

# reportatge



*>> Algunes urbanitzacions estan desproveïdes dels serveis bàsics i cal aixecar tota la xarxa d'aigües i sanejament.*

# La caseta i l'hortet

## Llums i ombres d'algunes urbanitzacions

La problemàtica de les urbanitzacions és una de les més enquistades a les comarques gironines, sobretot a la Selva i, en menor mesura, al sud del Gironès i del Baix Empordà. Fa anys que se senten veus que afirmen que aquest model no és propi dels països mediterranis, i que s'ha importat directament des de verals anglosaxons sense tenir-ne en compte la viabilitat a casa nostra.

JORDI DAUSÀ > Text

MARC SUREDA > Fotos

**A** Catalunya s'estima que hi ha prop de 2.300 urbanitzacions, moltes de les quals són a les comarques gironines, donat l'espai edificable, el preu del sòl i la proximitat amb la costa i amb la frontera francesa. La majoria van néixer durant la dècada del seixanta i setanta del segle xx. Originàriament s'havien pensat com un lloc per establir-hi una segona residència, i potser per viure-hi una jubilació idíl·lica. Però en molts casos els terrenys es van vendre sense garanties i es va construir de qualsevol manera, fins al punt que alguns compradors van edificar la casa amb les seves pròpies mans, sense permisos ni ajuda de plànols ni de cap altre suport tècnic. Moltes d'aquelles zones no disposaven d'aigua corrent ni de llum, però això no va fer-se enrere els parcel·listes, que van construir fosses sèptiques i van obtenir la llum de generadors elèctrics particulars i l'aigua dels pous que ells mateixos havien fet foradar. Algunes urbanitzacions s'aixecaven de manera espontània, com el cas de les



**En molts casos els terrenys es van vendre sense garanties i es va construir de qualsevol manera, sense permisos ni ajuda de plànols ni de cap altre suport tècnic**

>> *Un carrer de la Canyera. Algunes urbanitzacions encara tenen trams sense asfaltar.*

Gavarres (Cassà de la Selva), que tècnica-ment ni tan sols és una urbanització. En d'altres hi havia promotors privats que de vegades les deixaven sense acabar, o en alguns casos tot just començades. Sant Grau d'Ardenya és un dels molts exemples d'urbanitzacions fallides. En canvi,



algunes reuneixen prou condicions per ser annexades al poble al qual pertanyen. És el que s'anomena *recepció*.

### Juntes i recepcions

La recepció és un procés a través del qual un ajuntament es compromet a gestionar els serveis bàsics d'una urbanització que és dins del seu terme municipal, com ara la recollida d'escombraries, la neteja, la vigilància, etc. Fins que no arriba aquest moment, cada urbanització ha de gestionar aquests serveis pel seu propi compte. Un exemple de recepció és la que ha viscut la urbanització de la Goba (Vidreres), oficialitzada el 22 de març del 2017. A canvi de comprometre's a recepcionar les urbanitzacions, els ajuntaments exigeixen unes condicions que ells mateixos marquen: construcció de voreres, xarxa d'aigua i sanejament, enllumenat públic, asfaltatge de carrers...

La majoria d'urbanitzacions que han estat recepcionades o que estan en procés de ser-ho han creat una junta que s'encarrega de gestionar les obres de millora o de manteniment. Fa dècades la Junta d'Aigües Bones (Caldes de Malavella) va fer excavar

*>> La urbanització la Canyera ha iniciat les obres per tal de ser recepcionada per l'Ajuntament de Llagostera.*

pous per abastir d'aigua les cases. La urbanització ja va ser recepcionada per l'Ajuntament, i alguns veïns recorden amb un somriure la dificultat que tenia la Junta per fer que tothom es posés d'acord. «Si la comunitat d'un bloc de pisos ja és difícil de gestionar, imagina't un barri sencer. A les reunions hi havia dotzenes de persones, i les discussions eren molt freqüents», comenta un dels veïns, que també ens explica que al final

**A canvi de recepcionar les urbanitzacions, els ajuntaments exigeixen certes condicions: construcció de voreres, xarxa d'aigua i sanejament, enllumenat públic, asfaltatge de carrers...**

van haver de contractar una companyia de cobrament de morosos per aconseguir que tothom pagués el que devia i així poder complir els requisits de l'Ajuntament. Els veïns de Font Bona (Llagostera) dibuixen una situació semblant a la d'Aigües Bones, amb malentesos importants entre la Junta i els veïns, i fins i tot entre els membres de la Junta. A vegades el conflicte és a quatre bandes: veïns, promotors, juntes i l'Administració pública, que fa l'orni a l'hora d'atorgar subvencions que han de servir, precisament, per adequar la urbanització i preparar-la per a la recepció municipal. Un llagosterenc entrevistat es lamenta dels freqüents casos de veïns que, malgrat haver comprat la parcel·la per pocs diners i haver-hi construït de manera il·legal, reclamen que el consistori es faci càrrec de totes les despeses sense haver de posar ni un cèntim de la seva butxaca.

Acabi com acabi el procés de recepció, totes aquestes lluites i maldecaps passaran a nodrir la mitologia pròpia de cada urbanització, sorprenentment rica en anècdotes i llegendes urbanes, i encara més si tenim en compte la seva reduïda densitat de població.

### Els casos de Font Bona i Selva Brava

Font Bona és un exemple d'urbanització il·legal nascuda durant els anys setanta. S'ubica en ple massís de les Cadiretes, i en acostar-s'hi un cartell de l'Ajuntament de Llagostera avisa que abans de comprar-hi un terreny els interessats han d'assabentar-se de si és possible edificar-hi.

Com a moltes altres urbanitzacions de les comarques gironines, la majoria de terrenys de Font Bona van ser comprats per famílies del cinturó urbà barceloní amb la intenció de construir-hi una segona residència. En aixecar-se sense ordre ni concert, la urbanització es presenta com una teranyina de carrers que serpentegen pels vessants del massís. Aquest esquema (cases guanyades a la muntanya) és un dels més comuns a la zona. Font Bona ha iniciat el procés de recepció, però fins ara els veïns s'han trobat tota classe d'entrebancs que van des dels morosos fins a problemes amb la constructora privada que els hi adequava la urbanització, que va apujar de manera molt important (i incomprendible per als veïns) el pre-supost acordat.



Jordi Dausà

>> Façana d'una casa d'una urbanització.

A Font Bona, com a moltes d'altres urbanitzacions, s'hi dona un envelliment de la població, en anar-hi a jubilar-se parelles de treballadors de l'àrea metropolitana. La crisi econòmica en certa manera ha frenat aquest fenomen, ja que algunes d'aquestes segones residències han estat ocupades per descendents dels primers compradors i edificadors. També hi ha alguns llagosterencs que no podien pagar-se una casa enlloc més, tot i que són minoria.

Baixant la muntanya en direcció a Llagostera es troba una altra urbanització, Selva Brava. Moltes cases estan abandonades, a la venda o a mig fer, i la majoria de carrers tenen l'asfalt aixecat, fent que el conjunt

tingui una aparença *desangelada*. Hi sovintegen els habitatges mòbils (*mobile homes*), cases prefabricades d'un o més mòduls que s'instal·len en un solar, inspirant-se en els *trailer parks* dels Estats Units o del Canadà, famosos per les problemàtiques amb els seus inquilins, molts dels quals viuen a l'avantsala de la misèria. Aquests habitatges mòbils són cada cop més freqüents a moltes urbanitzacions gironines degut al seu baix preu.

Font Bona i Selva Brava són dos casos d'urbanitzacions que fan esforços per posar-se al dia, però no són ni de bon tros les úniques. El Llac dels Cignes (Caldes de Malavella), Can Fornaca (Riudarenes) o Maçanet Residencial Park (Maçanet de la Selva) són més exemples d'una problemàtica social i urbanística que, ara com ara, no sembla que es pugui solucionar.

### Kitsch

A la gran majoria d'urbanitzacions les cases s'han edificat segons el gust de cada propietari, ignorant criteris paisatgístics i estètics, i s'hi poden trobar des de façanes d'inspiració mossàrab fins a imitacions de xalets suïssos d'alta muntanya. Hi sovintegen les torres (algunes cases en tenen més d'una) i els *cortijos* en miniatura. Entre tantes edificacions pintoresques es pot deixar reposar la vista amb algunes cases aixecades amb bon gust, quasi sempre

**A Selva Brava hi sovintegen els habitatges mòbils, cases prefabricades que s'instal·len en un solar, inspirant-se en els *trailer parks* dels Estats Units o del Canadà, famosos per les problemàtiques amb els seus inquilins**



Jordi Dausà

>> La nul·la planificació provoca situacions com aquesta: un pal de la llum al mig del carrer.



>> *Moltes urbanitzacions s'aixecaven guanyant terreny a la muntanya.*

propietat d'estrangers que van obtenir el terreny fa anys per una quantitat de diners irrisòria.

Més enllà dels diferents estils arquitectònics, molts veïns comparteixen el gust per les escultures que decoren bona part de les cases. Nans de jardí, àligues amb les ales esteses i pinyes de diferent mida són presents d'una manera o altra a gairebé cada carrer, igual que els mosaics o les rajoles pintades que anuncien amb orgull l'equip de futbol dels propietaris, o bé que formen el nom de la casa. Molts d'aquests noms són florits i poc dialogants amb l'edificació. És freqüent trobar *torres*, *villas* i *casas de campo* que magnifiquen una barraca senzilla o bé una casa prefabricada. El gust pel kitsch és un denominador comú present a gairebé totes les urbanitzacions humils. Fins i tot l'obra pública s'ha encomanat d'aquests gustos atrevits. És el cas del Centre Cívic de Can Fornaca, una edificació verda i groga que, segons els habitants de la zona, és impossible contemplar sense pensar en la bandera del Brasil.

Hi ha excepcions, és clar. Algunes urbanitzacions s'han aixecat pensant en un tipus de públic amb un poder adquisitiu elevat, i en aquestes l'estètica canvia de manera radical. La majoria d'ur-

banitzacions d'alt nivell es concentren a la Costa Brava i són segones residències de barcelonins amb un alt poder adquisitiu, encara que cada vegada tenen més habitants permanents, sobretot d'origen estranger vinguts de països nòrdics. En destaquen Martossa (Tossa de Mar), la Montgoda (Lloret de Mar), Cala Sant Francesc (Blanes), o la urbanització del golf PGA Catalunya Resort, a Caldes de Malavella, una de les més exclusives. Molts cops aquestes urbanitzacions són objectiu de bandes de lladres especialitzades en robatoris a cases aïllades, i algunes opten per contractar seguretat privada. Comparteixen avantatges i inconvenients amb les seves veïnes pobres: tranquil·litat, per una banda, i necessitat de disposar de vehicle propi, per l'altra. Donat que el sistema de bústies i el de contenidors estan centralitzats, en molts casos cal agafar el cotxe fins i tot per fer una tasca tan habitual com anar

**El gust pel kitsch és un denominador comú de gairebé totes les urbanitzacions humils, fins i tot l'obra pública s'ha encomanat d'aquests gustos atrevits**

>> *Els estils arquitectònics a les urbanitzacions són tan variats com els seus propietaris.*

a llençar les escombraries. A banda d'això, els veïns també es queixen que el menjar a domicili no arriba a les urbanitzacions, i a quasi totes la fibra òptica de moment només és un somni.

#### Ocupes

Arran de la crisi econòmica moltes edificacions van anar a parar a mans dels bancs. Això va fer que el fenomen ocupa augmentés fins a punts preocupants, no només a les ciutats sinó també a les urbanitzacions. A l'estiu del 2016, segons el *Diari de Girona*, es va comptabilitzar un miler de cases ocupades només a les urbanitzacions de la comarca de la Selva. Val a dir que la xifra pot ser superior, donat que moltes ocupacions passen desapercebudes fins que no hi ha queixes o la policia les detecta. A vegades ni els mateixos veïns distingeixen els ocupes dels llogaters o propietaris. Un veí d'Aiguës Bones consultat ens explica que no va saber que una família era ocupa fins que la policia la va desallotjar.

El perfil d'ocupa d'urbanització és diferent del de l'ocupa urbà. Majoritàriament es tracta de gent que no és usuària dels serveis socials i, per tant, no ocupa per necessitat, i encara menys per ideologia, sinó per poder gaudir d'una segona residència (molts cops amb bar-



bacoa, jardí i piscina) sense haver-la de costejar. Aquests ocupants punxen la llum, l'aigua i el gas, i no és estrany que tinguin actituds disruptives que entorpeixen i malmeten la convivència a les urbanitzacions, i que destorben la gent que s'hi havia instal·lat i que buscava, precisament, tranquil·litat.

El fet que aquestes manipulacions de l'enllumenat puguin provocar incendis per la proximitat de boscos, parcel·les brutes i zones amb sotabosc fa que en ocasions les companyies elèctriques es vegin obligades a tallar el subministrament, com va passar a Maçanet de la Selva durant l'estiu del 2016.

La problemàtica amb els ocupes és generalitzada, però té una incidència especial a urbanitzacions de Vidreres, Sils, Maçanet i Caldes de Malavella, fins al punt que a vegades la policia municipal o els vigilants tenen por de rondar-hi gaire. Els ocupes es valen, precisament, d'aquesta passivitat de les administracions i de les enormes mancances i la lentitud que té la legislació de la propietat.

Un fenomen derivat de l'ocupació és el dels narcoocupes. En algunes urbanitzacions aïllades, especialment les que són a comarques properes a la frontera francesa, país amb una gran demanda d'estupefaents, s'ocupen residències buides de llocs amb poc trànsit i s'aprofita l'entorn per cultivar marihuana o, en menys casos, per pro-

duir i adulterar cocaïna i drogues sintètiques. La majoria de veïns que hem consultat per escriure aquest reportatge afirmen que el prejudici que vincula les urbanitzacions empobrides amb un alt índex de delinqüència és fals, però alhora reconeixen que no és estrany veure-hi detencions, sobretot per delictes relacionats amb drogues, violència domèstica o emergències psiquiàtriques.

#### **Poca gent del poble**

Una altra crítica que reben les urbanitzacions (en llenguatge de carrer, *urbas*, sense neutralitzar la *a*) és que els seus habitants no són nascuts al poble al qual pertany la urbanització, i moltes vegades ni tan sols a la mateixa comarca. Totes les fonts consultades han estat d'acord a l'hora d'afirmar que la realitat social de les urbanitzacions, siguin de luxe o bé empobrides, té molt poc a veure amb la dels pobles dels voltants. Aquesta esclatxa no només és social i

**L'ocupa d'urbanització majoritàriament no ocupa per necessitat, i encara menys per ideologia, sinó per poder gaudir d'una segona residència sense haver-la de costejar**

*>> A la majoria d'urbanitzacions les cases alternen amb parcel·les buides, sovint amb molta vegetació i sotabosc.*

econòmica, sinó també cultural. Molta gent que hi té una residència només en surt per anar a comprar menjar o a dur els nens a l'escola, i no participen en la vida del poble.

Però no tot són problemes i agrors. A algunes urbanitzacions també hi arriben parelles joves que busquen les comoditats d'una casa però que no poden comprar-ne una al nucli urbà. També gent provinent de ciutats petites (com ara Girona) que busquen tranquil·litat i espais oberts, i famílies nombroses que volen criar els seus fills en un entorn natural. Algunes urbanitzacions, sobretot les més properes a les zones urbanes, acullen veïns de classe mitjana que en algun moment s'hi han fet una casa. És el cas de Mas Trempat, a Sant Feliu de Guíxols, on els estiuajants comparteixen carrer amb famílies ganxones de tota la vida. Llagostera Residencial s'assembla més a un barri o a un veïnat que no pas a la imatge d'urbanització que tothom té al cap. De fet, els veïns enquestats coincideixen que la seva voluntat és que, a la llarga, la urbanització on viuen acabi convertint-se en un barri de ple dret.

**Jordi Dausà i Mascort**  
és mestre i escriptor.