

Què en fem, de les urbanitzacions?

Aquest article té per objectiu presentar un context general de les urbanitzacions des del punt de vista de la petjada socioecològica i, amb el suport de testimonis, reflexionar sobre possibles trajectòries de futur en un context de crisi climàtica i necessitat de fomentar comunitats resilents.

Text > **SERGI NUSS**, ambientòleg i investigador a la Universitat de Girona



Un problema de primer ordre

La primavera de l'any 2022, el meteoròleg Francesc Mauri i l'estaridenc Josep Pascual navegaven per la costa del Montgrí recollint mesuraments de temperatura i altres paràmetres ambientals. Fent rumb cap a l'Escala, va sortir a la conversa la possibilitat que la badia de Roses acullís un parc eòlic marí, per tota la polèmica que hi ha oberta en aquest sentit. Pascual, amb una barreja de franquesa i resignació, va dir a Mauri: «Gira el cap». No van caler més paraules. Aquesta anècdota va ser recollida al debat «Transició i sobirania energètica a Catalunya», celebrat el 24 de gener de 2023 a l'Auditori Josep Irla de Girona. L'esquitx de cases i blocs de pisos que taquen la costa després de setanta anys de turisme de masses forma una amalgama de cicatrius paisatgístiques irreconciliables i inesborrables.

El principal actiu del territori català —un paisatge ecològicament molt divers i amb una gran riquesa patrimonial— ha esdevingut el motor d'una febre de la construcció que avui dia encara dura, i que afecta no només la costa, sinó el prelitoral, les comarques de les corones metropolitanes i el Pirineu. Les urbanitzacions s'han estès amb independència del relleu, l'entorn, la proximitat de la línia de mar, etc. Primer, en un context de liberalisme corrupte durant el franquisme, i després per la devolució de les competències urbanístiques als municipis sense cap ordenació territorial d'esca-

>> A Lloret de Mar les urbanitzacions han conquerit la muntanya. (Foto: PERE DURAN)

la més gran que vetllés per la coherència territorial.

A Catalunya, es calcula que hi ha unes mil cinc-centes urbanitzacions de tres-centes mil parcel·les en quaranta mil hectàrees de territori (TES, 2016). Això equival potencialment a un terç de la població de Barcelona en una superfície de tretze vegades l'àrea edificada de la capital. Des de l'aparició del fenomen, entre els anys 1960 i 1970, la insensatesa de les urbanitzacions des del punt de vista urbanístic, social, ambiental, d'ús de recursos públics, etc. ha estat àmpliament reconeguda (DIBA, 2022). I, malgrat que des dels anys vuitanta s'han impulsat polítiques i legislació per redreçar la situació i els ajuntaments han fet esforços importants per regularitzar i recepcionar les urbanitzacions, aquestes continuen representant un desafiament molt complex, perquè és econòmicament inviable (tant per part dels parcel·listes com de l'Administració) desenvolupar totes les infraestructures i els serveis per legalitzar-les (DIBA, 2022).

En l'actualitat, més del 50 % de les urbanitzacions presenten dèficits es-

tructurals i no han pogut ser recepcionades pels ajuntaments (TES, 2016). Un catàleg recent, publicat per la Diputació de Barcelona (2021), analitza les urbanitzacions amb dèficits d'urbanització (UDU) de la demarcació. (No es disposa de dades agregades de la demarcació de Girona. Tanmateix, el Departament de Territori va publicar el 2015 un *Catàleg comarcal de les urbanitzacions amb dèficits* consultable en línia, i que descriu mitjançant dades quantitatives, cartografia i fotografies cadascuna de les set-centes trenta UDU del territori català.) De mitjana, les UDU catalogades tenen una extensió de trenta hectàrees en terrenys amb pen-

En l'actualitat, més del 50 % de les urbanitzacions presenten dèficits estructurals i no han pogut ser recepcionades pels ajuntaments

20 % en un 60 % de l'àrea, per a unes dues-centes parcel·les, de les quals 127 estan edificades i hi resideixen 235 habitants. Són, per tant, assentaments humans on cal implantar i repercutir xifres elevades de metres lineals de serveis urbanístics (carrers, xarxa d'abastament d'aigua, clavegueram i sistemes de depuració, enllumenat) a un nombre molt reduït de parcel·les, el 40 % de les quals, gairebé, són terrenys

sense edificar. No en va, d'acord amb l'estudi, el 67 % de les UDU mostren dèficits de gestió urbanística, el 87 % en els serveis bàsics i el 77 % tenen la xarxa viària sense pavimentar.

Les urbanitzacions de la demarcació

La demarcació de Girona es pot definir com un territori de distàncies curtes, amb 221 municipis de 5 x 5 quilòmetres de mitjana en els 75 x 75 quilòmetres de territori provincial (Nuss-Girona *et al.*, 2010). El caràcter turístic del territori gironí i la distribució de competències en urbanisme han adobat el terreny perquè hi proliferin urbanitzacions; concretament, vuitanta-set municipis (el 39 %) acullen aquest tipus d'assentament, segons el *Catàleg comarcal de les urbanitzacions amb dèficits* (TES, 2016). En conjunt, a la província de Girona hi ha 332 urbanitzacions distribuïdes en 8.659 hectàrees de sòl. El 84 % de les urbanitzacions i el 83 % de l'àrea afectada s'ubiquen a les tres comarques litorals; una ràtio que augmenta al 92 % i al 87 % pel que fa a les urbanitzacions pendents de regularitzar. Segons el cens d'habitatges de 2011, hi ha prop de cent quaranta mil segones residències, més del 28 % de tot el parc residencial, i la majoria són en urbanitzacions. El volum de població flotant o en vies de fixació que això significa no és gens menyspreable.

	Alt Empordà	Baix Empordà	Selva	Garrotxa	Gironès	Pla de l'Estany	Cerdanya	Ripollès
Municipis amb urbanitzacions	24	13	19	5	12	5	7	2
Nombre d'urbanitzacions	65	110	104	7	26	8	10	2
Urbanitzacions regularitzades (UR)	43	48	35	4	20	7	7	2
Pendents de regularització (UPR)	22	62	69	3	6	1	3	0
Superfície d'urbanitzacions (ha)	742	2.499	3.920	160	837	78	358	65
Superfície UR (ha)	602	944	1.520	57	506	52	198	65
Superfície UPR (ha)	140	1.555	2.400	103	331	26	160	0
Sòl no urbanitzable en UPR (ha)	41	44	283	82	148	9	36	0
Sòl urbà en UPR (ha)	53	1.401	1.412	15	47	16	123	0
SUNC / SUD / SND en UPR (ha)	42	88	690	6	134	0	0	0

>> Taula d'urbanitzacions de les comarques gironines: nombre i dades territorials. (Font: TES, 2016)

Partint de la taula d'urbanitzacions, i simplificant molt, a les comarques gironines es pot considerar que hi ha quatre grans tipus d'urbanitzacions segons la localització, la funcionalitat i la configuració sociodemogràfica:

1. Litoral de la Costa Brava nord i centre: és el conjunt més variat d'urbanitzacions. N'hi ha que tenen les propietats de major valor econòmic en relació directa amb el paisatge (façana litoral, penya-segats) i la qualitat

de les dotacions urbanístiques. N'hi ha altres, de disperses en zones forestals prelitorals, que sovint presenten condicions més precàries. Atrauen clientela d'alt poder adquisitiu de Barcelona i dels mercats internacionals, i

són majoritàriament segones residències. Han coartat i desfigurat alguns dels paisatges més representatius de la Costa Brava.

2. Costa Brava sud i Selva interior: és on hi ha el focus de més proporció i superfície d'urbanitzacions pendents de regularitzar, amb dèficits urbanístics, i el nombre més gran de parcel·les pendents d'edificar per la seva gran extensió. Han esdevingut primera residència (i sovint ciutats dormitori) de població procedent de la regió metropolitana de Barcelona. Estan ubicades en entorns forestals aïllats, són les que mostren més necessitat de regularització urbanística i atenció social.

3. Ciutat dormitori: és l'expansió del model residencial de casa unifamiliar amb jardí, com a residència i ciutat dormitori de famílies que orbiten entre capitals locals com Girona, Figueres, Banyoles, la Bisbal, etc. per motius laborals, d'estudi, etc. Creades més recentment, tant es poden localitzar en eixamples urbans de baixa densitat

o en localitzacions privilegiades (en punts elevats). Majoritàriament estan regularitzades, disposen de serveis i emfasitzen la ubicació i l'arquitectura com a factors d'estatus.

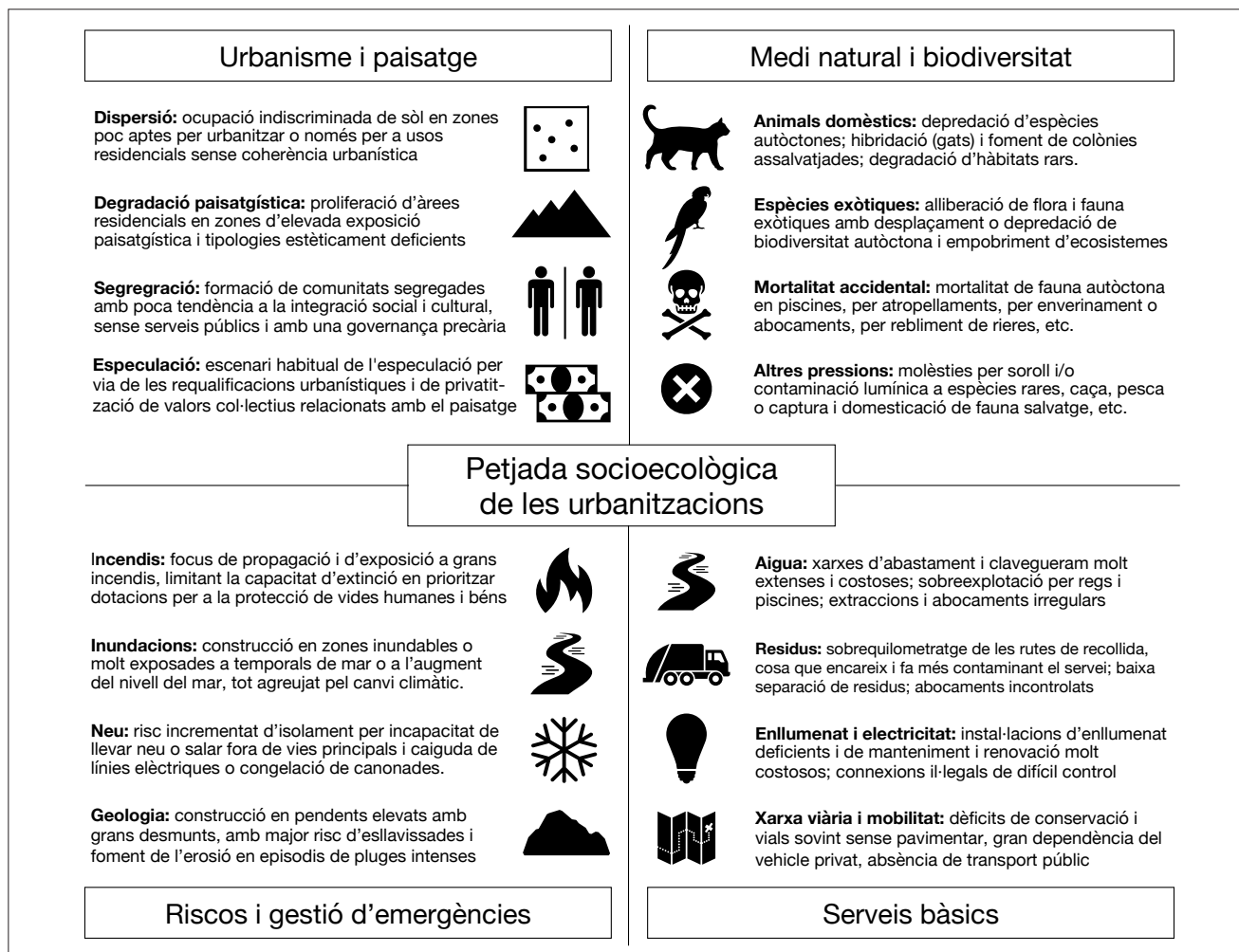
4. Comarques pirinenques: es tracta d'un grup reduït d'urbanitzacions d'alt nivell construïdes en temps més moderns i amb un ple desplegament de serveis urbanístics. Solen ser segones o terceres residències de barcelonins. Malgrat la generalització de l'ús de materials i tipologies per assolir una integració arquitectònica més gran, han propiciat un paisatge pirinenc de pobles fantasma per la monofuncionalitat dels sectors i el poc ús que se'n fa al llarg de l'any.

La petjada socioecològica de les urbanitzacions

Des del punt de vista socioecològic, la petjada de les urbanitzacions és indiscutible. Els seus impactes es fan notar en l'urbanisme, l'habitatge i el paisatge; en la conservació del medi natural

i la biodiversitat; en la gestió de riscos i emergències, i en la provisió i la gestió de serveis bàsics (vegeu el gràfic).

Per tal de saber amb més detall què comporta la gestió diària d'urbanitzacions i els impactes que provoca en el medi natural i la biodiversitat, s'han entrevistat dues persones que en tenen un coneixement molt directe. D'una banda, Jaume Ramot, president del Grup de Natura Sterna, entitat de la Vall d'Aro que fa dècades que treballa en programes de seguiment i conservació de fauna i flora singular, amb qui s'ha generat la infografia Petjada socioecològica de les urbanitzacions. De l'altra, Belén Valle, ambientòloga de l'Ajuntament de Tordera, un dels cinc municipis que han participat en l'estudi de casos *La problemàtica de la baixa densitat des d'una perspectiva integral* i que, tot i no ser gironí, fa frontera amb la Costa Brava sud i exemplifica el que han viscut i viuen poblacions com Blanes, Lloret de Mar, Vidreres, Maçanet de la Selva, Hostalric, Fogars de la Selva o Massanes.



>> *Petjada socioecològica de les urbanitzacions.* (Font: ELABORACIÓ PRÒPIA EN COL·LABORACIÓ AMB EL GRUP DE NATURA STERNA)

Tordera: de la «urbanització salvatge» a poblaments urbans a la natura

Tordera, amb vuitanta-quatre quilòmetres quadrats, té una població de divuit mil habitants, dels quals aproximadament deu mil viuen a les dotze urbanitzacions que hi ha. La gestió de les urbanitzacions representa el gros de la feina de l'Àrea de Medi Ambient, i concentra el 95 % de les queixes i peticions veïnals. Tot i això, durant les dues darreres dècades hi ha hagut un procés de canvi sociodemogràfic, per «residencialització», relleu generacional (les persones en edat de jubilació han optat per anar a viure al nucli i cedir als fills o vendre les cases a la urbanització), ocupacions, arribada de famílies procedents d'Europa i d'Europa de l'Est, i turisticació (Airbnb, HUT). Això ha significat la penetració

de perfils veïnals més urbanites, amb un coneixement escàs del medi natural i de què vol dir viure en un entorn forestal, però alhora amb un projecte vital i familiar al lloc gràcies a les TIC i el teletreball, amb més interès a integrar-se al municipi, una major exigència de serveis i també més disposició a adoptar les normes i els hàbits de convivència comuns. Amb tot, l'individualisme i la feblesa de les xarxes socials de les urbanitzacions continuen molt presents.

Des d'un punt de vista mediambiental, l'evolució descrita es manifesta en la dificultat dels residents per entendre i assimilar fenòmens emergents com el canvi climàtic i derivats d'aquest, com ara l'aparició d'espècies moles-tes com la vespa carnissera asiàtica, el mosquit tigre o les explosions de

processionària. En conseqüència d'això, sovintegen les sol·licituds per eliminar tots els arbres de la parcel·la, o instàncies per tallar l'arbrat dels veïns, perquè generen ombra als sistemes fotovoltaics que es van estenent a les cobertes. Així mateix, hi ha hagut molta resistència a les taxes per crear i mantenir franges perimetrals de baixa densitat forestal, com a protecció contra l'ascendent risc d'incendi. Uns treballs amb un cost de 300.000 € anuals per a lestres-centes cinquanta hectàrees de franges que envolten les urbanitzacions torderenques (i que puja a 400.000 € quan, a banda de desbrossar, cal tallar arbustos i arbres a caus del creixement vegetatiu). En sentit oposat, les urbanitzacions han esdevingut un focus d'èxit de campanyes de compostatge casolà associa-



>> Vistes de Platja d'Aro d'esquena al mar. (Foto: PERE DURAN)

des a una reducció del 50 % en la taxa de residus, amb més de set-centes llars participants; un estímul molt atractiu tenint en compte que la taxa ordinària ja és, d'entrada, un 25 % més cara a les urbanitzacions.

L'estudi *La problemàtica de la baixa densitat des d'una perspectiva integral* (DIBA, 2022) identifica causes subjacents darrere la precarietat endèmica de moltes urbanitzacions. Destaca alguns factors relacionats amb la manca d'un sentit comunitari i de polítiques socioterritorials més a mida. Per exemple, el fet que la normativa urbanística estigui orientada a frenar la formació de nuclis de població restringeix la diversificació d'usos i activitats en urbanitzacions més enllà de serveis de restauració, i esdevé una barrera per al foment de la socialització i el desenvolupament comunitari. Per superar aquesta realitat, el treball (en col·laboració amb els casos d'estudi) desenvolupa vuit línies estratègiques d'actuació que desgrana en actuacions més específiques. D'una banda, propostes d'inclusivitat, com l'oferta de rutes de transport escolar i la flexibilització del transport públic, serveis educatius i culturals itinerants (bibliobús, reforç escolar a domicili), o la planificació i la creació de xarxes de vies verdes i camins escolars. També es fa èmfasi en actuacions per a la cogovernança i la col·laboració, com ara la sensibilització de la població en l'autoprotecció contra incendis, la instal·lació de càmeres i sensors per reforçar la vigilància i la prevenció del risc d'incendis, aplicacions per notificar desperfectes o conductes incíviques (abocaments), o projectes comunitaris d'agroecologia, so-

Encara hi ha un important potencial de creixement a tota la Costa Brava, però amb el Pla director es posa un fre molt necessari a la dispersió urbanística i s'ofereix als ajuntaments un camí per seguir



>> *Construcció de nous habitatges a Alp.* (Foto: PERE DURAN)

birania alimentària i comunitats energètiques. I propostes per reivindicar i donar autonomia a les urbanitzacions, com ara l'habilitació d'equipaments públics (centres cívics, casals d'avis, pistes esportives), la descentralització a les urbanitzacions de l'agenda d'actes públics i dels serveis, la creació de botigues de queviures i fleques amb voluntariat en entorns de baixa densitat, o jornades ecoturístiques per donar a conèixer el patrimoni natural.

Què en fem?

La Llei 3/2009 regula el procés de recepció municipal de les urbanitzacions sense serveis, amb un fons de finançament que prioritza les urbanitzacions disposades a reduir el seu àmbit com a mínim un 20 % i a incorporar criteris de sostenibilitat i innovació. Quan es va llançar, tan sols vint-i-tres (un 30 %) de les setanta-vuit urbanitzacions sol·licitants van completar els programes iniciats; cinc van desistir voluntàriament i quaranta-quatre no van completar les previsions (Territori, 2022), sobretot pels elevats costos d'inversió. Dues terceres parts d'aquests costos es deuen a la instal·lació de clavegueram, de sistemes de depuració i a la pavimentació dels carrers (DIBA, 2022).

Per la seva banda, el Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí (2021) ha significat un punt d'inflexió clau en la perpetuació de les UDU. Basant-se en les estratègies de desenvolupament i les previsions de creixement per a cada municipi fixades pel Pla territorial parcial de les comarques gironines (2010), així com en l'observació de normativa sectorial relativa al desenvolupament urbanístic sostenible (compacitat, pendents, usos forestals, inundabilitat, impacte paisatgístic...), el Pla director ha desclassificat o exclòs de la construcció més de mil dues-centes hectàrees de sòl urbà o urbanitzable en cent quaranta-dos sectors extingits o modificats, on es podrien haver aixecat més de quinze mil habitatges. Encara hi ha un important potencial de creixement a tota la Costa Brava, però amb el Pla director es posa un fre molt necessari a la dispersió urbanística i s'ofereix als ajuntaments un camí per seguir.

Així mateix, el canvi sociodemogràfic que està en marxa a les urbanitzacions, amb la fixació de famílies joves amb infants o de pensionistes del centre i el nord d'Europa que cerquen sol, salut i tranquil·litat, també es presenta



>> Urbanització d'Empuriabrava que el canvi climàtic posa en perill. (Foto: PERE DURAN)

com una oportunitat per repensar-les. Una població amb rendes més elevades, més oberta a estàndards urbans de vida i que cerca al lloc un projecte a llarg termini amb sentit de pertinença, i no només una alternativa econòmica d'habitatge per fugir de la ciutat. Per tant, uns residents probablement més permeables a la coproducció de projectes d'urbanització en clau comunitària, i més oberts al repartiment de beneficis i càrregues.

L'adaptació i la resiliència al canvi climàtic són urgents, però també són una oportunitat per desplegar actuacions innovadores en aspectes crucials

Un planejament caduc

Els ajuntaments tenen molt a dir en tota aquesta qüestió, ja que el planejament urbanístic caduc està molt estès. Cal aprofitar tots aquests nous instruments (jurídics i de planejament), línies estratègiques i noves dinàmiques sociodemogràfiques, per encetar revisions del planejament municipal amb una vocació de resiliència socioecològica. Nous planejaments orientats a concertar topalls a la baixa en el potencial de creixement de les urbanitzacions que ja hi ha, per exemple estudiant les opcions de dur a terme desclassificacions selectives com a contraprestació a millores en inversions, equipaments, admissió d'usos nous (per exemple, solars lliures per a hortes fotovoltaiques comunitàries?), etc.

Sens dubte, la problemàtica de les UDU no se solucionarà a curt termini, i requereix canvis normatius, programes integrats i solucions més econòmiques. L'avantprojecte de Llei del territori aborda la qüestió plantejant un tipus d'assentament urbà propi per a les UDU, i atorgant-los un règim jurídic específic que hi flexibi-

litzi els estàndards urbanístics aplicables. Alhora, l'adaptació i la resiliència al canvi climàtic són urgents, però també són una oportunitat per desplegar actuacions innovadores en aspectes crucials com el cycle de l'aigua, el risc d'incendis (i, en general, la gestió d'emergències), la prevenció dels residus, l'abastament energètic, el teletreball, la implantació de serveis i equipaments o la mobilitat sostenible. Tot plegat, una nova mirada que cal complementar amb programes específics, impulsats pels departaments de Territori i d'Acció Climàtica, les autoritats supralocals i pels mateixos municipis afectats. Tal com hi ha una Associació de Micropobles, potser ha arribat el moment que els municipis amb un poblament marcat per les urbanitzacions s'articulin sota un paraigua comú per intercanviar bones pràctiques, promoure iniciatives legislatives i polítiques, o per concórrer al finançament de grans programes europeus com els Next Generation, a fi de normalitzar les urbanitzacions en el territori, perquè, de fet, ja en formen part.