

EL PARAISO
DE LAS
URBANIZA-
CIONES



Algunos problemas no resueltos sobre el mercado de segunda residencia

Emili Gasch

I. LA INFORMACION DISPONIBLE

Sobre el creciente número de urbanizaciones que han aparecido y siguen apareciendo en Cataluña de unos años a esta parte, se dispone de muy poca información. Se desconoce el número de ellas, la superficie que ocupan, la calidad de las mismas, el grado de utilización, etc. Respecto a las empresas promotoras la información y los análisis son todavía más escasos; se desconoce desde el grado de concentración de las mismas hasta el capital real de estas sociedades, pasando por los mecanismos concretos de su formación y gestión.

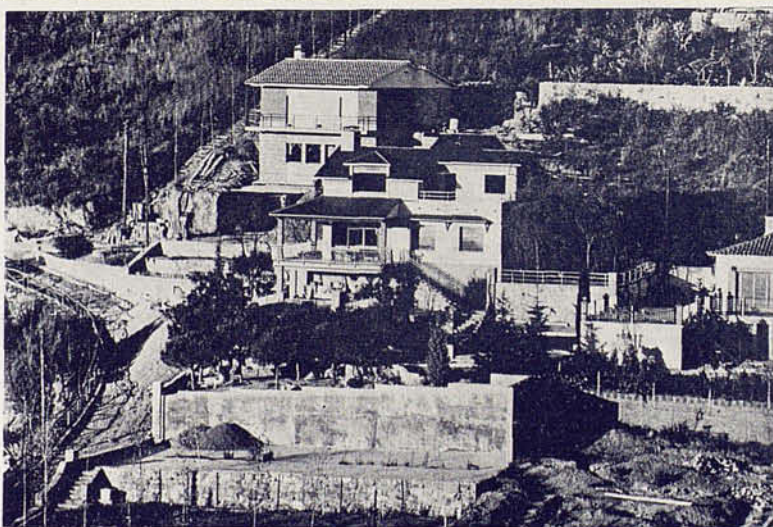
Ciertos indicios hacen suponer que en los últimos tres o cuatro años la fiebre urbanizadora se ha frenado. Así en el anuario telefónico de 1972, sección profesional, mercantil e industrial, aparecían un total de 46 urbanizadoras, frente a 51 en el anuario de 1969. Entre ambos años han desaparecido del listín telefónico 15 sociedades, es decir, cerca de un 30 % de las primeras 51, y han aparecido 10 de nuevas. Un análisis más detallado de esta fuente, basado en la dirección en Barcelona del conjunto de las 61 urbanizaciones que aparecen en ambos listines, podría arrojar cierta luz sobre la naturaleza de estas sociedades que aparecen y desaparecen con tanta facilidad.

El único trabajo que conocemos en relación con el amplio proceso de parcelación, a que nos estamos refiriendo, fue realizado en el marco de las oficinas del Area Metropolitana en la etapa que comprendía entre 1969 y 1970.

En estos años se extendió a la llamada Area de Acción Inmediata un estudio que con anterioridad se había iniciado sobre la comarca del Maresme, por iniciativa de Lluís Cantallops, quien lo dirigió también en la segunda etapa. El método de trabajo seguido fue distinto en uno y otro caso, ya que mientras en el Maresme se llevó a cabo un prolongado trabajo de campo, inédito en los estudios urbanísticos en Barcelona, en el caso de las restantes comarcas, Vallès Occidental, Vallès Oriental y Baix Llobregat, dominó el trabajo de gabinete. La información facilitada por la Oficina de Información Urbanística del Colegio de Arquitectos de Cataluña y Baleares y el propio trabajo de los equipos del Area, en base a los anuncios en la prensa y, en menor medida, al trabajo de campo, permitió descubrir, para una buena parte del Area de Barcelona, una situación de hecho frente a la cual no cupo más que la sorpresa.

Esta información es la que nos sirve de base para el presente trabajo y, aunque limitada a los municipios del Area de Acción Inmediata del Area Metropolitana de Barcelona, constituye la fuente más valiosa de que, por el momento, se dispone. Otra limitación importante de esta fuente es que algunas informaciones no están convenientemente completadas, como por ejemplo, la superficie que ocupan un buen número de urbanizaciones, debido a la dificultad que supone establecer los límites de unas áreas que han aparecido y crecido tan anárquicamente.

Del conjunto de la información recogida por el Area Metropolitana hemos tomado únicamente aquellas urbanizaciones que, por lo menos sobre el papel, tenían carácter de segunda residencia; es decir, hemos excluido los polígonos residenciales y los industriales, limitándonos a aquellos que, en el caso de estar aprobados, tenían la calificación

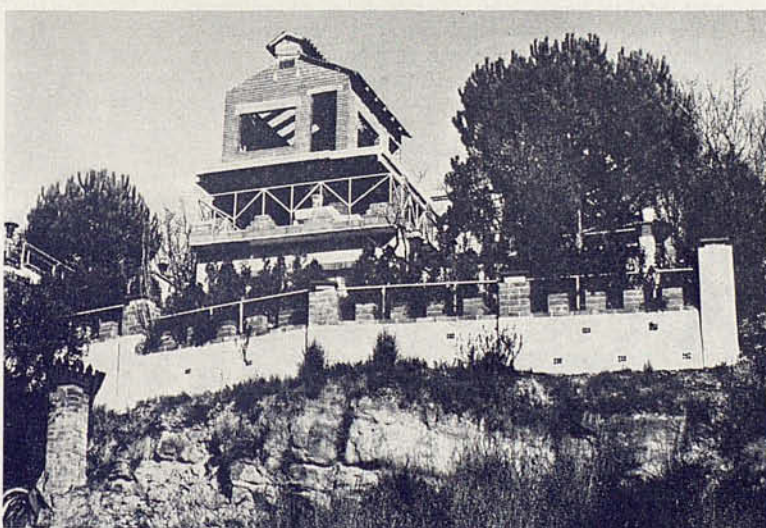
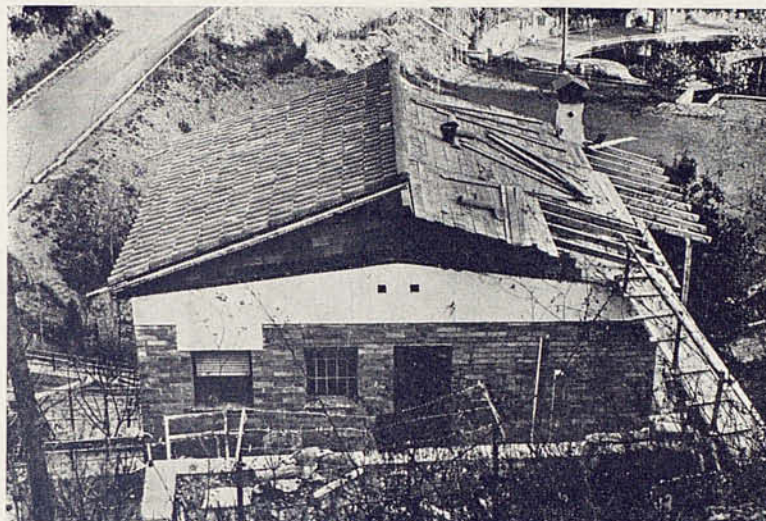


de ciudad-jardín, y a aquellos que, sin estar convenientemente legalizados y en consecuencia carentes de calificación, presentaban características fácilmente asimilables a aquella calificación urbanística. Así en el caso del Maresme, por ejemplo, sólo hemos considerado 126 urbanizaciones de las 298 de que se tiene noticia ya que 50 no estaban o no podían estar calificadas como ciudad-jardín o bosque urbanizado y sobre las restantes 122 no se disponía de información precisa.

CUADRO N.º 1
Número de urbanizaciones y superficie en el Área de Acción Inmediata

	N.º Urb.	Sup. Ar.		N.º Urb.	Sup. Ar.
Abrera	6	185,72	Orrius	5	15,30
Aiguafreda	1	10,41	Palafolls	1	12,90
Alella	16	188,95	Palau de Plegamans	11	117,50
L'Ametlla del Vallès	7	121,45	Pineda	4	44,86
Arenys de Mar	6	55,30	Polinyà del Vallès	1	3,77
Arenys de Munt	5	54,70	Premià de Dalt	20	80,62
Argentona	12	363,92	Premià de Mar	1	49,25
Begues	12	205,43	Rellinars	2	32,00
Biques	11	313,24	La Roca del Vallès	16	506,88
Cabrera de Mataró	2	26,80	Rubi	4	248,60
Cabrils	6	146,24	St. Andreu de Llavaneres	10	172,94
Caldes de Montbui	6	282,93	St. Antoni de Vilamajor	1	96,30
Calella	2	6,81	St. Cebrià de Vallalta	1	180,00
Canovelles	2	13,74	St. Esteve Sesrovires	4	205,12
Cànoves	3	82,95	St. Fost de Campsentelles	2	110,98
Castellar del Vallès	3	131,40	St. Llorenç d'Hortons	1	11,75
Castellbisbal	3	75,19	St. Llorenç Savall	1	57,50
Castellterol	1	1,15	St. Pere de Vilamajor	6	312,55
Castellví de Rosanes	8	189,69	St. Pol de Mar	9	80,76
Cervelló	12	293,24	Sta. Eulàlia de Ronçana	15	209,95
Corbera de Llobregat	24	488,07	Sta. Maria de Barberà	1	20,00
Dosrius	3	182,96	Sta. M. de Martorelles		
Esparraguera	2	172,65	de Dalt	1	17,10
Les Franqueses del Vallès	2	63,85	Sta. Maria de Palautordera	11	174,20
La Garriga	2	33,35	Sta. Perpètua de la Moguda	2	77,20
Gelida	3	65,79	Sta. Susanna	4	75,48
Lliçà de Munt	5	222,05	Tagamanent	2	27,77
Lliçà de Vall	4	96,20	Teià	3	56,69
Llinars del Vallès	5	171,00	Terrassa	9	565,53
Martorell	6	128,55	Tordera	3	228,19
Martorelles	3	46,71	Torrelas de Llobregat	3	213,97
El Masnou	2	8,20	Ustrell	4	107,50
Matadepera	9	362,04	Vacarisses	15	424,26
Mataró	9	166,45	Vallirana	6	244,47
Mollet del Vallès	2	26,75	Viladecavalls del Vallès	8	127,52
Montmeló	1	37,40	Vilasar de Dalt	2	32,53
Montornès del Vallès	7	288,05			
			TOTAL	402	10251,25

En el cuadro n.º 1 recogemos, por municipios, el número de urbanizaciones y la superficie que ocupan en conjunto. En 29 de los 101 municipios que componen el Área de Acción Inmediata no aparece ninguna urbanización, mientras que en el conjunto de los 72 restantes aparecen 402 de muy distinto tamaño y características. Sólo 65 de las 402 urbanizaciones estaban, en el momento de realizar el trabajo, debidamente legalizadas. La mayoría de municipios, 44 de los 72, no tenían aprobada ni una sola de las urbanizaciones, mientras que en los restantes eran muy pocos los que tenían aprobada la totalidad (Gelida, Martorellas, Masnou, Mollet, Vilasar de Dalt, Sta. Perpètua de la Moguda), o la mayor parte de ellas (Cervelló, Matadepera, Sant Pere de Vilamajor). En cuanto a la superficie aprobada que se eleva a 2.019,15 Ha., representa un 19,70 % sobre el total de 10.251,25 Ha., ocupadas, mientras que el tanto por ciento de urbanizaciones aprobadas era del 16,17, de lo que, en principio, se puede deducir que no son precisamente las que mayor superficie ocupan, es decir, las que requieren



una mayor inversión, las que más acostumbran a cumplir la ley, ya que la diferencia entre porcentajes no es relevante.

II. LAS HIPOTESIS

La información de que se dispone no permite establecer muchas hipótesis. Por de pronto hay que abandonar la perspectiva temporal ya que sólo conocemos la observación hecha en un determinado momento del tiempo. ¿Qué lugares han sido los primeros en ocuparse y qué lugares les han seguido? ¿Cómo ha ido variando en el tiempo el tamaño de las nuevas urbanizaciones? Estas preguntas quedarán forzosamente por contestar. Del mismo modo quedarán en el aire las cuestiones referentes a la calidad de la urbanización: ¿hay relación entre calidad y distancia a Barcelona? ¿ha ido mejorando o empeorando la calidad con el tiempo? Un tercer tipo de preguntas tendrán también que esperar; son las referentes al grado de ocupación de las urbanizaciones: ¿están todas ellas ocupadas en la misma proporción? ¿Cómo influyen tiempo y tamaño de las urbanizaciones en su ocupación? ¿Cuál es el tiempo que transcurre entre las primeras obras y la ocupación total de las urbanizaciones?

Pero la información disponible permite algunas comprobaciones no exentas de interés, que van a constituir el centro de atención de nuestro trabajo. En primer lugar relacionan el tamaño de las urbanizaciones y la distancia al que podría llamarse centro consumidor, que consideramos es la ciudad de Barcelona. En segundo lugar cabe comparar el tamaño de las urbanizaciones con el de la propiedad agrícola preexistente. Concretamente podemos establecer las hipótesis en los siguientes términos:

Hipótesis 1:

Estando el precio del suelo en relación directa con la proximidad de Barcelona, como se deduce del trabajo de Ernest Lluch y Joan Gaspar «Preus del sol a Catalunya»,¹ a igual inversión corresponderá un tamaño mayor de las urbanizaciones cuanto más alejadas se encuentren de Barcelona. Presumiblemente, pues, habrá una relación entre la superficie media de las urbanizaciones y la distancia a Barcelona, de tal forma que aquella dimensión, la superficie media, irá aumentando a medida que nos alejamos de Barcelona.

Hipótesis 2:

La amplia dispersión que se observa en el tamaño de las urbanizaciones, hecho que veremos más adelante, induce a suponer que la dimensión mínima de una urbanización, para que resulte rentable, es relativamente pequeña, con lo que debe encontrarse un factor explicativo de aquella dispersión, que se superpone al de la rentabilidad. La observación de algunos casos concretos nos ha hecho suponer que el tamaño de las urbanizaciones está ligado, de una u otra forma, al tamaño de la propiedad preexistente. Relacionar ambas distribuciones puede explicar, por lo menos en parte, la amplitud del abanico de tamaños de las urbanizaciones.

Para la comprobación de ambas hipótesis nos encontramos con una serie de limitaciones importantes en los datos de base, que fuerzan a que la comprobación de las mismas tenga que realizarse a un nivel extremadamente simplista y elemental. Así el hecho de no disponer de un mapa de isocronas para la región de Barcelona, obliga a comprobar la primera hipótesis en base a distancia kilométrica y no en base a tiempos reales, que sin duda es mucho más significativo. La limitación del estudio del Área de Acción Inmediata hace que las distancias kilométricas a Barcelona no excedan en ningún caso de 65 Km., siendo el límite mínimo de 14. El intervalo de 50 Km. que existe entre ambas distancias puede resultar demasiado estrecho como para que se den cambios significativos en el tamaño, aunque en los precios sí se da, como se puede comprobar en el estudio ya citado. Por otra parte, la comprobación de la segunda hipótesis, con una alta fiabilidad, requeriría la comprobación, caso por caso, de las 402 urbanizaciones que sirven de base para nuestro estudio. Es decir, la superposición del mapa catastral al de las urbanizaciones. La largueza de medios que requeriría tal operación no está al alcance más que de organismos públicos, por lo que en este estudio nos vemos obligados a establecer tal relación de manera muy general y en consecuencia con menos significación.

III. EL TAMAÑO DE LAS URBANIZACIONES

CUADRO N.º 2
Distribución de las urbanizaciones por tamaños

hectáreas	número	superficie total
de 0 a menos de 1	3	2,61
de 1 a menos de 2	18	26,17
de 2 a menos de 3	20	47,66
de 3 a menos de 4	32	110,32
de 4 a menos de 5	19	84,44
de 5 a menos de 10	65	483,71
de 10 a menos de 20	78	1119,29
de 20 a menos de 30	58	1404,32
de 30 a menos de 50	47	1845,84
de 50 a menos de 70	31	1823,73
de 70 a menos de 100	16	1326,73
de 100 a menos de 150	10	1132,03
de 150 a menos de 200	5	844,88
TOTAL	402	10251,25

En el **cuadro n.º 2** se recogen los resultados de distribuir por tamaños las 402 urbanizaciones del Área de Acción Inmediata. Los límites que hemos establecido coinciden, en términos generales, con los utilizados en el Censo Agrario de 1962.² Se ha hecho la excepción de los más pequeños ya que en aquel documento las explotaciones entre 0 y 1 hectáreas están ampliamente subdivididas y en el caso de las urbanizaciones, debido a su reducido número, no sería posible ni aconsejable.

Por otra parte se ha prescindido de las divisiones mayores a 200 hectáreas, ya que ninguna urbanización alcanza tal magnitud.

En la distribución de referencia aparecen claros unos ciertos límites, que dan a entender que pueden distinguirse tres tipos de urbanizaciones en cuanto al tamaño y que, sin duda, debe también reflejarse en el tipo de empresa promotora y en las consecuencias de orden urbanístico general que conllevan.

Hasta 5 hectáreas puede pues hablarse de pequeñas urbanizaciones; éstas suman un total de 92 y ocupan una superficie de 271,20 hectáreas; es decir, cerca del 23 % del total del número y algo más del 2,5 % de la superficie. Lo que significa que este tipo de urbanizaciones es muy relevante en cuanto al número, pero muy poco, en cuanto a la superficie ocupada.

A partir de 5 hectáreas no aparece un límite tan claro que diferencie las urbanizaciones medianas de las grandes, pero, en todo caso, éste debe situarse entre 50 y 70 hectáreas. Como sea que la media de las urbanizaciones cuya superficie está comprendida entre 50 y 70 hectáreas se sitúa más cerca de las 50 que de las 70 hemos optado por considerar urbanizaciones de tamaño medio las 279 que ocupan entre 5 y 70 hectáreas. La superficie total que ocupan es del orden de las 6.676,89 hectáreas. Los tantos por ciento respectivos son, por tanto, 69,40 y 65,12. Aquí se concentra, pues, tanto el mayor número de urbanizaciones como la mayor parte de la superficie parcelada.

Las 31 urbanizaciones que consideramos como grandes ocupan un total de 3.303,16 hectáreas, es decir, un 32,22 % de la superficie, mientras que por su número sólo representan un 7,71 % del total.

De la observación de esta clasificación se desprende que dentro de las urbanizaciones más frecuentes, las de tamaño medio, son especialmente relevantes por el número las que ocupan una superficie igual o superior a 10 hectáreas e inferior a 20, mientras que por la superficie total ocupada las urbanizaciones más importantes son las comprendidas entre 30 y 50 hectáreas.

Mientras la media de superficie de las 402 urbanizaciones se sitúa en 25,50 hectáreas, las medias respectivas de los tres grupos que acabamos de establecer son: 2,95 hectáreas para las pequeñas; 23,93 para las de tipo medio, y 106,55 para las grandes.

La mediana de la superficie urbanizada se sitúa alrededor de las 50 hectáreas, es decir, que las urbanizaciones de tamaño menor a esta cifra ocupan el 50 % de la superficie total, del mismo modo que, lógicamente, las de mayor tamaño ocupan la otra mitad de la superficie total urbanizada.

IV. CORRELACION CON LA DISTANCIA A BARCELONA

La correlación lineal establecida entre las 402 superficies observadas y las correspondientes distancias desde el núcleo del municipio al que pertenecen da como resultado una recta prácticamente paralela al eje de abscisas en el que hemos medido las superficies. Es decir, que no puede establecerse ley alguna de correlación creciente, más teniendo en cuenta que el correspondiente coeficiente de correlación es de muy bajo orden.

Quiere ello decir que el tamaño de una urbanización no depende, en términos generales, de los precios del suelo, tal y como habíamos establecido la hipótesis, considerando que la distancia era un indicador válido del nivel de aquellos precios. Ello no quiere decir que los precios no influyan sobre la extensión de las urbanizaciones, sino únicamente que la influencia no ejerce en virtud del hecho de que cuanto más nos alejamos de Barcelona-ciudad más bajos son los precios. Muy posiblemente, y esto requeriría una investigación más profunda, difícil de realizar con la información disponible, en el interior de cada municipio y en el conjunto del Área Metropolitana sí se daría una cierta relación entre el tamaño de las urbanizaciones y el carácter más o menos marginal de los terrenos y que aplicaría, por lo menos en parte, la disparidad que hemos observado en el apartado anterior.

Con todo y que los resultados de la correlación lineal no han sido satisfactorios, se puede observar que la distancia media de las urbanizaciones de menos de 5 hectáreas, es decir, las que hemos considerado pequeñas, es de 33 kilómetros, tomando siempre como punto de referencia Barcelona-ciudad y los cascos urbanos de los distintos

1. Servei d'Estudis de Banca Catalana, Barcelona, 1972.

2. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, Primer censo agrario de España, Madrid, 1964.

municipios, mientras que las de más de 70 hectáreas, es decir, las grandes, tienen una distancia media de 37 kilómetros.

V. CORRELACIONES CON LA PROPIEDAD

Para estudiar la correlación entre el tamaño de las urbanizaciones y el tamaño de la propiedad agrícola sobre el que se asientan hemos tenido que introducir unas restricciones importantes, además de las de carácter general ya señaladas en el momento de enunciar la hipótesis.

Así, hemos tenido que desestimar toda la información que hacía referencia a municipios con reducido número de urbanizaciones o cuya superficie ocupada por ellas no fuera relevante.

En base a esta exclusión ha resultado que sólo 18 municipios cumplían la condición de albergar a más de 10 urbanizaciones o la de que éstas ocuparan más de 25 hectáreas. Los municipios en cuestión son: Alella, Argentona, Begues, Bigues, Caldes de Montbui, Cervelló, Corbera de Llobregat, Matadepera, Montornès del Vallès, Palau de Plegamans, Premià de Dalt, La Roca, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Pere de Vilamajor, Santa Eulàlia de Ronçana, Teià i Terrassa.

El coeficiente de correlación entre la superficie media de las urbanizaciones y la superficie media de las explotaciones agrícolas de los municipios, no puede considerarse como relevante, puesto que es del orden del 0,20 y, aunque para la comprobación de la hipótesis no exigía ser muy alto, el coeficiente resultante es insuficiente para explicar una relación de tipo causal.

A pesar de que la correlación que hemos observado no aporte luz sobre la relación existente entre propiedad y tamaño de las urbanizaciones, es posible que un análisis más en profundidad, caso por caso, revelará que sí la hay.

CUADRO N.º 3
Tamaño de las urbanizaciones y tamaño de la propiedad rural
(en hectáreas)

hectáreas	urbanizada	provincia Barcelona	provincia Barcelona	× 1.000
de 0 a menos de 1	2,61	6504		0,40
de 1 a menos de 2	26,17	12067		2,16
de 2 a menos de 3	47,66	13774		3,46
de 3 a menos de 4	110,32	15099		7,31
de 4 a menos de 5	84,44	15070		5,60
de 5 a menos de 10	483,71	56541		8,56
de 10 a menos de 20	1119,29	48286		23,18
de 20 a menos de 30	1404,32	27892		50,35
de 30 a menos de 50	1845,84	42462		43,47
de 50 a menos de 70	1823,73	37555		48,56
de 70 a menos de 100	1326,73	50758		26,13
de 100 a menos de 150	1132,03	79939		15,41
de 150 a menos de 200	344,88	51671		16,35

En el **cuadro n.º 3** puede observarse la relación existente entre la superficie ocupada por las urbanizaciones en los 72 municipios observados y la distribución de la propiedad en el conjunto de los 309 municipios de la provincia de Barcelona. La relación viene expresada por el tanto por mil que representa la superficie urbanizada sobre el total de la propiedad para cada uno de los tamaños de ésta. La relación es creciente, en términos generales, hasta el intervalo que corresponde a urbanizaciones y propiedades entre 20 y 30 hectáreas para descender, también en términos generales, desde esta cifra.

Estas cifras indican que el fenómeno de la urbanización y parcelación ha incidido de forma decisiva sobre la propiedad media, especialmente la comprendida entre 20 y 70 hectáreas, ya que las urbanizaciones del Area de Acción Inmediata de este tamaño representan más del 4,7 % de la propiedad de iguales dimensiones de la provincia de Barcelona. En concreto, la superficie de los 72 municipios observados, ocupada por propiedades de 20 a 30 hectáreas, es de 6.226 hectáreas de las que 1.404,32 están ocupadas por urbanizaciones, es decir, cerca de un 23 %.

Es bien cierto que algunas urbanizaciones de este tamaño provienen del fraccionamiento de propiedades mayores o, menos probablemente, de la unión de pequeñas propiedades, de igual manera que debe suceder en los restantes intervalos de la clasificación que hemos establecido, pero la observación de algunos casos concretos puede ser esclarecedora sobre el problema.

Caso 1. La Roca del Vallès. Con 16 urbanizaciones que ocupan un total de 506,88 hectáreas y una superficie censada de 3.573 hectáreas. La propiedad está concentrada entre 5 y 30 hectáreas (1.633 del total censado). Las urbanizaciones de menos de 5 hectáreas son 3, las que ocupan entre 5 y 30 hectáreas son 7, las correspondientes entre 30 y 70 son 3 y las de 70 a 100 hectáreas son 3, siguiendo la tendencia de la propiedad agraria.

Caso 2. Santa Eulàlia de Ronçana. Con 15 urbanizaciones que ocupan un total de 209,95 hectáreas y una superficie censada de 1.138. La propiedad se concentra entre 5 y 20 hectáreas (569 del total) y el número de urbanizaciones que ocupan una superficie que se sitúa entre tales límites es de 7.

Caso 3. Premià de Dalt. Con 20 urbanizaciones que ocupan un total de 80,62 hectáreas y una superficie censada de 462, que está concentrada entre 1 y 10 hectáreas (168 del total). Las urbanizaciones que caen dentro de este intervalo son 16 y, de las 4 restantes, 2 no alcanzan 1 hectárea y otras 2 caen dentro del intervalo siguiente, entre 10 y 20 hectáreas, que es el que también le siguen en relevancia en cuanto a la propiedad.

Caso 4. Cervelló. 12 urbanizaciones con una superficie total de 293,24 hectáreas. La superficie censada se eleva a 1.588 hectáreas, especialmente concentrada entre 50 y 70 hectáreas (498 de las 1.588). Sólo dos urbanizaciones caen dentro de este intervalo, pero 4 más están por encima de las 20 hectáreas y ninguna está por debajo de las 5.

Caso 5. Matadepera. Con 9 urbanizaciones que ocupan 362,04 hectáreas, 2 de las cuales, con más de 100, y 2 más entre 30 y 50 hectáreas. Si exceptuamos la gran propiedad forestal, superior a 200 hectáreas, que ocupa 1.989 de las 2.365 censadas y que ha dado origen a las dos grandes urbanizaciones, la propiedad se concentra entre 5 y 10 hectáreas y entre 50 y 70, situándose las urbanizaciones alrededor del primer intervalo y algo por debajo del segundo.

Caso 6. Sant Pere de Vilamajor. Con 3.372 hectáreas censadas, la mayor parte concentradas en propiedades mayores de 20 hectáreas. 5 de las 6 urbanizaciones tienen una superficie superior a las 30 hectáreas.

Emili Gasch