

La crisi immobiliària ha frenat la construcció d'habitatges. Amb tot, els planejaments que han de regir el desenvolupament urbanístic dels decennis vinents tornen a apuntar cap a un creixement desafortat. 52 municipis valencians aspiren a construir 718.000 habitatges sobre 272 milions de metres quadrats fins ara verges de ciment.

Qui haja transitat de poc pel camí de petit recorregut que travessa la serra d'Irta, a la comarca del Baix Maestrat, es deu haver endut una d'aquelles sorpreses que a voltes porta la pràctica del senderisme. Amb els matollars litorals i els pinars que caracteritzen aquest paratge abandonats a banda i banda del camí, el sender catalogat amb el número 194 el durà fins a un paisatge inquietant, una mena de no-res on els carrers enquitranats no condueixen enlloc; el paviment de les voreres espera algú que el trepitge; i els fanals no saben on enllumenar. És aquí, al terme de Peníscola, que s'havia de desenvolupar un pla d'actuació integrada (PAI) que preveia la construcció de 2.000 habitatges unifamiliars. De cases acabades, però, no se n'hi veu ni una. Si de cas, algunes construccions de totxo sense enllestir. Els carrers es limiten a circumscriure pastilles de terreny poblades de matolls i escombraries.

La urbanització Cap Blanc de Peníscola és un exemple més de les conseqüències que l'urbanisme desafortat ha deixat a la vora de la Mediterrània. La paralització de l'activitat immobiliària ha deixat com a herència paisatges artigats, claps de ciment, carreteres que són culs-de-sac, esquelets de formigó i milers i milers d'habitatges buits que esperen que els diners tornen a fluir. Segons el Banc d'Espanya, al tercer trimestre del 2010 hi havia entre 700.000 i 1,1 milions de cases noves de trinca per a vendre a tot l'estat espanyol. Dins els Països Catalans, el País Valencià és el territori on es concentra un nombre més alt d'habitatges sense comprador. D'acord amb les dades del Banc d'Espanya, el 6% del parc d'habitatges busca propietari. El percentatge és del 2,1% i del 2,5%, respectivament, en el cas de les Illes i el Principat. La mitjana estatal se situa en el 2,8%. Se-

Bèstia en hibernació

gons un informe del novembre passat de CatalunyaCaixa, les comarques de Castelló són líders en estoc d'habitatge, amb 107.000 unitats acumulades.

La foto fixa que ofereix ara per ara el paisatge immobiliari és el resultat de l'eufòria constructora de l'últim



decenni. En el període que va des de 1995 al 2007 es van alçar 6,5 milions d'habitatges nous. Els experts calculen que caldran entre 5 anys i 6 per a pair els excessos, cosa que obligarà a reajustar preus. En el cas del País Valencià, en només 10 anys –del 1996 al 2006– es van construir 713.214 habitatges, una mitjana anual de 16,6 habitatges per cada 1.000 habitants.

La baixada de les taxes d'interès, la facilitat de demanar i concedir crèdits, la promesa d'una revaloració assegurada (al cap i a la fi, segons l'Institut Valencià d'Investigacions Econòmiques, entre el 1990 i el 2007 el preu mitjà de l'habitatge lliure va

créixer d'un 401% en el cas balear, d'un 306% al Principat i d'un 292% al País Valencià) i l'arribada de població immigrada van desembocar en una bogeria compradora que va inflar la bombolla immobiliària. L'any 2006, quan els preus ja havien tocat sostre, es van registrar 1,3 milions d'hipoteques i es van visar 865.000 projectes.

El recurs a l'endeutament es va convertir en la via d'irrigació d'aquesta tendència. Els actors privats, però també els públics, van concentrar la inversió cap a un sector econòmic que l'any 2005 aportava el 12% del PIB. Es calcula que entre el 1995 i el 2006 el sector va passar d'ocupar 125.000 persones a ocupar-ne 271.000. És aquest període que el catedràtic de geografia humana de la Universitat de València, Joan Romero, ha definit de "dècada perduda", un lapse de temps en què l'enorme esforç inversor no ha servit per a fonamentar els pilars d'una economia basada en el coneixement. Per contra, ha servit per a agreujar problemes endèmics de l'estructura econòmica, com ara els reduïts nivells de productivitat i els salaris baixos.

Tsunami de ciment. El boom immobiliari ha tingut conseqüències nefastes per al territori. L'extraordinària producció de sòl registrada va ocórrer en un lloc amb una escassa cultura territorial. La llei reguladora de l'activitat urbanística, vigent durant el període d'auge de la construcció, va emparar primer la urbanització de la costa i després les zones del prelitoral i les d'interior i tot. Pràcticament cap municipi no restà al marge de la bogeria del totxo. Com apuntava no fa gaire Joan Romero, en una conferència organitzada per l'Institut del Territori, "s'han fet coses com en l'època del *desarrollismo* franquista, amb la diferència que ara es fan sota l'empara de la legalitat".

L'embull normatiu entorn de la qüestió territorial va originar, en el cas valencià, el tsunami urbanitzador de la darrera dècada. Estratègies territorials, lleis de sòl, plans regionals i subregionals, planejaments municipals... s'han anat juxtaposant fins a configurar una selva normativa. Tot i tenir "més normes que mai",

apunta Romero, "hem baixat als inferns". La multiplicitat normativa, en definitiva, ha dut al desgovern. En opinió d'aquest catedràtic de geografia humana, el problema s'hauria de resoldre tot aplicant una "governació multinivell i concertada que hi done coherència", on intervinguen de manera coordinada totes les institucions que tenen competència sobre un determinat territori.

L'urbanisme concentrat, tradicional de la costa mediterrània, és substituït per un model dispers i estandarditzat, més característic del nord d'Europa. Les illes de ciment allunyades i desconnectades dels nuclis urbans han canviat la fesomia del paisatge i han originat "territoris sense discurs, llocs on hi ha cases, però no pobles o ciutats". Ha passat a Finestrat (Marina Alta), a primera línia de platja, i a Catral (Baix Segura), més retirat cap a l'interior, però també en zones de les comarques de Castelló que fins ara havien restat al marge de la bulímia turística i residencial. En tots aquests indrets es reproduïxen paisatges que, a ull de pardal, tenen aparences abominables. El resultat és, com assenyala Romero, "la saturació i la pèrdua de qualitat territorial i paisatgística", la mutació irreversible de paratges amb escassíssimes possibilitats de recuperació.

L'abrupta estocada a la bombolla immobiliària ha aturat en sec l'activitat constructora. L'any passat, de fet, només es van començar 4.000 habitatges, una xifra esquifada en comparació amb el ritme pretèrit. Experts acadèmics i promotors han remarcat –els uns– i han admès –els altres– el caràcter extraordinari del cicle viscut. Tot amb tot, l'*stand by* en què roman el sector de fa tres anys no ha servit, sembla, per a fer examen de consciència i aprendre dels errors del passat. Molts municipis del País Valencià s'han entestat a planificar l'urbanisme del futur amb un model obsolet. Així ho posa de manifest un estudi exhaustiu d'Eugenio Burriel –professor de la Universitat de València i ex-conseller d'obres públiques–, que porta per títol *Els límits del planejament urbanístic municipal. L'exemple valencià*. El document compila els plans generals d'ordenació urbana i els con-



certs previs –una mena de declaració d'intencions– aprovats entre el 2005 i el 2010 relatius a 94 municipis. Llegint-lo s'arriba a una conclusió molt contundent: els ajuntaments fan planificacions urbanístiques residencials sobredimensionades.

Cal tenir en compte que les línies mestres de molts dels PGOU i concerts previs analitzats es van realitzar en resposta a una demanda que es va disparar durant el primer lustre del segle i que, es preveia, continuaria augmentant. El creixement il·limitat, però, ha demostrat ser un miratge. Malgrat aqueixa constatació –i que la Unió Europea fera avergonyir la Generalitat arran de la LRAU, i que quasi tota la premsa europea en malparlara, i que molts ajuntaments ara hagen de fer mans i mànegues per a proveir de serveis municipals els nous pobladors, i que els experts hagen advertit de l'obsolescència del model–, la majoria d'ajuntaments tornen a llançar-se a l'urbanisme expansiu. “Els municipis quedaran lligats a un desenvolupament urbanístic conformat per unitats d'actuació –explica Burriel a l'estudi– amb unes dimensions, una localització i unes característiques que obeeixen a una etapa d'eufòria constructiva i sovint a propostes d'empreses concretes i, per tant, seran difícils de desenvolupar per part de la iniciativa pública o unes altres empreses.”

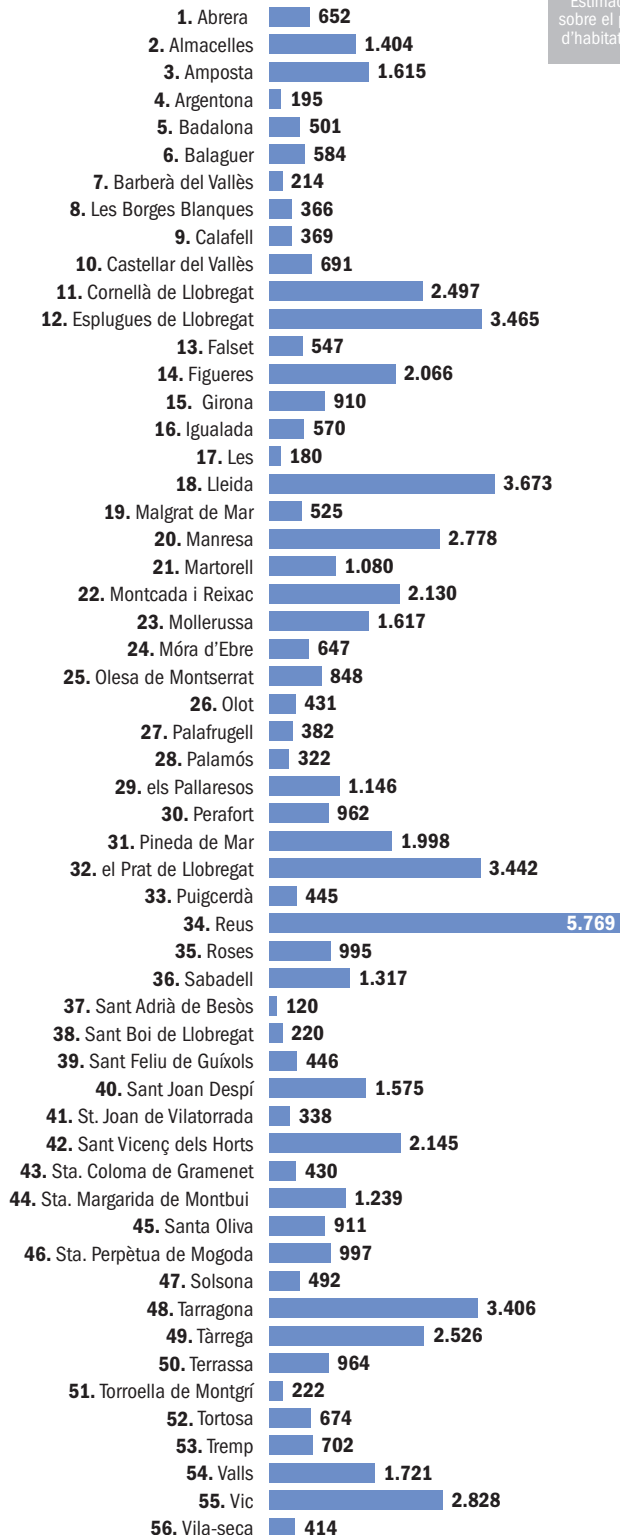
Urbanisme preventiu. Les xifres que aplega l'estudi donen fe del tsunami de ciment que pot activar-se tan bon punt els diners tornen a brollar. Si es materialitza això que hi ha escrit als documents, l'impressionant creixement urbanístic de la darrera dècada seria “àmpliament superat”. Les xifres ho corroboren. 52 dels municipis analitzats volen expandir el terreny urbanitzat en 272 milions de metres quadrats i construir 718.000 nous habitatges per a 2 milions de nous residents. Això voldria dir un territori que multiplicaria per 3,1 el parc d'habitatges actual, per 3,7 el sòl urbanitzat i per 5,1 els residents.

L'ànsia urbanitzadora afecta pràcticament tots els municipis, independentment de la mida i, de fet, presenta registres més preocupants com més

Xifres de l'urbanisme del futur

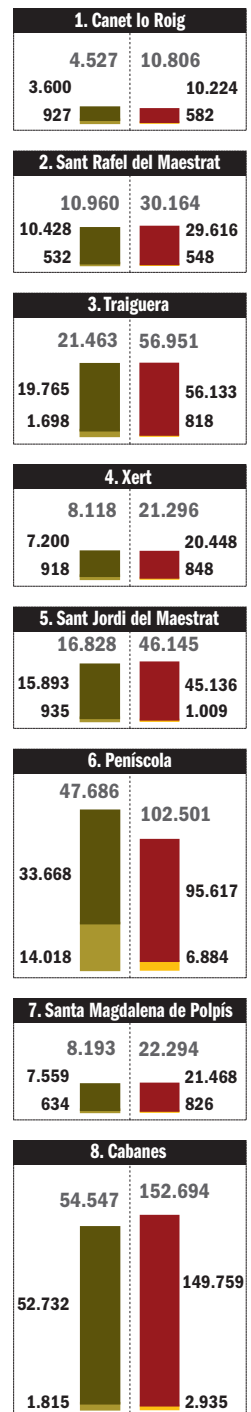
Aquests són algunes de les zones residencials que hi ha previst de construir al Principat i al País Valencià. En el cas del Principat, es tracta dels habitatges projectats a les àrees residencials estratègiques (ARE), que ara per ara estan aturades. Respecte al País Valencià, les xifres corresponen al creixement previst als plans generals d'ordenació urbana (PGOU) dels municipis analitzats a l'estudi *Els límits del planejament urbanístic municipal*, d'Eugenio Burriel.

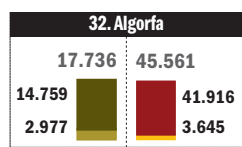
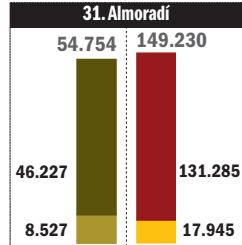
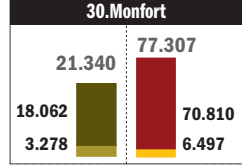
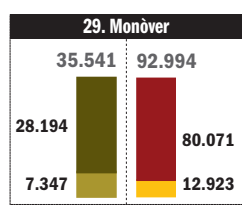
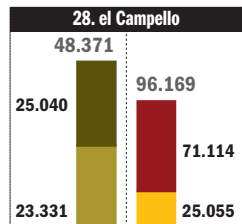
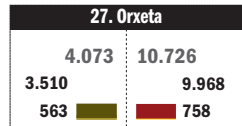
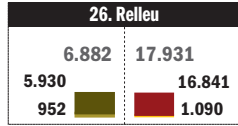
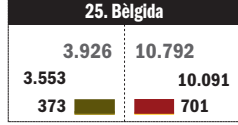
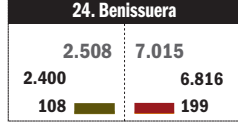
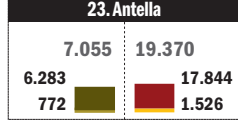
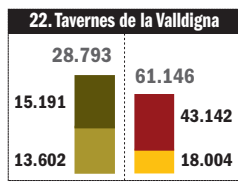
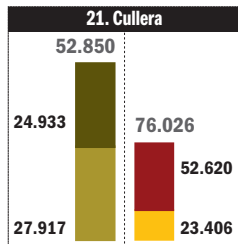
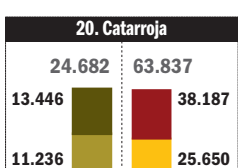
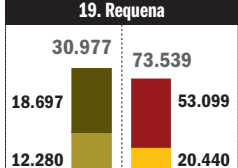
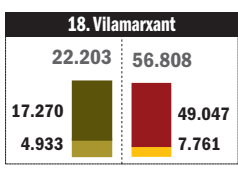
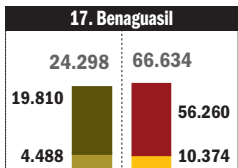
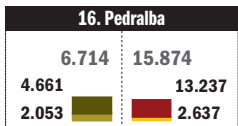
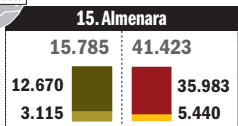
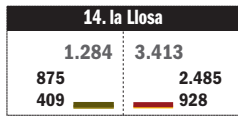
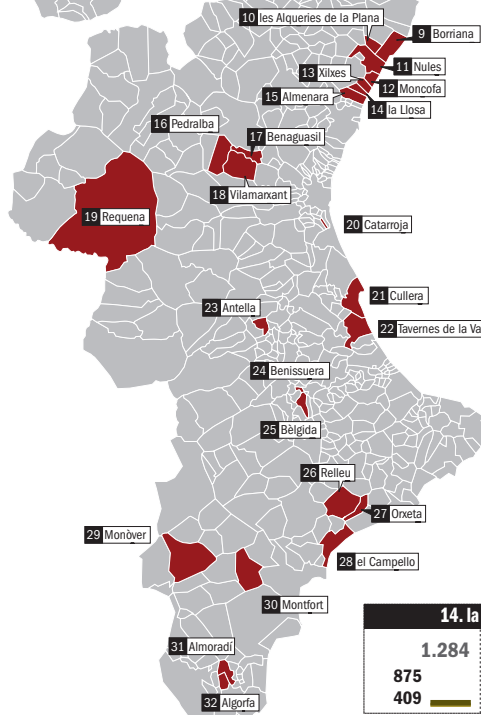
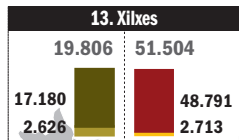
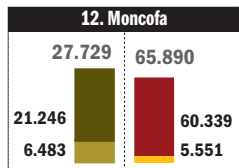
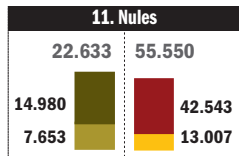
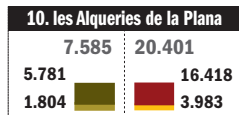
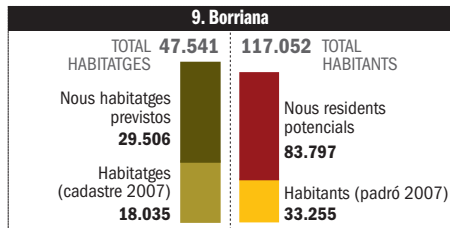
■ CATALUNYA



■ HABITATGES SENSE VENDRE	
Estimació sobre el parc d'habitatges	Illes Balears 2,1%
	Catalunya 2,5%
	País Valencià 6%

■ PAÍS VALENCIÀ





Font: Generalitat de Catalunya i Els límits del planejament urbanístic municipal. L'exemple valencià, d'Eugenio Burriel.



Benitatxell i Benicàssim.

petit és el poble (vegeu gràfic). A les poblacions de 5.000 a 20.000 habitants, la majoria dels plans seleccionats pretenen multiplicar per més de quatre els habitatges, per més de cinc el terreny urbanitzat i per més de set els habitants. Peníscola, per exemple, pas-

saria de tenir 6.884 habitants a tenir-ne 95.617, és a dir, multiplicaria per 14 la població actual. I segons el PGOU de Benaguasil aprovat el 2007, s'hi passaria de 10.374 residents a 56.260.

Els creixements encara són més espectaculars als municipis de menys de

5.000 i de 1.000 habitants. Un municipi com Relleu, a la part més occidental de la Marina Baixa, va aprovar l'any 2005 un PGOU que permet creixements urbanístics per a acollir 16.841 habitants, per bé que el 2007 en tenia empadronats 1.090. Molts menys en té Benissuera (Vall d'Albaida). Els 199 habitants s'hi podrien multiplicar per 35 i arribar a 6.816 en cas d'acomplir-se tots els desenvolupaments que inclou el PGOU aprovat el 2008. Amb tot, un poble de la Plana Alta és el que té l'honor d'encapçalar el rànquing de municipis amb més ànsies de ciment. Es tracta de Cabanes, una localitat rural on s'havia previst d'alçar la continuació de Marina d'Or i el parc temàtic Mundo Ilusión. En aquest cas, el PGOU aprovat el 2008 preveu de passar de 1.815 habitatges que hi ha ara a 52.732, cosa que, traduïda a població potencial, vol dir passar de 2.935 habitants a 149.759.

En opinió d'Eugenio Burriel, “els enormes desenvolupaments urbanístics previstos són impossibles d'assumir” i “les conseqüències en comprometrien les possibilitats a termini mitjà i llarg”. A l'informe, aquest professor de la Universitat de València adverteix que, si bé molts PAI no es desenvoluparan immediatament a causa de la crisi, es posen els fonaments per a repetir els errors del passat. “Amb aquests plans –explica–, els ajuntaments perdran per molts anys la iniciativa sobre l'ordenació espacial del seu territori, que queda hipotecat a les decisions dels adjudicataris dels PAI o a actuacions molt singulars vinculades a propostes de determinades empreses.”

Violeta Tena

Les eixamples del segle XXI, sense execució

El País Valencià no és pas l'únic territori que sobre el paper defensa oficialment l'expansió urbanística. El Principat també ha vist com les propostes urbanístiques més emblemàtiques esdevenien lletra morta a causa de l'esclat de la bombolla immobiliària. És el cas de les àrees residencials estratègiques (ARE), considerades les eixamples del segle XXI. Es tracta d'unes zones dissenyades entre el 2007 i el 2008 pel Departament de Medi Ambient i Habitatge en compliment del pacte nacional per a l'habitatge que tenien per objectiu dotar d'habitatges de protecció oficial (HPO) una seixantena de municipis. Sobre el paper, s'havien de construir 70.000 habitatges, la meitat dels quals, pel cap baix, havien d'estar catalogats de protecció oficial. “Amb els ARE es pretenia donar resposta a la demanda de manera ordenada, creant ciutats endreçades, amb densitats elevades i ben comunicades amb transport públic”, explica Moisès Jordi Pinatella, coordinador de l'observatori de projectes i debats territorials de l'Institut d'Estudis Catalans. Ara per ara, pràcticament tots els ARE estan aturats perquè la iniciativa privada no hi té cap interès. “La solució més lògica –argumenta– seria que l'HPO fos el parc d'habitatges ja existent i que està per vendre.”

Però no són les úniques planificacions que hi ha en suspens. Sense arribar a les dimensions del País Valencià, també al Principat han quedat grans –i exquisits– cadàvers de formigó. Roda de Berà, al Tarragonès, per exemple, va projectar una zona residencial on havien d'establir-se entre 4.000 i 5.000 veïns, que ha quedat en no res. I Lleida té terrenys urbanitzats, amb voreres empedrades, arbres plantats i mobiliari urbà, per a acollir 6.000 habitatges.

La situació és una mica millor en el cas de les Balears, on, segons que explica Onofre Rullan, professor de geografia regional a la Universitat de les Illes Balears, el fet que hi haguera una legislació urbanística consistent –en concret, unes directius d'ordenació territorial– des de l'any 1999 va servir de salvaguarda. Amb tot, assegura, la dècada passada va ser marcada per la construcció de grans infraestructures viàries que van tenir com a conseqüència l'extensió de la taca urbanitzadora.