

## 4.3 LA TRANSFORMACIÓ DEL PAISATGE CONSTRUÏT

### 4.3.1 LA PRESIÓ RESIDENCIAL I L'HABITATGE ALS MUNICIPIS LITORALS

No existeixen estudis sistemàtics de l'evolució de la urbanització al conjunt de la costa catalana, ni específics del litoral metropolità de Barcelona, però sí que hi ha estudis parcials o referits a tota la Regió Metropolitana, que han estat recollits en la memòria realitzada per al Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, alguns dels quals ens referirem en el següent apartat. D'altra banda, l'equip redactor del Pla Territorial Metropolità de Barcelona està realitzant els primeres anàlisi prospectius pel que fa a creixement demogràfic i demanda d'habitatge, que hem volgut contrastar amb una enquesta municipal amb arquitectes i planificadors sobre les expectatives de creixement planificat i potencial de cada municipi.

En els darrers vint anys els processos d'urbanització han experimentat un salt d'escala i un canvi en la densitat de l'edificació transformant la morfologia, el paisatge i el funcionament d'amplis espais litorals. Una intensificació en la producció d'habitatges que afecta tota la província de Barcelona, amb un desenvolupament intensiu en tipologies de baixa densitat que han anat diluint els límits entre l'urbà i el rural. Aquest procés es caracteritza per una urbanització dispersa d'habitatges unifamiliars, realitzada essencialment al marge del planejament ordenat, sense coherència territorial i, tanmateix, sense requalificar significativament l'espai construït. Aquest model urbanístic implica un consum de sòl elevat i un augment dels costos de manteniment i abastament d'aquestes àrees amb càrregues sobre els ajuntaments.

Al Maresme, l'estreta franja planera entre la mediterrània i la serralada del Montnegre, va permetre en altre temps la localització d'assentaments i vies de comunicació. La característica del poblament d'aquesta costa són, així, els assentaments "desdoblats", amb un nucli, sovint l'original, a distància del mar i enlairat, i un altre costaner, amb el curs d'una riera que els uneix. Actualment però, la urbanització ha tendit a fondre els nuclis tant en la direcció mar-muntanya com els marítims entre ells, reduint-se fins a quasi desaparèixer els fèrtils camps i hortes, ara ocupats per hivernacles, tot i que aquests també estan el procés de substitució per la construcció de nous habitatges adossats, quan es troben en sòl urbanitzable. A Arenys de Mar, per exemple, la urbanització dels anys setanta fou de baixa qualitat; durant els 80 va continuar el procés expansiu i des de llavors i fins el 2003 el sòl classificat d'urbà o urbanitzable ha estat de 18.000 ha. Darrerament s'ha desclassificat molt sòl però resten nombroses urbanitzacions disperses.

De la mateixa manera, als municipis litorals del Baix Llobregat, els espais agrícoles que pertanyen a petits propietaris que en fan una explotació no sempre rendible econòmicament, han de suportar una elevada pressió immobiliària especulativa sobre aquests terrenys, malgrat són qualificats de no urbanitzables, i la incertesa per la implantació de noves infraestructures en continua discussió. Això no obstant, els nuclis urbans del Prat, Viladecans i Gavà, s'han mantingut més o menys compactes. A Castelldefels, en canvi, el creixement residencial de baixa densitat s'ha estès per tot el terme.

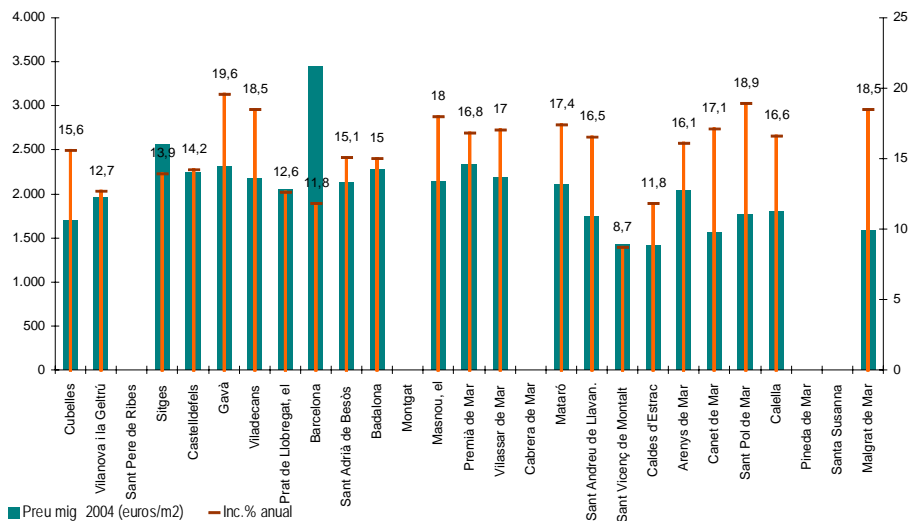
Al Garraf, el Parc Natural i llur abrupta orografia, han retardat relativament la indiscriminada ocupació de sòl. Val a dir que, des de la dècada dels 50 i 60, els termes de Cubelles, Vilanova i Sant Pere, van veure aparèixer urbanitzacions disperses, sovint d'autoconstrucció, en els sectors de muntanya, i que a l'actualitat estan sent sotmeses a processos de legalització i millora. En la dècada dels anys 90, però, la millora de les infraestructures viàries, -obertura d'autopistes, túnels, ampliacions o noves variants-, han

intensificat un model d'urbanització dispers, combinant-se aquest nou paisatge residencial amb les trames urbanes més antigues i de major densitat.

Tot plegat empès per un mercat de l'habitatge, on els fluxos de mobilitat residencial són condicionats per la capacitat de litigar en el mercat de sòl i habitatge. Malgrat l'augment de producció d'habitatge els preus de l'habitatge han augmentat també considerablement, i aquesta és una de les causes de que molta població barcelonina s'hagi hagut de desplaçar a d'altres municipis, sovint al llarg del litoral per la disponibilitat d'una segona residència, el menor preu, les millores en qualitat de vida o la facilitat de connectivitat.

Tal i com hem esmentat més amunt, el preu mig per metre quadrat d'habitatge construït en els municipis litorals metropolitans va ser el 2004 de 2.042 euros/m<sup>2</sup>, considerant Barcelona i de 1.997 euros/m<sup>2</sup> si se'n treu aquest municipi. Al igual que tot Espanya, els municipis costaners han patit increments vertiginosos de preus, però han estat més notables en termes relatius a Gavà (19'6% respecte l'any anterior), Viladecans, Sant Pol de Mar i Malgrat de Mar, per sobre del 18%.

**Gràfic 4.3.1 Preu de l'habitatge nou en els municipis litorals, 2004**



Font: Mcrit a partir de Sociedad de Tasación, SA

Nota: poblacions de més de 50.000 habitants i alguns municipis costers.

Els habitants d'aquest territori són usuaris quotidians d'un espai metropolità "de geometria variable": viuen en un lloc, treballen en un altre, es diverteixen o es relacionen en d'altres diferents. Els efectes sobre la mobilitat són evidents: s'ha calculat que cada casa unifamiliar genera 4 viatges amb cotxe al dia. D'altra banda, la previsió dels efectes a mig i llarg termini que aquesta ocupació indiscriminada pot suposar per a la sostenibilitat ambiental i la gestió municipal, ha estat considerada insuficientment fins ara pels planificadors municipals, que molts cops s'han vist desbordats pel caràcter explosiu de les dinàmiques territorials. La magnitud del procés i els efectes sobre el territori han fet que alguns experts urbanistes comencin a qualificar aquesta etapa recent de canvi de model.

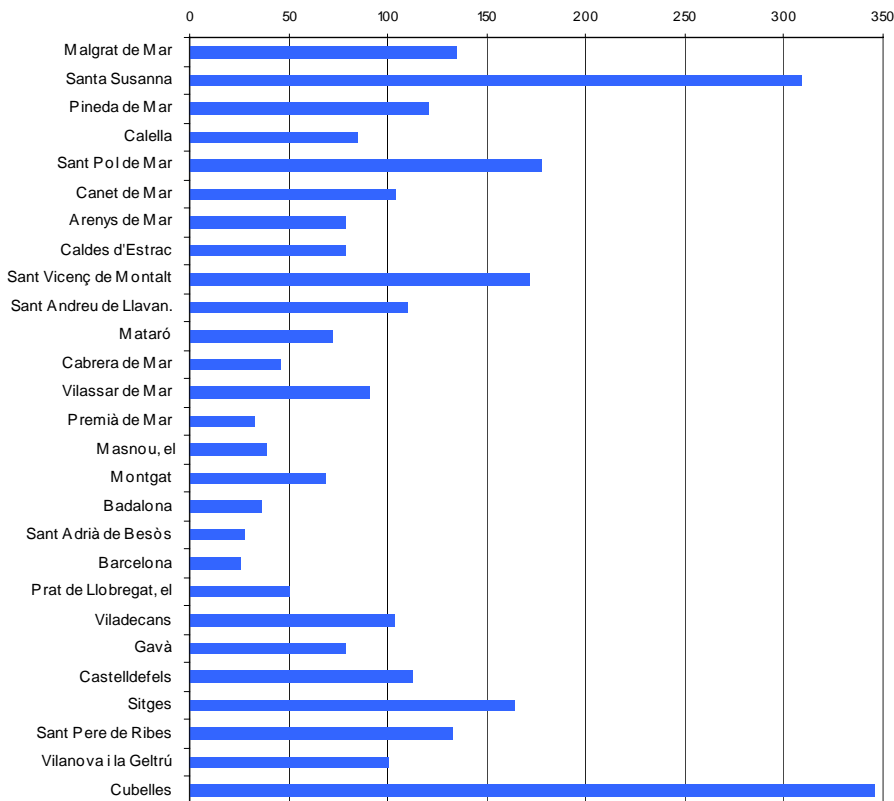
Com sigui, les xifres posen de relleu un clar canvi de tendència urbanitzadora. En aquest cas, l'indicador de la construcció d'habitatge és força il·lustratiu de l'expansió física de l'urbanització del territori litoral. És a finals dels 80 quan es produeix l'explosió de l'habitatge de baixa densitat, consolidant-se durant els primers anys 90. Durant el període 1987-2001 una tercera part de l'habitatge nou construït correspon a cases aïllades o

adossades. En els municipis petits i mitjans, per sota dels 10.000 habitants, arriba a ser fins al 70% del parc construït en aquells 15 anys.

A més, en la dècada (1992-2002), el 39% dels habitatges construïts a Catalunya es troben a municipis costaners. Concretament, dels 500.236 habitatges construïts al país, 195.612 es fan al litoral i, d'aquests, més del 53% estan localitzats al litoral del PEL. En total, 104.574 unitats. De Barcelona fins a Cubelles, és un àrea ininterrompuda en la qual es construeixen més de 2.500 habitatges per municipi. Al tram nord des de Barcelona, els valors absoluts són més baixos i presenten diferències intermunicipals superiors als 7.000 habitatges destacant-se Badalona i Mataró.

Si comparem aquestes dades amb el volum de població resident, el majors índexs es troben al Garraf i a l'Alt Maresme, mentre que el Barcelonès presenta la menor proporció d'habitatge construït en relació a la població total. Per municipis, destaquen Cubelles i Santa Susanna, en els dos extrems del litoral metropolità, amb més de 300 habitatges nous per cada 1.000 habitants en la dècada 1992-2002 (veure gràfic 4.3.2). Hem de recordar que la mitjana catalana es situa en torn dels 76,9 habitatges per 1.000 habitants. També hi ha volums de producció d'habitatge importants a Sant Pol de Mar, Sant Vicenç de Montalt i Sitges, amb ratios properes als 200 habitatges. Es tracta, en conjunt, de municipis amb una clara vocació turística i baix volum de població de dret. En general, el creixement urbanitzador ha passat de la lògica de la segona residència imperant als anys vuitanta a un progressiu procés d'entrada en el mercat de la primera residència, deixant en mans del sector de la construcció el creixement econòmic del municipi.

**Gràfic 4.3.2 Nombre d'habitatges construïts per cada 1.000 habitants, període 1992 - 2002**



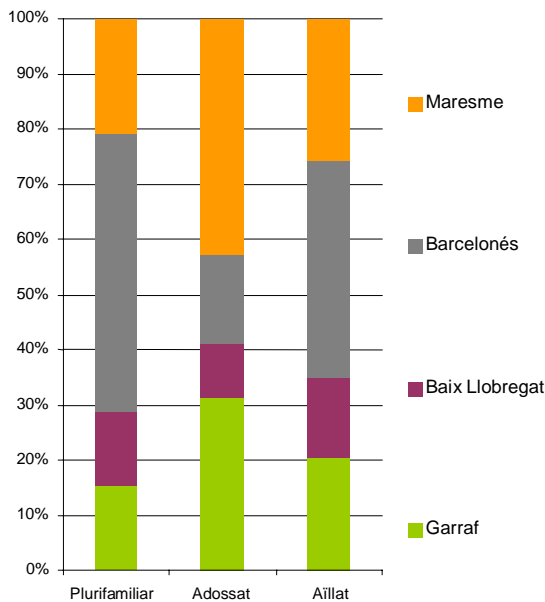
Font: Mcrit a partir de la web de l'Institut d'Estadística de Catalunya ([www.idescat.es](http://www.idescat.es)) i del Dep. de Política Territorial i Obres Públiques

### Tipologia d'habitatge

Aquest nou model de producció d'habitatges unifamiliars dóna lloc a una **especialització territorial** i a una segregació morfològica, però també social pel tipus de grup que hi pot accedir. Mentre uns territoris s'especialitzen en la producció d'habitatges aïllats de gran superfície, aquest és el cas dels molts dels municipis del Maresme, d'altres ho fan en habitatges adossats de superfície menor i progressivament menor així que avança el temps, també nombrosos en el Maresme i en el Garraf. Així, dels més de 66.000 habitatges que es van construir en el període 1999–2003, prop del 16% corresponen a habitatges aïllats i adossats. En termes absoluts són 10.800 habitatges repartits en 5.800 d'aïllats i 5.000 d'adossats.

Per àmbits, els municipis del Barcelonès concentren la meitat dels habitatges plurifamiliars nous, mentre que la resta de municipis metropolitans, tenen un major pes relatiu els adossats. Els aïllats es troben en percentatges significativament alts en el tram de costa que va des de Castelldefels fins a Cubelles i de nou als municipis litorals del Barcelonès. En el Maresme són força elevats, en comparació a la resta del litoral, a Pineda, Sant Vicenç de Montalt i Mataró (veure gràfic 4.4.2).

### Gràfic 4.3.3 Pes relatiu de tipologies d'habitatge i àmbit, en el conjunt dels municipis litorals metropolitans



Font: Mcrit a partir de dades del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

Nota: basat en habitatges construïts en el període 1999 – 2003

A nivell local, la distribució del parc d'habitatge construït els darrers anys mostra una certa especialització municipal en determinades tipologies d'habitatge. A la conurbació barcelonina, municipis amb un teixit urbà continu: Barcelona, Sant Adrià, Badalona i el Prat del Llobregat, presenten percentatges superiors al 90% en habitatge plurifamiliar. Es tracta de ciutats consolidades, denses i elevat volum poblacional, on aquest tipus d'habitatge té una major quota de mercat i condicions de creixement. En el cas de les altres dues capitals de comarca, Mataró i Vilanova també presenten percentatges elevats, per sobre del 70%.

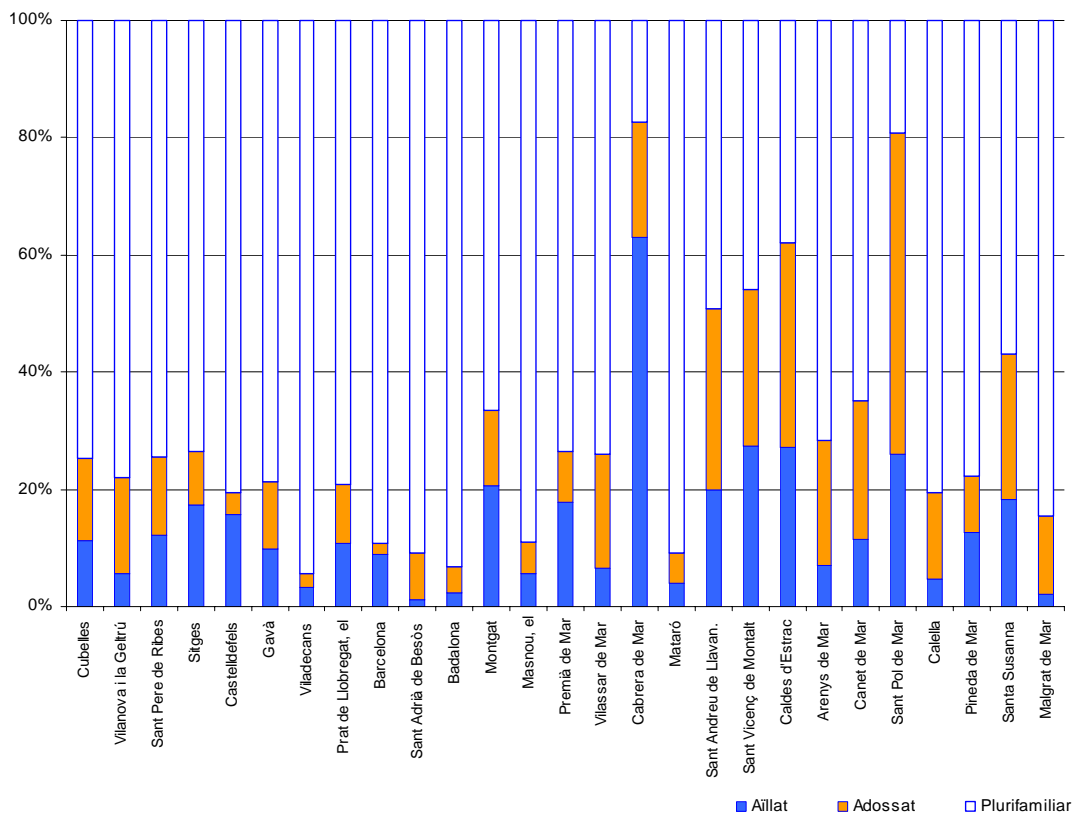
Pel que fa a la construcció d'habitatges en baixa densitat, Sant Pol –on més de la meitat han estat adossats-, Caldes d'Estrac, Sant Vicenç de Montalt, Sant Andreu de Llavaneres i Montgat, tots al Maresme, entre els aïllats i adossats nous sumen més del doble del total edificat en llurs municipis. Un model residencial que en el Garraf es situa entorn del 20%.

Tanmateix, s'ha demostrat en alguns estudis que l'habitatge en blocs es combina més freqüentment amb l'adossat que amb els habitatges unifamiliars aïllats. Aquest és el cas de Malgrat, Calella, Canet, Arenys, Vilassar o Vilanova, municipis amb un nucli urbà compacte, més o menys dens, i una orientació turística de menor densitat basada en l'adossat. Si analitzem només la tipologia d'habitatge aïllat construït recentment, la que més sòl i més recursos consumeix, destaca molt per sobre de qualsevol altre municipi litoral metropolità Cabrera de Mar, on més del 62% és d'aquest tipus. Per sobre del 20% es situen altres municipis del Maresme que ja hem citat amb anterioritat (vegeu gràfica 4.4.3).

Hem de relacionar la diferent tipologia d'habitatges constituïts, amb l'evolució històrica de cada municipi i llur vocació econòmica: la base productiva i dinàmica de creixement així com amb els nivells de renda. Tanmateix, les pautes de planejament urbanístic establertes, passades, presents i futures, en determinen l'ordre i característiques urbanes de cada terme, així com la disponibilitat i capacitat dels promotors en el consum de sòl urbà o urbanitzable. És a dir, la interacció, conflicte, negociació o convivència dels sectors privats i públics.

D'aquesta manera, municipis com Sant Adrià de Besòs, Badalona, Viladecans, i Mataró, ciutats consolidades de base industrial presenten percentatges de construcció d'aïllats per sota del 5% en el darrer quinquenni. Finalment, cal destacar també el cas de Malgrat de Mar, té un 2% de construcció d'habitatge aïllat, el segon índex més baix de tot el litoral metropolità, després de Sant Adrià, per bé que el volum total de construcció d'habitatges -1.473- ha estat el segon més elevat de tot el Maresme, després de Mataró. Es tracta d'un municipi amb vocació turística, però on l'agricultura d'horta continua tenint un pes específic important; alhora que la planificació urbanística ha marcat les pautes d'un creixement contingut i de major densitat.

**Gràfic 4.3.4 Habitatges construïts segons tipologia en el període 1999 – 2003**



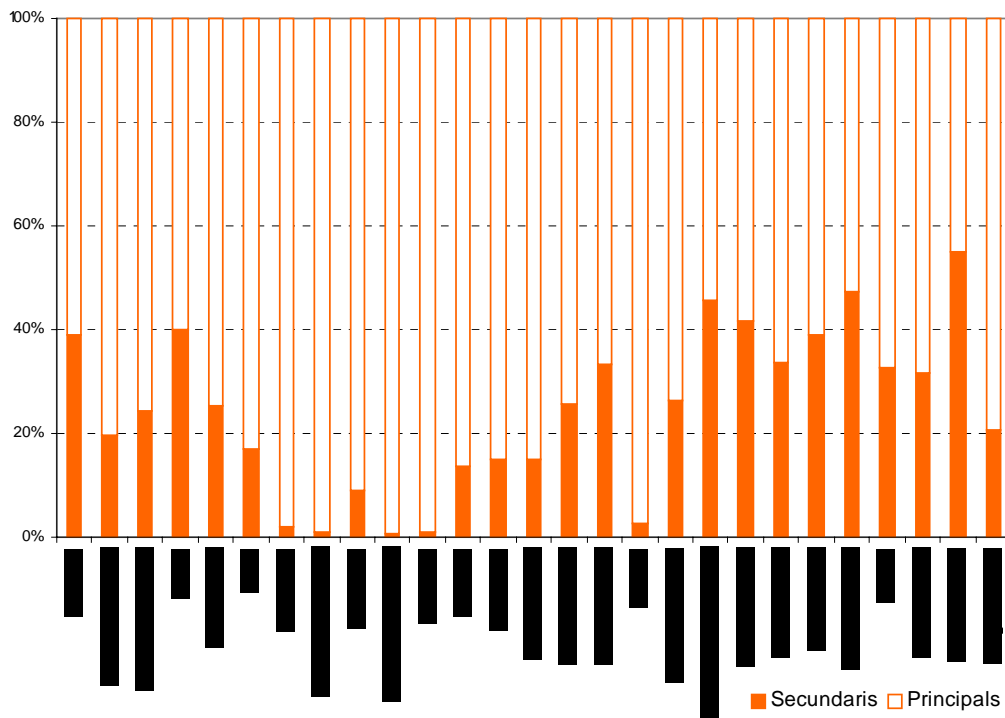
Font: Mcrit a partir de dades del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

Hi ha un important parc d'habitatges de segona residència al litoral que, recentment, està patint un ràpid procés de transformació a primera. Si la mitjana catalana és de 76,9 habitatges per 1.000 habitants, al litoral català aquesta xifra baixa fins al 67,5. Però si s'extreu Barcelona, la mitjana de tota la franja costanera fa un salt fins als 113,6 habitatges per 1.000 habitants.

Si analitzem únicament les dades del conjunt dels municipis litorals metropolitans de Barcelona, la ratio baixa fins als 43'7 habitatges secundaris per cada 1.000 habitants. Si traiem el pes de la capital, la ratio augmenta fins als 58'8 de segones residències, encara per sota de la mitja Catalana. En total, l'any 2001 hi havia aproximadament 1.160.000 habitatges dels quals uns 110.000 eren secundaris al litoral metropolità, i d'acord amb el planejament urbanístic vigent podrien augmentar en unes 65.000 unitats el parc residencial a l'horitzó 2015 sense comptar les operacions de Barcelona ciutat. La població resident en aquest supòsit podria augmentar en unes 200.000 persones, passant dels 2.750.000 residents el 2015, si bé aquestes xifres són només indicatives donades les incerteses sobre la tipologia d'habitatge o el nivell d'ocupació.

Comparativament, hi ha una major proporció d'habitatges no principals (secundaris, buits o d'altres) als municipis litorals del Maresme i del Garraf, tots ells per sobre del 20% i fins i tot del 40%, que no pas al Barcelonès o del Baix Llobregat, amb l'excepció de Gavà i Castelldefels (gràfics 4.3.5). Si analitzem únicament les segones residències, els municipis amb una menor presència proporcional (per sota del 10%) d'aquests tipus són la ciutat de Barcelona i els municipis més immediats del Prat, Viladecans, Sant Adrià, Badalona, així com la capital del Maresme, Mataró. Per contra, els majors percentatges, al voltant o superior al 40%, corresponen als municipis amb menor volum poblacional i més abocats al turisme com Santa Susanna, Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Caldes d'Estrac, Sant Vicenç de Montalt, Sitges i Cubelles.

**Gràfic 4.3.5 Distribució percentual d'habitatges principals i secundaris, 2001**



Font: Mcrit a partir de dades del cens d'habitatges 2001.

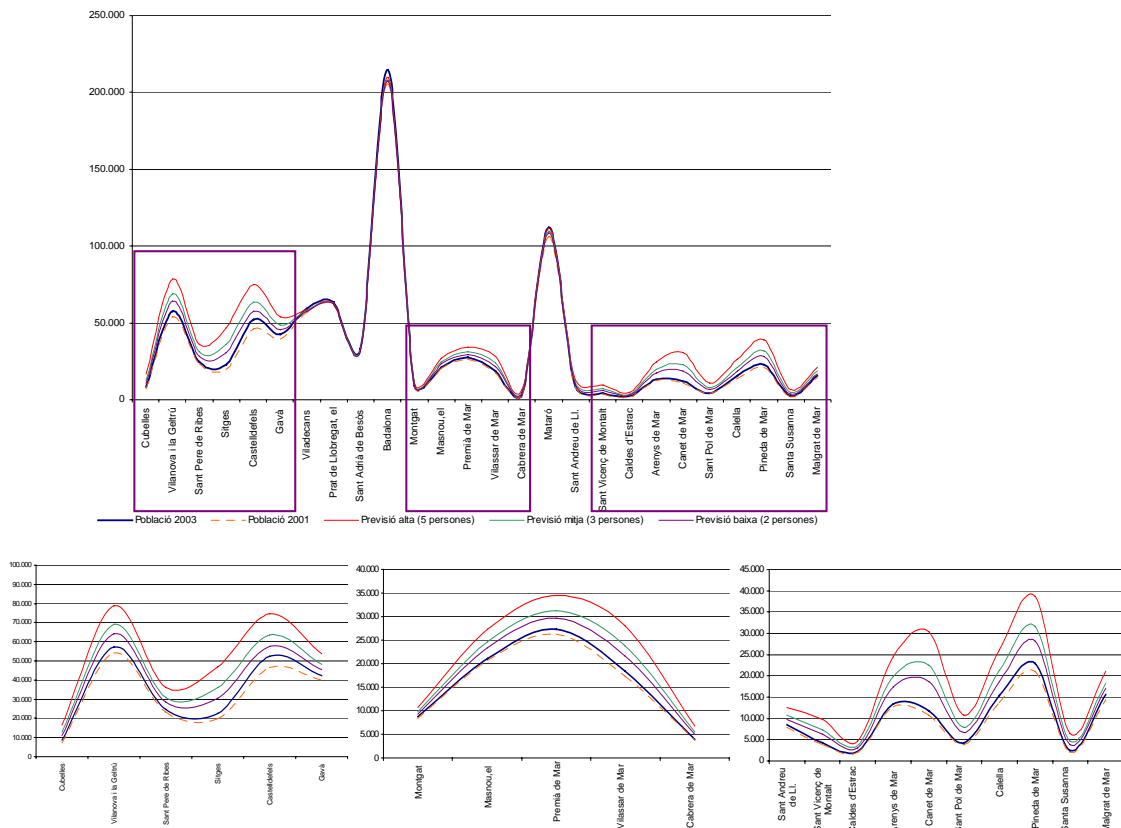
Val a dir que, el fet de que la qualificació d'habitatge principal, secundari i buit estigui subjecte a condicionants tributaris i patrimonials, pot crear certes desviacions estadístiques que distorsionin la exactitud de les xifres. Malgrat tot, creiem, en base a d'altres variables analitzades, que les tendències que hem exposat són representatives de la realitat quotidiana de cada municipi.

### Previsions de demanda i creixement futur de l'habitatge

Els indicis estadístics permeten afirmar que a mida que avança el procés de metropolitanització a tota la regió litoral de Barcelona, el nombre i el ratio de segones residències continuarà baixant progressivament. En aquest sentit, l'indicador del parc de segones residències, ha de permetre preveure una l'assentament paulatí i proporcional de població resident a cada municipi. És a dir, es passarà de l'ús temporal i estacional del territori a un ús permanent. Aquest fet ha de ser afrontat com una oportunitat a mig i llarg termini, amb previsió.

Així, els Ajuntaments amb municipis dotats d'alts percentatges de segones residències, hauran de contemplar i preveure com a hipòtesi de planificació dels seus serveis i infraestructures, el suport a un volum de demanda considerable en relació a la població resident, que farà incrementar notablement els consums de serveis a les persones i els requeriments d'aigua, electricitat, neteja, etc. així com d'equipaments de tota mena, necessaris per garantir la qualitat de vida de les persones i de la mateixa ciutat. El repte és doncs, fer ciutat, tenint en compte que la protecció dels 500 metres de costa portada a terme pel PDUSC, pot traslladar aquesta pressió cap a l'interior dels municipis.

**Gràfic 4.3.6 Previsió de creixement poblacional dels municipis litorals (sense Barcelona), considerant únicament el canvi de segona a primera residència, 2001**



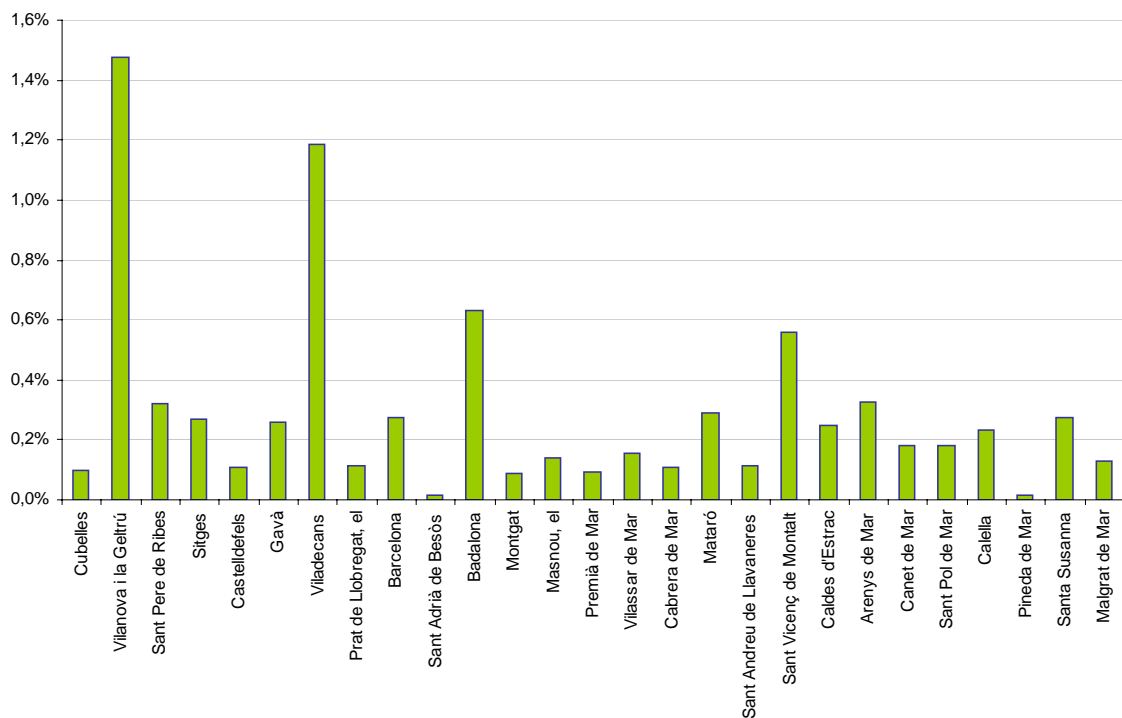
Font: Mcrit. Cens d'habitants 2001 i padró d'habitants del 2003. Es destaquen les àrees de major creixement potencial segons el criteri citat.

Nota: Es pren com a referència les xifres de segona residència més recents disponibles, 2001 i la població d'aquell any. S'han considerat tres escenaris possibles segons el nombre d'habitants per habitatge (2, 3 i 5).

Un estudi sobre demografia i habitatge, recentment publicat per la Caixa de Catalunya preveu per al decenni 2001-2011 les necessitats de nous habitatges principals a Catalunya, serà de 474.561, és a dir de 47.456 anuals. Dintre d'aquestes noves llars, l'estudi estima que la demanda provindrà en un 18,2% de la immigració, el 24,6% de l'evolució demogràfica de la piràmide d'edats, i el restant 57,2% de factors socials, com ara la reducció de la dimensió mitjana de les llars. Aquestes dades podrien ser extrapolables als municipis litorals metropolitans si no fos perquè molts d'ells tenen ja limitat el seu creixement.

Pel que fa a les operacions residencials potencials d'execució en el litoral metropolità, tant si tenen o no planejament aprovat, s'estima que es podria arribar a un increment d'unes 383.000 nous residents, situats principalment al Garraf (Vilanova i la Geltrú) i als municipis més propers a Barcelona com El Prat, Viladecans, Gavà o Badalona que encara poden sumar més de 10.000 nous residents; com també al Maresme en el cas de Mataró, o la connurbació de Pineda i Calella.

**Gràfic 4.3.7 Superfície total residencial a edificar, gener-juny 2004 (%)**



Font: Mcrit a partir de l'IET

Amb tot, l'esgotament del sòl urbanitzable i els elevats preus fan que la construcció de primer habitatge s'estigui desplaçant cap a la tercera corona metropolitana (comarques de l'Anoia, el Bages, el Berguedà i Osona), i minvi lleugerament el ritme constructiu en el litoral metropolità.

**Taula 4.3.1 Taula previsions de creixement del parc d'habitatges i d'habitants**

Municipis	Situació actual				Previsions – Habitatge				Previsions - Habitants en noves viv.			
	Habitg. Actuals 2004	Habitg. Secund. 2001	Població 2003/4	població PTGC 2026	Amb PP aprovat	Sense PP aprovat	Habitatge 2015	Incr. total previst	NMO	Amb PP aprovat	Sense PP aprovat	Incr. total previst
Malgrat de Mar	7.885	1.324	16.569	17.708	1.298	396	9.579	1.694	2,8	3.634	1.109	4.743
Santa Susanna	1.672	891	2.864	2.707	361		2.033	361	3,5	1.264		1.264
Pineda de Mar	14.490	3.538	22.843	26.174	3.325		17.815	3.325	2,8	9.310		9.310
Calella	7.700	2.502	15.400	16.989	5.577		14.257	5.577	2,0	11.154		11.154
Sant Pol de Mar	3.435	1.356	4.276	5.050	50		3.485	50	2,8	140		140
Canet de Mar	12.202	3.907	11.722	13.301	329	70	12.601	399	2,0	658	140	798
Arenys de Mar	7.476	2.347	13.431	15.696	2.768		10.244	2.768	2,8	7.750		7.750
Caldes d'Estrac	1.717	545	2.310	2.299	143		1.860	143	2,8	400		400
Sant Vicenç de Montalt	3.762	1.174	4.326	4.808	754	568	5.084	1.322	2,8	2.111	1.590	3.702
Sant Andreu de Ll.	4.974	948	8.450	9.278			4.974		2,8			0
Mataró	46.720	1.040	116.000	122.538	3.000		49.720	3.000	2,8	8.400		8.400
Cabrera de Mar	1.921	617	4.000	4.368	565		2.486	565	3,5	1.978		1.978
Vilassar de Mar	9.030	2.143	18.321	20.757	440		9.470	440	2,8	1.232		1.232
Premià de Mar	11.713	1.627	27.326	31.061	24		11.737	24	2,8	67		67
Masnou,el	9.689	1.316	21.001	24.169	2.311		12.000	2.311	2,8	6.471		6.471
Montgat	4.151	478	9.200	9.845	700		4.851	700	2,8	1.960		1.960
Badalona	83.968	812	214.440	189.273	2.870	500	87.338	3.370	2,8	8.036	1.400	9.436
Sant Adrià de Besòs	12.936	60	32.845	29.417	3.000		15.936	3.000	2,8	8.400		8.400
Barcelona	757.928	57.719	1.582.738	1.450.145					2,8	20000		20.000
Prat de Llobregat, el	24.015	201	63.312	67.783	6.000		30.015	6.000	2,8	16.800		16.800
Viladecans	22.537	386	59.343	62.834	4.360		26.897	4.360	2,8	15.260		15.260
Gavà	18.468	2.833	42.304	43.936	60	4.749	23.277	4.809	2,8	210	13.297	13.507
Castelldefels	25.891	5.648	52.405	51.955					2,8			0
Sitges	16.584	5.371	22.625	23.873	2.426		19.010	2.426	3,5	8.491		8.491
Sant Pere de Ribes	11.683	2.583	24.741	27.971	2.851		14.534	2.851	3,5	9.979		9.979
Vilanova i la Geltrú	28.883	4.920	57.300	64.586	8.612		37.495	8.612	2,75	23.683		23.683
Cubelles	9.800	1.845	10.854	9.249	765	3.000	13.565	3.765	2,8	2.142	8.400	10.542
Totals	1.161.230	108.131	2.460.946	2.347.770	52.289	9.283	440.263	61.872		169.530	25.936	195.466

Font: Mcrit a partir d'enquesta municipal, 2005 (pendent de validar per l'IET)

El boom immobiliari, tant per la construcció de nous habitatges com de pujada dels preus no ha anat acompanyat encara d'una política d'habitatge social prou gran com per a donar resposta a la demanda existent. En els darrers anys, segons un estudi de la Direcció General d'Habitatge del 2004, la provisió d'habitatge protegit assequible, ha estat clarament ineficaç. Respecte dels valors de l'any 1997, tant el nombre absolut d'habitatges protegits, com la quota d'habitatge protegit dins de l'oferta global d'habitatges, han caigut, un 22,8 i un 53,5%, respectivament, insinuant, però, una tímida recuperació a finals de l'any 2004, amb 6.390 habitatges qualificats de protecció oficial, un 6,6% del total d'iniciats.

La Llei de l'Urbanisme aprovada el 2002 per la Generalitat, regula la planificació i la gestió urbanística i defineix l'escenari de la producció de sòl residencial. Aquesta llei introdueix per primer cop l'obligatorietat de reservar per habitatges de protecció oficial el 20% del sostre dels sòls de nou desenvolupament.

Aquell mateix any d'aprovació de la llei, el Departament de Medi Ambient i Habitatge, de la Generalitat de Catalunya, va crear el **Pla Català de l'Habitatge 2002-2007**, en tant que marc global que defineix, integra i coordina el conjunt d'actuacions que configuren la política. Els àmbits d'aquesta política eren: els ajuts atorgats a promotors públics i privats per a la promoció d'habitatges de protecció pública, ajuts a l'accés a l'habitatge, foment de la rehabilitació, promoció pública de sòl i habitatge executada directament per la

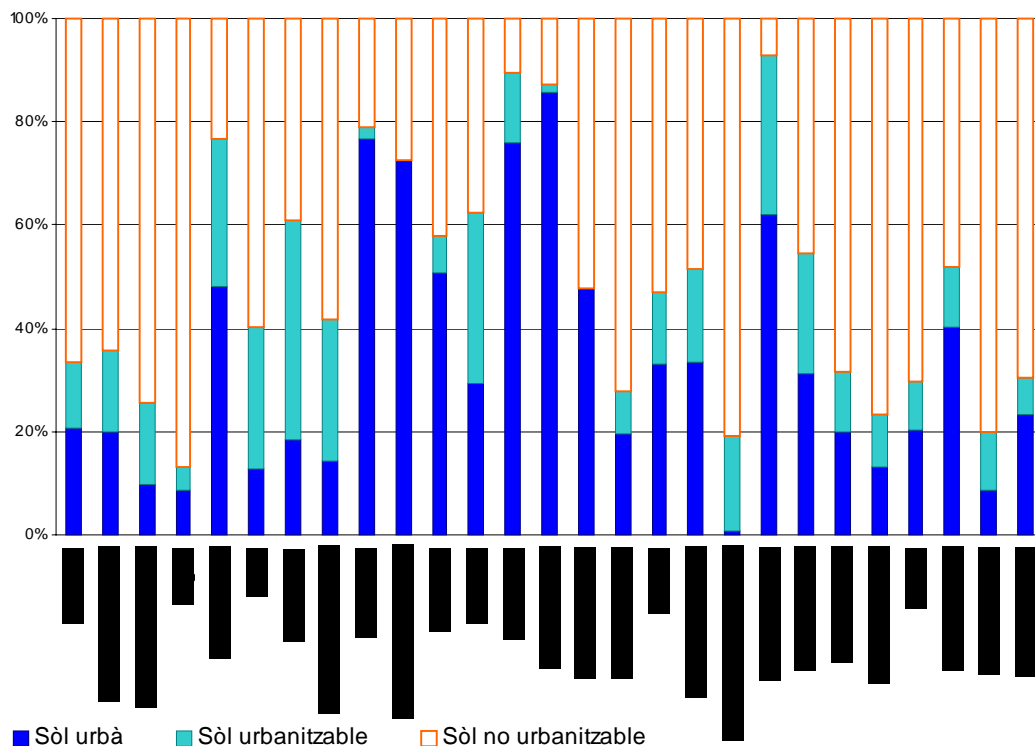
Generalitat, processos de millora dels barris i foment de la qualitat en el sector de l'habitatge.

Més recentment, el departament ha impulsat també el **Pla per al Dret a l'Habitatge 2004-2007** com a resposta a les demandes socials en habitatge. El pla preveu un ventall ampli de mesures per intentar donar resposta a les necessitats d'habitatge que el mercat lliure no cobreix. Aquest Pla ha començat a concretar-se amb tres normes: la Llei de reforma de la Llei d'Urbanisme (Llei 10/2004, de 24 de desembre de 2004), i els decrets 454/2004 i 455/2004, aprovats el 17 de desembre, i acabarà de completar-se amb la **Llei de l'Habitatge de Catalunya** que es preveu per al primer semestre de 2005.

La nova Llei d'Urbanisme, en els apartats que fan referència a l'habitatge, amplia les exigències actuals del 20% per habitatges amb protecció oficial, amb un 10% addicional per habitatges amb algun tipus de protecció, i fent aquestes reserves exigibles en qualsevol planejament urbanístic derivat a desenvolupar pels municipis de més de 10.000 habitants i les capitals de comarca.

A banda dels programes de planificació i finançament autonòmics, és a l'escala municipal on es planifica amb detall el ritme de creixement previst així com la producció d'habitatge social necessària per fer front a la demanda. En general, els POUMs i els PAUMs de cada municipi afronten aquestes qüestions d'una manera prioritària.

**Gràfic 4.3.8 Classificació del sòl (superfícies en ha), 2004**



Font: Mcrit a partir de dades del Departament de Política Territorial i Obres Públiques

#### 4.3.2 LA REMODELACIÓ DELS TEIXITS URBANS

La forma de desenvolupament urbana que ha patit el litoral fins ara, caracteritzada per períodes de ràpids creixements, ha acumulat dèficits d'equipament i infraestructura tant en àrees d'alta densitat, centres històrics o zones suburbanes, com àrees disperses,

sobretot antigues urbanitzacions il·legals, freqüents sobretot a municipis del Garraf. La baixa qualitat urbana està directament relacionada amb problemes socials i ambientals. Si bé les situacions més greus són puntuals al litoral, bàsicament a l'entorn més immediat de Barcelona, i al Baix Llobregat, els teixits urbans de baixa qualitat, amb voreres i carrers estrets i en pendent, poc espai públic i zones d'aparcament, i habitatge deficient, són molt extensos i requeriran polítiques actives de remodelació al llarg de molts anys.

Amb el progressiu exhauriment del sòl urbanitzable disponible, els projectes urbans dels municipis litorals tendeixen a ser menys expansius i més orientats a la transformació interna, en dos sentits: la millora de la qualitat de barris més degradats, amb un enfocament vers la rehabilitació d'habitatge i l'espai públic, i l'impuls de projectes de nova centralitat, sovint orientades a l'atracció d'activitats econòmiques intensives d'alt valor afegit, freqüentment relacionades amb operacions de modernització d'infraestructures viàries o ferroviàries, o d'usos extensius obsolets.

Segons dades dels estudis previs del Pla Territorial Metropolità, elaborat pel DPTOP, de les 39.110 ha destinades a usos residencials a la regió metropolitana de Barcelona, 21.669 estan afectades, en diversos graus, per dèficits de qualitat urbana (és a dir, problemes d'urbanització, d'ordenació, d'equipaments o d'accessibilitat). Aquests dèficits afecten amb particular intensitat els nuclis antics (amb un 89,3% de la superfície afectada), les àrees d'expansió urbana (89%) i els polígons d'habitatge (71,5%). En la major part dels casos, les carències urbanístiques es troben acompanyades, a més, per una problemàtica social: envelliment, baix nivell de renda, baix nivell educatiu, pèrdua de població i concentració de grups amb necessitats especials.

El creixement ràpid de moltes ciutats va donar lloc a teixits no consolidats, subequipats, o amb usos obsolets a l'interior de l'espai urbà, o bé dispersos a l'exterior, com les urbanitzacions encara ara en procés de legalització. Paral·lelament, s'ha passat de la lògica de la segona residència imperant als anys vuitanta a una progressiva entrada d'aquests parc d'habitatges en el mercat de la primera residència, incrementant la pressió residencial en el territori i la densificació d'alguns barris, així com la pressió sobre els serveis municipals.

En general, al litoral metropolità abunden els teixits urbans d'alta densitat d'ocupació amb carrers estrets i en pendent, amb pocs espais verds, amb habitatge de poca qualitat. Així com extenses ocupacions d'urbanitzacions de baixa densitat poc o mal equipades. Finalment, perviuen encara àrees urbanes que presenten nivells de qualitat molt inferiors i que sovint estan associades a conflictivitat social, alts percentatges de població immigrada recent, teixits econòmics informals i submergits. La nova Llei de barris i la provisió de fons associada obre noves expectatives per la intervenció en les àrees més degradades, però caldrà estendre els projectes de transformació dels centres urbans a la resta dels teixits urbans de poca qualitat, encara que no estiguin necessàriament degradats.

Des de l'arribada dels primers governs democràtics i, especialment, en la darrera dècada, molts municipis litorals han començat a aplicar polítiques de millora de l'espai públic i rehabilitació urbana. Si bé l'entorn periurbà ha patit una greu degradació paisatgística, la majoria dels centres urbans han millorat significativament amb polítiques d'equipament, transport públic i regulació de l'aparcament i la circulació, rehabilitació d'habitatge i modernització del teixit comercial. Superades les demandes bàsiques de serveis d'energia, aigua, transport i d'habitatge digne, molts municipis litorals estan immersos ara en projectes de rehabilitació urbana, millora de l'espai públic i el paisatge urbà.

Als municipis del Garraf, per exemple, la intervenció en el nucli històric de Vilanova, amb el trasllat de la fàbrica Pirelli a un polígon del mateix municipi, és un dels casos

---

paradigmàtics quant a alliberament i recuperació d'espai dins la trama urbana. A Sitges, la construcció d'un eixample i el reequipament del nucli urbà projectats en el POUM, són simptomàtics d'una voluntat política de millora constant de les ciutats, també extensible a la resta de municipis litorals. El barri de les Botigues de Sitges, a 14 km de Sitges i immers en la connurbació de l'Àrea Metropolitana, exigeix un major equilibri fiscal, més serveis i millores en la qualitat urbanística de l'entorn. L'Ajuntament d'aquest municipi, té la voluntat de donar-hi resposta i firmar un conveni de col·laboració amb Castelldefels per mancomunar els serveis sanitaris, educatius, de vigilància, transport i residus. Tanmateix, hi ha previst allargar el passeig marítim de Castelldefels. Pel que fa a la vila de Garraf, es preveu la protecció del seu paisatge urbà. Amb tot, no es pot dir que hi hagi problemes ni conflictes socials greus dintre dels barris urbans del Garraf.

A Sant Pere de Ribes, amb un urbanisme força extensiu i residencial, no són pocs els problemes per la manca d'equipaments. Les dues localitats que comparteixen el terme són força diferents quan a la seva morfologia i funcionalitat, fins al punt que s'havia arribat a plantejar la seva disgregació administrativa. Mentre Ribes és més turística i té un ús estacional, les Roquetes, amb 6.000 habitants, és un barri residencial obrer creat els anys 60 amb una estructura d'eixample que dona continuïtat a la trama de Vilanova, les construccions presenten vicis i baixa qualitat.

### **La millora de la qualitat dels barris litorals més degradats**

A les vores de Barcelona, alguns barris humils han estat eliminats, el Somorrostro, el Pequín, Can Tunis. En general, les millores en els nivells de renda de les darreres dècades, el desenvolupament socioeconòmic català i les polítiques proactives en re-equipaments aplicades, s'han traduït en una major qualitat urbanística i benestar social arreu. Amb tot, encara perviuen situacions de risc heretades de dècades anteriors, que molts ajuntaments ja han començat a afrontar amb la dotació d'equipaments, serveis i habitatge en barris encara degradats. Cal abordar-los des d'una perspectiva local, però també metropolitana.

Aquest és el cas de les rehabilitacions integrals de barris degradats com el Raval a Barcelona, Sant Cosme al Prat del Llobregat o la Mina a cavall de Sant Adrià de Besòs i Barcelona. Aquestes accions han comptat, sovint, amb la participació del sector privat, de les associacions veïnals i de les institucions europees, i amb actuacions puntuals dels diferents departaments de la Generalitat.

Al maig de 2004 el Parlament de Catalunya va aprovar la **Llei de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen atenció especial**, impulsada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat amb l'objectiu de promoure la rehabilitació integral de barris, evitar la seva degradació i millorar les condicions dels ciutadans residents. La Llei preveu un fons, a disposició dels ajuntaments, per finançar projectes d'intervenció sobre els dèficits d'ordenació, edificació, benestar, equipaments, habitatges o activitat econòmica. Les actuacions seran cofinançades per la Generalitat que inclourà cada any en els seus pressupostos les partides corresponents. Cada una de les actuacions escollides s'executarà en un període de quatre anys. La citada Llei estableix els indicadors per a la determinació d'àrea urbana d'atenció especial. Les variables que es consideren, serveixen per avaluar l'estat de l'àrea en comparació amb la resta del municipi i de Catalunya. En termes generals fan referència a la regressió urbanística, la problemàtica demogràfica, la presència de problemes econòmics, socials o ambientals, i la presència de dèficits urbans importants pel que fa a dotacions d'equipaments i serveis, o la manca d'associacionisme.

Dels set municipis del PEL que havien demanat ajudes a la primera convocatòria Malgrat de Mar (Barri del Castell), Mataró (Cerdanyola), Prat de Llobregat (Sant Cosme), Viladecans (Sector Ponent), Vilanova i la Geltrú (Nucli Antic), a més de Badalona (Serra d'en Mena) i

Barcelona (Santa Caterina i Roquetes) que, finalment, van ser beneficiaris dels primers ajuts amb un total de 22'1 Milions d'euros dels 99M atorgats a tot Catalunya.

A la segona convocatòria encara pendent de resolució, al maig del 2005, s'hi van presentar un total de 75 municipis catalans. Del litoral metropolità van repetir els mateixos de la primera convocatòria, i s'hi van afegir dos barris més de Barcelona (Trinitat Vella i Poble Sec) i Sant Adrià del Besòs (La Mina).

#### **Taula 4.3.2 Projectes seleccionats en la primera convocatòria de la Llei de Barris, 2004**

<b>Municipi</b>	<b>Barri</b>	<b>Pressupost aprovat (M euros)</b>	<b>Subvenció (M euros)</b>
Barcelona	Santa Caterina	14,6	7,3
	Roquetes	11,1	5,5
Badalona	Serra d'en Mena	18,6	9,3
<b>TOTAL</b>		<b>44,3</b>	<b>22,1</b>

Font: Mcrit apartir de DPTOP, 2004

Pel que fa al barri de **Serra d'en Mena**, en el límit entre Badalona i Santa Coloma, va créixer de forma espontània i desordenada durant les dècades 50 i 60. Concretament, pel nom de Serra d'en Mena es coneix el conjunt de 7 barriades que comparteixen un origen i estat similars. Actualment, a la ja alta densitat de població se li afegeixen noves onades immigratòries, sobre un àrea amb alts índexs de pobresa i marginalitat. La proposta presentada i aprovada per la Llei de Barris, té el projecte de vertebrar tot el teixit urbà, crear equipaments i nous espais públics, facilitar la seva connectivitat, així com la supressió de barreres arquitectòniques i la reordenació del trànsit rodar. Tanmateix, incorpora un programa de millora socioeconòmica per la zona, amb foment de la formació professional, ajudes a la joventut i els infants. En resum, els reptes que afronta el barri i que han estat especificats en la proposta d'actuació són: elevades taxes d'immigració, inseguretats ciutadana, especialment en els parcs i espais públics, mala qualitat dels habitatges, així com per l'existència de bosses d'infrahabitatge; la insuficiència i mal ús dels espais públics; els problemes d'accessibilitat a les parts més altes de l'àrea, i la insuficiència de comerços a les zones properes a la carena. Es preveu que l'eix urbà vertebrador serà el carrer Circumval·lació, entre el carrer Ramiro de Maeztu i el carrer Mercuri.

Amb anterioritat a aquesta ajuda, l'àrea va poder beneficiar-se d'un programa Urban, amb finançament europeu, que va promoure la planificació conjunta dels serveis públics per part de les administracions i les institucions implicades, amb actuacions d'esponjament urbà i de rehabilitació de les condicions d'habitabilitat de molts dels habitatges; tot plegat per evitar els riscos de marginalitat social a la ciutat. També el Barri de **Sant Roc**, en el límit sud-est de Badalona, està sent atès des d'altres ajudes europees.

La remodelació integral del mercat vuitcentista barcelonès de **Santa Caterina**, al casc antic de la ciutat de Barcelona, i l'obertura de l'avinguda Francesc Cambó, en continuïtat amb el pla de la Catedral, són les peces clau de la reordenació urbanística i revitalització social i econòmica que va donar els seus primers passos en els anys noranta. El mercat va tancar temporalment el gener de 1999, després de trenta-tres anys de funcionament. Els venedors van ser traslladats provisionalment sota una carpa al passeig de Sant Joan a tocar de Ciutadella. La troballa inesperada d'importantes restes arqueològiques durant els enderroc va retardar les reformes que inicialment estava previst que acabessin el 2001. El 2005, finalment, va inaugurar-se el mercat de Santa Caterina, així com altres dos edificis nous amb un total de 59 apartaments per a persones grans, la central de recollida pneumàtica de residus i la creació de l'espai musealitzat de les restes arqueològiques de l'antic convent de Santa Caterina.

La rehabilitació ha estat des de 1988 un dels objectius prioritaris del districte de Ciutat Vella de Barcelona, on el 59% del parc total d'habitatges ha estat millorat. Però el districte encara té unes 20.000 habitatges per rehabilitar, segons el Pla de l'Habitatge de Barcelona 2004-2010, que donarà continuïtat a diferents campanyes ja existents i obrirà línies d'ajuda que subvencionessin aquells aspectes que quedin al marge dels programes de rehabilitació actuals. El Pla crea programes de rehabilitació subvencionats, que produeixen un resultat multiplicador de la inversió: per cada euro públic invertit, el sector privat destina aproximadament cinc euros. Aquests ajuts es concreten a les següents sis campanyes de rehabilitació: la d'accessibilitat, que consisteix bàsicament en instal·lar o millora ascensors; la ambiental, que substitueix els dipòsits d'aigua i connecta les finques al subministrament d'aigua corrent; la que potencia la rehabilitació d'edificis de pisos de lloguer; la d'actuacions bàsiques en elements comuns com l'estructura o les cobertes dels edificis; la de recuperació d'edificis catalogats, i la de millora de l'espai urbà. El nou pla d'habitatge afegeix a aquests noves línies d'actuació per incentivar la rehabilitació privada, entre les que destaca la rehabilitació convinguda, que consisteix a analitzar cada situació de manera particular. Així es pretén aconseguir, per exemple, que el sector privat augmenti l'oferta d'habitatges de lloguer social.

D'altres barris presenten també dèficits estructurals i de qualitat urbana que cal afrontar amb tractaments específics de revitalització social, econòmica i urbana. Pel que fa al Baix Llobregat, tant l'Ajuntament del Prat del Llobregat com el de Viladecans, ja fa anys que hi treballen proactivament en aquest sentit. Aquest és el cas del barri de **Sant Cosme**, situat al sud-oest del nucli urbà del Prat, delimitat per l'avinguda Onze de setembre, la ronda del Sud i l'avinguda Remolar i al sud amb els terrenys que formen part de l'aeroport. Té el seu origen en la promoció pública d'habitatges realitzada el 1964 per part de l'Obra Sindical del Hogar (OSH).

Com d'altres barris creats en la dècada dels 60 a l'extrarradi barceloní, Sant Cosme va ser construït amb urgència i provisionalitat per donar resposta a una realitat socioeconòmica i humana crítica. Va ser habitat inicialment per antics barraquistes que havien hagut de recórrer a l'autoconstrucció, així com per població obrera de condició humil, provinent de les primeres onades immigratòries del sud d'Espanya. Alguns d'ells havien estat afectats per les inundacions del 1962 i 1967. Els habitatges tenien la denominació oficial d'*albergs provisionals*, amb la previsió que haurien de ser substituïts per altres construccions més fermes. En poc temps, la manca de dotacions i serveis adequats, va donar lloc a un deteriorament ràpid i profund. El moviment veïnal es va organitzar i va començar una lluita per aconseguir la remodelació urbanística del barri que, des de l'arribada dels governs democràtics, va anar assolint-se fita a fita.

La remodelació urbanística va iniciar-se l'any 1978 amb l'aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior (PERI), que proposava la remodelació d'un sector de 1.500 habitatges. Finalment va consolidar-se en quatre fases fins que, el 1994 van afegir-se un total de 1.754 habitatges nous. D'ençà, s'han seguit remodelant i construint habitatges, així com creant equipaments sanitaris, educatius, cívics i esportius, en el marc d'un nou PERI que ha donat continuïtat a la definitiva reforma de tot el barri. Actualment, el barri es troba en el procés de construcció de la 7a fase i darrera fase de remodelació.

Malgrat l'evident millora en les condicions de vida del barri, no s'ha aconseguit ni trencar l'aïllament ni generar una dinàmica pròpia de regeneració social i econòmica. El 1999 Sant Cosme presenta encara un focus d'incivisme i conflictes socials, que feien tenir-lo per una de les principals qüestions prioritàries de l'ajuntament. Per aquest motiu, l'ajuntament, amb el suport de la Generalitat i les associacions veïnals, van iniciar el 2001 un Pla d'Actuació que inclou qüestions de reallotjaments, cultura, lleure, formació per a joves, dinamització esportiva, suport als centres educatius, participació ciutadana, etc.

---

Ara, el Pla Delta ofereix una nova oportunitat per a la millora del barri. El Pla d'Infraestructures i Medi Ambient del Delta del Llobregat transformarà per complet el paisatge i els usos i funcions de tota la zona i crearà les condicions idònies de generació d'una nova façana urbana. Davant aquest nou escenari, l'Ajuntament s'ha plantejat inicialment sis grans línies estratègiques d'actuació: l'acabament de la reforma urbanística, el recolzament a l'activitat econòmica, la reducció dels nivells d'exclusió i suport a la inserció sociolaboral, un programa d'intervenció sociosanitària i el foment de l'activitat civicocultural.

Altre barri amb problemàtiques socioeconòmiques i urbanístiques és el de **Sales** a Viladecans. L'Ajuntament està duent a terme una important tasca de millora i rehabilitació en el marc del Pla Marina 21 (Pla de Millora Urbana del Barri de Sales). Recentment, s'han promogut 242 habitatges protegits al barri amb un edifici que acaba la urbanització i consolida la Plaça de la Diversitat com un dels centres cívics i socials de Sales.

Al Maresme és Mataró qui pateix amb major grau aquesta problemàtica. A la capital maresmenca, l'arribada a partir dels anys cinquanta de milers d'immigrants procedents del sud de l'Estat espanyol, va fer créixer la ciutat al voltant del centre històric i de l'Eixample. Cerdanyola, va ser el primer barri que es va estendre al voltant de l'avinguda Puig i Cadafalch amb cases unifamiliars, seguint l'antiga línia del tramvia que anava fins a Argentona consolidant el nucli. A partir dels anys seixanta, es construeixen els blocs de pisos a la banda sud de la mateixa avinguda. Actualment hi viuen més de 30.000 persones, i és el barri més gran de Mataró. Després hi van seguir Rocafonda, el Palau i el Pla d'en Boet.

Durant els anys noranta, el creixement de la nova ciutat al voltant de la via Europa i el Camí de la Serra, va fer que molts veïns s'hi traslladessin abandonant a una contínua degradació els barris de **Cerdanyola** i **Rocafonda**. Amb l'ajut dels fons europeus, el 2001 s'engega el Pla Integral de Rocafonda i el Palau, un ambiciós projecte que ha dotat el barri d'equipaments i millores urbanístiques, malgrat no han acabat de satisfer les demandes dels mateixos veïns. D'altra banda, des de fa dos anys, hi ha en marxa els treballs previs per posar en marxa el Pla de Cerdanyola. Tot i que la Generalitat no ha concedit els ajuts previstos dins de la nova llei de barris, l'Ajuntament començarà les millores, i espera que una segona convocatòria doni la inversió.

#### **4.3.3 PROJECTES DE NOVA CENTRALITAT METROPOLITANA**

Gran part del litoral metropolità ha patit un procés d'afebliment dels teixits econòmics locals i de creixement residencial. Mentre residents de l'entorn més proper a Barcelona es desplaçaven a viure per tot el llarg del litoral, moltes indústries d'elevada oferta de llocs de treball es localitzaven seguint els eixos del Besòs i del Llobregat. D'aquesta manera, s'ha incrementat el desequilibri entre llocs de treball i residents en el territori costaner, excepte en municipis del Barcelonès, el Baix Llobregat i, en menor mesura, les ciutats industrials tradicionals com Vilanova i la Geltrú i Mataró.

D'altra banda, el creixement, bàsicament residencial, ha donat lloc sovint a àrees urbanes de poca densitat. Durant el període 1987-2001 una tercera part de l'habitatge nou construït correspon a cases aïllades o adossades. En els municipis petits i mitjans, per sota dels 10.000 habitants, arriba a ser fins al 70% del parc construït. En canvi, menys freqüents han estat les operacions urbanístiques intenses integrant residència, comerç i oficines, i/o vinculades a nodes de transport públic, com les operacions de Nova Centralitat de Barcelona, o l'Eix Macià, de Sabadell, o Can Mulà de Mollet.

---

Els projectes de transformació de Barcelona van respondre a una visió general formulada a mitjans dels anys vuitanta en les estratègies de Noves Centralitat, i han coincidit en el temps amb d'altres processos més lents, el 22@ al Poble Nou, o les operacions previstes de creació de nous barris "tecnològics" com Bon Pastor o Marina -perquè seran intensius en activitats econòmiques d'alt valor afegit-. Alguns d'aquests projectes estan directament associats a l'arribada del Ferrocarril d'Alta Velocitat a la ciutat amb la nova estació intermodal de la Sagrera o amb l'ampliació de l'estació de Sants. D'altra banda, la remodelació de la Plaça de les Glòries, potenciarà la centralitat cultural i l'espai de connexió de la Barcelona de Llevant. El projecte es recolza en tres àrees de nova centralitat, Glòries, Sagrera i Fòrum, el triangle oriental de la ciutat que estructura l'àrea de nova economia. A ponent, el centre logístic metropolità constituirà un nou districte productiu i residencial. A l'interior d'aquesta àrea, al voltant de la Gran Via, una de les portes d'entrada a la ciutat, s'articularen nous projectes urbans com la Fira Montjuïc-2, Can Batlló, la Ciutat Judicial i Plaça Europa.

Barcelona, després del Fòrum de les Cultures, ha culminat una sèrie de grans transformacions en la façana marítima iniciades d'ençà l'Exposició Universal del 1888, quan s'enderrocà la Muralla de Mar; després de l'Exposició del 1929 transformà Montjuïc en parc urbà, i als Jocs Olímpics la façana del Poble Nou. La ciutat ha desenvolupat tots els seus grans projectes d'ordenació i transformació urbana d'àrees obsoletes litorals sota arguments potents i innovadors de transcendència internacional, que han provocat consensos socials (alguns més que d'altres) i creat les condicions per obtenir fons de finançament addicionals.

També s'estan projectant actualment barris a Barcelona de nova creació, amb vocació de centralitat dintre del seu context i intensius en activitats econòmiques que els permeten qualificar de tecnològics. L'ajuntament està impulsant els tràmits per a la creació d'aquests nodes en els extrems nord i sud de la ciutat. Es tracta de dues àrees d'unes 75 hectàrees qualificades com a sòl industrial, que passaran a convertir-se en teixit urbà d'ús mixt seguint el model del barri 22@. Ambdós acolliran prop de 10.000 nous habitatges cadascun per allotjar uns 50.000 veïns en total. El primer, Marina-Zona Franca, ja ha començat el procés urbanístic amb la participació veïnal, mentre que el situat a Sant Andreu haurà d'esperar al 2005 la seva definició.

El sentit de la transformació urbanística ha estat impulsar noves formes de turisme cultural i vinculat als negocis, congressos i convencions, com a motor de la terciarització de l'economia local. En uns vint anys, la façana litoral de Barcelona s'ha convertit en un actiu estratègic de la ciutat i els nous usos que s'hi localitzen (habitatges, hotels de 4 i 5 estrelles, oficines emblemàtiques, parcs científics, centres de convencions, ports esportius i comercials...) representen un valor econòmic molt alt per la ciutat. Al mateix temps, les dotacions en parcs i jardins de les zones litorals, a banda de les platges, són molt més altes que en la resta del continu urbà.

Pel que fa a la resta de municipis litorals, a molts d'ells el sòl urbanitzable està exhaurit o pràcticament, especialment al Barcelonès i Maresme sud, com Sant Adrià de Besòs, Badalona, Vilassar de Mar i Premià de Mar. També Mataró ha esgotat, o està en tràmit de fer-ho, les previsions de nou sòl urbanitzable per a usos residencials i industrials (0% pendent en tots dos casos). Per contra, encara tenen capacitat de creixement (entorn al 20% de sòl urbanitzable) Gavà, Viladecans, el Prat, Montgat, Sant Vicenç de Montalt, Caldes, i Arenys. En aquests, el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner ha assenyalat els límits de l'ocupació urbanística protegint el poc espai lliure encara existent.

### **Taula 4.3.3 Estat del planejament vigent i classificació del sòl**

Municipis	Tipus de	Data aprovació	Sup. Ha	Sòl urbà	Sòl	Sòl	No	Estat actual i previsions de futur
-----------	----------	----------------	---------	----------	-----	-----	----	------------------------------------

---

Pla Estratègic per al litoral de la Regió Metropolitana de Barcelona

	pla	DOGC			urbanit.	urbanit.	
Arenys de Mar	PGr	01/08/1984	645	202,3	149,3	293,4	L'any 2002 es va aprovar un avantprojecte, des de llavors s'està consensuant un nou POUM que es preveu pugui ser aprovat el 2006.
Badalona	PGM	19/07/1976	2.217	1.126,60	153,2	937,3	No està prevista la revisió. Els hi aplica el PGM i estan lligats a la revisió d'aquest. Enguany tramitaran planejaments per a l'increment d'habitatge dels pròxims anys.
Barcelona	PGM	19/07/1976	9.762	7.484,80	208,5	2.068,70	D'ençà l'aprovació del PGM s'han fet moltes modificacions. Compta amb un Pla d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM).
Cabrera de Mar	PGr	01/03/1993	905	178,6	71,9	654,6	Han iniciat el procés de revisió. Es preveu que estigui aprovat definitivament cap el 2006.
Caldes d'Estrac	PG	19/10/1984	74	46	22,9	5,2	Modificacions puntuals, preveuen la revisió del planejament però no hi ha data decidida.
Calella	POUM*	1/12/2004*	776,62	186,82	82,72	507,08	Aprov. provisional del Text Refós 1/12/2004 (l'anterior text de NSb dataven del 1988). En el 2005 es farà l'aprovació definitiva del POUM. Preveu una execució en 10 anys i pràcticament exhaureix les possibilitats del municipi quan al SUND.
Canet de Mar	NSb	31/01/1992	620	123,2	71,5	425,2	Amb posterioritat al 1992, s'han incorporat modificacions puntuals realitzades fins al 1999. Actualment s'està treballant en l'elaboració d'un text refós i dibuixant els plànols en suport digital.
Castelldefels	PGM	19/07/1976	1.241	596,7	352,8	291,5	D'ençà l'aprovació del PGM s'han fet moltes modificacions. No desenvoluparan un POUM fins que no hi hagi un Pla Territorial Metropolità.
Cubelles	PGr	10/09/1993	1.336	273,9	171,7	890,4	La revisió està prevista per aquesta legislatura, però no hi ha data concreta. El sòl urbanitzable s'ha esgotat actualment.
Gavà	PGM	19/07/1976	3.090	395,6	841,9	1.852,40	D'ençà l'aprovació del PGM s'han fet moltes modificacions. No desenvoluparan un POUM fins que no hi hagi un Pla Territorial Metropolità. Compta amb un PAUM, que defineix la política municipal pel que fa al sòl i a l'habitatge per als propers sis anys.
Malgrat de Mar	POUM*	2005*	877	235,2	71,2	570,2	La revisió de l'anterior PG del 1990 va començar el 2001 i enguany s'ha acabat el procés. El POUM s'aprovarà definitivament el 2005.
Masnou, el	PG	05/11/2001	330	250,5	44,3	35,1	No es preveu cap revisió sobre el planejament vigent. Hi ha en projecte la elaboració d'un PAUM amb el suport de la Diputació.
Mataró	PG	24/04/1996	2.257	745,9	315,9	1.195,20	El planejament vigent data del 1996. D'ençà s'han fet modificacions puntuals per canvis d'ús. Actualment del sòl urbanitzable per a usos residencials i industrials està pràcticament esgotat, però no es revisarà el PG si no que es continuaran dosificant les modificacions. Tanmateix, el municipi compta amb un PAUM 2004-2007 on s'exposen les polítiques de sòl i habitatges previstes per a l'actual legislatura i es plantegen les estratègies a seguir.
Montgat	PGM	19/07/1976	283	85	14,5	83'50	D'ençà la redacció del PGM el 1976, s'han fet moltes modificacions al planejament de l'Àrea Metropolitana, en general, i de Montgat, en concret. L'elaboració d'un POUM propi dependrà de les determinacions del PTM.
Pineda de Mar	PG	13/11/1992	1.035	416,6	121,7	496,7	No es farà la revisió fins que no s'acabin PP en curs; aproximadament no fins el 2010. El PG en curs es caracteritzava per una gran expansió. La previsió actual per al futur és de contenció i restricció del nou creixement. Es planteja la desclassificació dels sòls SUND, tot i que algun s'executarà per habitatge social.
Prat de Llobregat, el	PGM	19/07/1976	3.223	459,3	881,4	1.882,30	D'ençà l'aprovació del PGM s'han fet moltes modificacions, principalment motivades pel Pla Delta. Compta amb un PAUM 2004-2007 que recull els eixos estratègics, objectius, programes i accions que es preveuen desenvolupar durant el present mandat, alhora que els prioritza i planifica per tal de materialitzar progressivament cada una de les línies d'actuació. No desenvoluparan un POUM fins que no estigui enllestit un Pla Territorial Metropolità.
Premià de Mar	PGr	01/03/1991	192	164,4	3,1	24,6	En procés de revisió.
Sant Adrià de Besòs	PGM	19/07/1976	387	281,4	0	105,6	D'ençà l'aprovació del PGM s'han fet moltes modificacions, principalment amb el projecte Fòrum 2004.
Sant Andreu de Llavaneres	NSbr	14/07/1995	1.190	400	212,2	577,8	S'està redactat un POUM, i es preveu s'aprovi el 2005.
Sant Pere de Ribes	PGr	21/11/2001	4.071	403,2	637,7	3.030,20	El planejament està actualment en revisió. Té un PAUM i un Pla de Millora urbana finançat per la Diputació que servirà de base per a la presentació del municipi en les pròximes convocatòries de la llei de barris.
Sant Pol de Mar	PGr	27/03/1992	749	99,9	74,7	574,4	Enguany ha de començar la revisió i aprovació. Els sectors previstos en el planejament vigent ja estan desenvolupats, menys un que es URB-ND.
Sant Vicenç de Montalt	NSbr	14/05/1986	790	264'49	170'96	355'02	Va redactar-se un POUM que es troba en fase de "suspensió" segons la Comissió d'Urbanisme de Barcelona a data d'octubre del 2003. Es preveu una aprovació definitiva del POUM pel 2005-2006; dependent de les resolucions preses per la DGU en relació al PDUSC, que els ha afectat molt.
Santa Susanna	PGr	18/08/1982	1.245	109,4	136,7	998,9	Han desenvolupat gairebé tot el sòl urbanitzable previst en el planejament vigent. La revisió del planejament es previst iniciar-la durant el transcurs d'aquest any 2005.
Sitges	POUM*	25/11/2004 *	4.367	382,8	195,5	3.788,70	Aprovat recentment per unanimitat al ple de l'Ajuntament. Té una vigència de 12 anys i s'executarà per fases prioritant les meridionals. Planteja minimitzant la ocupació de nous

							territoris, i es busquen operacions de re equipament i millora urbana, promovent usos amb alt valor afegit que generen plusvàlues.
Viladecans	PGM	19/07/1976	2.011	372,3	852,8	786	D'ençà l'aprovació del PGM s'han fet moltes modificacions. No poden tenir un POUM fins que no estigui enllestit el PTM. Compta amb un PAUM 2004-2007, que inclou el conjunt d'objectius i accions a desenvolupar durant aquest període per part del consistori.
Vilanova i la Geltrú	PGr	02/08/2001	3.350	664,6	529,3	2.156,10	S'ha d'estudiar si fan o no la revisió per tal d'adaptar-la a la nova legislació. El Pla de Mandat 2003-2007 assenyala les bases d'orientació estratègica per al futur del municipi durant en la legislatura en curs, així com un diagnòstic de la situació actual.
Vilassar de Mar	PG	27/09/1999	399,32	180,32	10,62	208,38	D'ençà l'aprovació del planejament vigent s'han fet petites modificacions. Actualment han esgotat tot el sòl urbanitzable, quedant en curs un darrer sector urbanitzant-se de 10,62 Ha "Les Pinedes", amb capacitat per a 430 habitatges. No es preveu una revisió del POUM per a la classificació de més sòl, per bé que s'ha d'adaptar a la llei.

Font: Mcrit a partir de dades de DGU i enquesta amb arquitectes municipals de cada municipi.

Nota: superfícies en hectàrees. PGM (Pla General Metropolità) PGr (Pla General en revisió), NSb (Normes Subsidiàries de Planejament), POUM (Pla d'Ordenació Urbana Municipal). (POUM\*) En curs d'aprovació definitiva.

Com sigui, la voluntat estratègica de la majoria de municipis és la de reduir el consum de sòl i incrementar les densitats edificatòries, així com modificar puntualment els usos previstos a la planificació, a fi i efecte d'alliberar espais, i intensificar i mixturitzar l'activitat al centres urbans, alhora que es projecten rehabilitacions urbanes.

Les infraestructures de transport constitueixen una oportunitat per a propiciar el desenvolupament i la remodelació urbana, especialment a l'entorn de noves estacions ferroviàries, i també al llarg de la façana litoral. Així, el desplaçament i soterrament del ferrocarril de la línia de la costa constituïria una gran oportunitat de poder dur a terme operacions de nova centralitat a les ciutats del litoral. Tanmateix, en aquest territori costaner, l'existència d'àrees urbanes amb activitats extensives o obsoletes possibilita que s'hi puguin desenvolupar processos de transformació urbanística que integren llocs de treball i habitatges creant teixits de ciutat densa, compacta i complexa.

Els projectes de transformació del Delta del Llobregat, que inclouen la restauració ecològica de zones humides, es realitzen al mateix temps que grans projectes d'infraestructures portuàries, aeroportuàries i ferroviàries. Sens dubte, aquest pot ser el moment dels grans projectes de remodelació urbanística a escala supramunicipal per als municipis del litoral metropolità. És necessari esponjar les urbanitzacions allà on hi havia domini públic, i potser caldrà fer demolicions selectives (per exemple d'hotels obsolets), que sempre requereixen complicades negociacions individuals.

A Mataró, l'estratègia que es segueix es basa en la reconsideració dels usos terciaris d'alguns sectors sobre autopista i el Serral: la delimitació sòl i modificacions puntuals d'industrial a ús mixt i, sobretot, el replantejament del caràcter industrial que tenia la façana marítima. Actualment, l'operació més important és al front litoral, sobre tres peces: Ronda Barceló, que es lligarà al port, per un pas subterrani peatonal, el sector Iveco, conegut com el *triangle*. Sobre els terrenys de Renfe es projecte el parc lineal ponent, que barreja habitatges i oficines. I finalment el Rengle, on es planteja augmentar l'edificabilitat amb l'ús residencial i mantenir sostre per activitats econòmiques com el Tecnocampus.

A Badalona, per la seva banda, actualment s'està executant el Pla Alemany, que datava del 1986, i que pretén la recuperació de la façana marítima en un projecte que marcarà la identitat de la nova Badalona, la del segle XXI. Concretament, els sectors A1, A2 (que correspon al nou port i s'executarà en 2 fases) i l'A3, que va requerir la descontaminació del sòl i subsòl.

#### Taula 4.3.4 Síntesi de grans projectes urbanístics previstos

Municipis	Qué estableix – Grans projectes previstos
Arenys de Mar	Un dels grans projectes en marxa és el Pla Especial del Port, que té per objectiu l'encaix de l'infraestructura en el teixit urbà, així com la incorporació d'usos recreatius i lúdics, lligats a les activitats del port (Escola de vela, restauració, etc) i una cert impuls comercial. D'altra banda, també compta amb un Pla Especial del centre històric, que preveu peatonalitzar, millorar l'espai públic, així com un projecte d'acabament del passeig marítim a llevant i ponent del port. També hi ha en curs millores del viari i creació d'una nova variant a C-61 que passa per Valdegata-Draper.
Badalona	Badalona afronta el futur amb projectes urbanístics de gran envergadura. D'una banda l'ambiciosa remodelació de la façana litoral i la creació d'un nou port esportiu. Són dos quilòmetres de costa, que s'integraran a la trama urbana de la ciutat. La regeneració permetrà ofertar uns quatre mil habitatges nous, crear un sistema viari, noves infraestructures i equipaments, un passeig marítim que connectarà amb els municipis veïns. Altre gran projecte és el de La Ciutat Europea del Bàsquet, al barri del Gorg. Serà un centre d'oci, amb sales de cinema, boleres, comerços, pistes poliesportives, un gimnàs i el museu del bàsquet. La superfície total del complex serà de cent mil metres quadrats. Pel que fa a la mobilitat i el transport públic, el perllongament de les línies fins al centre de la ciutat, (L-1, L-2, L-9 i el tramvia) millorarà notablement les connexions. D'altra banda, hi ha estudis fets per treure el ferrocarril de la façana, i soterrar-lo pel centre, entre la línia 9 i 4 de metro. En qualsevol cas, l'Ajuntament mostra interès en una actuació supralocal, conjunta amb el Maresme.
Barcelona	Segons el PAM de la present legislatura, Barcelona continuarà desenvolupant en els propers anys importants projectes de remodelació urbana i de creixements residencials, especialment en els sectors de llevant i ponent del municipi. Alguns d'aquests projectes estan directament associats a l'arribada del Ferrocarril d'Alta Velocitat a la ciutat amb la nova estació intermodal de la Sagrera o amb l'ampliació de l'estació de Sants. Sant Andreu-La Sagrera serà tanmateix, un parc urbà de nova activitat a la ciutat.  La remodelació de la Plaça de les Glòries, potenciarà la centralitat cultural i l'espai de connexió de la Barcelona de Llevant. El projecte es recolza en tres àrees de nova centralitat, Glòries, Sagrera i Fòrum, el triangle oriental que estructura l'àrea de nova economia de la ciutat. A ponent, el centre logístic metropolità constituirà un nou districte productiu i residencial. A l'interior d'aquesta àrea, al voltant de la Gran Via, una de les portes d'entrada a la ciutat, s'articularen nous projectes urbans com la Fira Montjuïc-2, Can Batlló, la Ciutat Judicial, Plaça Europa. Pel que fa a l'habitatge, hi ha en projecte la construcció de dos nous barris a la Zona Franca i a Sant Andreu, seguint un model de ciutat compacta i complexa amb barreja d'usos. Es preveuen edificis emblemàtics d'oficines, centres de recerca i hotels per consolidar les activitats turístiques, el turisme de congressos i de negocis, i cultural, com a motor de la terciarització de la ciutat i la seva atractivitat com a seu d'empreses i d'institucions internacionals. D'altra banda, en el marc del Pla de l'Habitatge de Barcelona 2004-2010, es donarà continuïtat a diferents campanyes ja existents i s'obriran les línies d'ajuda per subvencionar aquells aspectes que quedin al marge dels programes de rehabilitació actuals.
Cabrera de Mar	Acabarà de desenvolupar el poc sòl urbanitzable que resta. Concretament, l'Horta de Can Carles i el Pla de l'Avellà (265 i 152 habitatges respectivament), així com plans de millora urbana. La normativa urbanística té una densitat edificadora més baixa que la resta de municipis, s'ha estudiat la seva modificació i la densificació. Hi ha molt sòl agrícola que es vol seguir protegint, això no obstant, hi ha franges al voltant de carreteres i camí del mig que possiblement es desenvoluparan en el futur. D'altra banda, ha començat a estudiar la possibilitat de crear un passeig marítim tou i integrat amb els municipis veïns.
Caldes d'Estrac	Executarà els diversos sectors programats d'urbanitzar: un sector de 64.000 m2 que es troba en avanç de projecte i preveu 40 habitatges de baixa densitat. Un segon sector: 12.000 m2 d'habitatge plurifamiliar en filera, es desconeix encara el número. CAN COMAS (55 Habitatges), CAN SOLÉ DE BAIX (50 Habitatges), LES ESCOLES (38 Habitatges). Ha començat a estudiar i projectar el que seria el Parc públic Can Muntanyà d'accés peatonal. També preveu l'acabament del passeig marítim, i una actuació integral als voltants de l'Hotel Colon: creació escullera, nou edifici pescadors/creu roja, varador de barques pesqueres i turístiques. Finalment, ha estudiat solucions per a la millora i ordenació del trànsit intern.
Calella	Preveu un creixement moderat de població i habitatges, per bé que encara resta un potencial de creixement d'habitatges en sòl urbà. Pel que fa a l'estructura viària i ferroviària, pretén dos sortides a l'autopista ó la gratuïtat d'aquesta en el tram d'afecció de Calella, el desplaçament de la via fèrria a l'interior del nucli urbà i la creació de noves estacions. A nivell mediambiental, la protecció d'una zona verda enllaçant amb el Montnegre Corredor i la reforma estètica i d'usos del passeig marítim entre les rieres de Caspre i Els Frares. Protegeix el paratge del Capaspre, amb el soterrament de la riera del mateix nom: actualment hi ha edificacions consolidades dintre d'aquest àmbit.
Canet de Mar	Unes 71 ha del territori municipal encara urbanitzables, estant actualment en procés de transformació per mitjà d'operacions urbanístiques residencials.
Castelldefels	Els pròxims anys no es preveu que creixi més perquè s'ha arribat al sostre d'habitatge potencial del terme i pràcticament està exhaurit el sòl urbanitzable. Queden alguns restes de Plans Parcial i <i>munta i remunta</i> (densificar en alçada); el nucli urbà és dens però la resta són urbanitzacions de baixa densitat. Els gran projectes urbanístics de futur són: Arribada de la línia de Metro L-9 (previst 2005-2010): l'ajuntament ha participat en l'estudi de traçat, el nou recinte universitari de la UPC (previst per al 2010), l'acabament del passeig marítim. Així com d'altres de millora de barris i equipaments: ampliació del teatre, biblioteca, comissaria, i creació del clavegueram. Ha d'abordar la problemàtica de la contaminació acústica de l'aeroport.
Cubelles	Realització del Port Esportiu de Cubelles, un projecte amb 600 amarradors, locals comercials i un hotel de 4 estrelles, per l'any 2007/8. El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner ha incidit en les previsions de creixement del municipi. Segons els tècnics municipals impossibilita que els dèficits d'infraestructures i equipaments que arrossega el municipi puguin ser solucionats a curt termini mitjançant la revisió del Pla General.

Gavà	El Pla de Ponent és sens dubte el projecte de major transcendència a nivell urbanístic: 4.749 habitatges fins l'any 2020, 65% espais verds i equipaments. També l'acabament de la façana marítima i el passeig fins allà on sigui viable. Pel que a la mobilitat, l'arribada de la L12 i les millores al Camí ral i l'autovia de Castelldefels podrien vertebrar definitivament el municipi.
Malgrat de Mar	S'ha esgotat el sostre previst, degut a la reducció de la ratio habitants per habitatge. Segons el POUM previst d'aprovació definitiva el 2005, pràcticament dues terceres parts del territori municipal resten excloses del procés d'urbanització i edificació; entren en joc com a espais en l'aprofitament rústic s'ha de produir permetent el manteniment dels valors ambientals presents en cadascun dels àmbits. De la mateixa manera la proposta urbana del Pla conté una configuració del model d'ocupació del sòl compacta i densa.
Masnou, el	De entre els projectes que volen portar a terme destaca la potenciació del front litoral, amb un passeig marítim integrat i integral, en tant que espai públic amb potencial d'utilització durant tot l'any. Pel que fa a la N-II, voldrien pacificar el trànsit i analitzar la temporalització dels semàfors a l'objecte de reduir la velocitat i l'impacte acústic dels vehicles, alhora que primar la seguretat dels vianants. El 2001 va aprovar-se 5 PP destinats a habitatge. La tendència és a créixer i densificar el casc antic.
Mataró	La capital del Maresme viu un intens debat sobre com créixer per donar cabuda als 1.500 nous residents que rep cada any. A nivell de planejament, està en tràmits d'esgotar les previsions de nou sòl urbanitzable per a usos residencials i industrials (0% pendent en tots dos casos), mentre que el sòl urbanitzable previst per a serveis i dotacions privades tan sols s'ha desenvolupat en un 20% (el sector de Cirera Nord: l'Hospital i Mataró Parc), quedant a l'expectativa els altres sectors previstos sobre la variant, a l'entorn de la carretera d'Argentona o a la zona costanera a llevant de la riera de Sant Simó. Les grans operacions residencials continuen al voltant del Parc Central, però ara comença a sorgir amb força el front marítim. En els pròxims anys l'edificació es concentrarà entorn de la Via Europa, que té una capacitat per a uns 3.000 habitatges. També estan previstes actuacions d'habitatge dins el nucli urbà, amb la transformació de naus industrials que encara queden al centre. El procés de concentració d'activitats a ponent vol ser compensat per l'ajuntament amb intervencions a llevant (nous equipaments, museu tèxtil, etc.), per tal de recentrar el nucli històric.
Montgat	Els projectes previstos tendeixen a estructurar el municipi, desenvolupant sectors industrials de mida petita que permetin traslladar les indústries que actualment es troben inserides en el teixit urbà. Tanmateix, hi ha operacions d'habitatge: S'està edificant un nou sector de planejament i està aprovat el planejament per un altre. El nombre d'habitatges pot créixer és aproximadament de 1.150. Tanmateix, enguany començaran les obres per arreglar i perllongar el passeig marítim, junt amb un projecte paisatgístic i d'equipar el tram de costa anomenat Les Plataformes, fins fa poc ocupat per les contaminants indústries de Legias Conejo i Explosivos Riotinto que van ser trasladades.
Pineda de Mar	El planejament vigent s'ha caracteritzat per una notable expansió urbana. La previsió actual de cara al futur és de contenció i restricció del nou creixement. Es planteja la desclassificació dels sòls SUND, tot i que algun s'executarà per habitatge social. Els projectes futurs s'adrecen a la façana marítima: Acabament del passeig marítim en els trams colindants amb els municipis veïns. També es negocia una variant de la N-II però es discuteix el finançament.
El Prat de Llobregat	Els grans projectes que s'han executat dins el marc del Pla Delta (ampliació aeroport, desviament riu) en determinen la futura vocació del municipi. En general, les propostes de futur tenen a veure amb l'acabament de les infraestructures pendents, la naturalització dels espais lliures afectats per les infraestructures, el desenvolupament dels projectes urbanístics per completar les façanes nord i sud de la ciutat, i l'impuls de les activitats econòmiques al municipi. Des de l'Ajuntament hi ha una voluntat de desenvolupar al màxim possible els sectors urbanitzables que preveu el PGM -Eixamples nord i sud- amb milers habitatges plurifamiliars i barreja d'usos. Concretament, al Prat nord o Centre Direccional, hi ha diversos Plans Parcial per desenvolupar en un termini dos anys, que donaran lloc a uns 4.000 habitatges, mentre que al Prat sud, es construïran entre 1.500 i 2.000 nous habitatges. D'altra banda la futura estació intermodal en el nucli urbà del Prat (FAV, metro de la L1 i la nova L9, ferrocarril, bussos, i connexió a l'aeroport) amb les vies soterrades a la ciutat, constituirà un dels pols de nova centralitat del municipi.
Premià de Mar	La capacitat d'extensió urbana de Premià és limitada, i la primera franja dels 500 metres es troba totalment urbanitzada. La capacitat de l'Ajuntament de cedir sòl per promoure habitatge social és escassa, tot i així actualment hi ha un grup de 24 habitatges en construcció, gestionats per l'INCASOL.
Sant Adrià de Besòs	El municipi ha esgotat el sòl urbanitzable, tot el terme és urbà i altament dens. Les operacions de creixement residencial es realitzen bé per la rehabilitació de barris, bé per la reclassificació de sòl industrial. Els grans projectes urbanístics en marxa són el Pla de transformació de la Mina, amb la previsió de 700 nous habitatges, el Pla de la Catalana, que en preveu 1.400 amb un 30% de protecció oficial, i l'operació urbanística de Can Baurier, amb un 40% protegit dels 457 habitatges previstos. Totes aquestes són intervencions integrals d'habitatges i usos terciaris, oficines i comerç, que donaran com a resultat un teixit divers i compacte. El passeig marítim és un dels temes pendents, ara en estudi per part de la Mancomunitat. Cal un projecte que permeti la vialitat peatonal i en cicloturista per tota la costa i connecti els passeigs de Barcelona i el de Badalona.
Sant Andreu de Llavaneres	Els sectors previstos de creixement urbanístic estan situats sota l'autopista, i als costats de l'Avinguda Sant Andreu, malgrat estan pendents de la resolució del PDUSC. També projecten un passeig marítim integrat amb els municipis veïns.
Sant Pere de Ribes	El planejament aprovat retalla les expectatives de creixement en les zones de muntanya. Les urbanitzacions queden reduïdes als sectors consolidats per l'edificació i es localitzen els nous creixements en continuïtat als sòls urbans del pla. Un dels projectes més destacats en curs d'execució és el d'establir l'antiga traça de la C-246 com un passeig urbà modern de primer ordre, la Rambla del Garraf, que des de la sortida de la A-16 d'entrada a Roquetes, tingués associats usos que fomentessin l'activitat i la vida urbana.
Sant Pol de Mar	Enguany ha de començar la revisió del POUM, donat que els sectors previstos en el pla ja estan pràcticament desenvolupats, excepte un que és que es urbanitzable no delimitat. Les pretensions polítiques i tècniques són de contenció del creixement i remodelació de l'espai públic, per bé que s'han presentat al·legacions al PDUSC per l'afectació d'algunes peces, que limiten el creixement residencial del terme.

Sant Vicenç de Montalt	El PDUSC els ha afectat molt espai municipal. Estan pendents de les resolucions d'aquests àmbits per a poder aprovar el POUM recentment redactat. El nou POUM classifica de nou 30'88 ha de sòl urbà, en general com a reconeixement d'una situació de fet. D'aquest, gairebé la meitat, es manté dintre dels polígons d'actuació per completar i teixir una xarxa viària, plantejada en molts casos independentment i dotar-los d'un nivell suficient d'espais lliures i equipaments. El potencial total d'habitatges amb les NSb vigents és de 4.516, dels quals resten com a reserva a mig plaç 754 (210 en sòl urbà i 544 en sòl urbanitzable), no incloent els solars lliures dels sectors executats perquè es preveu un plaç curt d'execució definitiva.
Santa Susanna	S'està duent a terme la revisió del planejament amb un doble objectiu: la protecció del sòl agrícola, convertint-lo en un gran parc al costat oest de la riera de Santa Susanna; i l'ordenació del creixement turístic-hoteler a tota la plana, a l'est de la riera. Com a grans projectes urbanístics cal destacar el desenvolupament del Pla Parcial de Can Gelat, (sector de 156.955 m <sup>2</sup> ) que es destinarà un sostre de 0.4 per a ús turístic i un sostre de 0.1 per comerç de baixa concentració. Així mateix es destina un 60% del sòl a sistemes públics i un 40% del sòl a terreny privat. D'altra banda, està pendent el desenvolupament del pol.lígon 1 del Sector la Riera on es contempla 14000 m <sup>2</sup> de sòl comercial amb paral.lel a la N-II i alhora en una segona línia es preveuen 26 vivendes unifamiliars.
Sitges	Amb el nou POUM es mantenen per sota de les previsions de creixement del PG de 1989 en el continu urbà i urbanitzable de Sitges entre els Colls Miralpeix-Montgavina i redueix considerablement els sòls urbanitzables que preveia el PG. De entre els projectes urbanístics previstos, destaquen L'Eixample de la vila, la Plana i Santa Bàrbara. Són unes 80 ha de sòl que s'executarà per un sistema de Cooperació, amb 1100 habitatges lliures i 900 protegits. En general els criteris que es volen primar són la creació d'un sistema d'espais lliures i continuïtat, previsió de barreja d'usos, i els de jerarquia i nova centralitat.
Viladecans	En general, els projectes de futur s'encaminen a completar la ciutat allà on encara no ho estava i a millorar el front litoral municipal observant les condicions per a la protecció dels espais d'interès natural, la seva adequació per a l'ús públic i per a l'activitat econòmica i cívica. Els pròxims 10 anys es preveu la construcció d'aproximadament 7.720 habitatges nous en les diverses operacions en marxa. A la franja tocant a Sant Boi, el nou barri o ecobarri de les Olivarettes i l'operació de Can Torrent, unida a la ja quasi acabada de Can Preciós, permetran tancar la façana nord-est de la ciutat i aportar més de 4.000 habitatges nous al parc residencial de Viladecans. El mateix farà a la part sud-oest, l'operació de Can Tries i els 900 habitatges previstos. La resta d'operacions es concentraran en la franja sud de la ciutat.
Vilanova i la Geltrú	Les polítiques urbanístiques de l'ajuntament plantegen desenvolupar el model de ciutat territori, ocupant la plana del Garraf, amb complexitat d'usos i activitats; obrir la ciutat al nord dotant-la d'una façana i esponjar i reequipar el teixit urbà del sector (Eixample Nord). Tanmateix, preveure localitzacions per a la implantació d'equipaments supralocals. Preconitza la desaparició o congelació d'algunes urbanitzacions marginals i preveu incrementar els habitatges per hectàrea en sòl urbanitzable. Els sectors d'urbanització i els habitatges previstos actualment segons el planejament vigent són Sant Jordi situat a llevant de la ciutat, ja s'ha iniciat i preveu habitatges i equipaments El projectes urbans a l'Ortoll i l'Eixample Nord (amb un horitzó de 15-20 anys), també barregen serveis, petita indústria i habitatge, i tenen vocació d'exercir de motors per a la singularització de la ciutat i completar l'oferta de serveis i equipaments, així com tancar les façanes perimetrals del nucli urbà.
Vilassar de Mar	Actualment, han esgotat tot el sòl urbanitzable, quedant en curs un darrer sector urbanitzant-se de 10,62 Ha "Les Pinedes", amb capacitat per a 430 habitatges. Els projectes de futur, doncs, tindran a veure amb la millora de l'espai públic, creixements intensius, la provisió d'equipaments i serveis, la prolongació del passeig marítim, la creació d'aparcaments soterranis, com els previstos als baixos del mercat municipal i del Carrer del Carme, i l'ampliació del Mercat de la Flor.

#### 4.3.4 LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE NO CONSTRUÏT

El procés d'urbanització del litoral ha arribat a un nivell de saturació en el que protegir els espais costaners que resten no urbanitzats és una necessitat estratègica per al futur de la regió, tant des del punt de vista d'estructura territorial com de valorització econòmica del paisatge. El PDUSC, recentment aprovat, és indispensable per aconseguir-ho però és només un primer pas que hauria de ser complementat per altres nivells de protecció que articulessin una xarxa contínua d'espais protegits, amb diferents graus i intensitats, des del mar als espais naturals de les serralades del litorals, integrant rieres, antics camins, elements de patrimoni cultural i altres fites del paisatge. La restauració i gestió del sòl no urbanitzable és a hores d'ara precària, però, i molts dels usos instal·lats tenen un nivell d'artificialització alt i un caràcter difícilment reversible.

El litoral metropolità és més del 75% del litoral català, del que queda un 6% urbanitzable pendent de desenvolupament i un 19% protegit, en part inclòs en el PEIN. Concretament, hi ha 5 espais **PEIN**, que representen el 14% de tot el territori dels municipis costaners metropolitans. També hi ha 675 ha de Zones d'Especial Protecció d'Aus (**ZEPA**) distribuïdes als municipis del Prat i Viladecans, que engloben les principals zones humides, pinedes litorals i ecosistemes dunars del delta del Llobregat. D'altra banda, la **xarxa de Parcs** de la província de Barcelona, que inclou 94 municipis i 13 parcs gestionats directament per la Diputació de Barcelona o mitjançant consorcis amb els ajuntaments,

afecta al Parc del Garraf, Collserola, i les serres de Marina i Montnegre-Corredor. A la província de Girona, en canvi i per cercar una comparació amb la resta del territori litoral català, més del 45% de la costa és sòl protegit.

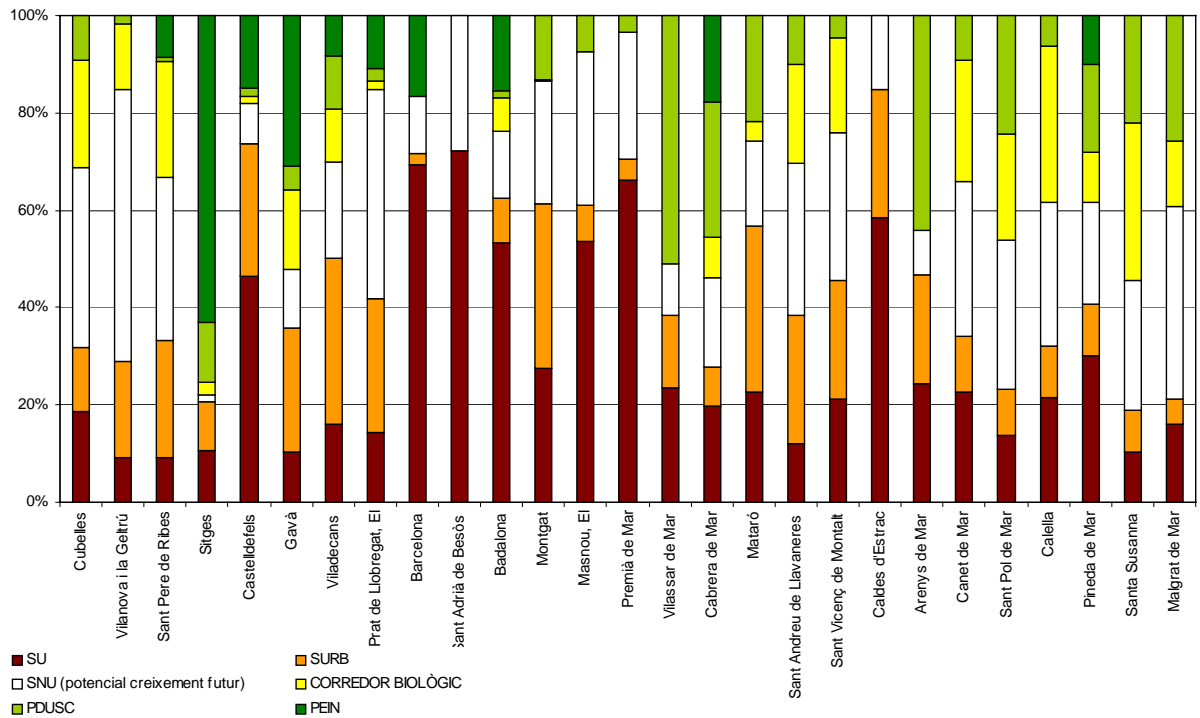
Els teixits urbans litorals han tingut un creixement ràpid, descentrat i estès al llarg de la costa, amb freqüència poc articulats amb els teixits dels pobles de segona línia de costa. En general, en els municipis litorals, el model urbanístic més desenvolupat en les darreres dècades ha estat la creació d'habitatge unifamiliar i construcció de baixa densitat, amb el consegüent consum de territori i increment dels costos de manteniment i abastament.

En poc més de cinquanta anys el litoral ha passat de ser l'espai al marge, el no lloc dels trànsits portuaris, ferroviaris, d'activitats amb forts impactes ambientals, fins i tot de zones residuals, al lloc on es concentren les majors pressions immobiliàries. De forma paradoxal, en aquest àmbit hi ha un alt percentatge d'espais dedicats a usos obsolets, extensius i/o de poc valor afegit, sovint a precari, que poden arribar a ser incompatibles i/o contradictoris amb el valor econòmic d'aquest espai. Hi ha una elevada diversitat i grau de contrastos, amb llocs d'alt valor paisatgístic ja restaurats (Foix, Llobregat, Besòs excepte el darrer tram...) així com d'altres altament degradats (rieres d'Alella, d'Argentona...).

Sovint aquests espais (delta del Foix, colls Miralpeix, Montjuïc, delta del Llobregat i del Besòs, Turó de Montgat, Riera d'Alella i d'Argentona, Cinc Sènies, Riera Vallalta, Les Torretes a Calella, el delta de la Tordera...), tenen un paper important com a ecotó, a més d'una gran significació cultural.

Davant la gran pressió immobiliària especulativa que han de suportar, fins i tot els espais agrícoles que hi resten, hom pot trobar una munió sorprenent de càmpings metropolitans de diversa qualitat, concessionaris de cotxes, parcel·les de caravanings, exposició de piscines, naus de ferralla, cementiris de cotxes, o hivernacles que han abandonat el cultiu tradicional i s'han transformat en instal·lacions semiindustrials poc regulades. Són algunes de les activitats que s'aferran a un espai escàs, no necessàriament vinculades a una demanda urbana o de mercat real.

**Gràfic 4.3.9 Distribució d'usos de sòl en els municipis litorals, 2005**



Font: Mcrit

La Llei de Costes (1988) estableix servitud de protecció de 100 metres, i restriccions fins a 500 metres, però la llei arribà tard, abans la servitud era només de 20 metres, i permet una certa discrecionalitat en l'aplicació en àmbits en procés d'urbanització.

Actualment, la Generalitat està seguint una doble via per a la protecció d'espais naturals de Catalunya. A més del PDUSC, que després explicarem en detall, també afecta al litoral metropolità d'una banda l'ampliació de la **Xarxa Natura 2000**, xarxa ecològica europea iniciada el 1992, segons la qual els Estats Membres, en el marc de les seves polítiques nacionals d'ordenació del territori i desenvolupament i, especialment per millorar la coherència ecològica dels espais lliures, fomentaran la gestió dels elements del paisatge de primordial importància per a la fauna i la flora silvestre. Segons el projecte, el 26,7% del territori de Catalunya s'incorporarà a aquesta protecció. D'aquests espais, estan en curs d'aprovació àmplies àrees de les costes del Garraf i del Maresme, els deltes del Llobregat i riu Tordera, la serra del litoral central, i també fons marins. Així mateix, s'estan concretant les directrius sobre la connectivitat biològica i paisatge, com el **Pla especial de connectors biològics**.

L'objectiu del nou Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC) impulsat pel Govern de Catalunya, és imposar, dins dels 500 metres, límits a l'ocupació i evitar el continu urbà ininterromput. Es tracta del primer pla urbanístic supramunicipal amb efectes vinculats sobre els usos del sòl des del Pla General Metropolità del 1974. Es tracta d'evitar tant la creació d'una urbanització continua del litoral, de caràcter predominantment residencial, com la ubicació d'usos banals, o de poc valor afegit. La simple observació del litoral mediterrani i en particular dels processos d'urbanització i periurbanització ocorreguts en els darrers anys a Espanya, des d'Andalusia fins a Catalunya, mostra la intensitat i el sentit de les dinàmiques existents, i els impactes socials i ambientals que implica.

És una mesura d'urgència, que corregeix una tendència. El febrer del 2004 se suspengué la tramitació de llicències i plans derivats, parcials o especials, en els 500 metres propers a la línia de costa, en el sòl urbanitzable no delimitat, i sòl no urbanitzable. I el mes de maig del 2004 s'aprova inicialment el PDUSC, pel que afecta al sòl no urbanitzable, per la Comissió d'Urbanisme. Per aplicació del PDUSC, els sòls urbanitzables no delimitats es canvien de règim, a no urbanitzable. Els sòls urbanitzables delimitats sense pla parcial aprovat son objectes d'un segon pla, i es preveu la redacció d'un tercer PDUSC que afectarà al sòls urbanitzables, i que tindrà segurament problemes de definició jurídica importants.

El PDUSC consolidarà la protecció del sòl no urbanitzable litoral, sovint sòls intersticials amb preexistència d'usos periurbans, i propicia que els municipis litorals i totes les institucions competents defineixin estratègies de regulació, gestió i projectes per transformar aquests espais, en un termini no superior a la vigència legal del propi PDUSC. A partir de l'aprovació del PDUSC el sòl no urbanitzable costaner ha passat a ser un subjecte de projecte de restauració per si mateix.

Dels sòls classificats com C1 -de màxima protecció- al PDUSC hi ha diversitats d'usos, alguns són boscos, altres agrícoles amb hivernacles, camins i obres transformades, que requereixen projectes de restauració i estratègies de conservació singulars. D'altra banda, molts d'aquests projectes requeriran d'intervencions i acords supramunicipals. De la mateixa manera, l'arranjament de camins de ronda i la evident necessitat d'una continuïtat dels passeigs marítics, si més no peatonal i ciclista, requereix d'una aproximació global i sensible a cada espai en el projecte.

D'altra banda, molts d'aquests projectes d'intervenció hauran de ser de tipus supramunicipal; en la frontera on s'ajunten els termes municipals de Premià, Masnou i Teià, per exemple. A Vilassar, Sant Andreu de Llavaneres, o a Viladecans, en relació amb el sòl per sobre de l'autovia de Castelldefels, per exemple, o a Malgrat en relació als càmpings que ocupen el delta de la Tordera, cal dur a terme estudis detallats sobre com les vores i els acabaments de les ciutats, o les reconversions d'usos, podrien establir-se dins de les determinacions del PDUSC, i per fer el millor ús possible del fons d'inversió en sòl no urbanitzable posat a disposició pel Govern.

#### **4.3.5 LA RESTAURACIÓ DEL PAISATGE NO CONSTRUÏT**

Els fons marins i les platges, l'espai de transició entre el mar i el continent, és una zona molt sensible ecològicament i extraordinàriament valuosa des d'un punt de vista cultural, social i econòmic, sotmesa a pressions d'ús creixents. Junt a espais idíl·lics, platges de dunes on encara hi nien ocells d'espècies protegides, s'hi estenen usos obsolets i contaminants.

Mentre hi ha trams de la costa recentment restaurats, la majoria de la costa, molt artificialitzada, pateix greus problemes de regressió de platges, d'ocupació per usos indesitjats, d'accessibilitat, o nivells de degradació evidents. Ja s'han dut a terme operacions de restauració ecològica tan importants com la del riu Besòs, fins fa poc un dels més contaminats d'Europa, o el Parc Agrari del Llobregat que conjuga usos productius amb activitats lúdiques i recreatives amb major rendibilitat econòmica, social i mediambiental per al territori. En ambdós casos van constituir-se Consorcis per a la seva gestió.

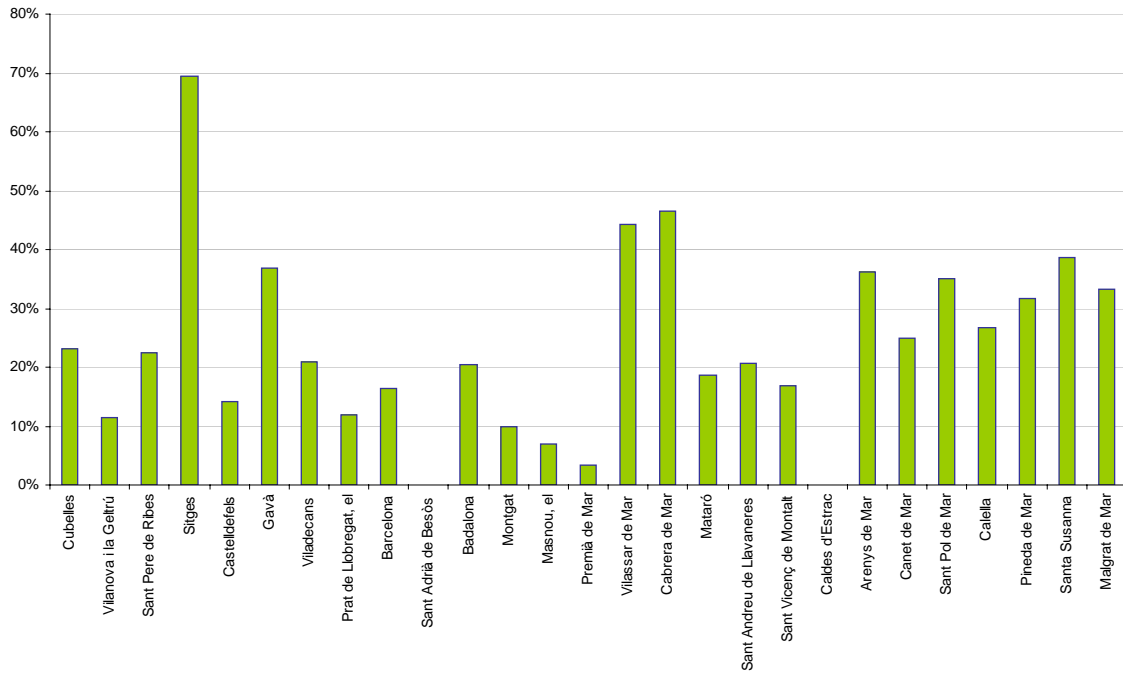
Altres projectes d'intervenció sobre el sòl no urbanitzable al litoral, amb problemes de gestió i graus d'artificialització diferents, però exemplificadors en molts sentits de la dificultat de gestionar el sòl protegit d'urbanització, són el parc agrícola de les Cinc

---

Sènies, a Mataró o l'espai natural dels Colls de Miralpeix, tots dos amb una elevada pressió urbanística a l'expectativa.

En aquests propers mesos el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, iniciarà altres actuacions de millora del paisatge (unes 15 en tres anys), de tipus supramunicipal, i amb un caràcter demostratiu, per tal de mostrar casos concrets de restauració paisatgística i generar una dinàmica positiva entre els agents socials i econòmics a favor de la restauració.

**Gràfic 4.3.10 Possible protecció de sòl en relació a la superfície total del municipi, 2004 (%)**



Font: Mcrit

La restauració del paisatge litoral és una necessitat estratègica primer per millorar la qualitat de l'entorn on conviuen milions de ciutadans, i pel seu atractiu turístic, però també com a indicador de la capacitat de les Administracions Públiques per intervenir eficientment a favor de la col·lectivitat. Cal minimitzar les expectatives d'urbanització del sòl no urbanitzables amb projectes coherents i rentables, donat que molts propietaris no tenen ni estímul ni interès per dur a terme la conservació de les seves finques.

D'altra banda, recentment s'han creat eines i marcs legals adequats, que permetran les administracions locals endreçar i dotar de valor els espais lliures. La **Llei del paisatge** pot suposar un canvi en la qualitat del paisatge català, però restarà encara pendent la qüestió del finançament de les actuacions de restauració necessàries. Tots els Plans territorials parcials de Catalunya tindran integrats en la seva normativa un **Catàleg de paisatge**, normes de regulació del aspecte de les edificacions, infraestructures i altres elements que transformen l'espai. Les **Cartes de paisatge** són documents no vinculants elaborats per iniciativa social destinats a integrar-se en Catàlegs de paisatge jurídicament vinculants.