 98, p. 579-595.

PUMAIN, D. i GUÉROIS, M. (2003). "La diffusione urbana in Francia: un nuovo spazio-tempo per le città", dins BERTUGLIA, C.S.; STANGHELLINI, A.; i STARICCO, L. *La diffusione urbana: tendenze attuali, scenari futuri*. Milà: Franco Angeli, p.37-60.

PUTNAM, R. (2000). *Bowling Alone: The collapse and revival of American community*. Nova York: Simon and Schuster.

RACINE, J.B. (1967). "Exurbanisation et métamorphisme périurbain. Inotruduction a l'étude de la croissance du Grand-Montréal", *Revue de Géographie de Montréal*, vol. XXII, núm. 2, p. 313-341.

RAMONET, I. (2002). *La Post-televisión: multimedia, internet y globalización económica*. Barcelona: Icaria.

REAL ESTATE RESEARCH CORPORATION (RERC) (1974). *The costs of sprawl: Environmental and Economic Costs of Alternative Development Patterns at the Urban Fringe*. Vol. 1, *Detailed Cost Analysis*. Vol. 2, *Literature Review*. Vol. 3, *Executive Summary*. Washington: Government Printing Office.

RELPH, E. (1987). *The Modern Urban Landscape*. Baltimore: John Hopkins University Press.

REVILLA, R. (2001). *El dret urbanístic de Catalunya*. València: Tirant lo Blanch i Barcelona: Institut d'Estudis Autònoms.

RIQUER, B. DE i CULLA, J.B. (1989). *El Franquisme i la transició democràtica. 1939-1988*, dins VILAR P. (dir.) *Història de Catalunya*. Barcelona: Edicions 62.

RIQUER, B. DE i MALUQUER, J. (2004). *La Catalunya autonòmica 1975-2003*, dins VILAR P. (dir.) *Història de Catalunya*. 2 vol. Barcelona: Edicions 62.

ROCA, F. (1979). *Política econòmica i territori a Catalunya 1909-1936*. Barcelona: Ketres.

ROCA, F. (1983). *Política, economia y espacio. La política territorial en Catalunya (1936-1939)*. Barcelona: Ediciones del Serbal.

ROCA CLADERA, J. (1997). *La delimitació de l'àrea metropolitana de Barcelona*. Barcelona: Centre de Política de Sòl i Valoracions.

ROGERS REPORT (1999). *Towards an Urban Renaissance: Final Report of the Urban Task Force*. Department of the Environment. Transport and Regions.

ROSSI, A. (1966). *L'architettura della città*. Pàdova: Marsilio.

RUEDA, S (2002). *Barcelona, ciutat mediterrània, compacta i complexa. Una visió de futur més sostenible*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

SAINZ, V. (2006). *El proyecto urbano en España: Génesis y desarrollo de un urbanismo de los arquitectos*. Sevilla: Universidad de Sevilla y Junta de Andalucía.

SALOMÓ, E. (2009). *Carretera-mercat del moble i la llar de Sarrià de Ter i Sant Julià de Ramis*. Treball inèdit. Universitat de Girona.

SANTALÓ, M. (1923). *Per l'estudi de Catalunya. Concepte de la comarca geogràfica i els seus factors. Com se forma una comarca. Divisions comarcals de Catalunya. Mitjans actuals i pròxims per a llur estudi. Mètode d'investigació geogràfica comarcal. Assaig monogràfic: El Gironès*. Girona: El Autonomista.

SANTALÓ, M. (1931). *El Gironès i Banyoles*. Barcelona: Centre Excursionista de Catalunya.

SASSEN, S. (1991 i edició revisada 2001). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.

SAVINO, M. (1999). "Veneto, il successo controverso del policentrismo", *Genio rurale*, 3, p. 26-39.

SCHILLER, R. (1986). "Retail decentralisation: the coming of the third wave". *The Planner*, July, 13-15.

SCOTT, A.J. i STORPER, M. (1986). "Production, work, territory: contemporary realities and theoretical tasks", dins SCOTT, A.J. i STORPER, M. (eds.), *Production, work, territory: the geographical anatomy of industrial capitalism*. Boston: Allen & Unwin, p. 1-15.

SECCHI, B. (1996). "Un'interpretazione delle fasi più recenti dello sviluppo italiano: la formazione della 'città diffusa'", dins CLEMENTI, A. (a cura de), *Infrastrutture e piani urbanistici*. Roma: Palombi.

SEGRE, R. (1988). *Arquitectura y urbanismo modernos. Capitalismo y socialismo*. L'Havana: Editorial arte y literatura.

SIEVERTS, T. (2003). *Cities Without Cities: An Interpretation of the Zwischenstadt*. Routledge. Nova York – Londres.

SMITH, N. (1992). "Geography, difference and the policy of scale", dins DOHERTY, J. (et al.), *Postmodernism and social sciences*. Londres: McMillan, p. 57-79.

SMITH, N. (2001). "Nuevo globalismo, nuevo urbanismo", *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 38, pàg. 15-32.

SOJA, E.W. (2001). *Postmetropolis. Critical studies of cities and regions*. Oxford: Blackwell Publishing.

SOLÀ, P. i COROMINES, E. (1990): *Debat urbanístic sobre la Costa Brava*. Girona: Col·legi d'Arquitectes.

SOLÀ-MORALES, M. (1982): "Los Ensanches: hacia una definición", *Arquitectura Bis*, 13-14, p. 44-47.

SOLÀ-MORALES, M. (1993). *Les Formes de creixement urbà*. Barcelona: UPC.

SOLANS, J.A. (1998). "Los planes de escala intermedia", *Urbanismo*, 5, p. 21-28.

SOLÉ i SABARÍS, L. (1958). "Configuració general, gènesi del relleu i relleu de les diverses unitats estructurals", dins SOLÉ i SABARÍS, L. (dir.), *Geografia de Catalunya*, vol. 1. Barcelona: Editorial Aedos, p. 25-144.

SORKIN, M. (2004) (ed.). *Variaciones sobre un parque temático. La nueva ciudad americana y el fin del espacio público*. Barcelona: Gustavo Gili. (Edició original en anglès de 1992).

STEINBERG, J. (1991). "Introduction. Une nouvelle expression de l'urbanisation: l'idéologie périurbaine", dins DEZERT, B.; MATTON, A.; STEINBERG, J., *Periurbanisation en France*. París: SEDES.

STERN, R.A.M i MASSENGALE, J. (1981). *The Anglo American Suburb*. Londres: Architectural Design.

SUDJIC, D. (1992). *The 100 mile city*. San Diego: Harcourt Brace, cop.

SUEUR, J.P. (1999). *Changer la ville*. Paris: Éditions Odile Jacob.

TARROJA, A.; CASTAÑER, M.; MERCADÉ, M. (2006) (dir.). *Anuari Territorial de Catalunya 2005*. Barcelona: Societat Catalana d'Ordenació del Territori.

TARROJA, A.; CASTAÑER, M.; MERCADÉ, M. (2007) (dir.). *Anuari Territorial de Catalunya 2005*. Barcelona: Societat Catalana d'Ordenació del Territori.

TATJER, M. (1988). *El Barrio de la Barceloneta, 1753-1982: mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona*. Tesi doctoral. Universitat de Barcelona.

TERÁN, F. (1996). "Evolución del planeamiento urbanístico (1846-1996)", *Ciudad y Territorio*, 107-8, p. 167-184.

TORRES i CAPELL, M. (1992). *La Transformació del paisatge a l'entorn de les carreteres*. Girona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Demarcació de Girona.

TORRENT, J. (2002). *Jornada sobre la Llei d'Urbanisme*. Olot: Escola Sert.

UNIÓ EUROPEA (1990). *Libro Verde sobre el medio ambiente urbano: Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento*. COM(90) 218.

VALDUNCIEL, J. (2001). *La forma urbana dels nuclis menors de la Regió de Lleida: Mollerussa, Les Borges Blanques, Almacelles i Alpicat*. Lleida: Institut d'Estudis Ilerdencs.

VALDUNCIEL, J. (2002). *Procés de construcció i estructura del territori contemporani: el cas del districte industrial de Montebelluna, a Itàlia*. Memòria de recerca. Universitat de Girona.

VALDUNCIEL, J. (2003). "El concepte de districte industrial: un repàs des de l'òptica de la tradició italiana", *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 56, p. 195-206.

VALDUNCIEL, J. (2004). "Nous processos i formes de creixement urbà: el cas del districte industrial de Montebelluna a Itàlia", *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 43, p. 89-104.

VALDUNCIEL, J. (2005). "Blanes i la Baixa Tordera: el procés històric de construcció del territori", *Blanda*, 8, p. 97-109.

VALDUNCIEL, J. (2008). "La dimensió regional de Girona", FELIU, J. MARTÍ, C. i ROCA, A., *Atles del Gironès*, Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

VALDUNCIEL, J. (2008). "La Selva: de comarca heterogènia a espai ròtula entre la regió metropolitana de Barcelona i Girona", FELIU, J. MARTÍ, C. i ROCA, A., *Atles de la Selva*, Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

VALDUNCIEL, J.; VICENTE, J. (2006). "New territories and new landscapes. The morphology of micrometropolitan spaces in North East Catalonia", dins LOIS, R. (Ed.), *Urban changes in different scales: systems and structures*, IGU, Santiago de Compostela, Universidade de Santiago de Compostela, p. 309-320.

VALDUNCIEL, J.; VICENTE, J. (2007). "El impacto de la globalización en la dimensión funcional y física de la ciudad intermedia: el caso de Girona", *XX Congreso de Geógrafos Españoles*, Sevilla, Universidad Pablo de Olavide.

VALENZUELA, M. (1977). *La residencia secundaria en la provincia de Madrid*. Madrid: IEAL.

VALENZUELA, M. (1986). "Los espacios periurbanos", *IX Coloquio de Geógrafos Españoles*. Murcia: Asociación de Geógrafos Españoles i Universidad de Murcia, p. 81-123.

VAN DEN BERG, L. i DREWETT, L. (et al.) (1982). *Urban Europe: a study of growth an decline*. Oxford: Pergamon.

VENTURI., R. (1972). *Learning from Las Vegas*. Cambridge: MIT Press.

VICENS, J. (2000). "Sota l'impacte agressiu de l'activitat humana", *Revista de Girona*, 200, p. 61-72.

VICENTE, J. (1998). *El procés de construcció de l'àrea urbana de Girona. Plans, discursos i realitats*. Tesi doctoral. Universitat Autònoma de Barcelona.

VICENTE, J. (2003a): "¿Nuevas palabras, nuevas ciudades?", *Revista de Geografía*, 2, p. 79-103.

VICENTE, J. (2003b): "La Regió de Girona: un model territorial en transformació, amb potencial i fràgil", *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 39, p. 61-72.

VICENTE, J. i GUTIÉRREZ, O. (2004). "La construcció d'habitatge a la demarcació de Girona, 1987-2003", dins *La Punxa* (revista del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona), p. 5-54.

VILA, P. (2003). *Resum de geografia de Catalunya*. Barcelona: Societat Catalana de Geografia, p. 51. (Edició original de 1928-1936).

VILA, J. i PINTÓ, J. (1998). "El PEIN cinc anys després: balanç i perspectives. Girona 27 de febrer de 1998", *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 33, p. 237-242.

VILAGRASA, J. (1986a). *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: el cas de la ciutat de Lleida, 1940-1980*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

VILAGRASA, J. (1986b). "Una aproximació morfogenètica al creixement urbà", a *BIC-Bis* (Revista del Col·legi d'Aparelladors. Lleida), 10, p. 23-36.

VILAGRASA, J. (1991). *El estudio de la morfología urbana, Geo-crítica*, 92. Barcelona: Universitat de Barcelona.

VILAGRASA, J. (1992-1996). "La morfologia de les ciutats", dins CARRERAS, C. (dir.), *Geografia general dels Països catalans*. Barcelona: Enciclopedia catalana, vol. 4, p. 231-295.

VILAGRASA, J. (1997). "Desarrollo urbano y promotores inmobiliarios en España. Una visión general", dins VILAGRASA, J. (ed.), *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. Lleida: Universitat de Lleida (Col. Espai/ Temps, 31), p. 7-33.

VILAR, P. (1964). *Catalunya dins l'Espanya moderna. Introducció al medi natural*, Vol. I, Barcelona: Edicions 62.

WALLERSTEIN, I. (1979). *The capitalist world-economy*. Cambridge: Cambridge University Press.

WHITEHAND, J.W.R. (1992): *The making of the urban landscape*. Oxford: Basil Blackwell.

WHITEHAND, J.W.R. i CARR, C.M.H. (2001). *Twentieth-century suburbs. A morphological approach*. Londres: Routledge.

WHYTE, W. (1958). "Urban Sprawl", dins WHYTE, W. (ed.). *The exploding Metropolis*. (Fortune magazine). Nova York: Doubleday.

WILBRAND, S. (2007). *La Carretera com element estructurador del paisatge de les perifèries urbanes: el cas de la carretera C-260 entre Figueres i Roses (Alt Empordà)*. Memòria de recerca. Universitat de Girona.

WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT (WCDE) (1987). *Our Common Future*. Oxford: Oxford University Press.

WRIGLEY, N. i LOWE, M. (2002). *Reading retail. A geographical perspective on retailing and consumption spaces*. Londres: Arnold.

11.2 Fonts documentals

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CENTROS COMERCIALES. <<http://www.aedecc.com>>

BASE DE DADES DEL DOCUMENT OFICIAL DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA (DOGC). <<http://www.gencat.cat/dogc>>

CENTRALS I INFRAESTRUCTURES PER A LA MOBILITAT I LES ACTIVITATS LOGÍSTIQUES SA (CIMALSA). <<http://cimalsa.es>>

CENTRE DE RECERCA ECOLÒGICA I APLICACIONS FORESTALS (CREAF). <<http://www.creaf.uab.es>>

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES. GENERALITAT DE CATALUNYA. PLA TERRITORIAL GENERAL DE CATALUNYA. <<http://www10.gencat.net/ptop/AppJava/cat/plans/general/ptgeneral.jsp>>

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES. GENERALITAT DE CATALUNYA. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC). <http://www10.gencat.net/ptop/AppJava/cat/plans/directors/urbanistics/pdu_costaner.jsp>

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES. GENERALITAT DE CATALUNYA. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DELS ÀMBITS DEL SISTEMA COSTANER INTEGRATS PER SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE EL PLA PARCIAL APROVAT (PDUSC-2). <<http://www10.gencat.net/ptop/AppJava/cat/plans/directors/urbanistics/pdusc2.jsp>>

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES. GENERALITAT DE CATALUNYA. REGISTRE DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DE CATALUNYA (RPUC). <<http://ptop.gencat.net/rpucportal/inici/ca/index.html>>

DHL. <<http://www.dhl.com>>

E-INFORMA. <<http://www.einforma.com>>

ESPAI GIRONÈS. <<http://www.espaigirones.com/>>

GRUPO ALZE. <<http://www.grupoalze.com>>

INCASOL. <<http://www.gencat.cat>>

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA. <<http://www.icc.es>>

INSTITUT D'ESTADÍSTICA DE CATALUNYA (IDESCAT). <<http://www.idescat.cat>>

POLÍGON INDUSTRIAL GIRONA SA <<http://www.polinges.com>>

TERRITORI. OBSERVATORI DE PROJECTES I DEBATS TERRITORIALS A CATALUNYA.
<<http://territori.scot.cat/>>

TORRE MIRONA GOLF & SPA RESORT. <<http://www.propertytorremirona.com>>

11.3 Fonts cartogràfiques

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7321 Ribes de Freser*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7322 Ripoll*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7323 Sant Quirze de Besora*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7420 Molló*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7421 Camprodon*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7422 Riudaura*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7522 Olot. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7423 Les Preses. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7523 Santa Pau. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7524 Amer. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7620 Maçanet de Cabrenys. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7621 Sant Llorenç de la Muga. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7622 Besalú. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7623 Banyoles. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7624 Canet d'Adri. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7719 La Jonquera. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7720 Agullana. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7721 Figueres. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7721 Planoles*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7722 Gombbrèn*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7722 Navata*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7723 Cornellà de Terri*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7724 Sarrià de Ter*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2004). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7926 Calella de Palafrugell*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7625 Salt*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7626 Santa Coloma de Farners*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7627 Vidreres*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7725 Girona*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7726 Cassà de la Selva*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7727 Llagostera*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7728 Lloret de Mar. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7820 Garriguella. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7821 Castelló d'Empúries. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7921 Roses. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2005). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7927 Cala Montgó. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2006). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7820 Sant Pere Pescador. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2006). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7824 Torroella de Montgrí. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2006). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7826 Palamós. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2006). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7924 L'Estartit. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7426 Viladrau. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7525 Anglès. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000.*
Full 7526 Sant Hilari Sacalm. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7527 Arbúcies*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7528 Sant Celoni*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7628 Blanes*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7823 L'Escala*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7825 La Bisbal d'Empordà*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7827 Sant Feliu de Guíxols*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7920 Llançà*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2007). *Base topogràfica de Catalunya 1.25:000. Full 7925 Palafrugell*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.

Annex

Relació de plans parcials aprovats a les Comarques Gironines, 1979-2006

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
1	1979	PP CAN SOLÀ GROS 1	Caldes de Malavella	Selva	R	32,7	Irregular	Dispers	1129	35	UA	Ramon Ventura Solé	Privat	Barcelona	Compensació	U
2		PP AMPLIACIÓ POLÍGON INDUSTRIAL PUIGTIÓ	Maçanet de la Selva	Selva	I	25,2	Planificada	Dispers				Puigtió SA	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
3		PP LES MATES	Olot	Garrotxa	M	17,5	Planificada	Compacte	121	7	MIXT	Ajuntament d'Olot	Públic	Olot	Compensació	PAE
4		PP QUART NOU	Quart	Gironès	R	7,1	Planificada	Compacte	250	35	MIXT	Jordi Rubau i Josep Tarres	Privat	Girona	Compensació	E
5		PP ROCA FIGUERA (PAPELERA RIERA)	Ripoll	Ripolles	I	4,7	Planificada	Dispers				Mariano Riera Cruells	Privat	Ripoll	Compensació	PAE
6	1980	PP LES ROQUES DE CALABUIG	Bàscara	Alt Empordà	R	9,4	Irregular	Dispers	91	10	UA	Jaume Bragues Pons	Privat	Bàscara	Compensació	U
7		PP MAS CUBELL	Cassà de la Selva	Gironès	R	5,4	Planificada	Dispers			UA	Josep Maria Almeda	Privat	Cassà de la Selva		U
8		PP MAS ROMEU RESIDENCIAL	Lloret de Mar	Selva	R	9,4	Irregular	Dispers	108	11	UA	Mas Romeu Residencial SA	Privat	Santa Coloma de Farners	Compensació	U
9		PP BOSC DE CAN CUCA	Sils	Selva	I	8,5	Planificada	Compacte				Joaquin Rovira Planas	Privat	Sils	Compensació	PAE
10	1981	PP LA TORRE	Avinyonet de Puigvent	Alt Empordà	R	34,8	Irregular	Dispers	656	19	UA	Puigventòs SA	Privat	La Bisbal d'Empordà	Compensació	U
11		PP SECTOR OEST	Santa Cristina d'Aro	Baix Empordà	R	2,0	Planificada	Compacte	120	60	PLURIF	Ajuntament de Santa Cristina d'Aro	Públic	Santa Cristina d'Aro	Cooperació	E
12		PP SECTOR BARCELONETA	Sils	Selva	R	21,5	Planificada	Compacte	328	15	UA+UF	Ajuntament de Sils	Públic	Sils	Compensació	E
13	1983	PP CAN PASCAL	Camprodon	Ripolles	R	7,1	Planificada	Compacte	204	29	MIXT	INCASOL	Públic	INCASOL	Mixt	E
14		PP UNITAT D'EQUIPAMENTS SECTOR MAS OLIV	Palamós	Baix Empordà	M	1,9	Planificada	Compacte	79	42		Ajuntament de Palamós	Públic	Palamós	Cooperació	E
15	1984	PP L'OLIVAR GRAN	Figueres	Alt Empordà	R	13,3	Planificada	Dispers	334	25	MIXT	INCASOL	Públic	INCASOL	Expropiació	E
16	1985	PP VINOVELL	Cassà de la Selva	Gironès	R	8,8	Planificada	Compacte	222	25	MIXT	Promociones Cassà SA	Privat	Cassà de la Selva		E
17		PP LES FONTS	Olot	Garrotxa	R	15,0	Planificada	Compacte	632	42	MIXT	Ajuntament d'Olot	Públic	Olot	Cooperació	E
18	1986	PP RESIDENCIAL BEGUR 4	Begur	Baix Empordà	R	4,8	Irregular	Dispers	39	8	UA	Nova Begur SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
19		PP RESIDENCIAL BLANES	Blanes	Selva	R	14,4	Irregular	Dispers	153	11	UA	Jaume Marqués Saurí	Privat	Lloret de Mar	Compensació	U
20		PP MAS BARCELÓ	Calonge	Baix Empordà	R	8,6	Planificada	Compacte	181	21	UA+BIF+UF	Jardimar SA	Privat	La Garriga	Compensació	E
21		PP LA ROVELLADA	Colera	Alt Empordà	R	12,9	Irregular	Dispers	201	16	UA	Ajuntament de Colera	Públic	Colera	Compensació	U
22		PP SECTOR NÚMERO 1	Ogassa	Ripolles	R	2,5	Planificada	Compacte	44	18	UA+BIF	Ajuntament d'Ogassa	Públic	Ogassa	Cooperació	E
23		PP PLA DE DALT	Olot	Garrotxa	M	7,8	Planificada	Compacte	250	32	MIXT	Pla de Dalt SA	Privat	Olot		E
24		PP SECTOR BONA VISTA SUBSECTOR B	Olot	Garrotxa	R	2,9	Planificada	Compacte	120	41	MIXT	Roses Park SA	Privat	Roses	Compensació	E
25		PP SECTOR PA. 4.2 NOROEST DE CALELLA	Palafrugell	Baix Empordà	R	5,9	Planificada	Compacte	32	5	UA+BIF	Calella Park SA	Privat		Compensació	U
26		PP ZONA INDUSTRIAL CIRCUMVAL-LACIÓ NOR	Palafrugell	Baix Empordà	I	15,2	Planificada	Compacte				Ajuntament de Palafrugell	Públic	Palafrugell	Cooperació SUP (Se	PAE
27		PP CÀMPING CARAVANING MAS SOPES	Sant Pere Pescador	Alt Empordà	T	6,5	Planificada	Dispers				Parque Residencial de Ampurias SA	Privat	Sant Pere Pescador		ZHS
28		PP LA CREU DE LA RUTLLA	Torroella de Montgrí	Baix Empordà	R	10,2	Planificada	Compacte	349	34	UF	INCASOL	Públic	INCASOL	Expropiació	E
29		PP ELS HORTS DELS HOSTALETS SUBSECTOR	Vall d'en Bas, la	Garrotxa	R	1,1	Planificada	Dispers	32	29	UA+UF	Ajuntament Vall d'en Bas	Públic	Vall de Bianya	Cooperació	U
30	1987	PP UP 1 LES ARCADES	Banyoles	Pla de l'estany	R	5,12	Planificada	Compacte	160	31	MIXT	Ajuntament de Banyoles	Públic	Banyoles		E
31		PP PLA DE LA COROMINA	Banyoles	Pla de l'estany	I	11,26	Planificada	Compacte				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
32		PP ES CASTELLET	Begur	Baix Empordà	R	5,91	Planificada	Dispers			UA	Sajaoma SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
33		PP SECTOR A SUBSECTORS 1 I 2	Besalú	Garrotxa	M	8,32	Planificada	Compacte	294	35		Enric Guardiola i Joan Font	Privat	Besalú	Compensació	E
34		PP PINYA DE ROSA	Blanes	Selva	R	53,78	Planificada	Dispers	136	3	UA	Manuel Guerrero de Castro	Privat	Barcelona	Compensació	U
35		PP MAS PALLÍ DELS VILARS 2ª FASE	Calonge	Baix Empordà	R	14,18	Irregular	Dispers	102	7	UA	Jardimar SA	Privat	La Garriga	Compensació	U
36		PP SECTOR 5 LA JANETA	Colera	Alt Empordà	R	1,58	Planificada	Compacte	31	20	MIXT	Enrique Surroca Carbonell	Privat	Figueres	Compensació	E
37		PP SECTOR INDUSTRIAL 1	Llagostera	Gironès	I	5,72	Planificada	Compacte				Ajuntament de Llagostera	Públic	Llagostera	Compensació	PAE
38		PP LES SALETES	Llanars	Ripolles	M	7,03	Planificada	Compacte	50	7	UA+BIF	Ajuntament de Llambilles	Públic	Llanars	Cooperació	E
39		PP SECTOR INDUSTRIAL 3B-13	Lloret de Mar	Selva	I	24,73	Irregular	Compacte				Ajuntament de Lloret de Mar	Públic	Lloret de Mar	Cooperació	PAE
40		PP RIU CLAR	Massanes	Selva	R	50,05	Irregular	Dispers	377	8	UA	Riu Clar de Masanas SA	Privat		Compensació	U
41		PP EL BRUGUEROL 2	Palafrugell	Baix Empordà	R	7,55	Planificada	Compacte	208	28	MIXT	Martí Peya Llach	Privat	Palafrugell	Compensació	E
42		PP PRAT XIRLO II SECTOR PA 4.1	Palafrugell	Baix Empordà	R	3,45	Planificada	Compacte	40	12	UA	Josep Maria Vehí i Manuel Fieg	Privat		Compensació	E
43		PP MAS D'EN GOU	Pals	Baix Empordà	R	2,85	Planificada	Dispers	65	23	UA+BIF+UF	Obres Germans Alemany SA	Privat	Torroella de Montgrí	Compensació	E
44		PP MORASOL POLÍGON 9	Port de la Selva, el	Alt Empordà	R	3,13	Planificada	Dispers	23	19	UA+BIF	Martí Rotllant Bas (Morasol SA)	Privat		Compensació	U
45		PP PLADEVALL	Preses, les	Garrotxa	R	5,68	Planificada	Compacte	122	21	MIXT	INCASOL	Públic	INCASOL	Expropiació	E
46		PP CASANOVA DE BAIX	Ripoll	Ripolles	I	10,25	Planificada	Dispers				INCASOL	Públic	INCASOL	Expropiació	PAE
47		PP INDUSTRIAL TORRE MIRONA	Salt	Gironès	I	24,26	Planificada	Compacte				Ajuntament de Salt	Públic	Salt	Cooperació	PAE
48		PP SANT AMANÇ	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	I	3,51	Planificada	Dispers	34	10		Martí Masó Ribas (Sant Amanç SA)	Privat	Sant Feliu de Guíxols	Compensació	U
49		PP CAN SIMÓ	Sant Gregori	Gironès	R	6,62	Planificada	Compacte	98	15	UA+BIF+UF	Ajuntament de Sant Gregori	Públic	Sant Gregori	Cooperació	E
50		PP PLA DE POLITGER	Sant Jaume de Llierca	Garrotxa	I	7,16	Planificada	Dispers				Ajuntament de Sant Jaume de Llierca	Públic	Sant Jaume de Llierca	Cooperació	PAE
51		PP CABRAFIGA	Sant Joan les Fonts	Garrotxa	M	14,54	Planificada	Dispers	238	16	UA	Francesc Xavier Riera Cabrafiga	Privat	Barcelona	Compensació	E
52		PP SECTOR 1 LA PLATERA UNP-4B	Torroella de Montgrí	Baix Empordà	R	39,51	Planificada	Dispers	655	17	MIXT	La Platera Residencial Marina SA	Privat	Castelló d'Empúries	Compensació	U
53	1988	PP UP 5	Banyoles	Pla de l'estany	I	8,15	Planificada	Compacte				Ajuntament de Banyoles	Públic	Banyoles	Cooperació	PAE
54		PP CAN FAMADA UP 6	Banyoles	Pla de l'estany	I	7,33	Planificada	Compacte				Ajuntament de Banyoles	Públic	Banyoles	Cooperació	PAE

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
55		PP CAN RING	Besalú	Garrotxa	M	8,61	Planificada	Compacte	107	12	UA+BIF+UF	Paulo SA	Privat	Barcelona	Compensació	E
56		PP PARC URBANITZAT MONTFULLÀ	Bescanó	Gironès	R	49,90	Planificada	Dispers	117	2	UA	Junta de compensació	Privat		Compensació	U
57		PP SECTOR DE VISTALEGRE	Campdevàno	Ripolles	R	5,24	Irregular	Compacte	115	22	UA	Ajuntament de Campdevàno	Públic	Campdevàno	Cooperació	U
58		PP DE LA ZONA INDUSTRIAL	Cassà de la Selva	Gironès	I	32,62	Planificada	Compacte				Ajuntament de Cassà de la Selva	Públic	Cassà de la Selva	Cooperació	PAE
59		PP SECTOR B2-S9	Figueres	Alt Empordà	I	12,36	Planificada	Compacte				Ajuntament de Figueres	Públic	Figueres	Cooperació	PAE
60		PP ZONA INDUSTRIAL V-2 DE VULPELLAC	Forallac	Baix Empordà	I	43,69	Irregular	Dispers				Ajuntament de Forallac	Públic	Forallac	Cooperació	PAE
61		PP SECTOR NÚM. 4 (21-B)	Jonquera, la	Alt Empordà	I	14,07	Planificada	Dispers				Vilella SA i Tráfico e Industria SA	Privat	Barcelona i Barcelona	Compensació	PAE
62		PP CAN RIVALAIGUA (3A-12)	Lloret de Mar	Selva	R	2,19	Planificada	Compacte	82	37	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
63		PP PLA DE SANT JOAN	Palamós	Baix Empordà	I	10,18	Planificada	Compacte				INCASOL	Públic	Barcelona	Compensació	PAE
64		PP 3.A.1 LA COROMINA	Palamós	Baix Empordà	M	10,18	Planificada	Compacte	356	35	MIXT	Ajuntament de Palamós	Públic	Palamós	Cooperació	E
65		PP SECTOR NÚMERO 2 BELLAVISTA	Palau-saverdera	Alt Empordà	M	13,06	Planificada	Dispers	249	19	UA	Bellavista SA (Inmobiliaria Procasa SA)	Privat	Roses	Compensació	U
66		PP HOSTAL RIBOT	Riudellots de la Selva	Selva	T	1,26	Planificada	Dispers				Féix Faustino Sánchez Paterna	Privat		Compensació	ZHS
67		PP VISTA ALEGRE	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	R	3,80	Planificada	Dispers	22	6	UA+UF	R. Robert (Eiteli SA)	Privat	Barcelona	Cooperació	U
68		PP SUP 3 PLATJA SANT POL	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	M	9,89	Planificada	Compacte	330	33	MIXT	Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols	Públic	Sant Feliu de Buixalleu	Cooperació	E
69		PP SUP 1 SANT POL INTERIOR	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	R	11,44	Planificada	Dispers	350	31	MIXT	Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols	Públic	Sant Feliu de Buixalleu	Compensació	E
70		PP LA GRANJA DEL MONTGRÍ	Torroella de Montgrí	Baix Empordà	R	8,14	Planificada	Compacte	250	31	UA+BIF+UF	La Granja SA	Privat	Torroella de Montgrí	Compensació	E
71	1989	PP PARATGE CAN JORDI	Aiguaviva	Gironès	R	2,77	Irregular	Dispers	35	13	UA	Can Jordi Girona SA	Privat	Riudarenes	Compensació	U
72		PP SECTOR D INDUSTRIAL	Besalú	Garrotxa	I	8,27	Planificada	Compacte				Ajuntament de Besalú	Públic	Banyoles	Cooperació	PAE
73		PP LA RECTORIA	Campllong	Gironès	R	2,50	Planificada	Compacte	112	45	UA+BIF+UF	Busquets Sitjà SA	Privat	Vilobí d'Onyar	Compensació	E
74		PP EL TEMPLE	Castelló d'Empúries	Alt Empordà	R	5,37	Planificada	Compacte	96	18	UA+UF	INCASOL	Públic	Barcelona	Permuta	E
75		PP LES ESCOLES DELS ESTANYS	Castell-Platja d'Aro	Baix Empordà	M	25,22	Planificada	Compacte	718	28	PLURIF	Ajuntament de Castell-Platja d'Aro	Públic	Castell-Platja d'Aro	Cooperació	E
76		PP Nº 9 HABITATGES SOCIALS	Castell-Platja d'Aro	Baix Empordà	R	2,75	Planificada	Compacte	54	20	UF	Ajuntament de Castell-Platja d'Aro	Públic	Castell-Platja d'Aro	Cooperació	E
77		PP MARGE DRET DEL SECTOR 2	Fogars de la Selva	Selva	I	2,64	Planificada	Dispers				Ajuntament de Fogars de la Selva	Públic	Fogars de la Selva	Cooperació	PAE
78		PP CAN XIRGU	Girona	Gironès	I	42,57	Irregular	Compacte				Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Cooperació	PAE
79		PP PLA DE GIRONA	Girona	Gironès	R	6,95	Planificada	Compacte	490	71	PLURIF	Edificis i promocions Rutlla SA	Privat	Girona	Compensació	E
80		PP MAS BIEL	Girona	Gironès	R	4,53	Planificada	Compacte	45	10	UA+UF	Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Cooperació	E
81		PP SECTOR 3 DE BATET	Olot	Garrotxa	R	18,39	Irregular	Dispers	156	8	UA+BIF+UF	Ajuntament d'Olot	Públic	Olot	Compensació	U
82		PP MAS BOHERA	Palau-saverdera	Alt Empordà	R	9,57	Planificada	Compacte	65	7	UA+BIF	Rosa Casadevall Carig	Privat	Palafrugell	Compensació	U
83		PP SUBSECTOR A SECTOR 1	Port de la Selva, el	Alt Empordà	R	2,65	Planificada	Compacte	73	28	MIXT	Domènec Subirà Tané	Privat		Compensació	E
84		PP CAN CADELL	Sant Feliu de Buixalleu	Selva	R	4,41	Irregular	Dispers	68	15		Felipe Rodríguez Carrillo	Privat	Badalona	Compensació	U
85		PP ZONA INDUSTRIAL	Sant Feliu de Buixalleu	Selva	I	29,92	Irregular	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
86		PP SECTOR INDUSTRIAL BEGUDÀ	Sant Joan les Fonts	Garrotxa	I	22,76	Irregular	Dispers				Ajuntament de Sant Joan les Fonts	Públic	Sant Joan les Fonts	Mixt	PAE
87		PP MODIFICACIÓ PP SANT ELOI	Tossa de Mar	Selva	R	8,33	Irregular	Dispers	185	22	UA	San Eloy Park SA	Privat	Girona	Compensació	U
88		PP ELS VILARS	Vall-llobrega	Baix Empordà	R	9,02	Planificada	Dispers	45	5	UA+UF	Prom. i Gestió Finques Empordà SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
89		PP PELACALÇ	Ventalló	Alt Empordà	R	14,86	Planificada	Dispers	176	12	UA	Miquel Font Casamitjana	Privat	Ventalló	Compensació	U
90		PP INDUSTRIAL SUBSECTOR A SUNP 2	Vidreres	Selva	I	3,87	Planificada	Dispers				Vidreres industrial SA	Privat	Vidreres	Compensació	PAE
91		PP INDUSTRIAL GÜELL VELL	Vilablareix	Gironès	I	7,83	Planificada	Compacte				Tomàs Alsina Figueres	Privat		Compensació	PAE
92		PP LES CLOSES D'EN CLARÀ	Vilafant	Alt Empordà	R	2,32	Planificada	Dispers	32	14	UA+BIF	Ajuntament de Vilafant	Públic	Vilafant	Compensació	AZR
93		PP EL PARC	Vilafant	Alt Empordà	R	6,76	Planificada	Compacte	127	19	UF	Francesc Llimona Barret	Privat		Compensació	E
94		PP SAU 2 SANT DALMAI-ESGLÉSIA	Vilobí d'Onyar	Selva	R	3,40	Planificada	Dispers	13	4	UA	Millores Agràries SA	Privat	Badalona	Compensació	E
95	1990	PP SECTOR INDUSTRIAL CTRA DE L'ESTACIÓ	Blanes	Selva	M	26,09	Planificat	Compacte				INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	PAE
96		PP AVINGUDA PAÍSOS CATALANS	Calonge	Baix Empordà	R	3,60	Planificat	Compacte	75	21	UA+BIF+UF	Pere Vidal Sardó	Privat	Calonge	Compensació	E
97		PP MAS TORRE BOSCA SUBSECTOR 1	Castell-Platja d'Aro	Baix Empordà	R	3,21	Planificat	Compacte	23	7	UA	Urbanització Torrebosca SA	Privat		Compensació	U
98		PP SECTOR RECINTE FIRAL	Figueres	Alt Empordà	I	46,42	Planificat	Compacte				INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	PAE
99		PP CENTRE DE LA VILA	Fogars de la Selva	Selva	R	5,22	Planificat	Compacte	55	11	UA	Ajuntament de Fogars de la Selva	Públic	Fogars de la Selva	Expropiació	E
100		PP POLITÈCNICA	Girona	Gironès	M	19,09	Planificat	Compacte	60	3	UA	Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Cooperació	PE
101		PP OLIVAR DEL RECTOR	Jonquera, la	Alt Empordà	R	0,51	Planificat	Compacte	3	6	UA	Dolors Rovira i Josep Vila	Privat	La Jonquera	Compensació	E
102		PP MAS GOTARRA	Llagostera	Gironès	R	11,80	Irregular	Compacte	312	26	UA+UF	Promocions Santa Isabel SA	Privat	Llagostera	Compensació	U
103		PP SANTA CLOTILDE 3A-2	Lloret de Mar	Selva	R	50,37	Planificat	Compacte	1749	35	MIXT	Comtal Gironesa de promocions SL	Privat	Barcelona	Compensació	E
104		PP INDUSTRIAL ESTACIÓ D'AUTOBUSOS	Lloret de Mar	Selva	S	2,79	Planificat	Dispers				Transports Pujol SL	Privat	Lloret de Mar	Compensació	PAE
105		PP SECTOR D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS 3A-1	Lloret de Mar	Selva	E	2,11	Planificat	Compacte				Ajuntament de Lloret de Mar	Públic	Lloret de Mar	Permuta	PE
106		PP RECH DE CANET	Port de la Selva, el	Alt Empordà	R	8,08	Planificat	Dispers	101	12	UA+BIF	Armen Rhodas SA	Privat	Port de la Selva	Compensació	U
107		PP SECTOR S-2	Selva de Mar, la	Alt Empordà	R	0,90	Planificat	Compacte	20	22	UF	Lorma SA	Privat	Girona	Compensació	E
108		PP ZONA INDUSTRIAL BOSC DE CAN CUCA SE	Sils	Selva	I	9,60	Planificat	Compacte				Solur SA	Privat	Logronyo	Compensació	PAE
109		PP SECTOR INDUSTRIAL	Torroella de Montgrí	Baix Empordà	I	28,55	Planificat	Compacte				Ajuntament de Torroella de Montgrí	Públic	Torroella de Montgrí	Cooperació	PAE

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
110		PP ESTARTIT OEST	Torroella de Montgrí	Baix Empordà	M	5,89	Planificat	Compacte	210	36	UF	Bahiamarina SA	Privat	Torroella de Montgrí	Cooperació	E
111		PP INDUSTRIAL I DE SERVEIS PORTUARIS	Vall-llobrega	Baix Empordà	M	11,60	Irregular	Dispers				INCASOL	Públic	Barcelona	Mixt	PAE
112	1991	PP NP3	Banyoles	Pla de l'estany	M	9,93	Planificat	Compacte	20	2		INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	PAE
113		PP LA CAMPA	Camprodon	Ripolles	R	2,37	Planificat	Compacte	95	40	PLURIF	Promocions La Campa SA	Privat	Camprodon	Compensació	E
114		PP LES ROCASSES	Camprodon	Ripolles	I	1,77	Planificat	Dispers				Camprosol SL	Privat	Camprodon	Compensació	PAE
115		PP UA KA SECTOR NORD CASTELL	Cervià de Ter	Gironès	R	8,65	Planificat	Dispers	90	10	UA	Ajuntament de Cervià de Ter	Públic	Cervià de Ter	Cooperació	U
116		PP PASSEIG DE L'ESGLÉSIA	Cornellà del Terri	Pla de l'estany	R	1,81	Planificat	Compacte	30	15	BIF+UF	Josep Serra Vila i Pere Serra Vila	Privat		Compensació	E
117		PP ZONA INDUSTRIAL 2	Fontcoberta	Pla de l'estany	I	4,02	Planificat	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
118		PP INDUSTRIAL SECTOR DOMENY	Girona	Gironès	I	14,10	Planificat	Compacte				Zona d'activitats Domeny SA	Privat		Compensació	PAE
119		PP FONT DE L'ABELLA	Girona	Gironès	M	13,34	Planificat	Compacte	262	20	MIXT	Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Mixt	E
120		PP CAN GIBERT DEL PLA	Girona	Gironès	R	7,29	Planificat	Compacte	504	69	PLURIF	Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Cooperació	E
121		PP SECTOR CLUB DE GOLF	Gualta	Baix Empordà	R	2,46	Planificat	Dispers	162	66	APART	Empordà Golf Club Holding SA	Privat	Gualta	Compensació	U
122		PP SECTOR EST DEL PUIG D'EN PLA 3A-10	Lloret de Mar	Selva	R	5,58	Planificat	Dispers	48	9	UA+UF	Eura 2000 SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
123		PP GRUP GREGAL PA 1-7	Palafrugell	Baix Empordà	R	2,81	Planificat	Compacte	69	25	BIF+UF	Guillem Farrerons i Camil Salabert	Privat		Compensació	E
124		PP LA LLANADA	Palafrugell	Baix Empordà	R	2,43	Planificat	Compacte	75	31	MIXT	Antofagasta SA	Privat	Barcelona	Compensació	E
125		PP INDUSTRIAL SECTOR 2 12B	Pera, la	Baix Empordà	I	4,16	Planificat	Dispers				Desconegut	Privat			PAE
126		PP EL JONQUER 2	Planes d'Hostoles, le	Garrotxa	R	8,75	Planificat	Compacte	185	21	UA+BIF	Josep Font i Promociones Girona 2 SA	Privat	Girona	Compensació	E
127		PP SU1 PASSEIG DEL TAGA	Ribes de Freser	Ripolles	R	2,99	Planificat	Compacte	113	38	MIXT	Societat Parcs i Jardins de Ribes SA	Privat	Terrassa	Compensació	E
128		PP RIELLS SUDOEST	Riels i Viabrea	Selva	I	9,89	Planificat	Dispers				Junta de Compensació	Privat		Compensació	PAE
129		PP CAN XIFRA	Sant Gregori	Gironès	R	1,89	Planificat	Compacte	18	10	UA+BIF+UF	Disllemana SA	Privat	Girona	Compensació	E
130		PP SECTOR 3 CARRER DE SANT MIQUEL	Sant Hilari Sacalm	Selva	R	3,53	Planificat	Compacte	106	30	UA+BIF+UF	Ajuntament de Sant Hilari Sacalm	Públic	Sant Hilari Sacalm	Compensació	E
131		PP SUBSECTOR 1 LA COROMINA DEL BAC	Sant Joan de les Abades	Ripolles	I	1,61	Planificat	Compacte				INCASOL	Públic	Barcelona	Expropiació	PAE
132		PP LES COROMINES-LA CÀNOVA	Sant Joan les Fonts	Garrotxa	I	7,97	Planificat	Compacte				Ajuntament de Sant Joan les Fonts	Públic	Sant Joan les Fonts	Compensació	PAE
133		PP 3	Sant Julià del Llor i B	Selva	R	5,60	Planificat	Compacte	66	12	UA+BIF+UF	ARFIX SA i Angles de Promocions SL	Privat	Salt i Anglés	Compensació	E
134		PP SANT ANTONI	Sant Llorenç de la Muga	Alt Empordà	R	5,61	Planificat	Dispers	78	14	UA	Vall Muga SA	Privat	Sant Llorenç de la Muga	Compensació	U
135		PP L'EIXAMPLE	Vall-llobrega	Baix Empordà	R	8,04	Planificat	Compacte	110	14	MIXT	Ajuntament de Vall-llobrega	Públic	Vall-llobrega		E
136		PP LES OLIVERES	Vilafant	Alt Empordà	R	3,01	Planificat	Compacte	44	15		Joan Patrach i Desideri Juncà	Privat	Figueres i Vall de Bianya	Compensació	E
137	1992	PP SUBSECTOR 1 ZONA INDUSTRIAL	Amer	Selva	I	5,02	Planificat	Dispers				Ajuntament d'Amer	Públic	Amer	Cooperació	PAE
138		PP SUBSECTOR 4 ZONA INDUSTRIAL	Amer	Selva	I	4,17	Planificat	Dispers				Ajuntament d'Amer	Públic	Amer	Cooperació	PAE
139		PP DEL CEMENTIRI SUD	Anglès	Selva	R	0,95	Planificat	Dispers	31	33	BIF+UF	Ajuntament d'Anglès	Públic	Anglès	Cooperació	E
140		PP CAN PEROLADA SUBSECTOR 1	Anglès	Selva	I	9,23	Planificat	Dispers				Ajuntament d'Anglès	Públic	Anglès	Cooperació	PAE
141		PP SUP 3 CAN PONS	Arbúcies	Selva	M	15,94	Planificat	Compacte	180	11	MIXT	Ajuntament d'Arbúcies	Públic	Arbúcies	Cooperació	PE
142		PP SECTOR MAS MARGALL	Avinyonet de Puigventós	Alt Empordà	R	2,26	Planificat	Compacte	41	18	UA	Ajuntament d'Avinyonet	Públic	Avinyonet de Puigventós	Cooperació	E
143		PP SECTOR S-2 ESCLANYÀ	Begur	Baix Empordà	R	2,67	Planificat	Dispers	50	19	BIF+UF	Ajuntament de Begur	Públic	Banyoles	Cooperació	E
144		PP VALLDOLITG	Blanes	Selva	R	14,80	Planificat	Compacte	588	40	MIXT	Junta de compensació	Privat		Mixt	E
145		PP SECTOR 9 PORT LLIGAT SUBSECTOR 1	Cadaqués	Alt Empordà	R	19,62	Planificat	Dispers	50	3	UA	Emilia Trèmols Llorens	Privat	Figueres	Compensació	U
146		PP PLA DE L'ESTACIÓ	Campdevàno	Ripolles	R	4,84	Planificat	Compacte	164	34	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Expropiació	E
147		PP HORT D'EN NEGRE	Castelló d'Empúries	Alt Empordà	R	4,76	Planificat	Compacte	72	15	UA+BIF	Dotze mes V SL	Privat	Castelló d'Empúries	Compensació	E
148		PP CAN LLEDÓ 1	Fornells de la Selva	Gironès	I	3,58	Planificat	Dispers				Ajuntament de Fornells de la Selva	Públic	Fornells de la Selva	Cooperació	PAE
149		PP MAS LLADÓ 2	Fornells de la Selva	Gironès	I	7,15	Planificat	Dispers				Ajuntament de Fornells de la Selva	Privat		Compensació	PAE
150		PP CAN XIRGU 2	Girona	Gironès	I	15,26	Planificat	Compacte				Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Compensació	PAE
151		PP PLA DE DALT DE DOMENY	Girona	Gironès	R	3,59	Planificat	Compacte	60	17	UA+BIF+UF	Inmobiliària Sant Pons	Privat		Compensació	E
152		PP INDUSTRIAL NP2	Jonquera, la	Alt Empordà	I	3,83	Planificat	Compacte				Vilella SA	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
153		PP ZONA INDUSTRIAL	Massanes	Selva	I	34,16	Planificat	Dispers				Ajuntament de Massanes	Públic	Massanes	Cooperació	PAE
154		PP CAN BURJATS SUBSECTOR 1	Mont-ras	Baix Empordà	R	13,92	Planificat	Dispers	39	3	UA+BIF	Crisaor SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
155		PP SECTOR 2 DEL PLA DE BAIX 2	Olot	Garrotxa	I	16,23	Planificat	Compacte				Ajuntament d'Olot	Públic	Olot	Compensació	PAE
156		PP BOSCH DE LA COMA	Olot	Garrotxa	R	9,15	Planificat	Compacte	380	42	PLURIF	Ajuntament d'Olot	Públic	Olot	Compensació	E
157		PP LA PASTORA SECTOR PA 3	Palafrugell	Baix Empordà	R	5,90	Planificat	Compacte	63	11	UA+BIF	Esther Codina Cervera	Privat		Compensació	U
158		PP EL CORRALOT	Porqueres	Pla de l'estany	R	21,18	Planificat	Dispers	43	2	UA+BIF	Lluís Durall Mallo	Privat	Barcelona	Compensació	U
159		PP SUD DE MATA	Porqueres	Pla de l'estany	R	3,82	Planificat	Compacte	96	25	UA+BIF	Ajuntament de Porqueres	Públic	Porqueres	Cooperació	E
160		PP EL MIRADOR 2	Port de la Selva, el	Alt Empordà	R	7,71	Planificat	Dispers	25	3	UA+BIF	Agustí Torrent Wittek	Privat		Compensació	U
161		PP AMPLIACIÓ ZONA INDUSTRIAL NÚMERO 2 S	Preses, les	Garrotxa	I	6,16	Planificat	Compacte				Ajuntament de Les Preses	Públic	Preses, les	Compensació	PAE
162		PP ELS PINTORS (CENTRE)	Ripoll	Ripolles	I	7,01	Planificat	Dispers				Ajuntament de Ripoll	Públic	Ripoll	Cooperació	PAE
163		PP MAS D'EN BOSCH	Ripoll	Ripolles	I	13,90	Planificat	Dispers				Ajuntament de Ripoll	Públic	Ripoll	Cooperació	PAE
164		PP ORDINA	Ripoll	Ripolles	E	0,95	Planificat	Compacte				Ajuntament de Ripoll	Públic	Ripoll	Expropiació	PE

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
165		PP SEGON SECTOR INDUSTRIAL	Sant Feliu de Buixall	Selva	I	24,23	Planificat	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
166		PP SECTOR INDUSTRIAL PARATGE BUJONIS	Sant Feliu de Guixols	Baix Empordà	I	9,75	Irregular	Compacte				Sòl Industrial de Guixols SA	Privat		Compensació	PAE
167		PP JOHERIA SUD 1	Sant Gregori	Gironès	I	4,88	Irregular	Dispers				Isabel i Marta Oliu Thomas	Privat	Girona	Compensació	PAE
168		PP SECTOR INDUSTRIAL CA'L GAT	Sant Joan de les Abades	Ripolles	I	3,90	Planificat	Dispers				Ajuntament Sant Joan Abadesses	Públic	Sant Joan de les Abades	Cooperació	PAE
169		PP GOLF GIRONA	Sant Julià de Ramis	Gironès	M	52,00	Planificat	Dispers	468	9	UA+BIF+UF	Prom. immobiliàries Golf Girona SA	Privat	Sant Julià de Ramis	Compensació	U
170		PP RESIDENCIAL CATALUNYA	Torroella de Fluvià	Alt Empordà	R	5,98	Planificat	Dispers	94	16	UA+BIF+UF	Parque Residencial Fluvià SA	Privat	Torroella de Fluvià	Compensació	U
171	1993	PP SECTOR NOU	Aiguaviva	Gironès	R	5,13	Planificat	Compacte	84	16	UA+UF	Nova Aiguaviva SA	Privat	Aiguaviva	Compensació	E
172		PP SECTOR SUD	Albons	Baix Empordà	R	8,75	Planificat	Compacte	131	15	UA+BIF	Ajuntament d'Albons	Públic	Albons	Cooperació	E
173		PP SECTOR S-4 SUD DE BEGUR	Begur	Baix Empordà	R	25,59	Irregular	Compacte	204	8	BIF	Guillem Farrarons Aiguabella	Privat	Palafrugell	Compensació	U
174		PP LA GUARDIOLA	Bisbal d'Empordà, la	Baix Empordà	R	6,40	Planificat	Compacte	269	42	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Expropiació	E
175		PP SUBSECTOR RESIDENCIAL	Celrà	Gironès	R	19,50	Planificat	Compacte	668	34		Junta de compensació	Privat		Compensació	E
176		PP SECTOR 3.1 MONELLS	Cruïlles, Monells i Sant Sadurn de Noya	Baix Empordà	R	1,88	Planificat	Compacte	28	15	UA+BIF	Ajtm. de Cruïlles, Monells i S. Sadu	Públic	Cruïlles, Monells i Sant S	Cooperació	E
177		PP MAS PRUNELL	Girona	Gironès	R	11,56	Planificat	Compacte	150	13	UA+BIF+UF	Edificis i promocions Rutlla SA	Privat	Girona	Compensació	E
178		PP UP1 PLA DE L'ESTACIÓ	Hostalric	Selva	R	4,20	Planificat	Compacte	112	27	MIXT	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
179		PP FONOLLERONS	Llagostera	Gironès	R	8,62	Planificat	Compacte	284	33	UA+BIF+UF	Miquel Noguera Auladell	Privat		Compensació	E
180		PP CAN MUNTADA	Maçanet de Cabrenys	Alt Empordà	R	6,87	Planificat	Dispers	96	14	UA+BIF+UF	Inverma SA	Privat	Maçanet de Cabrenys	Compensació	U
181		PP RESIDENCIAL TORRE MIRONA GOLF CLUB	Navata	Alt Empordà	M	122,00	Planificat	Dispers	366	3	UA+UF	Torre Mirona Golf Club SL (Grupo Alz	Privat	Barcelona	Compensació	U
182		PP SUBSECTOR A BONA VISTA	Olot	Garrotxa	R	4,22	Planificat	Compacte	222	53	PLURIF	Ajuntament d'Olot	Públic	Olot	Cooperació	E
183		PP PUIG DEL MAS	Pedret i Marzà	Alt Empordà	R	2,16	Planificat	Dispers	23	11	UA	Rafael Leon Botia	Privat	Pedret i Marzà	Compensació	E
184		PP PERALADA RESIDENCIAL	Peralada	Alt Empordà	R	6,52	Planificat	Compacte	54	8	UA	Tramic SA	Privat	Barcelona	Compensació	E
185		PP CA'L DEU	Ripoll	Ripolles	R	6,37	Planificat	Compacte	242	38	MIXT	Ajuntament de Ripoll	Públic	Ripoll	Cooperació	E
186		PP CAN MALETA	Riudarenes	Selva	I	9,40	Irregular	Dispers				Ajuntament de Riudarenes	Públic	Riudarenes	Compensació	PAE
187		PP SECTOR MAÇANA	Salt	Gironès	R	12,64	Planificat	Compacte	802	63	MIXT	Ajuntament de Salt	Públic	Salt	Cooperació	E
188		PP PLA DE L'HORTA	Sarrià de Ter	Gironès	R	10,95	Planificat	Compacte	396	36	MIXT	Ajuntament de Sarrià de Ter	Públic	Sarrià de Ter	Cooperació	E
189		PP INDUSTRIAL SUBSECTOR 3	Ullà	Baix Empordà	I	3,65	Irregular	Dispers	24			Ajuntament d'Ullà	Públic	Ullà	Cooperació	PAE
190		PP ELS MORRALS	Vall de Bianya, la	Garrotxa	I	2,92	Planificat	Dispers				Ajuntament de La Vall de Bianya	Públic	Vall de Bianya, la	Cooperació	PAE
191		PP EL SALT DEL SALLENT	Vall d'en Bas, la	Garrotxa	R	2,28	Planificat	Dispers	65	28	UA+BIF	Ajuntament Vall d'en Bas	Públic	Vall de Bianya, la	Cooperació	U
192		PP ZONA INDUSTRIAL LA SERRA	Vall d'en Bas, la	Garrotxa	I	7,18	Irregular	Dispers				Ajuntament Vall d'en Bas	Públic	Vall de Bianya, la	Cooperació	PAE
193		PP LA GOBA	Vidreres	Selva	R	64,40	Irregular	Dispers	402	6	UA	Desconegut	Privat			U
194		PP SECTOR NORD DEL VEÏNAT DE DALT	Vilajuïga	Alt Empordà	R	4,42	Planificat	Dispers	86	19	UA+BIF+UF	Ajuntament de Vilajuïga	Públic	Vilajuïga		E
195		PP EL QUINTÀ	Vila-sacra	Alt Empordà	R	2,44	Planificat	Compacte	45	18	UA+UF	M ^a Lluïsa Caparà	Privat		Compensació	E
196	1994	PP SECTOR CASA NOVA	Aiguaviva	Gironès	I	18,20	Planificat	Dispers				Alima SL	Privat	Girona	Compensació	PAE
197		PP SECTOR ENLLÀ TER	Camprodon	Ripolles	R	3,16	Planificat	Compacte	45	14	MIXT	Promocions La Campa SA	Privat	Camprodon	Compensació	E
198		PP EL TRUST SUBSECTOR 1	Cassà de la Selva	Gironès	I	2,20	Irregular	Dispers				Uprodeco SA	Privat	Cassà de la Selva	Compensació	PAE
199		PP EL TRUST SUBSECTOR 4	Cassà de la Selva	Gironès	I	5,74	Irregular	Dispers				Antonio de Maria SA	Privat	Toledo	Compensació	PAE
200		PP EL TRUST SUBSECTOR 5	Cassà de la Selva	Gironès	I	5,65	Irregular	Dispers				Huurre Ibérica i Lluís Bou Rovira	Privat	Cassà de la Selva i Mata	Compensació	PAE
201		PP EL TRUST SUBSECTOR 3	Cassà de la Selva	Gironès	I	3,43	Irregular	Dispers				Francisco Oller SA	Privat	Cassà de la Selva	Compensació	PAE
202		PP CAN GASSIOT	Molló	Ripolles	R	4,13	Planificat	Dispers	50	12	BIF	Ajuntament de Molló	Públic	Molló	Compensació	U
203		PP PIVERD RONDA PA 1. 11	Palafrugell	Baix Empordà	R	7,30	Planificat	Compacte	255	35	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
204		PP SECTOR UR-3 (GOLF)	Peralada	Alt Empordà	M	69,73	Planificat	Dispers	370	5	MIXT	Club de Golf Peralada SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
205		PP SKOL	Sant Feliu de Buixall	Selva	I	16,30	Irregular	Dispers				Ajuntament de Sant Feliu de Buixalleu	Públic	Sant Feliu de Buixalleu	Compensació	PAE
206		PP SUP 3 PORT ESPORTIU SUBSECTOR A	Sant Pere Pescador	Alt Empordà	M	2,90	Planificat	Dispers	35	12		LENE SA (Josep Maria Poch)	Privat	Sant Pere Pescador	Compensació	U
207		PP CAN POTXA	Santa Pau	Garrotxa	R	2,46	Planificat	Dispers	32	13	UA	Promarq SA	Privat	Olot	Compensació	U
208		PP SECTOR CM5	Vilamalla	Alt Empordà	I	10,65	Planificat	Dispers				Garatge Plana SA i Gorome SA	Privat	Barcelona i Vilamalla	Compensació	PAE
209		PP CAN TARRÉ	Vilobí d'Onyar	Selva	R	33,38	Irregular	Dispers	215	6	UA	Desconegut	Privat		Cooperació	U
210	1995	PP CAN BORRELL	Blanes	Selva	R	15,33	Planificat	Compacte	970	63	MIXT	Junta de compensació	Privat	Cassà de la Selva	Mixt	E
211		PP EL TRUST SUBSECTOR 2	Cassà de la Selva	Gironès	I	5,98	Irregular	Dispers				Joan Costa Quer SA	Privat		Compensació	PAE
212		PP MAS FAIXAT	Cornellà del Terri	Pla de l'estany	R	2,2	Planificat	Compacte	36	16	UA	Matias Vila Ribera	Privat		Compensació	E
213		PP SANT ISIDRE	Figueres	Alt Empordà	M	6,85	Planificat	Compacte	269	39	UF	Julià Coll Plujà	Privat	Lloret de Mar	Compensació	E
214		PP SECTOR 3A-16	Lloret de Mar	Selva	S	1,3	Irregular	Dispers				Furauto SL i Sirmobel SA	Privat	Quart	Compensació	PAE
215		PP PUIG ROIG SECTOR 7	Quart	Gironès	I	7,23	Planificat	Dispers				Ajuntament de Quart	Públic	Barcelona	Compensació	PAE
216		PP ELS GRECS 2	Roses	Alt Empordà	R	6,22	Planificat	Compacte	130	21	MIXT	INCASOL	Públic	Sant Hilari Sacalm	Cooperació	E
217		PP SECTOR NÚMERO 3 LA BÒVILA	Sant Hilari Sacalm	Selva	M	5,69	Planificat	Compacte			MIXT	Ajuntament de Sant Hilari Sacalm	Públic	Sant Llorenç de la Muga	Cooperació	PAE
218		PP ZONA NORD DE SANT LLORENÇ	Sant Llorenç de la Muga	Alt Empordà	R	6,45	Planificat	Compacte	46	7	UA	Ajuntament de Sant Llorenç de la Muga	Públic	Barcelona	Cooperació	E
219		PP LES COMES	Sils	Selva	R	65,29	Irregular	Dispers	429	7	MIXT	Juan Tomás Duch	Privat	Rupit i Pruit	Compensació	U

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
220		PP SECTOR 4 DE JOANETES	Vall d'en Bas, la	Garrotxa	R	1,57	Planificat	Compacte	27	17	UA	Joanetes Residencial SL	Privat		Compensació	E
221		PP SECTOR B CAN JORDI	Ventalló	Alt Empordà	R	3,35	Irregular	Dispers	83	25		Jordi Llach	Privat	Vilajuïga	Compensació	U
222		PP SECTOR A	Vilajuïga	Alt Empordà	R	2,0787	Planificat	Compacte	29	14	UA+BIF+UF	Promocions Quermançó SL	Privat		Compensació	E
223		PP MAS MONER	Vila-sacra	Alt Empordà	R	3,59	Planificat	Compacte	98	27	UF	Pere Genover Monal	Privat		Compensació	E
224	1996	PP SECTOR 1	Armentera, l'	Alt Empordà	R	3,39	Planificat	Compacte	79	23	UA+BIF+UF	Manuel Vidal Sánchez-Tabernero	Privat		Compensació	E
225		PP LA TIMBA	Avinyonet de Puigventós	Alt Empordà	I	7,60	Irregular	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
226		PP NP 1 PLA DE L'AMETLLER	Banyoles	Pla de l'estany	R	5,70	Planificat	Compacte	199	35	UA+BIF+UF	Ajuntament de Banyoles	Públic	Banyoles	Cooperació	E
227		PP AMPLIACIÓ NP 3	Banyoles	Pla de l'estany	I	11,78	Planificat	Compacte				Ajuntament de Banyoles	Públic	Banyoles	Cooperació	PAE
228		PP UNITAT DESENVOLUPAMENT LINEAL 3	Campllong	Gironès	R	5,10	Planificat	Compacte	78	15	UA+BIF	Freixas i Freixas SL	Privat	Cassà de la Selva	Compensació	E
229		PP PONT XETMAR POLÍGON 2	Cornellà del Terri	Pla de l'estany	I	2,78	Planificat	Dispers				Ajuntament de Cornellà del Terri	Públic	Cornellà del Terri	Cooperació	PAE
230		PP ZONA SERVEI PK 5,05 CARRETERA BU-5122	Fogars de la Selva	Selva	S	0,40	Planificat	Dispers				Ajuntament de Fogars de la Selva	Públic	Fogars de la Selva	Cooperació	PAE
231		PP MAS GRI	Girona	Gironès	S	8,43	Planificat	Compacte				Residencial Palau Sacosta SA	Privat	Girona	Compensació	PAE
232		PP OLIVAR D'EN TRIAS	Navata	Alt Empordà	R	1,40	Planificat	Compacte	17	12	UA+BIF	Llorenç Martí i Joaquim Prats	Privat	Figueres i Navata	Compensació	E
233		PP LA CREU-MAS BOSSER	Olot	Garrotxa	M	16,52	Planificat	Compacte	347	21	MIXT	Fidel i Joan Fàbrega Badia	Privat		Compensació	E
234		PP EMPRESA INDUSTRIAL JARDÍ	Palol de Revardit	Pla de l'estany	I	11,46	Planificat	Dispers				Maria Teresa Costa i Miquel Vich	Privat		Compensació	PAE
235		PP ELS PINTORS NORD 1	Ripoll	Ripolles	I	4,31	Planificat	Dispers				Ajuntament de Ripoll	Públic	Ripoll	Expropiació	PAE
236		PP CASTELL ADRAL	Ripoll	Ripolles	R	3,86	Planificat	Compacte	74	19	UF	Ajuntament de Ripoll	Públic	Ripoll	Cooperació	E
237		PP LA COROMINA DEL BAC SUBSECTOR 2	Sant Joan de les Abadesses	Ripolles	R	9,47	Planificat	Compacte	267	28	MIXT	Ajuntament Sant Joan Abadesses	Públic	Sant Joan de les Abadesses	Cooperació	E
238		PP S-2 CAN GUILANA	Sant Julià de Ramis	Gironès	R	3,72	Planificat	Dispers	45	12	UA+BIF	Ajuntament de Sant Julià de Ramis	Públic	Sant Joan les Fonts	Cooperació	E
239		PP SECTOR 2 INDUSTRIAL	Tortellà	Garrotxa	I	2,63	Irregular	Compacte				Ajuntament de Tortellà	Públic	Tortellà	Cooperació	PAE
240		PP L'ANDANA	Vall d'en Bas, la	Garrotxa	R	6,58	Planificat	Compacte	105	16	UA	Ajuntament Vall d'en Bas	Públic	Vall de Bianya, la	Cooperació	E
241		PP SUBSECTOR 1 SAU 1 SANT DALMAI	Vilobí d'Onyar	Selva	R	2,65	Planificat	Compacte	28	11	UA+BIF	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
242	1997	PP CAN JERONI	Aiguaviva	Gironès	S	6,62	Planificat	Dispers				Vert dos SL	Privat	Girona	Compensació	PAE
243		PP DEL SUBSECTOR 1 EL CUC	Anglès	Selva	R	6,95	Planificat	Compacte	243	35	PLURIF	Edinau SL	Privat	Girona	Compensació	E
244		PP UP 2	Banyoles	Pla de l'estany	R	2,61	Planificat	Compacte	50	19	UF	Ajuntament de Banyoles	Públic	Banyoles	Cooperació	E
245		PP SUBSECTOR 1 DE SÒL URBANITZABLE 2	Bordils	Gironès	R	2,42	Planificat	Compacte	44	18	UA+UF	Junta de Compensació	Privat		Compensació	E
246		PP INDUSTRIAL SANT LLORENÇ	Cadaqués	Alt Empordà	I	3,07	Irregular	Dispers				Ajuntament de Cadaqués	Públic	Cadaqués	Cooperació	PAE
247		PP PONENT	Castelló d'Empúries	Alt Empordà	R	2,87	Planificat	Compacte	50	17	UF	Ajuntament de Castelló d'Empúries	Públic	Castelló d'Empúries	Cooperació	E
248		PP POLÍGON RIBOLTES	Llambilles	Gironès	R	5,56	Planificat	Dispers	55	10	UA	Junta de compensació	Privat	Llambilles	Compensació	E
249		PP CAMÍ D'EN FABÀS	Molló	Ripolles	R	1,37	Planificat	Dispers	16	12	UA+BIF	Josep Faura Boada i Joan Sau Pagès	Privat	S. Julià Ramis/ Castelló	Compensació	U
250		PP PA 1.6 ACCÉS A PALAFRUGELL	Palafrugell	Baix Empordà	R	4,58	Planificat	Compacte	160	35	MIXT	Josep Rubau Bosch	Privat		Compensació	E
251		PP CAN PRUNA	Riudarenes	Selva	I	16,95	Planificat	Dispers				Ajuntament de Riudarenes	Públic	Riudarenes	Cooperació	PAE
252		PP SECTOR CAN NOGUERA	Sant Feliu de Buixalleu	Selva	R	2,69	Planificat	Dispers	17	6	UA	Ajuntament de Sant Feliu de Buixalleu	Públic	Sant Feliu de Buixalleu	Cooperació	AZR
253		PP SECTOR PONENT	Sant Gregori	Gironès	R	2,61	Planificat	Compacte	43	16	UA+BIF	Ajuntament de Sant Gregori	Públic	Sant Gregori	Cooperació	E
254		PP SECTOR INDUSTRIAL 2 PLA DE POLITGER	Sant Jaume de Llierca	Garrotxa	I	5,34	Planificat	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
255		PP S- 9 CAMP RODÓ-1	Sant Julià de Ramis	Gironès	R	3,55	Planificat	Compacte	61	17	UA+BIF	Germans de Fonseviela i Abulí	Privat	Sant Julià de Ramis	Compensació	E
256		PP SECTOR INDUSTRIAL SU2-EL MARINER	Sant Pau de Segúries	Ripolles	I	2,50	Planificat	Compacte				Act. industrial Sant Pau Segúries SL	Privat	Sant Pau de Segúries	Compensació	PAE
257		PP SECTOR 1	Tortellà	Garrotxa	R	4,29	Planificat	Compacte	44	10	UA	Família Montassell Rabert	Privat	Mataró	Compensació	U
258		PP RESIDENCIAL (12)	Ullà	Baix Empordà	M	5,69	Planificat	Compacte	140	25	UA+BIF	Ajuntament d'Ullà	Públic	Ullà	Cooperació	E
259		PP AIGUAVIVA PARC	Vidreres	Selva	R	213,70	Irregular	Dispers	2547	12	UA+UF	Sayols Urbanizaciones Res. SA	Privat	Girona	Compensació	U
260		PP SECTOR 1.A SU CV3-A 3 LES FORQUES	Vilafant	Alt Empordà	R	2,70	Planificat	Compacte	94	35	MIXT	Construcciones i Prom. Pilar SA	Privat	Pedret i Marçà	Compensació	E
261	1998	PP SECTOR 2-JOAN XXIII	Anglès	Selva	R	1,87	Planificat	Compacte	38	20	UA+BIF	Bayside Queens Cort	Privat	Girona	Compensació	E
262		PP SECTOR S-17 FONT DE LA SALUT	Begur	Baix Empordà	R	10,35	Planificat	Dispers	31	3	UA	Bartolomé Parera Canals	Privat	Barcelona	Compensació	U
263		PP SECTOR INDUSTRIAL NORD	Blanes	Selva	I	13,56	Planificat	Compacte				Ajuntament de Blanes	Públic	Blanes	Compensació	PAE
264		PP CAN ILLUS	Brunyola	Selva	M	2,75	Planificat	Dispers				Finques Martorell SA (liquidada)	Privat	Santa Coloma de Farners	Compensació	PAE
265		PP ELS ARRELS 2	Cadaqués	Alt Empordà	R	2,12	Planificat	Dispers	18	8	UA	Isabel Gay Serinyana	Privat	Barcelona	Compensació	U
266		PP SANT ANTONI EST	Calonge	Baix Empordà	R	12,18	Planificat	Compacte	527	43	MIXT	Junta de Compensació	Privat	Calonge	Compensació	E
267		PP SECTOR AMPLIACIÓ SANTA CRISTINA	Corçà	Baix Empordà	R	1,59	Planificat	Compacte	32	20	UA+BIF	Campguard SL	Privat	Besalú	Compensació	E
268		PP SECTOR CASAVELLS	Corçà	Baix Empordà	R	1,60	Planificat	Compacte	24	15	UA+BIF	Habitatges de Casavells SL	Privat	Barcelona	Compensació	E
269		PP SECTOR RESIDENCIAL DE PONT XETMAR	Cornellà del Terri	Pla de l'estany	R	3,90	Planificat	Dispers	78	20	UA	Antoni Renart Frigola	Privat		Compensació	U
270		PP SDU 1	Garriguella	Alt Empordà	R	1,54	Planificat	Compacte	23	15		Serveis Esteve Manteniment i Const.	Privat	Figueres	Compensació	E
271		PP GERISENA	Garriguella	Alt Empordà	R	7,00	Planificat	Dispers	54	8	UA	Promocions Gerisena SA (Grup XXI)	Privat	Sant Cugat del Vallès	Compensació	E
272		PP SDU 4	Garriguella	Alt Empordà	R	2,57	Planificat	Compacte	34	13	UA	Josep Garriga Pons	Privat	Garriguella	Compensació	E
273		PP ASCARA	Jonquera, la	Alt Empordà	I	3,47	Planificat	Compacte				Ascara SA	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
274		PP MAS MORATÓ	Jonquera, la	Alt Empordà	M	8,34	Planificat	Compacte				Ajuntament de la Jonquera	Públic	Jonquera, la	Compensació	PAE

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
275		PP LA TORRE DE LLAMBILLES	Llambilles	Gironès	R	7,48	Planificat	Compacte	52	7	UA	Ajuntament de Llambilles	Públic	Llambilles	Cooperació	E
276		PP LA SALA U-3	Pau	Alt Empordà	R	2,22	Planificat	Compacte	41	18	UA+UF	Els Olivars de Pau SA i Arminda Payra	Privat	Pau	Compensació	E
277		PP SECTOR DEL CENTRE	Porqueres	Pla de l'estany	R	4,12	Planificat	Compacte	74	18	UA	Ajuntament de Porqueres	Públic	Porqueres	Cooperació	E
278		PP ELS PINTORS SUD	Ripoll	Ripolles	M	5,68	Planificat	Dispers				Ajuntament de Ripoll	Públic	Ripoll	Exproiació	PE
279		PP CAN FORNACA	Riudarenes	Selva	R	232,49	Irregular	Dispers	1363	6	UA	Alianza Inmobiliaria	Privat	Barcelona	Compensació	U
280		POLÍGON INDUSTRIAL SECTOR LLEVANT	Riudellots de la Selva	Selva	I	43,16	Planificat	Dispers				Polinges	Privat	Riudellots de la Selva	Compensació	PAE
281		PP PLA DE LA TORRE	Sant Gregori	Gironès	R	5,42	Planificat	Compacte	90	17	MIXT	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
282		PP BARLÓ	Serinyà	Pla de l'estany	I	3,01	Planificat	Dispers				Poliester Barló SL	Privat	Palol de Revardit	Compensació	PAE
283		PP SUBSECTOR 2 INDUSTRIAL	Ullà	Baix Empordà	I	2,12	Planificat	Dispers				Cooperativa Fruticultors Costa Brava	Privat	Ullà	Compensació	PAE
284		PP LA SOLANA SECTOR 1 PAU CV3 LES FORQUES	Vilafant	Alt Empordà	M	4,58	Planificat	Dispers	76	17	BIF	Eminteco SL	Privat	Figueres	Compensació	E
285		PP ELS ASPRES	Vilafant	Alt Empordà	R	3,68	Planificat	Compacte	60	16	UF	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
286		PP SUBSECTOR 1 SAMAR'T SECTOR 2 PAU CV3 LES FORQUES	Vilafant	Alt Empordà	R	5,64	Planificat	Compacte	101	18	UF	Samar't Inversions SA	Privat	Figueres	Compensació	E
287		PP SAU 7 L'EMPALME	Vilobí d'Onyar	Selva	I	3,14	Planificat	Dispers				Naus l'Empalme SA	Privat	Vilobí d'Onyar	Compensació	PAE
288	1999	PP UP 3	Banyoles	Pla de l'estany	R	3,44	Planificada	Compacte	48	14	UA+BIF	PROCASA	Privat	Banyoles	Compensació	E
289		PP SÒL URBANITZABLE 1 EL PADRÓ	Bordils	Gironès	R	4,87	Planificada	Compacte	73	15	UA	Ajuntament de Bordils	Públic	Bordils	Cooperació	E
290		PP NÚM. 7 RESIDENCIAL I INDUSTRIAL REPIAIX	Breda	Selva	M	10,64	Planificada	Compacte	43	4	UA+BIF	Ajuntament de Breda	Públic	Breda	Cooperació	E
291		PP SECTOR 6 CIRCUMVALACIÓ	Castell-Platja d'Aro	Baix Empordà	R	3,54	Planificada	Compacte	106	30	PLURIF	Aro Dexter SL	Privat	Castell-Platja d'Aro	Compensació	E
292		PP SUP-2 ELS RECS	Escala, l'	Alt Empordà	I	16,35	Planificada	Compacte				Ajuntament de l'Escala	Públic	l'Escala	Cooperació	PAE
293		PP CAN TRAMUNTANA SUBSECTOR 1	Flaçà	Gironès	R	2,47	Planificada	Compacte	46	19	UA+UF	Can Tramuntana SL	Privat		Compensació	E
294		PP PLA DE DOMENY 2	Girona	Gironès	I	9,46	Planificada	Compacte	170	18		Zona d'activitats Domeny SA	Privat	Olot	Compensació	PAE
295		PP LA CONNA SUD	Hostalric	Selva	R	9,37	Planificada	Compacte	207	22	UA+UF	Ajuntament d'Hostalric	Públic	Hostalric	Cooperació	E
296		PP SECTOR DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL	Llagostera	Gironès	I	2,70	Planificada	Dispers				Domingo Pascual Carbó SA	Privat	Llagostera	Compensació	PAE
297		PP SECTOR GANIX	Llagostera	Gironès	R	9,17	Planificada	Compacte	569	62	MIXT	Insfe Sl	Privat	Girona	Compensació	E
298		PP LA CANYA-ESCOLA LLAR	Olot	Garrotxa	I	10,89	Planificada	Compacte				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
299		PP CAMP D'EN PEDRÓ	Pardines	Ripolles	R	0,72	Planificada	Compacte	28	39	UA+UF	Naus Costa SA	Privat	Campdevàrol	Compensació	E
300		PP PARC D'EMPORDÀ	Pau	Alt Empordà	M	34,25	Planificada	Dispers	226	7	UA+BIF	Residencial Parc d'Empordà SA	Privat	Roses	Compensació	U
301		PP EL CARRILET	Quart	Gironès	R	6,70	Planificada	Compacte	42	6	MIXT	Ajuntament de Quart	Públic	Quart	Cooperació	E
302		PP MAS TORRENTS	Ripoll	Ripolles	I	1,84	Planificada	Dispers				Ajuntament de Ripoll	Públic	Ripoll	Cooperació	PAE
303		PP POLÍGON INDUSTRIAL SECTOR PONENT	Riudellots de la Selva	Selva	M	20,17	Planificada	Dispers	58	13	UA+BIF	Polinges	Privat	Riudellots de la Selva	Compensació	PAE
304		PP SECTOR NÚMERO 2 SUP FONT D'OR	Sant Hilari Sacalm	Selva	I	3,79	Planificada	Dispers				Agua de Gredos SA	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
305		PP CAN SIMON SECTOR F3	Santa Coloma de Farners	Selva	M	6,72	Planificada	Compacte				Salvador Serra SA	Privat	Porqueres	Compensació	PAE
306		PP CALA MORISCA	Tossa de Mar	Selva	R	36,97	Irregular	Dispers	369	10	UA	La Morisca SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
307		PP SUBSECTOR B SUP 2	Vidreres	Selva	I	3,78	Irregular	Dispers				Maviesa SA (Extingida)	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
308		PP SUBSECTOR 2 FÀBREGA PAU CV3 LES FORQUES	Vilafant	Alt Empordà	R	1,62	Planificada	Compacte	29	18	MIXT	Josep Fàbrega	Privat	Figueres	Compensació	E
309	2000	PP CAN PEROLADA SUBSECTOR 3	Anglès	Selva	I	14,5	Planificada	Dispers				Antex SA	Privat	Anglès	Compensació	PAE
310		PP CAN CABANYILS	Caldes de Malavella	Selva	I	5,75	Planificada	Dispers				Pollancre SL	Privat	Banyoles	Compensació	PAE
311		PP SAU 3 SECTOR INDUSTRIAL PONT XETMAR	Cornellà del Terri	Pla de l'estany	I	13,77	Planificada	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
312		PP SUP CF6 CENDRASSOS	Figueres	Alt Empordà	R	5,47	Planificada	Compacte	208	38	MIXT	RG Catalana d'Habitatges SL	Privat	Figueres	Compensació	E
313		PP P 13-A LES OLIVERES	Jonquera, la	Alt Empordà	M	21,7928	Planificada	Compacte				SIDCOSA	Privat		Compensació	PAE
314		PP NORMAX 3A-9	Lloret de Mar	Selva	R	5,93	Irregular	Dispers	51	9	UA	Inmobiliaria Normax SA	Privat	Barcelona	Cooperació	U
315		PP LOS PINARES (CLAU 3AC)	Lloret de Mar	Selva	R	74,79	Irregular	Dispers	629	8	UA	Fincas Ibéricas SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
316		PP EL RIERAL (CLAU 3A-7)	Lloret de Mar	Selva	R	30,56	Planificada	Compacte	1223	40	PLURIF	Familia Brugarolas Rocamora	Privat	Lloret de Mar	Compensació	E
317		PP SAU 1-B RESIDENCIAL	Mont-ras	Baix Empordà	R	3,58	Planificada	Dispers	52	15	BIF	Jaenda SL	Privat	Palafrugell	Compensació	E
318		PP DUCAT DEL MONTSENY	Sant Feliu de Buixaltes	Selva	R	16,21	Irregular	Dispers	136	8	UA	Narciso Gimenez Barreda	Privat	Barcelona	Compensació	U
319		PP SUBSECTOR 1-SECTOR 1	Sant Pere Pescador	Alt Empordà	R	3,9635	Planificada	Compacte	72	18	MIXT	DUA SA	Privat	Sant Pere Pescador	Compensació	E
320		PP SECTOR 18 B LES TEULES	Santa Cristina d'Aro	Baix Empordà	R	4,41	Planificada	Dispers	53	12	UA+BIF	Procavesa (Prom. Catalunya Vella SA)	Privat	Girona	Compensació	U
321		PP S-13 SURO DE LA CREU	Santa Cristina d'Aro	Baix Empordà	R	5,48	Planificada	Compacte	164	30	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Exproiació	E
322		PP POLÍGON INDUSTRIAL T-500	Sils	Selva	I	7,7	Irregular	Dispers				T-500 Iberica SA i Beldem SA	Privat	Sant Just Desvern	Compensació	PAE
323		PP SUBSECTOR 3 GIRONELL PAU CV3 LES FORQUES	Vilafant	Alt Empordà	R	0,82	Planificada	Compacte	15	18	UF	Joan Gironell Poch	Privat	Vilafant	Compensació	E
324	2001	PP SECTOR RESIDENCIAL CORRETGER	Aiguaviva	Gironès	R	1,12	Planificada	Dispers	13	12	UA	Puigmal Massana SL	Privat	Torroella de Montgrí	Compensació	E
325		PP BELLSOLÀ 2	Aiguaviva	Gironès	I	4,75	Planificada	Dispers				Bellsolà SA	Privat	Aiguaviva	Compensació	PAE
326		PP SECTOR INDUSTRIAL CAL XIC	Arbúcies	Selva	I	7,93	Planificada	Compacte				Ajuntament d'Arbúcies	Públic	Arbúcies	Cooperació	PAE
327		PP SANT DANIEL	Calonge	Baix Empordà	R	8,18	Planificada	Dispers	49	6	UA	Luisa Colomer Trias	Privat	Palamós	Compensació	U
328		PP RIERA DE CABANYES	Calonge	Baix Empordà	R	29,02	Planificada	Dispers	116	4	UA	Imisa SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
329		PP PUIG ROSELL	Calonge	Baix Empordà	R	9,06	Planificada	Dispers	86	9	UA	Fausto Berini Geli	Privat	Barcelona	Compensació	U

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
330		PP LA GRANJA	Canet d'Adri	Gironès	R	1,96	Planificada	Compacte	17	9	UA+BIF	Jordi Rubau Solés	Privat	Girona	Compensació	E
331		PP SECTOR 3 RIERA SECA	Cassà de la Selva	Gironès	R	9,27	Planificada	Compacte	148	16	UA+UF	Pliar Clara Gispert	Privat	Cassà de la Selva	Compensació	E
332		PP ZONA INDUSTRIAL CTRA. SANT PERE DE PE	Castelló d'Empúries	Alt Empordà	I	8,61	Planificada	Compacte				Albany Commerce SL	Privat	Castelló d'Empúries	Compensació	PAE
333		PP OEST DE SANT POL	Castell-Platja d'Aro	Baix Empordà	R	14,06	Planificada	Dispers	281	20	UA	Ajuntament de Castell-Platja d'Aro	Públic	Castell-Platja d'Aro	Compensació	E
334		PP SECTOR 3 CAMP DE LA BASSA	Cellera de Ter, la	Selva	R	3,81	Planificada	Compacte	73	19	UF	Ajuntament de la Cellera de Ter	Públic	Cellera de Ter, la	Cooperació	E
335		PP SECTOR DE PONENT	Colera	Alt Empordà	M	2,39	Planificada	Compacte	144	60	MIXT	A. Vilaseca, F. Burgués i D. Freixas	Privat		Compensació	E
336		PP RISSEC	Corçà	Baix Empordà	I	3,71	Planificada	Dispers				Porbisa	Privat	Cruïlles	Compensació	PAE
337		PP LA VINYASSA	Darnius	Alt Empordà	R	1,49	Planificada	Compacte	31	21	MIXT	Inmobiliària Darnius SL	Privat	Darnius	Compensació	E
338		PP LES PEDROSES (LOGIS EMPORDÀ)	Far d'Empordà, el	Alt Empordà	L	72,78	Planificada	Dispers				INCASOL	Públic	Barcelona	Expropiació	PAE
339		PP CAN CASSANA	Flaçà	Gironès	R	0,67	Planificada	Compacte	15	22	UA	Rosa Tries Colls	Privat		Compensació	E
340		PP ZONA SERVEIS NÚMERO 2 CARRETERA BU	Fogars de la Selva	Selva	S	0,58	Planificada	Dispers				Josep Vilà Camps	Privat		Compensació	PAE
341		PP PEP VENTURA- VIA DEL TREN	Fornells de la Selva	Gironès	R	3,58	Planificada	Compacte	54	15	UA+BIF	MP 2001 Gestió i Construcció SL	Privat	Girona	Compensació	E
342		PP SUBSECTOR 3.1 DEL SECTOR SAU NÚM. 3	Fortià	Alt Empordà	I	2,23	Planificada	Dispers				Teixidor Inmobles SA	Privat	Figueres	Compensació	PAE
343		PP MONTERREY (3A-8)	Lloret de Mar	Selva	R	10,49	Planificada	Compacte	85	8	MIXT	Grup Lloret SA	Privat	Lloret de Mar	Compensació	E
344		PP INDUSTRIAL RIERA TORDEROLA 1	Maçanet de la Selva	Selva	I	4,42	Planificada	Compacte				Ismael Viader Alegria	Privat	Maçanet de la Selva	Compensació	PAE
345		PP PLA DE DALT-REBAIXINC	Olot	Garrotxa	R	6,25	Planificada	Compacte	219	35	UA+UF	Ajuntament d'Olot	Públic	Olot	Compensació	E
346		PP SECTOR INDUSTRIAL PA 1.22	Palafrugell	Baix Empordà	I	3,69	Planificada	Compacte				Vins i Licors Grau SA	Privat	Palafrugell	Compensació	PAE
347		PP SECTOR LA BEGUDA	Palol de Revardit	Pla de l'estany	R	0,60	Planificada	Dispers	1	2	UA	Joan Congost i Josep Congost	Privat	Porqueres	Compensació	AZR
348		PP SECTOR INDUSTRIAL LA BANYETA SAU-2	Palol de Revardit	Pla de l'estany	I	7,19	Planificada	Dispers				Ajuntament de Palol de Revardit	Públic	Palol de Revardit	Cooperació	PAE
349		PP SAU-1	Palol de Revardit	Pla de l'estany	R	0,60	Planificada	Compacte	5	8	UA	Josep Basagañas Garnatxe	Privat	Camprodon	Compensació	E
350		PP A L'ENTORN BARRI LA LLEVADORA	Pals	Baix Empordà	R	5,65	Planificada	Dispers	39	7	UA+BIF	Ajuntament de Pals	Públic	Pals	Cooperació	U
351		PP SECTOR INDUSTRIAL DEL TERRI	Porqueres	Pla de l'estany	I	10,87	Planificada	Compacte				Ajuntament de Porqueres	Públic	Porqueres	Cooperació	PAE
352		PP CAN GUETES	Ripoll	Ripolles	M	2,29	Planificada	Compacte	90	59	PLURIF	Ajuntament de Ripoll	Públic	Ripoll	Cooperació	E
353		PP SUBSECTOR 1 DEL PLA DE SALT	Salt	Gironès	S	10,84	Planificada	Compacte				Albada Star, SL (Sabeco, Grup Aucha	Privat	Granollers	Compensació	PAE
354		PP SUBSECTOR 2 DEL PLA DE SALT	Salt	Gironès	R	9,34	Planificada	Compacte	187	20	MIXT	Albada Star, SL (Sabeco, Grup Aucha	Privat	Granollers	Compensació	E
355		PP SECTOR INDUSTRIAL NORDEST NÚM. 6	Sant Hilari Sacalm	Selva	I	8,86	Planificada	Compacte				Ajuntament de Sant Hilari	Públic	Sant Hilari Sacalm	Cooperació	PAE
356		PP SECTOR NORD DEL PLA DE POLITGER	Sant Jaume de Llier	Garrotxa	I	15,36	Planificada	Dispers				INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	PAE
357		PP LES CLOTES SECTOR S-1	Selva de Mar, la	Alt Empordà	R	5,76	Planificada	Compacte	50	9	UA+BIF	Promociones Montmar SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
358		PP VALL DE SANTA MAGADALENA	Terrades	Alt Empordà	M	34,69	Planificada	Dispers	72	2	UA	Land Promocions SA (Cat. Invest. Cor	Privat	Barcelona	Compensació	U
359		PP LA BÒBILA	Vall de Bianya, la	Garrotxa	I	7,86	Planificada	Dispers				Ajuntament de La Vall de Bianya	Públic	Vall de Bianya, la	Compensació	PAE
360		PP SANTA CECLINA	Vidreres	Selva	R	70,92	Irregular	Dispers	118	2	UA	Jardín Club SA i Listel SA	Privat	Barcelona	Compensació	U
361		PP SUP-6 GARCIA DE POU	Vila-sacra	Alt Empordà	I	4,72	Planificada	Dispers				Garcia de Pou comercial SA	Privat	Vila-sacra	Compensació	PAE
362	2002	PP RESIDENCIAL I INDUSTRIAL BELLSOLÀ	Aiguaviva	Gironès	M	10,33	Planificada	Compacte	112	11	UA	Aiguaviva futur SL	Privat	Aiguaviva	Compensació	E
363		PP RIERA SECA SECTOR SUP 3-INDUSTRIAL	Anglès	Selva	I	16,09	Planificada	Compacte				Ajuntament d'Anglès	Públic	Anglès	Cooperació	PAE
364		PP CAN SOLÀ GROS 2	Caldes de Malavella	Selva	R	24,15	Irregular	Dispers	234	10	UA	Ramon Ventura Solé	Privat	Barcelona	Compensació	U
365		PP PARC D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES	Calonge	Baix Empordà	I	22,63	Planificada	Dispers				Ajuntament de Calonge	Públic	Calonge	Cooperació	PAE
366		PP SUBSECTOR LA DEVESA DEL SU 1	Campelles	Ripolles	R	2,39	Planificada	Dispers	14	6	UA	Naus Costa SA	Privat	Campdevàno	Compensació	U
367		PP LES FERRERIES	Campllong	Gironès	M	24,36	Planificada	Dispers				Polingesa	Privat	Riudellots de la Selva	Compensació	PAE
368		PP ZONA INDUSTRIAL EL PLA SECTOR 2	Castelló d'Empúries	Alt Empordà	I	11,64	Planificada	Compacte				Albany Commerce SL	Privat	Castelló d'Empúries	Compensació	PAE
369		PP UNITAT URBANÍSTICA LA BÒVILA	Castell-Platja d'Aro	Baix Empordà	M	6,29	Planificada	Compacte	126	20	UA+BIF	Nou Center d'Aro SA i New Twin SL	Privat	Palamós i Sant Feliu Gu	Compensació	E
370		PP SECTOR INDUSTRIAL SAU 5	Cellera de Ter, la	Selva	I	7,98	Planificada	Compacte				Ajuntament de la Cellera de Ter	Públic	Cellera de Ter, la	Cooperació	PAE
371		PP FAGES DE CLIMENT A	Figueres	Alt Empordà	R	5,65	Planificada	Compacte	372	66	PLURIF	Erosmer Ibérica SA	Privat	Elorrio (Biscaia)	Compensació	E
372		PP MARGE DRET DEL RIU TORDERA AU 2	Fogars de la Selva	Selva	I	10,68	Planificada	Dispers				Ajuntament de Fogars de la Selva	Públic	Fogars de la Selva	Cooperació	PAE
373		PP MARGE ESQUERRE PLA DE FOGARS	Fogars de la Selva	Selva	I	12,95	Planificada	Dispers				Marta Corachán Cuyas i ICI España S	Privat		Compensació	PAE
374		PP SECTOR INDUSTRIAL PLA DE LA SEVA	Fornells de la Selva	Gironès	I	69,56	Planificada	Dispers				Ajuntament de Fornells de la Selva	Públic	Fornells de la Selva	Cooperació	PAE
375		PP SECTOR RESIDENCIAL CAN BUSQUETS	Fornells de la Selva	Gironès	R	9,90	Planificada	Compacte	168	17	UA+BIF+UF	Fausto Grup SA	Privat	Torroella de Montgrí	Compensació	E
376		PP SUBSECTOR 2SDU2 ESTANY DE LA LLEBRE	Garriguella	Alt Empordà	R	0,80	Planificada	Compacte	6	8	UA	Josep Albors Cardesa	Privat	Roses	Compensació	E
377		PP MAS QUINTANA	Girona	Gironès	R	6,90	Planificada	Compacte	226	33	PLURIF	Soc. Palau Sacosta SA (Homs Const.	Privat	Girona	Compensació	E
378		PP P-8 ROC DE MIRADONES	Jonquera, la	Alt Empordà	R	1,04	Planificada	Compacte	48	46	MIXT	Ajutament de La Jonquera	Públic	Jonquera, la	Cooperació	E
379		PP P-12 MAS PLA	Jonquera, la	Alt Empordà	M	5,27	Planificada	Compacte				Auto Gruas SL	Privat	La Jonquera	Compensació	PAE
380		PP SECTOR 3-2.1 DE SUP	Madremanya	Gironès	R	2,10	Planificada	Compacte	19	9	UA	Fusté Inversions SL	Privat	Cassà de la Selva	Compensació	E
381		PP SECTOR CAMP LLARG 1	Porqueres	Pla de l'estany	R	2,41	Planificada	Compacte	42	18	UA+BIF	Salvador Serra SA	Privat	Porqueres	Compensació	E
382		PP ZONA INDUSTRIAL 3	Preses, les	Garrotxa	I	11,34	Planificada	Compacte				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
383		PP SECTOR INDUSTRIAL CTRA. DE VILAJUÏGA	Roses	Alt Empordà	M	27,82	Planificada	Compacte				INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	PAE
384		PP SECTOR INDUSTRIAL 3	Sant Feliu de Buixall	Selva	I	21,92	Planificada	Dispers				Ajuntament de Sant Feliu de Buixalleu	Públic	Sant Feliu de Buixalleu	Cooperació	PAE

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
385		PP SECTOR INDUSTRIAL 4	Sant Feliu de Buixalleu	Selva	I	10,05	Planificada	Dispers				Ajuntament de Sant Feliu de Buixalleu	Públic	Sant Feliu de Buixalleu	Cooperació	PAE
386		PP SECTOR SUD	Sant Gregori	Gironès	R	5,10	Planificada	Compacte	93	18	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
387		PP SECTOR 4 SANT JORDI	Sant Hilari Sacalm	Selva	R	2,46	Planificada	Compacte	49	20	UA+BIF+UF	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
388		PP SECTOR PP-2	Sant Julià Llor i Bonr	Selva	R	2,52	Planificada	Compacte	77	31	UF	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
389		PP SECTOR B	Santa Coloma de Fa	Selva	M	20,02	Planificada	Compacte	453	23	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
390		PP SECTOR SERRA-SOL-2 S4	Santa Cristina d'Aro	Baix Empordà	R	5,83	Planificada	Dispers	29	5	UA	Mas Patxot SA i Troitón SA	Privat		Compensació	U
391		PP SECTOR 3 DEL CS 2 CAMPS DEL BOSC	Santa Llogaia d'Algu	Alt Empordà	I	10,71	Planificada	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
392		PP SAU 1 MAS ROSTOLL	Torrent	Baix Empordà	R	2,24	Planificada	Compacte	33	15	UA+UF	Crisaor SA	Privat	Barcelona	Compensació	E
393		PP SECTOR PPR3 DE VILACOLUM	Torroella de Fluvià	Alt Empordà	M	10,53	Planificada	Dispers	150	14	UA+BIF+UF	Tierra Vilacolum SL	Privat	Torroella de Fluvià	Compensació	U
394		PP SECTOR RESIDENCIAL SU-1 PUIG MIRALLES	Ullastret	Baix Empordà	R	3,35	Planificada	Compacte	32	10	UA+UF	Ajuntament d'Ullastret	Públic	Ullastret	Mixt (cooperació i ex	E
395		PP MAS FALQUET	Vall-llobrega	Baix Empordà	R	15,30	Irregular	Dispers	147	10	UA	Anne Marie Calouri	Privat	Vall-llobrega	Cooperació	U
396		PP SECTOR F	Vilajuïga	Alt Empordà	I	1,90	Planificada	Compacte				COPCISA Inmobiliaria SL	Privat	Terrassa	Compensació	PAE
397		PP SECTOR CAL FERRER PAGÈS	Vilobí d'Onyar	Selva	R	10,86	Irregular	Dispers	76	7	UA	Desconegut	Privat		Cooperació	U
398	2003	PP UP9	Banyoles	Pla de l'estany	M	15,76	Planificada	Compacte	471	30	UA+UF	Pla Residencial SL	Privat	Girona	Compensació	E
399		PP SECTOR S-19.2 RIERA D'ESCLANYÀ	Begur	Baix Empordà	I	10,04	Planificada	Dispers				Ajuntament de Begur	Públic	Banyoles	Cooperació	PAE
400		PP MAS LLUNÈS	Bescanó	Gironès	R	108,65	Irregular	Dispers	587	5	UA	Josep Maria Junyent Vidal	Privat		Compensació	U
401		PP COSTA BRAVA	Blanes	Selva	M	14,10	Planificada	Compacte	981	70	PLURIF	Junta de compensació	Privat	Blanes	Compensació	E
402		PP PLA DE NIUBÓ	Campdevàno	Ripolles	I	6,75	Planificada	Dispers				Rupit SA	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
403		PP EIXAMPLE CASTELL	Castell-Platja d'Aro	Baix Empordà	R	20,65	Planificada	Compacte	330	16	MIXT	Ajuntament de Castell-Platja d'Aro	Públic	Castell-Platja d'Aro	Cooperació	E
404		PP RAMBLA CASTELL	Castell-Platja d'Aro	Baix Empordà	S	12,29	Planificada	Compacte				Ajuntament de Castell-Platja d'Aro	Públic	Castell-Platja d'Aro	Cooperació	PAE
405		PP SUP 5 ELS COSSIS	Escala, l'	Alt Empordà	R	8,08	Planificada	Compacte	202	25	MIXT	Ajuntament de l'Escala	Públic	l'Escala	Cooperació	E
406		PP SECTOR SAU-1 LLABIÀ	Fontanilles	Baix Empordà	R	4,79	Planificada	Dispers	11	2	UA	Pere Coll Geronès	Privat	Fontanilles	Compensació	U
407		PP MAS MASÓ	Girona	Gironès	R	7,29	Planificada	Compacte	547	75	PLURIF	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
408		PP PARADOR DEL GÜELL	Girona	Gironès	S	8,71	Planificada	Compacte				Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Cooperació	PAE
409		PP PARATGE LA CREU	Llançà	Alt Empordà	M	2,13	Planificada	Compacte	84	40	PLURIF	Comercial Precal SL	Privat	Girona	Compensació	E
410		PP SUP 3 LES ESPLANES	Llançà	Alt Empordà	R	11,91	Planificada	Compacte	415	35	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
411		PP SUNP C2 D'HOSTALETS	Llers	Alt Empordà	I	24,12	Planificada	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
412		PP MAS LA FAJA	Olot	Garrotxa	R	4,98	Planificada	Compacte	161	32	BIF+UF	Bartrina-Travesas SL	Privat	Olot	Compensació	E
413		PP SECTOR 3 DE PALOL D'ONYAR	Quart	Gironès	R	11,34	Planificada	Compacte	281	25	MIXT	Ajuntament de Quart	Públic	Quart	Cooperació	E
414		PP CIM LA SELVA	Riudellots de la Selva	Selva	L	22,54	Planificada	Dispers				CIMALSA	Públic	Barcelona	Compensació	PAE
415		PP MAS MASÓ	Salt	Gironès	M	12,19	Planificada	Compacte	731	60	PLURIF	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
416		PP JOHERIA CENTRE	Sant Gregori	Gironès	I	7,97	Planificada	Dispers				Jesus Oliu	Privat	Girona	Compensació	PAE
417		PP TRALSA	Sant Jaume de Llier	Garrotxa	I	4,76	Planificada	Dispers				Constralsa SRL	Privat	Sabadell	Compensació	PAE
418		PP POLÍGON INDUSTRIAL BEGUDÀ 2	Sant Joan les Fonts	Garrotxa	I	20,36	Planificada	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
419		PP S-3 CAMP DE LES COMES	Sant Julià de Ramis	Gironès	R	7,53	Planificada	Dispers	93	12	UA+BIF	MP 2001 Gestió i Construcció SL	Privat	Girona	Compensació	U
420		PP 18-C MAS PLA	Santa Cristina d'Aro	Baix Empordà	R	9,87	Planificada	Dispers	118	12	UA+BIF	Cofel 2000 SL, Flonet-97 SL i L. Nogu	Privat	S. Gregori, Barna i S.C.	Compensació	U
421		PP SAU 2 TRULLARS	Torrent	Baix Empordà	R	20,13	Planificada	Dispers	15	1	UA	Junta de compensació	Privat		Compensació	U
422		PP SUP 1 NÚM. 3 CAMPS D'EN FITA	Vilafant	Alt Empordà	R	4,37	Planificada	Compacte	92	21	UF	Juan-Marc 94 SA	Privat	Figueres	Compensació	E
423	2004	PP CASA NOVA 2	Aiguaviva	Gironès	I	4,27	Planificada	Dispers				Gironaus XXI SL	Privat	Girona	Compensació	PAE
424		PP PARATGE DE L'ARBUSSET	Amer	Selva	I	3,77	Irregular	Dispers				Ajuntament d'Amer	Públic	Amer	Cooperació	PAE
425		PP DE L'AMPLIACIÓ DE SÒL INDUSTRIAL	Argelaguer	Garrotxa	I	6,42	Planificada	Dispers				Junta de compensació	Privat	Argelaguer	Compensació	PAE
426		PP SAU 1	Avinyonet de Puigvel	Alt Empordà	R	1,94	Planificada	Compacte	26	13	UA+UF	UA 3 can Margall SL	Privat	Figueres	Compensació	E
427		PP LES ARGILES (SECTOR S-20 ESCLANYÀ)	Begur	Baix Empordà	R	1,3	Planificada	Dispers	9	7	UA	Ses Argiles SL	Privat	Palamós	Compensació	U
428		SAU CAN SURÒS	Besalú	Garrotxa	R	5,91	Planificada	Compacte	177	30	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
429		PP SECTOR AU7-8 INDUSTRIAL DE MONTFULLÀ	Bescanó	Gironès	I	26,94	Planificada	Compacte				Ajuntament de Bescanó	Públic	Bescanó	Cooperació	PAE
430		PP AVINGUDA EUROPA	Blanes	Selva	M	2,58	Planificada	Compacte	103	40	PLURIFA	Proyectos y Obras Costa Selva SL	Privat	Blanes	Compensació	E
431		PP SUBSECTOR B2-1	Borrassà	Alt Empordà	R	2,02	Planificada	Compacte	51	25	UA+BIF	Promocions Juella SL	Privat	Borrassà	Compensació	E
432		PP SECTOR MESTRAL FASE 2	Castelló d'Empúries	Alt Empordà	R	5,91	Planificada	Dispers	192	32	MIXT	Junta de Compensació	Privat		Compensació	U
433		PP CAMÍ RAL	Castell-Platja d'Aro	Baix Empordà	S	7,4	Planificada	Compacte				Ajuntament de Castell-Platja d'Aro	Públic	Castell-Platja d'Aro	Cooperació	PAE
434		PP SECTOR SS1 SANT SADURNÍ DE L'HEURA	Cruïlles, Monells i S.	Baix Empordà	R	1,04	Planificada	Compacte	10	10	UA+UF	Urbanització Puig d'Arques SL	Privat	Sabadell		E
435		PP LA VINYASSA 2	Darnius	Alt Empordà	R	1,97	Planificada	Compacte	49	25	MIXT	Explotaciones Litoral SA	Privat	Barcelona	Compensació	E
436		PP SECTOR REC SUSSANNA	Figueres	Alt Empordà	R	8,46	Planificada	Compacte	508	60	MIXT	Ajuntament de Figueres	Públic	Figueres	Compensació	E
437		PP SECTOR FAGES DE CLIMENT B	Figueres	Alt Empordà	R	4,48	Planificada	Compacte	300	67	PLURIF	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
438		PP MAS MARROC	Girona	Gironès	S	9,77	Planificada	Compacte				Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Cooperació	PAE
439		PP SECTOR LES MIRONES	Gualta	Baix Empordà	R	14,92	Planificada	Dispers	90	6	APART	Empordà Golf Club Holding SA	Privat	Gualta	Compensació	U

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
440		PP SECTOR MONT LLORET (CLAU 3AB)	Lloret de Mar	Selva	R	87,19	Irregular	Dispers	407	5	UA	Alberto Fernández Requena	Privat	Barcelona	Compensació	U
441		PP SAU 1C INDUSTRIAL SECTOR DE LA MOREN	Mont-ras	Baix Empordà	I	6,75	Planificada	Dispers				Indústries Marcó-Dachs	Privat	Mont-ras	Compensació	PAE
442		PP SAU 1 EL GORG - CARRER NOU	Navata	Alt Empordà	R	4,03	Planificada	Compacte	114	28	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
443		PP LA CRUÏLLA PA 1.10	Palafrugell	Baix Empordà	R	1,1186	Planificada	Compacte	47	42	MIXT	Junta de comensació	Privat		Compensació	E
444		PP SECTOR PA 1.16 PARATGE CAN SALGUÉS 2	Palafrugell	Baix Empordà	R	8,6581	Planificada	Compacte	260	30	MIXT	Hold. Raurich Condal i Gest. Imm. Bes	Privat		Compensació	E
445		PP SECTOR 3.A.1 LA PEDRERA	Palamós	Baix Empordà	T	4,02	Planificada	Dispers				Inimesc SA	Privat	Barcelona	Compensació	ZHS
446		PP AMPLIACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SAU	Palol de Revardit	Pla de l'estany	I	6,83	Planificada	Dispers				Maria Teresa Costa Agustí	Privat		Compensació	PAE
447		PP SECTOR CP1 CARRER DEL PONT	Pont de Molins	Alt Empordà	R	2,19	Planificada	Compacte	59	27	UA+UF	Junta de compensació	Privat	Pont de Molins	Compensació	E
448		PP SECTOR SUD-OEST L'ESTACIÓ	Preses, les	Garrotxa	R	2,59	Planificada	Compacte	117	45	PLURIFB	Ajuntament de Les Preses	Públic	Preses, les	Cooperació	E
449		PP SECTOR 5 PLA DE L'ILLA	Quart	Gironès	M	21,9	Planificada	Compacte				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
450		PP SECTOR 2 DE L'ESGLÉSIA	Quart	Gironès	R	6,49	Planificada	Compacte	107	16	MIXT	INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	E
451		PP SECTOR 1 EL CELRÈ	Quart	Gironès	M	7,08	Planificada	Compacte	201	28	UA+UF	Preyco 44 SA	Privat	Barcelona	Cooperació	E
452		PP PP6 CAN CALVET	Riudellots de la Selva	Selva	R	11,29	Planificada	Compacte	203	18	UA+BIF+UF	Ajuntament de Riudellots de la Selva	Públic	Riudellots de la Selva	Cooperació	E
453		PP PLA D'EN SERRA	Sant Gregori	Gironès	R	15,78	Planificada	Compacte	312	20	MIXT	Homs Empresa Constructora S.A	Privat	Girona	Compensació	E
454		PP SECTOR URBANITZABLE 1 CAL SASTRE	Sant Hilari Sacalm	Selva	R	35,92	Irregular	Dispers	182	5	UA	Ajuntament de Sant Hilari	Públic	Sant Hilari Sacalm	Cooperació	U
455		PP VALL DE LLÉMENA DE LLORÀ	Sant Martí de Llémena	Gironès	R	16,69	Irregular	Dispers	167	10	UA	Vall de Llémena SA	Privat	Olot	Cooperació	U
456		PP SECTOR M	Santa Coloma de Farners	Selva	R	6,59	Planificada	Compacte	69	10	UA+UF	Ajuntament de S. C. de Farners	Públic	Santa Coloma de Farners	Cooperació	E
457		PP CAN RENOC	Sarrià de Ter	Gironès	R	14,79	Planificada	Compacte	563	38	BIF+UF	Girollars SL	Privat	Olot	Compensació	E
458		PP PPI1 SECTOR QUATRE CAMINS	Torroella de Fluvià	Alt Empordà	I	1,74	Irregular	Dispers				Rio España SA	Privat	Castelló d'Empúries	Compensació	PAE
459		PP SUBSECTOR 1.1 LES PRESES	Vall d'en Bas, la	Garrotxa	R	2,27	Planificada	Compacte	58	26	BIF+UF	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
460		PP SECTOR PONENT ELS PRATS	Vilademuls	Pla de l'estany	R	2,65	Planificada	Compacte	21	8	UA	Joan Ginabreda Galí	Privat	Vilademuls	Compensació	U
461		SUP3 INDELOR-MAS D'EN FONSO-CANAL DE R	Vilafant	Alt Empordà	I	23,62	Planificada	Dispers				INCASOL	Públic	Barcelona	Cooperació	PAE
462		SUP 1 NÚM. 2 CAMPS D'EN PINEDA	Vilafant	Alt Empordà	R	3,64	Planificada	Compacte	89	24	UF	Comercial Uninxo SA	Privat	Barcelona	Compensació	E
463		PP SUBSECTOR A DEL SECTOR CM3	Vilamalla	Alt Empordà	I	42,18	Irregular	Dispers				Rosmu SA i Ferran Prat Battle	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
464		PP SUP-4 CAMPS DE MANOL	Vila-sacra	Alt Empordà	I	6,67	Planificada	Dispers				Inversions i Projectes Vila-sacra SL	Privat	Sant Cugat del Vallès	Compensació	PAE
465	2005	PP PUIG TORRAT 2	Aiguaviva	Gironès	R	1,33	Planificada	Dispers	18	14	UA	Saltiver SL	Privat	Salt	Compensació	E
466		PP SAU 2	Armentera, l'	Alt Empordà	R	12,30	Planificada	Compacte	169	14	UA+BIF+UF	Harmonia Empordà SL	Privat	Sant Pere Pescador	Compensació	E
467		PP SECTOR S-6 A ES TORRADORS	Begur	Baix Empordà	R	3,52	Planificada	Dispers	11	3	UA	Junta de compensació	Privat		Compensació	U
468		SB-2 CAN SURÒS	Besalú	Garrotxa	R	5,69	Planificada	Compacte	171	30	MIXT	Ajuntament de Besalú	Públic	Besalú	Cooperació	E
469		PP SECTOR SUNP 4-2 CAMP GRAN	Bisbal d'Empordà, la	Baix Empordà	R	1,89	Planificada	Compacte	66	35	UF	Junta de compensació	Privat	La Bisbal	Compensació	E
470		PP NÚM. 11 CAN GUILLEUMES	Breda	Selva	R	3,72	Planificada	Compacte	100	27	MIXT	Inversol SA	Privat	Barcelona	Compensació	E
471		PP SECTOR 12, S'OLIGUERA 2, SUBSECTOR 2	Cadaqués	Alt Empordà	R	1,29	Planificada	Dispers	9	7	UA	Lliça Bis SL	Privat	Barcelona	Compensació	U
472		PP SECTOR 7 CEMENTIRI VELL SUBSECTOR B	Cassà de la Selva	Gironès	R	2,34	Planificada	Compacte	68	29	UA+UF	Girona-Cassà Central SL	Privat	Cassà de la Selva	Compensació	E
473		PP EL TRUST 2 (MAS ROS)	Cassà de la Selva	Gironès	I	14,90	Planificada	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
474		PP SECTOR RASET DE BAIX	Cervià de Ter	Gironès	R	1,22	Irregular	Dispers	15	12	BIF	Carles Casamor Franquet	Privat	Barcelona	Compensació	E
475		PP LA ROVELLADA POLÍGON 2	Colera	Alt Empordà	R	1,17	Irregular	Dispers	15	13	UA+BIF	Procolera 92 SL	Privat	Barcelona	Compensació	U
476		PP CAMÍ DE VILATENIM	Figueres	Alt Empordà	R	5,31	Planificada	Compacte	239	45	MIXT	Gest Bell Habitat SL	Privat	Tarragona	Compensació	E
477		PP SECTOR INDUSTRIAL V3	Forallac	Baix Empordà	I	6,14	Planificada	Dispers				Indústries Ceràmiques Brancòs SA	Privat	La Bisbal	Compensació	PAE
478		PP PLA DE BAIX DE DOMENY	Girona	Gironès	M	25,27	Planificada	Compacte	1236	49	PLURIF	Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Cooperació	E
479		PP TORRE RAFAELA 1	Girona	Gironès	M	4,46	Planificada	Compacte	223	50	PLURIF	Font de l'Abella SL	Privat	Girona	Compensació	E
480		PP SECTOR PEDRÓ-9	Gualta	Baix Empordà	R	1,71	Planificada	Compacte	30	18	UA+UF	Gualtasol SL	Privat	Pals	Compensació	E
481		PP SUP B1 D'HOSTALETS	Llers	Alt Empordà	M	4,34	Planificada	Compacte	30	7	UA	Josep M ^a Carles Pol	Privat	Begur	Compensació	E
482		PP AMPLIACIÓ DE PINEDA	Pals	Baix Empordà	R	3,62	Planificada	Dispers	28	8		Bonchalet Real State SL	Privat	Estranger	Compensació	U
483		PP SECTOR SUD-8 BEGUDÀ	Sant Joan les Fonts	Garrotxa	I	3,75	Irregular	Dispers				Grefacsa	Privat		Compensació	PAE
484		PP PERACAULA	Sant Joan les Fonts	Garrotxa	R	10,40	Planificada	Compacte	260	25	MIXT	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
485		PP SUBSECTOR A PARATGE CAMP CIURANA	Sant Jordi Desvalls	Gironès	R	1,68	Planificada	Dispers	29	17	UA+UF	Junta de compensació	Privat		Compensació	U
486		PP SECTOR A-1	Santa Coloma de Farners	Selva	R	1,91	Planificada	Compacte	57	30	UF	Ajuntament Santa Coloma de Farners	Públic	Santa Coloma de Farners	Cooperació	E
487		PP INDUSTRIAL S-17 MOLÍ D'EN REIXAC	Santa Cristina d'Aro	Baix Empordà	I	12,03	Planificada	Dispers				Josep Maria Puig Salelles	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
488		PP SECTOR S-14 MAS TREMPAT 2	Santa Cristina d'Aro	Baix Empordà	R	5,87	Planificada	Dispers	68	12	UA	Hameau Promoció Inmobiliària SL	Privat	Sant Feliu de Guíxols	Compensació	U
489		PP SECTOR 1 DEL CS2	Santa Llogaia d'Àlgu	Alt Empordà	I	16,00	Irregular	Dispers				Junta de compensació	Privat		Compensació	PAE
490		PP MALLORQUINES EST SECTOR 1	Sils	Selva	R	13,65	Planificada	Compacte	200	15	UA+UF	Junta de compensació	Privat		Compensació	E
491		PP ASU-5 MAS MOREU	Torroella de Montgrí	Baix Empordà	R	7,18	Planificada	Dispers	71	10	UA	Promo-Fluvià SL	Privat	Pals	Compensació	U
492		PP CAMPS D'EN MARIO	Vilafant	Alt Empordà	R	4,25	Planificada	Compacte	79	19	UA+BIF+UF	Yupa 10 SL	Privat	Barcelona	Compensació	E
493		PP SUBSECTOR B DEL SECTOR CM3	Vilamalla	Alt Empordà	I	29,67	Irregular	Dispers				Junta de Compensació	Privat		Compensació	PAE
494	2006	PP SA GUARDA SECTOR 6.2	Cadaqués	Alt Empordà	R	14,99	Planificada	Compacte	105	7	UA+BIF	Junta de compensació	Privat	Cadaqués	Compensació	E

Id.	Data	Nom	Municipi	Comarca	Ús	Sup. (ha)	Gènesi	Tipus creix.	Habitatges	Densitat	Ordenació	Promotor	Tipus prom.	Procedència	Sistema actuació	Tipologia
495		PP INDUSTRIAL CAN BIRBA	Camprodon	Ripolles	I	2,26	Planificada	Dispers				Galetes Camprodon SA	Privat	Camprodon	Compensació	PAE
496		PP SUBSECTOR 5 CAN COLOMER	Cassà de la Selva	Gironès	R	2,38	Planificada	Compacte	95	40	MIXT	Can Saura SL	Privat	Cassà de la Selva	Compensació	E
497		PP SUBSECTOR 11 ZONA ESPORTIVA DEL SEC	Cassà de la Selva	Gironès	R	4,50	Planificada	Compacte	225	50	MIXT	Ainulata Keruill SL	Privat	Girona	Compensació	E
498		PP SUSVALLS	Cassà de la Selva	Gironès	I	3,76	Irregular	Dispers				Construccions tècniques SL	Privat	Cassà de la Selva	Compensació	PAE
499		PP CEMENTIRI SUD SECTOR 2D	Cassà de la Selva	Gironès	R	5,44	Planificada	Compacte	272	50	MIXT	Estructuras Luque	Privat	Sant Feliu de Guíxols	Compensació	E
500		PP AVENÇ PLA DEL SECTOR 9	Cassà de la Selva	Gironès	R	2,58	Planificada	Compacte	129	50	PLURIF	Proyectos Empúries 2003 SL	Privat	Barcelona	Compensació	E
501		PP SECTOR 2 C CEMENTIRI	Cassà de la Selva	Gironès	R	3,32	Planificada	Compacte	166	50	MIXT	Cimdor SA	Privat	Lloret de Mar	Compensació	E
502		PPU SECTOR 5 DE SÒL URBANITZABLE PROGR	Corçà	Baix Empordà	I	26,79	Irregular	Dispers				Ceràmiques de Corçà SA	Privat	Corçà	Compensació	PAE
503		PP DELIMITACIÓ DEL NUCLI DE LA VILA 3ª FAS	Fogars de la Selva	Selva	R	7,81	Planificada	Compacte	53	7	UA	Ajuntament de Fogars de la Selva	Públic	Fogars de la Selva	Cooperació	E
504		PP SUD NÚM. 4	Fortià	Alt Empordà	R	6,41	Planificada	Compacte	77	12	UA+UF	Oliveres i Vinyes de l'Empordà	Privat	Barcelona	Compensació	E
505		PP ACCÉS NORD	Girona	Gironès	S	9,57	Planificada	Compacte				Ajuntament de Girona	Públic	Girona	Cooperació	PAE
506		PP SECTORS DE SÒL URBANITZABLE VILABLA	Girona	Gironès	I	21,40	Planificada	Compacte				Mancomunitat Girona-Vilablareix-Salt	Públic	Girona	Mixt	PAE
507		PP FONT BONA	Llagostera	Gironès	R	48,41	Irregular	Dispers	511	11	UA	José Mª Fontanals Bonventura	Privat		Compensació	U
508		PP SUBSECTOR A SUDR6 PLA DE LA RIERA	Maçanet de la Selva	Selva	R	2,86	Planificada	Compacte	71	25	UF	Prom. Mosella SL i família Reyner	Privat	Lloret de Mar	Compensació	E
509		PP SECTOR DEL SAU-4	Mont-ras	Baix Empordà	S	5,33	Planificada	Dispers				Desurbà SA	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
510		PP SECTOR PA 4.3 PRAT XIRLO 3	Palafrugell	Baix Empordà	R	5,57	Planificada	Compacte	30	5	UA	Junta de comensació	Privat		Compensació	U
511		PP SECTOR PA 1.20 PINEDA GÈLIA	Palafrugell	Baix Empordà	S	3,03	Planificada	Compacte				Barnamerk, SL	Privat	Barcelona	Compensació	PAE
512		PP SUP 8 PARATGE RODORS (3)	Pals	Baix Empordà	M	13,17	Planificada	Dispers	262	20	APART	Apart hotel Golf Beach SA	Privat	Palamós/Pals	Compensació	ZHS
513		PP SUP 7 EUROMAR	Port de la Selva, el	Alt Empordà	M	1,84	Planificada	Dispers	15	8	UA+BIF	Promoport SA	Privat	Barcelona	Compensació	E
514		PP LA CREUETA	Quart	Gironès	R	2,15	Planificada	Dispers	97	45	PLURIF	Urbanització Can Mascort SL	Privat	Girona	Compensació	E
515		PP CASTELL DE SANT PERE	Ribes de Freser	Ripolles	R	2,55	Planificada	Compacte	107	42	PLURIF	Vèrtix Grup Immobiliari	Privat	Barcelona	Compensació	E
516		PP LA TORRE	Ripoll	Ripolles	R	5,72	Irregular	Dispers	93	16	MIXT	Núñez i Navarro	Privat	Barcelona	Compensació	U
517		PP SECTOR 1B CAN CAMPÀ	Riudarenes	Selva	R	5,85	Planificada	Compacte	175	30	MIXT	Ajuntament de Riudarenes	Públic	Riudarenes	Cooperació	E
518		PP SECTOR TEULERA (S-3)	Santa Cristina d'Aro	Baix Empordà	R	6,95	Planificada	Compacte	173	25	MIXT	Ajuntament de Santa Cristina d'Aro	Públic	Santa Cristina d'Aro	Cooperació	E
519		PP GOLF COSTA BRAVA S-19	Santa Cristina d'Aro	Baix Empordà	M	28,06	Planificada	Dispers	34	1	UA	Club de Golf Costa Brava	Privat	Barcelona	Compensació	U
520		PP ASU-6 CAMPS DE CAN BATALLER	Torroella de Montgrí	Baix Empordà	M	6,48	Planificada	Compacte	259	40	MIXT	Inm. de construcciones y Arriendos SA	Privat	Barcelona	Compensació	E
521		PP CAN MULLERAS	Vall d'en Bas, la	Garrotxa	M	2,54	Planificada	Dispers	35	14	UA	Ajuntament Vall d'en Bas	Públic	Vall d'en Bas, la	Cooperació	E
522		PP SECTORS DE SÒL URBANITZABLE EL PERE	Vilablareix	Gironès	M	58,78	Planificada	Compacte	1199	20	MIXT	Vèrtix Grup Immobiliari	Privat	Barcelona	Compensació	E
TOTAL SUPERFÍCIE						5929,9	TOTAL HABITATGES		61295	21	DENSITAT MITJANA (plans parcials residencials)					

Índex d'abreviatures

Ús

- *R: residencial
- *I: industrial
- *M: mixt
- *S: Serveis
- *T: Turístic
- *E: Equipaments

Tipus d'ordenació

- *UA: habitatge unifamiliar aïllat
- *BIF: habitatge bifamiliar o aparellat
- *UF: habitatge unifamiliar en filera
- *MIXT: unifamiliar i plurifamiliar
- *PLURIF: habitatge plurifamiliar
- *APART: apartaments

Tipologia morfològica

- *E: eixamples
- *U: urbanitzacions
- *PAE: polígons d'activitat econòmica
- *PE: polígons d'equipaments
- *ZHS: zones hoteleres i de serveis
- *AZR: actuacions en zones rurals

Mapa de localització de municipis i comarques

