

Departament de Geografia Física i Anàlisi Geogràfica Regional
Facultat de Geografia i Història
Universitat de Barcelona

programa de doctorat *Geografia, paisatge i medi ambient*
bienni 2002-2004

Les Muntanyes d'Ordal. Estudi de paisatge

tesi per optar al títol de
doctor en Geografia

David Serrano i Giné

direcció Dr. Antonio Gómez Ortiz

Barcelona, febrer de 2009

9. IMPLANTACIÓ I CREIXEMENT DE LES URBANITZACIONS

L'objecte d'aquest capítol és palesar el procés d'implantació i creixement de les urbanitzacions, entenent per urbanització allò que comunament s'anomena urbanització privada i que, urbanísticament, es coneix com a urbanitzacions d'iniciativa privada.

Estructurem el capítol en sis apartats. Al primer, *Introducció*, es reflexiona sobre la importància dels estudis de paisatge urbà; al segon, *Antecedents i context*, es presenten sumàriament els elements que han afavorit l'aparició de les urbanitzacions. A l'apartat tercer, *Implantació i creixement de les urbanitzacions*, s'indica l'evolució esdevinguda des d'una perspectiva històrica i morfològica, parant especial atenció al pla i a l'habitatge; per contra, a l'apartat quatre, *Altres aspectes morfològics*, es repassen altres qüestions fesonòmiques habitualment tractades pels postulats clàssics de l'estructura urbana. A l'apartat cinc, *Problemàtiques associades*, es desenvolupen algunes de les inquietuds de més pes en el tema que ens tracta. Finalment, a l'apartat sis, *Consideracions*, se sistematitza la diversitat existent i se'n deriven arguments d'interès.

1. Introducció

En àmbits com el nostre, la configuració i dinàmica del paisatge únicament pot entendre's a partir de la intervenció humana. Com hem notat en el capítol anterior, l'antropització de l'àrea d'estudi és antiga i intensa, de tal manera que les configuracions actuals només s'expliquen a partir de les actuacions humanes que s'hi ha desenvolupat. En aquest sentit, ja ho hem dit pàgines enrere, els episodis de més intensitat s'han produït en els darrers anys i s'han manifestat, essencialment, amb la urbanització i l'edificació d'extenses zones del muntanyam.

A Espanya, els primers estudis de paisatges urbans fan referència a trames compactes, tal com demostren els treballs de José Manuel Casas Torres i Manuel de Terán a Jaca, Calatayud, Daroca i Albarracín. L'interès d'aquests exercicis rau en la descripció de la morfologia de la ciutat, considerada com a sinònim d'estructura urbana i, en un sentit ampli, d'espai edificat. Des d'aquest punt de vista també destaquen les aportacions de Manuel de Terán (1967), que proposa diferents índexs per caracteritzar el fenomen urbà, entre els quals es troba l'aspecte visual:

“La noción de paisaje es en primer lugar una realidad visible, fisionómica y morfológica. El paisaje urbano es un fragmento de espacio edificado, un volumen de irregular y poliédrica figura, enhiesto sobre el suelo, diferenciado y segregado del mundo en torno” (Terán, 1967:17).

Horacio Capel també ha treballat amb profunditat aquest tema. Recentment (2002) ha sistematitzat tendències i perspectives d'estudi d'estructures urbanes, tot observant que els aspectes més tractats en paisatge urbà atenyen al pla, als edificis, als usos del sòl i a la morfologia d'àrees concretes de la ciutat.

De manera general, es nota certa permeabilitat entre paisatge, estructura i estudi urbà. Així, Rimbart indica l'amplitud del tema i, en conseqüència, la dificultat de la seva acotació:

“un paysage urbain est en gran partie li reflet d'idéologies sociales variés. Tant que telles idéologies restent à l'état de projets, elles sont du domaine de l'utopie; lorsqu'elles prennent corps, elles entrent dans celui de la politique, qui les traduit de manière législative et urbanistique, et elles nous concernent tous” (Rimbart, 1973: 103).

Cal observar que els estudis d'estructures i paisatges urbans, grosso modo, es poden abordar des de diferents punts de vista. La importància dels canvis esdevinguts a ciutats i perifèries urbanes en els darrers anys han donat lloc a l'aparició de noves tipologies d'estructures. Relph (1987) assenyala com a motors d'aquests canvis les noves tecnologies, i indica sis aspectes característics dels “paisatges de l'època de les il·lusions”: els llums de neó, les telecomunicacions, la informàtica, els aeroports, l'energia nuclear i els canvis que es produeixen en el món rural. A banda, subratlla la progressiva difusió de paisatges estandarditzats, a partir de models d'urbanisme, que en gran mesura responen a la democratització del vehicle privat i a l'establiment de xarxes de comunicació.

2. Antecedents i context

Tal com hem assenyalat al capítol vuitè, el creixement urbà ordalenc tant s'ha produït en nuclis compactes com, particularment, en urbanitzacions de baixa densitat (Figura 9.1.). De la mateixa manera que en altres indrets, aquest procés troba l'origen a la conjuntura de diferents situacions socials, polítiques i econòmiques, relligades per la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 12 de maig de 1956.

La Llei del Sòl de 1956 (LS56) va ser la llei que va introduir a Espanya un sistema urbanístic modern: “un sistema completo de planeamiento y de gestión urbanística, integrado, sistemático y jerarquizado... un enfoque radicalmente nuevo del urbanismo en España” (Perales, 1996: 103), amb innovacions en matèria de planejament, de règim del sòl i de gestió urbanística que, posteriorment, han estat matisades en poc o molt grau per altres legislacions. És d'interès fer notar, almenys, tres aspectes de la LS56: en primer lloc, el paper que atorga la Llei als propietaris, ja que admet la possibilitat de formar plans d'ordenació a la iniciativa privada; en segon lloc, la legalitat del benefici que es pot obtenir de transformar el terreny rústic a solar, sempre i quan sigui el propietari qui “haya costeado



Figura 9.1. Nucli urbà de Pallejà el 1947 noteu la dimensió i el caràcter compacte de l'àrea edificada. L'escala varia en aquesta imatge; del punt *a* a al punt *b* hi ha 150m. Font: vol fotogràfic de la CEFTA.

la urbanización determinante de aquella mejora y subsiguiente incremento de valor”; i, finalment, l'ambigüitat sobre la cessió de vials, la imposició dels costos d'urbanització als propietaris, la distinció entre propietaris i promotors i altres peculiaritats pròpies de la legislació urbanística.

Saintgermain (2004a) fa notar els problemes associats al concepte de “titular” i “promotor”. Segons l'autora, quan la LS56 esmenta els propietaris de sòl urbà, en realitat es refereix a aquells propietaris als quals tal condició els ve donada, i no a aquells que desenvolupen sòl urbanitzable per a ser-ho. Com veurem, aquest fet comporta un seguit de contradiccions, que poden arribar a posar en dubte l'existència de les urbanitzacions. Esdevé de tal manera si es vincula la qualificació del sòl a la cessió de vials, com deixa de manifest l'Article 67.3 de la Llei:

“Esta tesis que sostiene la generalización de la obligación de ceder a los Ayuntamientos los viales y las zonas verdes es insostenible por entrar en colisión y contradecir numerosos preceptos del marco normativo general y de la propia Ley del Suelo ya que, entre otras consecuencias, implicaría la completa inutilidad de los derechos reconocidos por la Ley a los propietarios que ejecutan a su costa nueva urbanización e imposibilitaría la propia existencia de las urbanizaciones privadas, puesto que es indiscutible que el suelo ha de tener siempre la condición de urbano para poder ser edificado, y sin la obligación de ceder a los Ayuntamientos los viales y zonas verdes, en lugar de al colectivo que desea servirse de ellos, no sería posible la existencia de las urbanizaciones

privadas ya que en todo caso el suelo ha de tener la condición de urbano para ser edificado” (Saintgermain, 2004a: 2).

Per explicar la implantació i el creixement de les urbanitzacions, convé vincular aquest articulat a la situació deprimida que es vivia en el món rural català de meitat del segle XX. En aquest moment moltes explotacions rurals no resultaven rendibles, diferents processos d'emigració van afectar el camp i, al mateix temps, una població urbana incipientment adinerada s'interessava per adquirir petites propietats. D'aquesta manera, els propietaris de finques rústiques es van emparar en la LS56 per obtenir un benefici econòmic de les seves finques, a partir de tres aspectes explicats clarament per la Llei: en primer lloc l'Article 40, que clarifica la capacitat del propietari per crear sòl urbà; en segon lloc els criteris de valoració del sòl, que permeten argumentar econòmicament el canvi d'ús i, en tercer lloc, les eines de reparcel·lació, que faciliten la creació de lots de sòl segons els interessos del promotor.

El procés urbanitzador, doncs, parteix de la iniciativa de pagesos que pretenien obtenir benefici de les seves finques i, al mateix temps, del paper d'una classe obrera ciutadana amb un petit poder econòmic, als quals es vincula tota una sociologia d'economies modestes, estalvi, valors familiars i sentiments de propietat i desarrelament. Des del punt de vista antropològic, és important fer referència al valor de concepcions en torn de “la casa i l'hortet”, “el terreny” i, posteriorment, “la torre”, sense la càrrega ideològica i afectiva dels quals difícilment s'explica de manera completa el procés urbanitzador al qual ens referim.

Francesc Muñoz (2005) ha estudiat la producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona, entre 1985 i 2001. L'autor observa que la major part d'aquest tipus de creixement urbanístic es concentra en producció d'habitatges aïllats (60%) i adossats (66%) i indica que, des del punt de vista territorial, és possible assenyalar zones amb especialitzacions urbanístiques: així la construcció aïllada es concentra en el corredor del nord del Maresme fins a Osona, el Baix Llobregat i el nord de Vilafranca, mentre que l'habitatge adossat és predominant a l'eix Igualada-Manresa-Vic i a la franja Manresa-Berga. Muñoz (2004) també distingeix set perfils urbanístics, segons el parc d'habitatges municipal; els municipis ordalencs es troben en l'anomenat Perfil I (territori de baixa densitat amb més d'un 70% d'habitatge aïllat), i que fa referència a municipis petits, que a la primera corona metropolitana esdevenen de mida mitjana, amb gran producció d'habitatge unifamiliar. El Perfil I es troba encapçalat per Corbera i Vallirana; en conjunt, les municipalitats del muntanyam representen el 6,5% de la construcció aïllada de la província de Barcelona.

3. Implantació i creixement de les urbanitzacions

A les Muntanyes d'Ordal els espais edificats ocupen un 17,15% de la superfície total. D'aquestes 2581,3ha, 2025,64ha es refereixen a àrees residencials, de les quals un

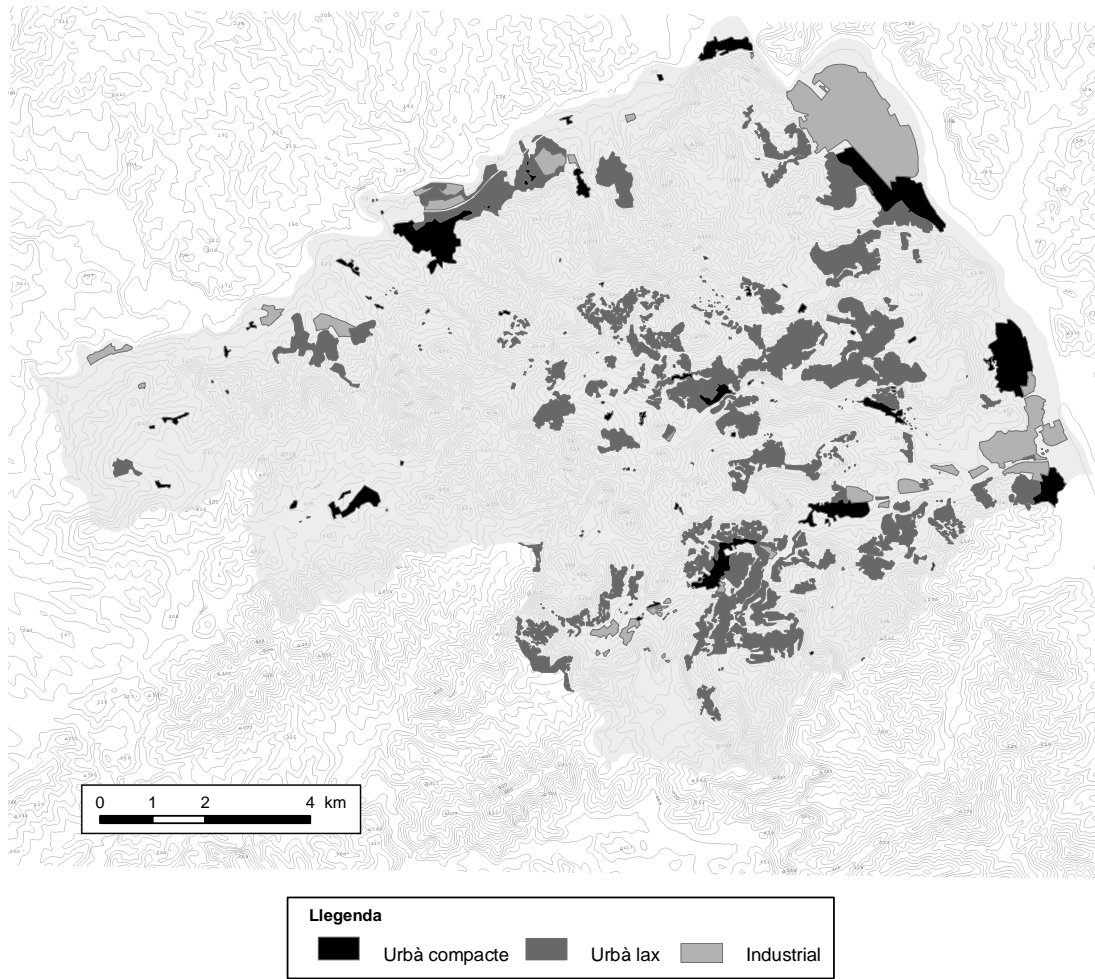


Figura 9.2. Espais edificats

77,64% són urbanitzacions de caràcter extensiu (vegeu figura 9.2.). Es compten en nombre de seixanta-tres, tot i que moltes es troben agregades unes a altres, amb entitats jurídiques i administratives diverses que han canviat de situació nombroses vegades al llarg del temps.

El procés d'implantació i creixement de les urbanitzacions és recent i ràpid, encara que no per això lliure de complexitats. El Document 60-999-74/702 sobre urbanitzacions a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, de desembre de 1974, serveix de fil conductor al nostre estudi. Aquest document analitza les urbanitzacions privades de l'AMB des d'un punt de vista primordialment cartogràfic. L'estudi divideix cronològicament el procés urbanitzador en cinc etapes i inclou mapes d'altimetria, geologia, pendents, zones inundables, cobertes del sòl i àrees de protecció paisatgística. A banda, estableix una gradació "d'àrees de respectabilitat" amb valors de l'1 al 7; el document també crea la figura "Monument d'interès" i "Zona d'interès". A les Muntanyes d'Ordal s'hi distingeix la vall de Corbera (valor

1), la Valldaina (valor 2), Corbera de Dalt (valor 2), l'Ataix (valor 2), Ca n'Oller (valor 2), part culminar de les Muntanyes d'Ordal (valors 2 i 3), zona entre la Palma i Cervelló (valor 5), zona entre Castellví, Sant Andreu i Corbera (valor 5), piemont de Sant Andreu (valor 6), la Palma de Cervelló (valor 6) i es reconeix el flanc occidental de les Muntanyes d'Ordal com a "altres zones d'interès" amb valor forestal.

L'establiment del parc d'habitatges extensius es pot abordar des d'una perspectiva històrica i morfològica. La primera etapa de referència ateny a urbanitzacions, o més aviat construccions, efectuades amb anterioritat a 1957; la segona a les actuacions realitzades o parcialment executades entre 1957 i 1969 i la tercera, a les urbanitzacions establertes des d'aquesta data fins a 1980, així com a la regulació d'actuacions ja realitzades amb anterioritat. A la darrera etapa, que arriba fins enguany, l'esforç principal se centra a regularitzar i adequar actuacions del passat. Convé esclarir que, en molts casos, ens referirem a actuacions que no es poden qualificar com a "urbanitzacions" en el sentit estricte del terme, atès que únicament comporten la parcel·lació del terreny, i no fan esment a dotació de vials, pavimentació, equipaments o serveis en general.

3.1. Actuacions realitzades amb anterioritat a 1957

Amb anterioritat a 1957 les urbanitzacions de segona residència eren pràcticament inexistentes a les Muntanyes d'Ordal. En realitat, el muntanyam es trobava encara articulat per petits municipis de desenes o centenars d'habitants, concentrats en nuclis urbans compactes i en masies aïllades. Únicament es constata certa construcció d'estiueig al primer eixample de Gelida, i sempre amb vinculacions a la Torre Monturiol, tal com deixa de manifest el pla general de la població de 1980-1981 que, val a dir, reconeix la relació del paisatge pintoresc de la localitat amb aquesta tradició residencial.

En un altre ordre, cal citar explotacions rurals amb certa puixança, com l'Aragall (Corbera), Can Sala, Can Pitarra o la Granja Garcia (Cervelló), que eren utilitzades temporalment com habitatges de segona residència, que no poden ser considerades com urbanitzacions en sentit estricte, per ser en realitat masies reconvertides a finalitats d'oci, però que representen les primeres edificacions amb ús i morfologia de lleure. En alguns casos, aquestes construccions originals han servit per desenvolupar la parcel·lació, primer, i la urbanització, després, del sector (Figura 9.3.).

3.2. Actuacions realitzades entre 1957 i 1969

Les urbanitzacions residencials de caràcter extensiu, tal com avui les entenem, es gesten amb posterioritat a 1956. A l'empara de la LS56 diferents terratinents van decidir parcel·lar i vendre les seves propietats. Comunament es tractava de pagesos en actiu que, amb la parcel·lació, perseguien un augment dels seus ingressos; per aquest motiu els terrenys que



Figura 9.3. Ca d'Aragall, en primer terme, i urbanització Creu de l'Aragall, en segon terme. Noteu com la construcció original es troba a un replà de la falda de la muntanya, mentre que la posterior urbanització s'enfila pel vessant.

primer es van destinar a aquest efecte van ser els menys aptes per a l'agricultura, això és espais pedregosos i de pendent acusat. Les parcel·lacions es realitzaven en els polígons cadastrals corresponents i atenien, en un primer moment, a superfícies mínimes de cultiu. Moltes urbanitzacions duen encara per nom l'heretat on se situaven, com Can Coll o Can Palet (Corbera). En un inici, els propietaris venien lots de terra d'una manera bastant anàrquica, sense planejament previ i sense mediació de l'Administració competent; el resultat acostumava a ser parcel·lacions irregulars, de mesures diverses i amb nul·litat de serveis. Aquest procés es pot considerar habitual i espontani, i va donar lloc a urbanitzacions com Can Rafel (amb vendes iniciades el 1954), Can Negre (1965), Can Canonge (1966) i moltes altres que, com hem apuntat, es trobaven en indrets marginals i ocupaven superfícies menudes, inferiors a les 5ha.

La manca de previsió i planificació va donar lloc a problemes de diferent índole: absència de serveis, manca d'accessos, dèficit de vials transitables i, fins i tot, ambigüitat en la propietat del sòl. Només a tall d'exemple, podem citar la parcel·lació de Can Sunyer (Castellví), que va ocupar el camí natural entre el nucli de el Palau i el de Castellví, la de Can Negre, que va afectar part de la llera de la riera de Corbera o la de Granja Garcia, que es va estendre en pendents superiors al 40%. Es pot afirmar que les obres de parcel·lació, per norma general,

s'iniciaven de manera prèvia a l'aprovació del pla corresponent, alguns cops per desconeixement, i altres per malvolença¹. És fàcil pensar, doncs, que tots aquests problemes es van agreujar quan els parcel·listes van decidir edificar en els seus terrenys.

Durant aquests primers anys, la resposta de l'Administració no va ser apreciable i, quan es produïa, era sempre de la mà dels consistoris afectats, cosa que no deixa de sorprendre en un context predemocràtic. La primera urbanització que va normalitzar la seva situació va ser la Granja García (Cervelló), segons un projecte parcialment executat el 1964, i que va inspirar el de Can Guitard Vell (1965), en el mateix municipi. El 1967 Corbera feia l'equivalent amb la "urbanització clandestina" Can Rigol, però no per motu propio, sinó a instàncies de la delegació provincial del Ministeri d'Habitatge on, en una diligència del 5 de gener de 1967, anunciava:

"encarecer un vez más al Ayuntamiento, la urgente necesidad de que se formule y tramite el PGO de la localidad (1967), necesario para poder proceder simultánea o posteriormente a la aprobación de los PP correspondientes a las diversas urbanizaciones enclavadas en el término municipal".

A mitjan dels anys seixanta ja és habitual que els propietaris rurals vinguin lots de terra més o menys extensos. De tal manera que, ara, parcel·laven llurs finques els que no ho havien fet amb anterioritat i, els que ho havien fet, si podien, n'afegien porcions annexes, com a Ca n'Alegre o a Can Sunyer. També es nota, en aquestes dates, l'aparició de promotors diferents als propietaris del sòl, així com la difusió de projectes urbanístics de gran volada, que cada cop abasten urbanitzacions de més superfície: a Montmany-Sobreroca (Pallejà/la Palma) se sol·licita permís (1966) per aixecar una ciutat jardí semi-intensiva de 103ha, amb capacitat per acollir 3.568 habitants i, al Martivell (Gelida), també aquell any es pretenien construir 450 habitatges: 110 cases aïllades, 70 en línia i 270 en bloc, en una promoció gestionada per l'immobiliària Valparadís. En aquesta data també s'inicien les urbanitzacions contigües a nuclis de població compacte, que alguns cops corresponen amb el cap de municipi propi del terme on es troba la urbanització, com a el Castell (Gelida), i que altres cops s'identifica amb un nucli pertanyent a un altre municipi, com ocorre a Can Sunyer, que pertany a Castellví però al què s'accedeix des de el Palau (Sant Andreu). Com veurem, aquesta manca de responsabilitat municipal serà la font de nombrosos problemes en períodes posteriors, quan l'existència de les urbanitzacions ja s'hagi assumit.

El fil conductor de totes les promocions és el contacte amb la naturalesa, cada cop més valorat per una societat majoritàriament urbana, com bé demostra l'exposició de motius d'algunes promocions d'aquest i d'altres períodes posteriors (Taula 9.1.). Val a dir, però, que els plans urbanístics no sempre es corresponen amb el contingut social dels residents de les urbanitzacions i, molt menys, amb les seves aspiracions. És per aquest motiu que no

¹ En aquest sentit, és necessari referir-se a l'ús de pràctiques confuses i interessades, recolzades per la connivència dels Ajuntaments, tal com demostra una al·legació (1976) a la urbanització el Taió: "casualment en l'època de la dictadura el primer tinent d'alcalde era el gendre del promotor; en la primera època de la democràcia l'alcalde va ésser el mateix que quan la dictadura i el primer tinent d'alcalde l'actual alcalde amb el fill del promotor com a regidor d'obres públiques; en l'actualitat el fill del promotor segueix a l'Ajuntament com a cap de llista de Convergència".

pla	exposició de motius
Montmany Sobre-roca (1966)	“la proximidad de Corbera, lugar que en últimos tiempos ha gozado del favor de las personas deseosas de adquirir residencia en el campo, para huir del fragor de la ciudad, ha hecho que los terrenos que ocupan la redacción del presente avance de plan, cambiarán los ojos y deseos de ellas el destino previsto en el plan comarcal induciendo a los promotores al presente estudio”
Pla del Pèlac (1973)	“considerando la inmejorable situación de su propiedad muy próxima a Barcelona y dadas las circunstancias de su belleza natural con la exuberante existencia de pinos, que transforma el paisaje [sic], en un verdadero parque natural, se propone la realización de un núcleo residencial, respetando en grado máximo la vegetación [sic] existente, mediante una mínima densidad, para lo cual y siguiendo el artículo 23 1 y 2 de la Ley del Suelo...”
Ciutat del Remei (1975)	“este paraje o sector, conocido principalmente por la ubicación de la ermita del Remei, es uno de los más pintorescos paisajes de toda la comarca y que tiene el Municipio, que, junto con la belleza del conjunto, forma un magnífico mirador, motivo por el cual se le ha dado este nombre al presente Plan Parcial”
Els Matins (1975)	La urbanització “millora el paisatge existent”
Safari (1976)	“el paisaje es de apreciable belleza, constituyendo un conjunto de carácter montaño, con buenas pinedas y topografía accidentada... en aras de conservar al máximo el carácter del paisaje la ocupación, como se verá, es muy reducida”

Taula 9.1. Exposició de motius per justificar la parcel·lació i urbanització d'alguns sectors del muntanyam; noteu que la presència d'urbanitzacions, precisament, ha desvirtuat més d'un d'aquests suposats arguments justificatius. Font: plans parcials corresponents.

és estrany trobar ordenances aparentment fora de context que, sorprenentment, s'incompleixen de manera recurrent; estem parlant, per exemple, de la prohibició d'edificar galliners i coberts independents per animals (Costa Perdiu) o l'ús de fibrociment, planxes metàl·liques i “materials que no tinguessin prou noblesa” (la Solana).

3.3. Actuacions realitzades entre 1970 i 1980

La parcel·lació i venda de lots de terra es revela com un bon negoci pels terratinents dels municipis estudiats. Entre 1970 i 1980 es van legislar els plans de trenta-cinc urbanitzacions, la major part corresponents a actuacions parcialment executades.

No pot establir-se una distinció clara en l'evolució de les parcel·lacions, tot i que sí es distingeix una presència cada cop més important de promotors diferents a propietaris del sòl, així com un augment en la superfície de les actuacions, que ara superen les 50ha i, fins

i tot, les 100ha. Durant els anys setanta es van realitzar de manera fluida nombroses parcel·lacions, fet que s'observa de manera encoberta en les peticions de Plans Parcials. Aquesta documentació tenia la intenció de planificar les actuacions urbanístiques de la manera més coherent possible, per bé que en la majoria de casos la seva escomesa se cenyia a regularitzar les actuacions ja realitzades: el 1971 s'aprova el pla de la urbanització el Mirador (Cervelló), el 1972 el de Can Iglésia (la Palma), el 1973 SAFIRE promou un pla per legalitzar els terrenys que posseïa a Vallirana i el 1974 es regula la Torre Vileta, Can Vilet i Can Mas (Cervelló), per part de la immobiliària Ropemaro, SA.

En tot aquest procés és habitual l'existència d'irregularitats de tota mena que, de forma directa o indirecta, cal explicar a través de les males pràctiques, la manca d'observació de la llei i la desentesa o permissivitat dels consistoris. Aquestes actuacions, comporten problemes legals i tècnics: la urbanització Safari, en terme de Gelida, té el seu millor accés a través de Corbera, tal com succeeix a Can Sunyol entre Castellví i Sant Andreu. A Cervelló l'accés a la Torre Vileta únicament és possible a través de Can Guitart, fet que provocava greus embussos a la carretera N-340, i a el Pla del Pèlac i Can Prunera, el carrer principal de la urbanització coincideix amb la carretera de Vallirana a Olesa. Altres irregularitats urbanístiques s'acostumen a referir a falta d'enllaços, mala disposició dels accessos, vials estrets, pendents acusats o usos impropis, de fet, el mateix pla parcial de Pla del Pèlac és rebutjat el 1972 a causa de la poca amplada de les parcel·les, els accessos difícils a les zones verdes i els vials en pendents superiors al 10%, a banda de problemes de delimitació municipal entre Olesa i Vallirana.

La nòmina d'irregularitats és llarga, i s'estén a tota una colla d'urbanitzacions, com ara Can Castany (Cervelló, 1975), Santa Rosa (Vallirana, 1977), Can Guitart i Ciutat del Remei (Cervelló, 1979) o Selva Negra (Vallirana, 1977) on, a més, entren en joc problemes econòmics i fiscals de les empreses promotores responsables.

Aquest seguit d'irregularitats també s'identifica en la morfologia de les urbanitzacions. Quan tal pla, malgrat pugui ser planificat, és eminentment irregular. Les urbanitzacions s'acostumen a organitzar en torn d'una via principal de doble sentit, que divideix geomètricament la urbanització, i d'on surten ramals secundaris, amb amplituds d'entre 8 i 12 metres, que només eventualment donen lloc a vials inferiors; és comú que els vials de segon ordre es bifurquin i conformin trames circulars o el·líptiques. En ocasions estan asfaltats i en ocasions encimentats; encara es troben pistes de terra. Les voreres solen tenir mig metre d'amplada i manquen d'arbrat i il·luminació, per norma general. En alguns casos, com al Lledoner (Vallirana), s'adverteix certa cerca de la trama ortogonal, que no acostuma a aconseguir-se (Figura 9.4). En altres casos els vials moren en un cul-de-sac, com a la Creu de l'Aragall (Corbera), on és pràctica comuna al límit amb el no urbanitzat. Les vies d'entrada i sortida solen concentrar-se en un sol punt, com a la Selva Negra (Vallirana). Només quan diferents urbanitzacions s'ajunten és possible trobar punts d'accés diferents, com succeeix a Can Guitart Vell i Can Castany (Cervelló). En alguns casos l'accés a una urbanització s'efectua a través d'una altra, cas del Mas de les Fonts, i no sempre

d'extensió i que, en el cas de la Selva Negra, abasten les 100ha. En aquestes promocions es nota cert interès per recuperar la idea de ciutat-jardí, tot i que no s'aconsegueix ni de bon tros, i de lligar el contacte amb la natura amb una vida saludable. Així, no ha d'estranyar que algunes urbanitzacions es trobin vinculades a un complex esportiu, com és el cas d'Interclub (1975), prenguin un caràcter temàtic, com va ocórrer a Vallpineda (que més tard va quedar frustrat pel contingut social dels ocupants) o es dissenyin de manera autònoma a qualsevol nucli de població preexistent, com estableix el pla de el Lledoner (1975):

[es pretén convertir el Lledoner en] “un conjunto residencial con características adecuadas al marco natural que lo envuelve, y dotado de las zonas y servicios complementarios que le den autonomía suficiente para constituir un núcleo con plena independencia y autosuficiencia”.

A diferència de en el període anterior, en aquest s'intenta vetllar per la composició i qualitat estètica de les actuacions, com a la Llibra (1972) on el pla indicava que “en la misma urbanización se ha mantenido esa armonía evitando discontinuidades entre las tres zonas que a la larga podrían producir impactos psicológicos en los que han de habitarla” o a Mas Rovira/Vall del Sol (Vallirana, 1973), on “se admite libertad de composición estética, siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y el medio geográfico y urbano”.

Finalment, és oportú indicar que la permissivitat legal i urbanística poc a poc va anar minvant, i que algunes propostes d'urbanització van ser declinades per l'Administració central. Així, a Castellví no prospera la urbanització les Oliveres (1973), que havia d'emplaçar-se annexa a Can Sunyer, i tampoc o fa la proposta de l'empresa Torre del Regente, S.A. (1974), que hagués ocupat 85,20ha entre Can Xandri i la Creu de l'Aragall.

3.4. Actuacions realitzades amb posterioritat a 1980

A partir dels anys 80 les reparcel·lacions són pràcticament testimonials, si bé la promulgació de plans parcials i especials és notable. Això es deu al fet que en aquestes dates la situació urbanística tendeix a normalitzar-se, i moltes urbanitzacions regularitzen la seva situació. Altres, per contra, actualitzen el seu planejament, amb propòsit d'ajustar-se a una nova realitat; l'aprovació dels respectius Plans Generals de cada municipi és una gran fita al respecte, encara que el paper decisiu de tot aquest procés es troba en el traspàs de responsabilitats als respectius consistoris.

El 1981 Corbera Park SA decideix regularitzar la urbanització de les Guixeres, en situació no legal des dels anys 60, entre 1988 i 1993 Vallirana realitza actuacions a les Penyes d'en Rovira, el 1996 Cervelló fa l'equivalent amb Can Tres, el 1991 Corbera ordena el nucli de Santa Maria de l'Avall, i a partir de 1994 regularitza les parcel·lacions del Mirador (1994), Creu Sussalba-Can Negre i Creu Aragall (1995), Cases Pairals (1997), els Carsos (1998 i



Figura 9.5. Viari de la urbanització Casablanca (Subirats-Gelida)

1999), Creu Nova (1997), Can Palet (1998), Can Llopart i les Planes (1999), Solei dels Herbatges (2000) i Parretes (2003).

En general, les actuacions no tenen per objecte urbanitzar més terreny, sinó legalitzar-ne el ja parcel·lat i posar ordre en un seguit de disfuncions. La construcció d'habitatges en les parcel·les és una realitat que neix alhora que les urbanitzacions, encara que aquestes, irònicament, únicament contemplin la parcel·lació, i no l'asfaltat de vials i la provisió de serveis. A còpia d'anys, aquesta realitat s'accentua, i ja el pla de les Fontetes de Can Alegre (1974) en fa una menció expressa: “[la] parcelación proyectada [es] bastante amplia pues muchas de las parcelas se acercan a los 1000m²” ja que “se ha procurado que en todas ellas exista un espacio apropiado para edificar un chalet por más que la parcela sea muy desnivelada”.



Figura 9.6. Superfície construïda a la urbanització Casablanca (Subirats-Gelida)

La major part del parcel·lari es troba ocupat per edificacions, encara que l'ocupació és força desigual (Figura 9.5. i 9.6.). En general, es tracta de construccions d'estiueig que, sovint, han esdevingut de primera residència; des dels anys noranta es constata una tendència a la construcció de primers habitatges. La tònica comú en l'estil de construcció és l'heterogeneïtat: arquitectònica, estilística, constructiva, volumètrica i cromàtica. Fins a l'últim decenni del segle XX el més habitual era el predomini d'habitatges d'autoconstrucció; pel general s'utilitzaven materials aprofitats, de poca qualitat i de diferent origen. La lentitud de l'autoconstrucció es deixa veure en afegits a les edificacions principals i en variacions evidents respecte projectes inicials. Les construccions acostumaven a ser simples i de mesures modestes (al voltant de 70m² per planta).



Figura 9.7. Habitatges unifamiliars de nova construcció a la Selva Negra (Vallirana); noteu l'ostentació arquitectònica, inharmonica amb el conjunt on es troba.

Formalment es revestien amb revocats, obra vista, pintura o rajoles, comunament de manera diferent segons cada orientació de la casa. Els colors més habituals són el blanc i el crema; però també es troben colors cridaners com el vermell, el salmó i el verd. El sostre es realitza a diferents aigües, generalment de manera elaborada; els terrats únicament apareixen en les construccions més simples. No són estranys els sostres volats i els ornaments en cornises, així com les torratxes. Les façanes s'acostumen a caracteritzar per l'existència de grans finestres enreixats, tendals, emparrats, antenes de televisió (els últims anys parabòliques) i dipòsits d'aigua. En general les edificacions es realitzen en diferents plantes, com a mínim PB+1, en part a causa del relleu difícil i a la necessitat d'adaptar les construccions al terreny.

Des de l'últim decenni del segle XX es generalitzen les construccions realitzades per professionals, que presenten major coherència formal i constructiva, i on és fàcil reconèixer els gustos de l'arquitecte responsable o les aspiracions socials de qui les encarrega (Figura 9.7. i 9.8.). Les dimensions d'aquestes cases són diverses, però acostumen a ser de grans dimensions (més de 100m² per planta), amb diferents plantes i teulades a dos o més aigües. Les façanes habitualment es troben a maó vista i en rares ocasions són pintades; no són estranys els recobriments parcials de pedra o fusta. Durant els anys noranta es van popularitzar els revestiments de grava amb argamassa, comunament en combinació de

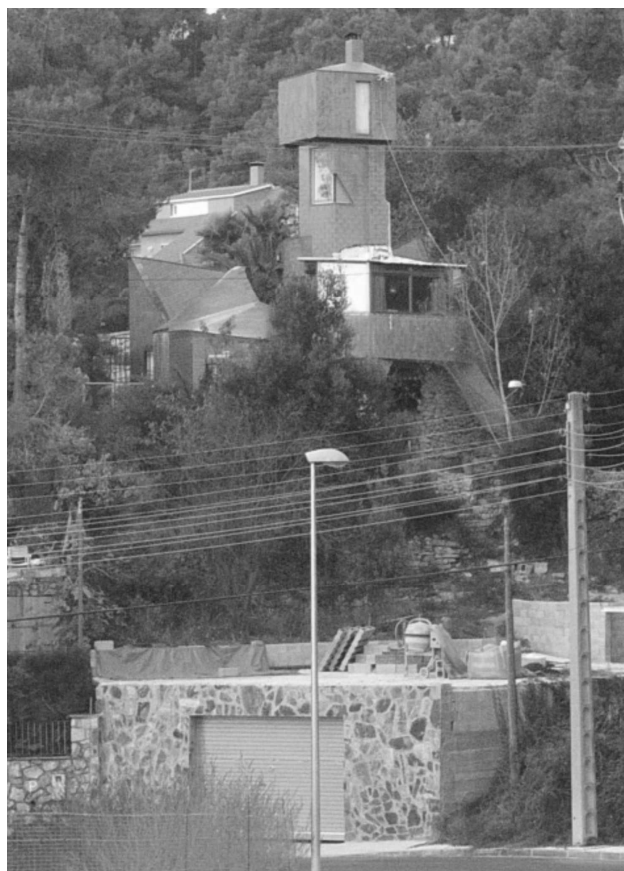


Figura 9.8. Habitatge familiar aïllat a la Creu de l'Aragall (Corbera); noteu la manca d'eurítmia.

blanc i gris. Destaquen les teulades amb pissarra o teula fosca, els volats, els ornaments en cornises, els balcons i terrasses i les finestres en teulades; en general es constata certa tendència a l'ostentació arquitectònica. El model clàssic d'habitatge respon a una planta baixa ocupada per les estances comunes i un garatge gran (a vegades apte per a camions), una o dues plantes d'habitacions i golfes; per aprofitar millor la topografia del terreny, a voltes aquest ordre s'inverteix. Les cases, d'un temps ençà, són de mesures desproporcionades i estèticament en desacord amb el caràcter general de la urbanització.

El relleu en pendent implica la construcció de murs de contenció, que de vegades es duen a terme per especialistes i a voltes pels mateixos propietaris. No és difícil trobar diferents sistemes de contenció de terres en una sola parcel·la, així com murs de diferent estil i característiques. Comunament acostumen a ser de gran alçada i fàcilment sobrepassen els quatre metres de paret; els habitatges, evidentment, s'han hagut d'adaptar a un relleu poc favorable a l'edificació (Figura 9.9.).



Figura 9.9. Habitatge aïllat unifamiliar de nova construcció a la Torre Vileta (Cervelló); noteu com la casa es disposa en tres nivells per adaptar-se al pendent del terreny i, tot i així, no aconsegueix resoldre el desnivell total de la parcel·la.

L'habitatge aïllat és el més abundant: hi destaquen la reixa i els tancaments de la parcel·la, que tant es fan en construcció com en tanca metàl·lica (amb o sense obertures) o en tancat verd; pel comú no es respecten les estipulacions d'estil i altura de cada pla urbanístic.

Convé citar que a partir de 2000 és cada cop més habitual que la propietat del sòl, la construcció i la promoció d'habitatges recaigui en una sola persona o entitat, fet que denota una clara mercantilització del procés de l'edificació i, a la vegada, un canvi en l'orientació existent. De manera similar es constata, també en aquestes dates, la promoció d'habitatges adossats: l'any 2002 al Mas de les Fonts (Vallirana) i el 2004-2006 a la Granja Garcia (Cervelló).

4. Altres aspectes morfològics

L'ús del sòl de les urbanitzacions, per definició, és urbà; si bé la coberta és variable. La majoria de les parcel·lacions es troben ocupades per construccions, encara que els valors són diversos i varien molt segons cada actuació. Les edificacions no sempre són en forma d'habitatge, i tot sovint apareixen coberts i barraques. L'ocupació amb habitatges és variable: a Can Rossell (Subirats) és del 87,9%, a Santa Maria de l'Avall (Corbera) és del 86,3%, al Mas de les Fonts (Vallirana) és del 84%, a Safari (Corbera) és del 51%, a Can Paulet (Cervelló) és del 49% i a Casablanca (Gelida) és del 43,6%. En general es nota una major ocupació allà on la urbanització ha patit menys irregularitats jurídiques i administratives.

En la majoria de casos a banda de l'habitatge principal, cada parcel·la es compta amb un garatge, cobert o barraca, de construcció o de xapa i conglomerat. No són estranys els corrals per a aus i conills, però també per a alguns caps de bestiar oví i fins i tot equí. Es troben també parcel·les destinades a usos industrials, a magatzems de materials de construcció i a restauració. És freqüent que antigues masies s'hagin reconvertit en restaurants de gran capacitat, com Florida Park (Corbera); en hotels rurals, com a Can Voltà (Gelida); en hípiques, com a Ca n'Oller (Corbera) o en camps de pitch & pull, com Can Rafel (Cervelló). Les masies que mantenen l'activitat tradicional són poques: Can Llopard (Corbera), Can Farigola (Gelida), Can Vidal (Subirats), entre d'altres. També existeixen edificacions ex novo amb finalitats turístiques i de restauració, així com residències per a la tercera edat.

Les zones no construïdes de les parcel·les acostumen a dedicar-se a agricultura i jardineria. Les superfícies de gespa són omnipresents, així com els parterres florals i la flor en test; els jardins a vegades posseeixen petits estanys, piscines, pèrgoles, glorietses i gronxadors. Les espècies habituals solen ser arbres caducifolis, encara que es nota predilecció per les moreres, les palmeres i els avets, així com el pi blanc. Són comuns els ornaments de terrissa: gerres, nans, testos i similars. En conjunt els jardins acostumen a presentar un aspecte bigarrat, de tendència barroca i no gaire bon gust.

Es nota una homogeneïtat dins de l'heterogeneïtat existent. Les urbanitzacions es disposen en orientacions diverses, prop o lluny de masses forestals i nuclis de població, vials de fàcil o difícil accés, sobre topografies propícies o desaconsellables (Figura 9.10.), amb diversitat d'usos i cobertes del sòl, d'estils i de gust estètic. De manera habitual es constata una dispersió d'elements i, al temps, una repetició d'aquesta dispersió i varietat; se'n deriva una estructura caòtica, en el sentit de l'ordre, i fractal en el sentit de la geometria. Aquesta "heterogeneïtat coherent" parteix del procés de parcel·lació i establiment de les urbanitzacions, ja advertit anteriorment, i es consolida amb el desinterès de l'Administració i l'actuació poc coordinada dels propietaris. D'aquí provenen altres disfuncions, no només urbanístiques i estètiques, sinó també econòmiques, socials i ambientals.



Figura 9.10. Habitatge aïllat unifamiliar de nova construcció a la Selva Negra (Vallirana); noteu la instal·lació poc propícia dels habitatges. Els factors limitants no responen a la naturalesa de l'indret sinó a la capacitat constructiva.

5. Problemàtiques associades

Al creixement urbà difús, en general, i al de les urbanitzacions de baixa densitat, en particular, s'associen una colla de problemes, que condueixen a l'aparició de trames econòmicament ineficients, funcionalment inviables, socialment insolidàries i ambientalment insostenibles (Nel-lo, 2001).

El planejament urbanístic vigent permet de redreçar les disfuncions creades per les urbanitzacions per dues vies: la compensació i la cooperació. En ambdós casos l'esforç principal recau en el parcel·lista, si bé es diferencien per l'assessorament i la gestió d'aspectes administratius per part del Consistori. Segons la LS56, i les successives reformulacions i transposicions, les Entitats urbanístiques tenen per objecte dotar de representació als propietaris de les urbanitzacions, en referència a la construcció de la urbanització, conservació, manteniment i també vigilància. La intenció final d'aquesta figura és augmentar l'eficàcia de la gestió de les urbanitzacions. Les atribucions de les Entitats urbanístiques són molt superiors i més autònomes que les referides a Comunitats de propietaris (Saintgermain, 2004b), que poden executar obres de conservació o millora

sense sol·licitar llicència d'obres o recollir impostos propis i redistribuir-los de manera autònoma.

En general, el sistema d'Entitats urbanístiques és ineficaç per la ingerència municipal que representa, i únicament acostuma a prosperar en el cas de les urbanitzacions d'iniciativa privada. Urbanitzacions com la Selva Negra (Vallirana) van néixer com a comunitats de propietaris, encara que en l'actualitat no existeix cap urbanització instituïda amb tal figura; la pràctica totalitat de les urbanitzacions de Muntanyes d'Ordal s'organitzen des de les Juntes de compensació, i només unes poques en Juntes de cooperació. A través d'aquest mecanisme, s'han fet obres en la millora i adequació de vials, xarxa de sanejament i dotació de serveis, en general.

Des del punt de vista ambiental les urbanitzacions comporten un impacte important, a banda del derivat de l'ocupació del sòl. Indirectament les urbanitzacions són focus potencials per a la introducció i l'assilvestrament d'espècies animals i vegetals; respecte la connexitat, anul·len qualsevol mena d'intercanvi biològic; quant als processos, els mitiguen o avorten. Pel que fa a producció de contaminants i residus, la contribució és elevada, tant pels desplaçaments en vehicle privat que exigeixen, com per l'habitual absència o mancança de sistemes de recuperació i tractament de residus.

En un altre ordre de coses, destaca especialment l'elevat consum d'aigua, lògic si s'atén a les superfícies cobertes per gespa i la recurrència de piscines. El 1974 el pla de Torre Vileta (Cervelló) calculava un consum de 100 litres d'aigua per persona i dia, mentre que el 2004 les urbanitzacions de Castellví en consumien 450 litres/dia. Els estudis de David Saurí i Francesc Muñoz indiquen com, en els habitatges aïllats, el consum d'aigua és un terç (i a voltes dos terços) superior que en els habitatges compactes.

De la mateixa manera cal referir-se al risc d'incendi forestal, que ha comportat la creació de perímetres d'aïllament al voltant de les urbanitzacions (Llei 5/2003, de 22 d'abril), no sempre exempts de polèmiques sobre el seu manteniment i la seva viabilitat a curt i mig termini.

Finalment, cal parar atenció a l'impacte visual, d'on se'n deriva una empremta greu i agressiva, i que no acostuma a integrar-se en el context, malgrat les disposicions de cada pla urbanístic.

6. Consideracions

L'estudi de l'establiment i l'ocupació urbana permet d'evidenciar el modelat antròpic d'una contrada, així com la petja territorial i edificatòria que se'n deriva.

A les Muntanyes d'Ordal les urbanitzacions d'iniciativa privada van néixer com una manera de treure benefici privat a propietats rústiques que, des del punt de vista agropecuari, eren deficientes. El procés d'implantació i creixement de les urbanitzacions neix als anys seixanta del segle passat, s'intensifica a la dècada dels setanta i continua actiu, amb pocs o molts matisos, fins enguany. Es pot afirmar que, en general, es tracta d'un procés irregular, anàrquic i clandestí, fet del qual es deriven nombroses deficiències, que tant atenyen a l'ordre social, com a l'econòmic i l'ambiental. De fet, bona part de les urbanitzacions són el fruit d'irresponsabilitats i confusions, per part de propietaris rústics, promotors i diversos nivells de l'Administració. Això ha provocat la indignació i mobilització de parcel·listes que, amb diferent èxit, han pogut satisfer les necessitats que es consideren inherents a qualsevol activitat urbanitzadora, com és el cas de l'asfaltat de vials o la provisió de serveis. Val a dir, però, que comunament aquest fet ha estat lent i costós, i no ha succeït fins a èpoques recents. En el procés de creació, prohibició i regularització d'urbanitzacions el paper dels consistoris ha estat de gran importància, si bé és cert que en la majoria de casos aquest rol s'ha definit per la desentesa i, encara més, la negació de moltes problemàtiques. Tanmateix, cal reconèixer certa heterogeneïtat de casuístiques, ja que alguns municipis s'han postulat recelosos a la implantació massiva d'urbanitzacions, mentre que d'altres han estat més aviat permissius.

Es compta tot un seguit de desgavells relacionats amb la implantació, el creixement i la proliferació d'urbanitzacions de caràcter extensiu que, des del punt de vista de la morfologia, atenen a trames ineficients, dissenys estranys o gustos indefinibles, on sovint el continent magnifica el contingut social dels residents, i genera disfuncions de diversa mena.

Amb la intenció de pal·liar aquestes divergències, s'han promogut diferents plans i documents legals. Alguns són de caràcter intermunicipal, com el de Corbera, Vallirana i Cervelló per tractar el tema específic de les urbanitzacions, mentre que d'altres són d'àmbit local i sobre temàtiques ben delimitades. Per norma general l'èxit d'aquests documents ha estat reduït, si bé cal advertir que el seu caràcter, més que legislador, sovint ha estat regularitzador.

