

Querida familia

Lluís Cantallops Valeri

CERT

AVENIDA JOSE ANTONIO, 544, 6.º
 (entre Montaner y Casanova)
 TELEFONO 253 24 00
 (No informamos telefónicamente)
 BARCELONA-11

D. J

BARCELONA - ■

Barcelona, 23 de Noviembre de 1973

Querida familia:

Les notificamos que en el sorteo que semanalmente hacemos en un distrito de esta ciudad para promocionar nuestra empresa, han sido agraciados con un reloj de pulsera, última novedad en el mercado.

Para recoger el vale del mismo, rogamos pasen por nuestras oficinas de 10 a 16 de 4 a 8, antes del próximo martes, día 27, notificándoles que debe personarse el titular o esposa con D. N. I. o cartilla familiar que acredite su identificación.

Anticipándoles nuestra enhorabuena les saludamos atentamente.

C E R T


 LAURA MELER

P. D. Nuestras oficinas permanecen cerradas los sábados.

La lectura de esta carta, entrañable y obsequiosa, predispone a interpretarla como instrumento de una campaña de promoción de una nueva firma productora o importadora de relojes, deseosa de introducirse en el mercado local.

Pues bien, CERT no es una empresa dedicada a la promoción de cronómetros. Detrás de CERT se esconde, supongo que al amparo de la ley, una de las más eficientes organizaciones del furor de semiparcelación y venta del territorio de Cataluña. Parcelación que se cumple, eso sí, con precisión cronométrica, a la velocidad que permiten



las excavadoras que abren brecha, a modo de caminos, entre los pinares de los términos municipales de Hostalric, Tordera, Sant Celoni, Fogars o Sils. Las promociones CERT tienen nombre regio o anglosajón, y a veces ambas cosas a la vez. Se llaman: Parque Príncipe, Agora Park, Junior Park, Regent Park, Royal Park, King Park, etc., etc.

El promotor de estas actuaciones, y los de otros centenares de parcelaciones que se extienden por todo el territorio de Cataluña, han descubierto que la tierra rústica parcelada, si reúne unas mínimas condiciones, puede ser un producto comercializable de altísimo rendimiento. Pero para ello es preciso utilizar todos los conocimientos que ofrecen las modernas técnicas de promoción de ventas.

El proceso se desarrolla, más o menos, así:

Se realiza un minucioso estudio de mercado, se selecciona a los posibles compradores, se acuñan slogans adecuados, y se remiten cartas como la que encabeza este artículo. Es importante disponer de una red de vendedores con notable agresividad comercial (no se precisan conocimientos técnicos). El futuro comprador es asaeteado por la propaganda directa e indirecta. Para la venta de parcelas se utiliza el señuelo de un regalo o de un premio como si se tratara de vender una sopa preparada o un detergente. A la oferta del obsequio del reloj o del sorteo de 50.000 pesetas a cuenta del importe de la parcela, acuden los presuntos compradores a visitar la parcelación. Se forman verdaderas caravanas de autocares repletos de clientes. Se les invita a desayunar mientras se cantan las excelencias del lugar y se les convence de la seguridad de los bienes raíces contra la depreciación de la moneda. Algunos invitados a la kermesse no resisten la tentación de entregar un anticipo a cuenta de la parcelita, y pronto quedarán inmersos en la marea de compromisos que envuelven a los millares de personas que en los últimos años intentaron convertir en realidad el sueño de la «caseta i l'hortet».

El caso CERT es un ejemplo de los muchos que podrían exponerse para explicar un fenómeno que, por su dimensión socioeconómica, su extensión territorial y su incidencia en la calidad del equipo comunitario, no dudo en catalogar como uno de los que permitirán identificar con mayor claridad la intervención de nuestra generación en la ocupación territorial de Cataluña.

Pero este fenómeno desbordante e incontenible debe tener, además de sus peripecias pintorescas, una explicación de mayor alcance.

Lo que sigue es un intento de exponer algunas de las causas y de las condiciones objetivas por las que y en las que se producen entre nosotros la inmensa mayoría de las parcelaciones que promocionan CERT y sus afines.

La explosión urbana

Los observadores atentos de la realidad urbana de nuestra sociedad, durante los últimos veinte años, llegarán a la misma conclusión: la ciudad ha estallado, y las consecuencias de la explosión se esparcen por todo el territorio que la circunda.

La constatación de este fenómeno no es una exclusiva de nuestro tiempo ni de nuestra sociedad. Es un denominador común a todas las

LA ROCA DEL VALLES



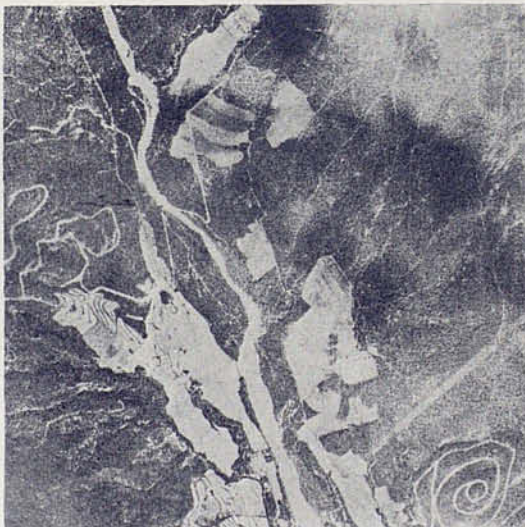
Agosto 1965



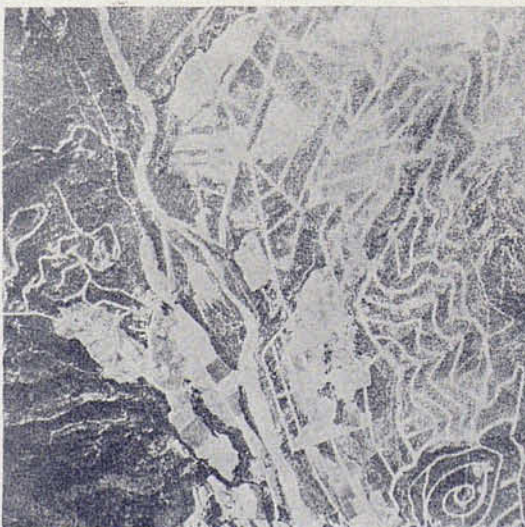
No aprobado

Abril 1970

MATADEPERA



Agosto 1965



Aprobado

Abril 1970

sociedades en expansión. Los catalanes de la Renaixença debieron «sentir» día a día el crecer de Barcelona, liberada del corsé de las murallas, y la extensión de la ciudad por el llano que la rodea. Arnold J. Toynbee en su libro *Ciudad en marcha*¹ reproduce un singular aguafuerte del caricaturista George Cruikshank, fechado en 1829 y titulado «Londres saliendo de la ciudad, o la marcha de los ladrillos y el mortero». En el grabado aparecen unas hileras de casas del Londres periférico que, en grotesca formación militar, semejan carros de combate que avanzan sobre la campiña que rodea la ciudad. Unos hornos de cocción en función de piezas de artillería vomitan ladrillos como proyectiles y arrasan los cultivos. Un ejército de piedras, picos, palas, carretillas, escaleras, andamios y herramientas, asalta incontentible las trincheras rurales. Esta parodia urbanístico-militar expresa, ingeniosamente, lo que debió ser la expansión urbana del Londres de la primera revolución industrial. Es la imagen de las ciudades en marcha, ciudades que, como afirma Toynbee, se están moviendo, en la actualidad, a la velocidad de una avalancha, más que a la de la lava o a la de un glaciar. La ciudad avanza y consume el territorio próximo a un ritmo cada vez más acelerado.

Pero a medida que la avalancha urbana desborda sus límites racionales, la ciudad se vacía de sus contenidos esenciales. Se transforma, cada vez más deprisa, en un pavoroso artefacto productor de bienes y servicios. El espacio para vivir se convierte paulatinamente en espacio para trabajar. El ciudadano, pequeño factor de producción en la inmensa factoría urbana, se encuentra sometido a la presión que, en el sentido literal de la palabra, ejerce sobre él un medio hostil. La agitación de la vida urbana, el ruido y la congestión del tráfico, la contaminación del aire, la impersonalidad del ambiente urbano, y la poca calidad del entorno construido son algo más que tópicos de conversación. Para el ciudadano se han convertido en una obsesión, una pesadilla de la que desea liberarse. El hombre urbano, atrapado en la trampa de producción y del consumo, no se resigna a pasar su vida archivado en uno de los innumerables departamentos de la colmena. Y poco a poco, ayudado por los «mass-media» de su ámbito cultural, imagina su residencia ideal; un ideal de protección, aislamiento, aire puro, contacto con la naturaleza, personalización, identificación y afirmación de sí mismo, que en nuestra peculiar cultura coincide, a falta de otras imágenes más sugestivas, con la vivienda aislada rodeada de jardín, situada en la urbanización «X» del maravilloso pueblo «Y».

En Inglaterra, esta idealización pequeño-burguesa de la casita rodeada de jardín y situada en un área urbanizada, dio lugar en los años 50 a la creación de un neologismo: la «subtopía» (suburb+utopía).

Henri Lefebvre² afirma que, en su país, las encuestas sociológicas han demostrado que la mayoría de los franceses, de toda edad, condición y categoría socioprofesional y nivel de renta, aspira a vivir en pabellones (80 %), y que esta mayoría es más elevada entre los obreros, de categorías de nivel de renta relativamente bajo, que entre los cuadros y categorías de renta elevada.

En los Estados Unidos la expansión urbana se ha desarrollado en tres etapas. En una primera etapa, a principios de siglo, el crecimiento urbano era muy compacto, y distribuido entre muchas ciudades, grandes y pequeñas, a través de todo el país. En una segunda etapa, hasta 1940, se inició un cierto esponjamiento en el crecimiento urbano que se desarrolló en la proximidad de las grandes ciudades en zonas conectadas por ferrocarriles urbanos. En la tercera etapa, a partir de la segunda guerra mundial, y como consecuencia de la difusión del automóvil y de la mejora del sistema de autopistas, el crecimiento urbano dejó de ser compacto y se desarrolló en zonas de baja densidad, situadas en el área de influencia inmediata de los grandes centros metropolitanos. Así, entre 1950 y 1960, el 96 % de población se dio en áreas metropolitanas, en municipios o grupos de municipios que incluyen una ciudad de 50.000 habitantes, como mínimo. Más de las tres cuartas partes del crecimiento urbano se dio fuera de los límites administrativos de las ciudades capitales, muchas de las cuales perdieron población. Un nuevo tejido construido conectó físicamente a las áreas urbanas adyacentes formando regiones urbanas con múltiples ciudades centrales.³

Durante la primera revolución industrial, en Europa y Norteamérica, las ciudades crecieron vertiginosamente, aumentando la densidad de un territorio cuya superficie crecía lentamente. Las ciudades de los países industrializados del presente, y sobre todo las de los Estados Unidos, crecen horizontalmente, y se expanden en actuaciones salpicadas en una gran extensión territorial. Los caracteres diferenciadores del entorno físico se anulan. Los límites entre la metrópoli, la ciudad, el pueblo, el campo cultivado y las zonas vírgenes se difuminan. El campo se urbaniza, el pueblo se une a la ciudad, la ciudad se convierte en metrópoli y las metrópolis se unen formando inmensas conurbaciones. El tejido urbano que ocupa las áreas situadas entre los núcleos de población concentrada, que juegan el papel de centros secundarios, es de baja densidad, y en él predominan las parcelaciones residenciales de pequeña dimensión.

1. Arnold J. Toynbee. «CIUDADES EN MARCHA», Alianza Editorial.
2. Henry Lefebvre. «DE LO RURAL A LO URBANO». Ed. Península.
3. Christopher Tunnard and Boris Pushkarev. «MAN MADE AMERICA», «CAOS OR CONTROL?». Ed. Yale.

Cataluña

La experiencia americana no es más que un caso extremo de una regla general que se da en todos los países industrializados de occidente, y que se empieza a cumplir, en este momento, en el Area Metropolitana de Barcelona y pronto en Cataluña entera. La explosión urbana afecta no solamente al territorio inmediato a las conurbaciones. Sus efectos más lejanos alcanzan a todo el país, como lo demuestra la reciente expansión urbanística de zonas tan alejadas de la capital como el valle de Arán o el delta del Ebro.

En estos momentos es difícil obtener una información completa y actualizada de las dimensiones del problema a escala regional. Sólo a partir de datos parciales de algún trabajo especializado se podrá intuir su dimensión global. En un estudio del proceso de urbanización y ocupación del territorio en el «Area de Acción Inmediata»⁴ del Area Metropolitana de Barcelona, puesto al día en agosto de 1970, se llegó a la conclusión de que más de las tres cuartas partes del suelo urbano residencial de nueva creación se destinaba a zonas de ciudad jardín, campo y bosque urbanizables. Se contabilizaron 753 actuaciones urbanísticas de tipo residencial con una extensión total de 32.000 Ha. De entre estas 753 actuaciones, 507⁵ correspondían a urbanizaciones en ciudad-jardín, con un total de 24.700 Ha. comprometidas, diseminadas por el territorio sin otro criterio ordenador que la espontánea voluntad del propietario o promotor, que decide transformar el suelo rústico en suelo urbanizado. Desde 1970, fecha de esta encuesta, hasta 1974, el número de promociones ha crecido a un ritmo acelerado en una carrera desenfrenada de los particulares para adelantarse con situaciones de hecho a los Planes en curso que puedan cortar las espectaculares plusvalías que intuyen para sus propiedades. En la carrera del oro de la ocupación del territorio, el sector público, la comunidad, siempre pierde. Los llamados promotores consumen territorio a una velocidad que la lenta máquina administrativa es incapaz de controlar. Por esta razón, el mercado cuenta, en estos momentos, con una oferta muy superior a la demanda, y en una gran parte de parcelaciones el número de parcelas edificadas no alcanza el 10 %. Pero ello no supone una reversibilidad del proceso de ocupación. La distribución de las edificaciones en el terreno se dispersa en una táctica destinada a asegurar la calificación definitiva de la totalidad de las fincas rústicas que se pretende transformar.

Cataluña ha entrado a participar en este fenómeno mundial con todas las peculiaridades propias de nuestra tragedia colectiva actual:

— Un vacío institucional que impide contemplar el problema con una visión de conjunto y aplicar medidas de gobierno eficaces y adecuadas para su encauzamiento.

— Una multiplicidad de jurisdicciones y una debilidad de los órganos de decisión sometidos a una estructura vertical anacrónica con el vértice a 600 Km. de distancia.

— Una clase dirigente que, una vez más, ha optado por hipotecar el futuro de todos en su propio beneficio.

— Una población mal informada sin tradición urbana, cuyas actuaciones sobre el territorio ponen al descubierto una indigencia cultural incontrolable.

— Una incapacidad, o una imposibilidad colectivas, para contemplar lo sucedido en otros países y aplicar los remedios oportunos antes de que se presenten las mismas situaciones.

Características técnicas de las parcelaciones

Cómo se puede llegar a tomar conciencia del descalabro que se cierne sobre el patrimonio colectivo es a través del análisis de las características técnicas de la gran mayoría de las parcelaciones.

4. El Area de Acción Inmediata del Area Metropolitana de Barcelona comprendía las comarcas del Baix Llobregat, Vallés Oriental y Occidental, y el Maresme, con una extensión total de 198.000 Ha. La población total de estas comarcas era de 690.000 habitantes (1968). El área urbana realmente ocupada en 1970 era de 8.000 Ha.

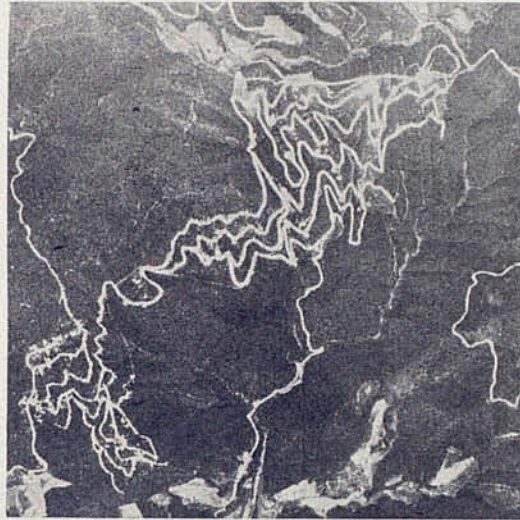
5. Las diferencias que existen entre los datos numéricos de este artículo y los que constan en el de Emilio Gasch, que figura en este mismo número, se refieren exclusivamente a la comarca del Maresme. Aquí se tienen en cuenta, para esta comarca, las 298 actuaciones que cita Emilio Gasch en su trabajo. De ellas, 237 poseen ciudad jardín, campo, parque o bosque urbanizado. El desglose es el siguiente:

COMARCA	Baix Llobregat	Vallés Occidental	Vallés Central	Vallés Oriental	Maresme	Totales
N.º total de actuaciones detectadas						
APROBADAS	38	32	31	7	26	134
NO APROBADAS	95	83	98	71	272	619
TOTAL	133	115	129	78	298	753
Urbanizac. en ciudad jardín, campo o bosque urbanizado						
APROBADAS	18	7	11	4	19	59
NO APROBADAS	71	49	57	53	218	448
TOTAL	89	56	68	57	237	507

S. CEBRIÀ DE VALLALTA



Agosto 1965



No aprobado

Abril 1970

**LLINARS DEL VALLÉS
S. ANTONI DE VILAMAJOR**



Agosto 1965

No aprobado



Aprobado

Abril 1970



El grado de urbanización y su calidad sólo es función de lo que el presunto comprador pueda digerir. Si el cliente es capaz de creer en promesas, basta una simple explanación con tractores para crear la imagen de la urbanización. Es poco frecuente una previsión de trama viaria fundamental a escala municipal o comarcal sobre la que apoyar cada parcelación y establecer una conexión lógica entre parcelaciones limítrofes. En estas condiciones, la constante característica de los trazados viarios de las parcelaciones residenciales es la confusión. En general suelen apoyarse en un único punto de acceso, la primitiva entrada a la finca rústica. Cada promotor concibe su trazado viario de forma autónoma, en un esquema cerrado que evita las conexiones con los vecinos. Esta situación es particularmente grave en las parcelaciones de montaña (la mayoría en nuestro país) por la alteración del medio natural de los trazados. Se dan casos extremos de parcelaciones contiguas cuyos trazados viarios trepan cuesta arriba y serpentean independientemente, sin ninguna conexión entre sí. El esquema viario resulta hermético a los no residentes, que se pierden en un laberinto de vías inconexas. Las situaciones de hecho y de derecho que se crean son prácticamente irreversibles, por lo que el territorio afectado por estas parcelaciones puede darse como irrecuperable para varias generaciones.

La dotación de servicios urbanos de las parcelaciones está presidida por la precariedad. A los ojos de la mayoría de los promotores, una mejora en la calidad de estos servicios sólo significa una merma de los beneficios que reporta la operación. Y ello es así porque una vez realizada una urbanización elemental se procede a la transmisión de la parcelación al Ayuntamiento, que queda responsabilizado, a partir de la fecha de la cesión, del buen funcionamiento y conservación de las instalaciones. El promotor, por tanto, tiene escaso interés en realizar unas instalaciones que resistan en buen uso mucho más allá de la fecha de cesión. Mas si se tiene en cuenta que los Ayuntamientos, carentes en general de asesoramiento técnico y legal adecuado, no acostumbran a exigir otra cosa que la mera existencia de las instalaciones fundamentales de agua, electricidad y alumbrado público, sin fijar condiciones de dotación ni tener establecida normativa alguna que se refiera a los estándares mínimos de calidad que requieren estas instalaciones. Los Ayuntamientos, habituados por la Administración central a una indigencia presupuestaria crónica, acogen favorablemente cualquier intervención, cegados por el espejismo de los ingresos inmediatos que en concepto de licencias de edificación permitirán sanear, a corto plazo, las siempre deficitarias haciendas locales.

Por esto no es de extrañar el bajísimo nivel que presentan tanto la pavimentación de las calles y aceras como los tendidos de las redes eléctricas, de alumbrado público o de suministro de agua de la mayoría de las parcelaciones. La pavimentación de las calles no pasa de un riego asfáltico superficial, y casi nunca resisten más allá del período de construcción de los primeros edificios. Las instalaciones eléctricas y telefónicas subterráneas son una rarísima excepción. Los postes y tendidos de cables, colocados sin orden ni concierto, dan a las parcelaciones residenciales la apariencia de un paisaje industrial decimonónico. La red de suministro de agua sufre continuas anomalías, y la evacuación de aguas residuales se solventa o por el procedimiento de la fosa séptica o por el vertido a un torrente sin depuración. En contra de la previsión inicial de sus ingenieros regidores, los déficits de infraestructura de los municipios crecen exponencialmente al incluir en su ya migrado patrimonio urbanístico, unas ordenaciones que por su extensión, baja densidad y escasa calidad inicial, difícilmente permiten recuperar para el conjunto un nivel de urbanización medianamente aceptable.

Situación legal de las parcelaciones

En agosto de 1970, sólo 59 urbanizaciones del Area de Acción Inmediata del Area Metropolitana tenían aprobado un Plan Parcial de Ordenación por la Comisión Provincial de Urbanismo. La aprobación de este organismo no supone ninguna garantía sobre la calidad de la ordenación, pero el hecho de que el único organismo urbanístico de la administración provincial no llegara a controlar ni el 12 % de lo que ocurría en el territorio de su jurisdicción, da idea del grado de discrecionalidad de que gozaron los promotores de las parcelaciones.⁶ Como consecuencia de esta discrecionalidad, las garantías legales que ofrecen la mayoría de las parcelaciones son muy escasas.

Para empezar, en el contrato de compraventa se habla de «lote» o «pieza de tierra», nunca de solar edificable (la honorabilidad del notario debe quedar a salvo). A veces en el documento de compraventa se deja constancia de que el comprador se hará cargo del coste de la urbanización del solar, la cual el promotor se compromete a realizar en un plazo que puede exceder los 30 meses, previo acuerdo de un sobreprecio sobre el palmo cuadrado de tierra. La velocidad a que operan los promotores es tal, que en tres o cuatro meses son capaces de liquidar decenas de hectáreas en parcelas de 400 m.² y pueden extinguir seguidamente la vida legal de su empresa, con lo cual los compromisos de urbanización...

La segunda etapa de la peripecia del comprador la constituye la obtención del permiso de construcción. Según informan los aleccionados y eficientes vendedores, los Ayuntamientos no pueden negar el permiso de construcción aunque las parcelas sobre las que se pretende

edificar disten mucho de merecer la calificación de solar, y la situación legal de la parcelación sea dudosa. Los propios Ayuntamientos, a veces por desconocimiento de la mecánica legal, y a veces por las dimensiones del problema social y de orden público que crearía la gran cantidad de personas comprometidas, optan por conceder las licencias, aun en contra de las prescripciones legales vigentes. Si se vende un 60 % o un 80 % de las parcelas, la parcelación se aprueba como hecho consumado. La verdad de esta afirmación puede confirmarse por el hecho de que una gran parte de los planes parciales que se redactan son de legalización de parcelaciones, y se limitan a representar sobre un topográfico unos viales consolidados por la presencia de edificaciones.

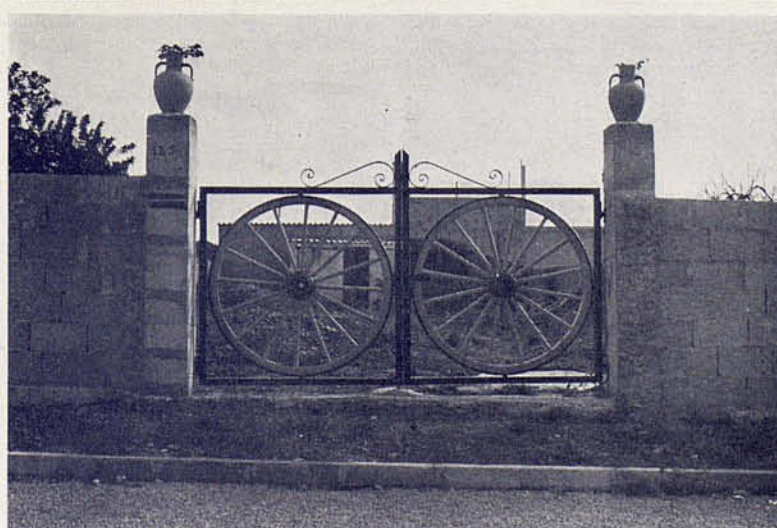
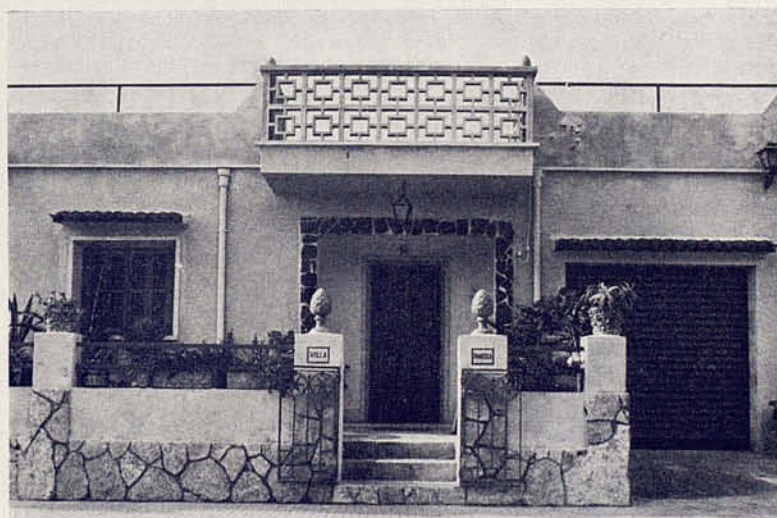
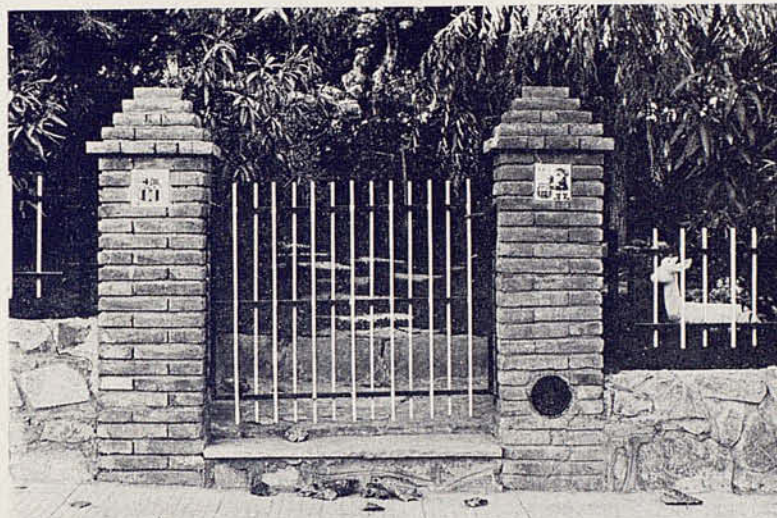
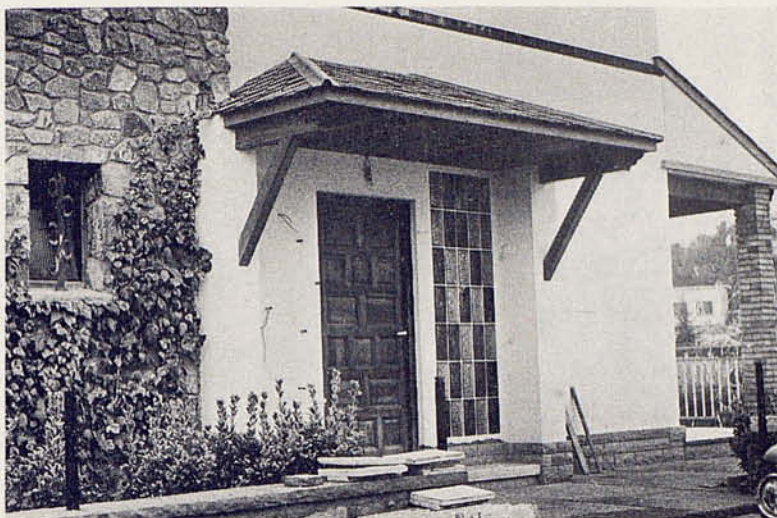
Las irregularidades de todo orden se suceden hasta tal punto que los compradores de parcelas han creado Asociaciones de Propietarios Afectados, y el número de estas asociaciones es tal que se ha llegado a constituir una Federación Regional Catalana de Asociaciones de Propietarios de Parcelas, con 23 asociaciones fundadoras y más de 100 en trámite de inscripción. Pero lo más increíble es que, conocedores de las intenciones de sus clientes, los promotores de parcelaciones consiguieron adelantarse a las ansias asociativas de los pequeños compradores de parcelas, y con anterioridad a la aprobación de los estatutos de la Federación, lograron la creación de una Agrupación de Promotores de Urbanizaciones encuadrada en la Organización Sindical.⁷

A modo de conclusión y de resumen apocalíptico

En estos momentos, Cataluña está viviendo un acelerado proceso de transformación del suelo rústico en suelo urbano de baja densidad. Este proceso es particularmente intenso en las zonas boscosas de bajo rendimiento forestal próximas a las áreas de mayor desarrollo económico. La transformación tiene unas características dinámicas de promoción, y unas dimensiones tales, que puede hablarse del territorio como objeto de consumo intenso e inmediato. La calidad media de las intervenciones es tan baja que en muchos casos el suelo ocupado es irrecuperable para un desarrollo ordenado, aun en el caso de que en etapas futuras se intentara mejorar el nivel técnico de la urbanización.

Funciona en todo el país, y a pleno rendimiento, una inmensa máquina de devastación del territorio capaz de devorar urbanísticamente una comarca cada quinquenio. El Maresme, la Costa Brava, el Montseny, el Montnegre, la costa de Tarragona y ahora el Pirineo de Lérida son los hitos que jalonan el paso de esta máquina insaciable. Un vacío institucional urbanístico, apenas disimulado por la presencia de equipos técnicos de planificación, hace que una situación insostenible se prolongue por decenios, siendo imposible atajar, en los frentes político, económico, técnico, cultural y legal, el avance desbocado de este proceso irreversible de degradación del territorio.

L. C. V.



6. Datos del «ESTUDIO DEL PROCESO DE URBANIZACION Y OCUPACION DEL TERRITORIO EN EL AREA DE ACCION INMEDIATA DEL A.M.B.».

7. Datos extraídos de notas de la prensa local.