

Procés d'urbanització i desenvolupament residencial a Catalunya. Lectures territorials sobre el cas del Baix Penedès

FRANCESC GONZÁLEZ REVERTÉ
Universitat Rovira i Virgili i
Universitat Oberta de Catalunya
fgr@fil.urv.es

Resum

El procés d'urbanització a Catalunya condueix actualment cap a la integració funcional metropolitana d'àmbits anteriorment considerats perifèrics. Per les seves característiques productives i consumptives el litoral turístic i residencial català s'ha convertit en un dels focus més actius de la metropolització. A partir del cas de la comarca del Baix Penedès es reflexiona al voltant de la interpretació que d'aquesta dinàmica en fan tres actors socials diferenciats: l'administració local, el sector immobiliari i els conservacionistes.

PARAULES CLAU: *Catalunya, espais turístics i residencials, habitatge, procés d'urbanització, agents socials.*

En aquest article es pretén reflectir el paper motriu del mercat immobiliari com a factor de producció de sòl urbà i de transformació territorial i la reflexió que sobre això en fan diversos agents socials i econòmics. L'indret escollit per desenvolupar el tema és la comarca catalana del Baix Penedès, espai encaminat cap a la integració socioeconòmica metropolitana. L'estudi forma part, tot i que revisat, d'una recerca sobre el litoral penedesenc que va servir per a la realització de la tesi doctoral de l'autor. Al mateix temps la continuïtat de l'anàlisi del tarannà d'aquest espai suburbà s'encabeix dins el projecte de recerca¹ que el Grup de Recerca d'Estudis Territorials i Turístics de la URV té en marxa sobre l'avaluació de polítiques de reestructuració en destinacions turístiques madures del litoral mediterrani espanyol.

1. Projecte DGICYT BSO2001-0758

Introducció

L'article se centra en dues qüestions. En primer lloc es descriu com la construcció d'habitatges dona forma al procés d'urbanització a la comarca del Baix Penedès, centrant-nos en les condicions generals d'implantació, la problemàtica general i algunes de les contradiccions que genera. En segon lloc veurem com la urbanització del Baix Penedès, molt associada a les dinàmiques metropolitanes, és percebuda de manera diferent segons els agents socials. Es tracta de veure quins conflictes territorials i d'usos genera la urbanització, com és valorada per diferents grups socials i si és contemplada estratègicament per l'administració local.

El creixement d'habitatges està altament relacionat amb l'estructura demogràfica existent i amb la composició i format de les llars. En aquest sentit és convenient recordar algunes transformacions esdevingudes en el context europeu: 1) estancament de la població però augment ràpid del nombre de llars, al mateix temps que la seva dimensió mitjana es redueix; 2) creixement de les llars unifamiliars per sobre de qualsevol altra modalitat; 3) canvis en les pautes d'emancipació dels joves; 4) la composició de les llars varia més sovint i ho fa més bruscament a causa de l'augment de les convivències provisionals; i 5) augment de l'autonomia residencial de la gent gran (Trilla, 2001). Tots aquests factors poden veure's reflectits en el cas del Baix Penedès i per extensió al conjunt de Catalunya.

Des del punt de vista econòmic l'expansió de l'ocupació i l'augment de la renda també constitueixen factors clau per al mercat immobiliari. Estimulen l'emancipació dels joves i la formació de llars, augmenten la demanda de segones residències i afavoreixen la incorporació al mercat de l'habitatge als immigrants (BBVA, 2001).

Les tendències de relocalització residencial en l'àmbit metropolità és l'altre gran element explicatiu. El procés d'urbanització vigent a Catalunya es caracteritza, igual que en d'altres regions de l'Europa occidental, per les noves relacions existents entre el centre i la perifèria del sistema urbà (Monclús, 1998b). Es tracta d'un procés d'expansió física de la ciutat molt vinculat a les noves pautes de mobilitat sobre el territori —especialment les derivades de l'allunyament entre el lloc de treball i el de residència, i de les noves pautes de localització productiva— que condiciona l'aparició de “noves perifèries” residencials i d'altres tipus cada cop més protagonistes del creixement del sistema urbà i que suporten importants transformacions territorials i socioeconòmiques. El diferencial de preus interregional, les condicions de mobilitat i d'accessibilitat, els canvis en els cicles de vida personals i familiars, la percepció de l'entorn i la possessió de patrimoni immobiliari familiar (per exemple una segona residència) són els principals factors que impulsen les migracions residencials cap als àmbits suburbans o perifèrics.

Per centrar la segona de les temàtiques analitzades cal recordar breument quines han estat les principals transformacions territorials que han seguit al procés d'urbanització comarcal: 1) transformacions paisatgístiques i del medi natural; 2) canvis en els usos del sòl (González i Oliveras, 2003); 3) conflicte d'usos del sòl i competència pels mateixos; 4) dispersió urbana (González i Oliveras, 2004). Aquests elements units amb d'altres factors de tipus socioeconòmic (elevat cost públic del model urbà dispers; tendència a la segmentació socioeconòmica; problemes de mobilitat; fragmentació del teixit social i pèrdua d'identitat territorial) han fet que el model d'urbanització seguit a la comarca sigui territorialment conflictiu i poc sostenible (González, 2002b i 2003).

No obstant això, les transformacions socioeconòmiques i territorials que genera el canvi urbà són percebudes distintament pels diferents agents implicats. Els nous residents tendeixen a no sospesar els canvis en la mesura que en són contemporanis o posteriors a ells; la població resident de fa dècades perceben millor les transformacions però no necessàriament s'organitzen per fer-hi front i fins i tot poden tenir visions dividides amb grups més o menys importants que les perceben com un benefici personal o col·lectiu (Nel-lo, 2003). Els promotors immobiliaris, l'administració local i els grups organitzats de defensa del territori acostumen a presentar les visions més contrastades i més sistematitzades i per això han estat finalment objecte de l'anàlisi en la segona part de l'article. Concretament es descriuen els tres tipus de discurs al voltant del procés d'urbanització, articulats al voltant dels conceptes de creixement, ordenació urbanística i desenvolupament sostenible.

El context territorial i el procés de residencialització

La ubicació i posició geogràfica del Penedès —a la depressió prelitoral catalana, la qual s'obre al mar pel sud justament al Baix Penedès— l'han predestinat a la relació amb Barcelona i el seu àmbit d'influència. L'únic obstacle físic considerable a l'acostament entre tots dos àmbits és la distància que els separa —uns 60 quilòmetres— i el massís del Garraf pel litoral. Les darreres dècades, especialment des dels anys vuitanta, la constant millora de l'accessibilitat caracteritzada per un augment de les possibilitats de comunicació i de la freqüència dels fluxos d'interrelació de tota mena² permeten parlar de la superació de la fricció de la distància —la isocrona teòrica del Vendrell amb relació a plaça Catalunya està en 30' actualment per l'autopista A-16 i en 50' amb ferrocarril— i dona peu a la integració funcional metropolitana.

L'habitatge, i la segona residència en concret, ha tingut i continua tenint un paper fonamental en les dinàmiques de metropolització del Baix Penedès (Pallarès i Riera, 1991). La dialèctica local-global en què s'insereixen els sistemes urbans actuals genera la necessitat d'articular moltes parts diferents del territori per aconseguir esdevenir competitiu (Borja i Castells, 1997; Rueda, Sanz, Magrinyà *et al.*, 1999). A conseqüència d'aquesta lògica el Baix Penedès s'especialitza en un espai servidor de territori per a usos logístics, infraestructurals i residencials al conjunt de la metròpoli. El procés de residencialització s'inicià, però, abans que la resta, tot i que amb criteris molt diferents als que el guien avui dia. Deixant a banda les primeres manifestacions pseudoturístiques dels xalets i casals de vacances per a la burgesia local i comarcal de començaments del segle xx, la primera urbanització, i una de les pioneres a la costa catalana, es començà a construir l'any 1942 a Segur de Calafell. Significativament el projecte primitiu s'activà paral·lelament a la construcció d'un baixador de tren, a la concessió del qual no hi van ser aliens els vincles familiars que els promotors de la urbanització tenien amb l'oligar-

2. Ho posa de manifest el fet que, per exemple, més de 5.000 persones agafen el tren diàriament des de l'estació de Sant Vicenç de Calders cap a Barcelona; o bé que l'any 1996 Barcelona estava entre les tres primeres destinacions dels fluxos de mobilitat obligada per treball a la majoria dels municipis del Baix Penedès.

quia política del moment, des del qual es pretenia captar els clients pertanyents a la burgesia barcelonina. El moment històric, l'autarquia de postguerra, no afavorí gens el desenvolupament del projecte, el qual restà aturat molts anys.

El procés de creixement residencial al Penedès pren forma durant els anys seixanta i s'enlaira a partir dels anys setanta i vuitanta (vegeu el quadre 1). No és infreqüent que els primers compradors de parcel·les a la costa, procedents de l'àmbit barceloní, siguin portats pels promotors en autobusos i tanquin la compra *in situ* després de celebrar una "costellada". Simultàniament el mercat estranger, sobretot l'alemany, que ja coneix el medi atret com està pel turisme en aquesta zona de la Mediterrània, s'interessa també per comprar un habitatge. Alguns dels compradors fan un pas endavant i es converteixen ells mateixos en promotors i promocionadors en origen de les urbanitzacions que comencen a proliferar. Durant els anys seixanta, no obstant això, el volum del parc d'habitatges a la comarca és modest (5.362 unitats) i se li dóna fonamentalment un ús de residència habitual (91,7%). És significatiu que només la capital comarcal, el Vendrell, superés el miler d'habitatges i que el parc d'habitatges secundaris només fos important a Calafell (35,6%), mentre que a la resta de municipis en cap cas arriben a representar una quarta part del total.

Durant els anys setanta el procés de residencialització s'accelera tot recollint les demandes de propietat, que en moltes ocasions es tracta simplement de parcel·les, de les famílies del cinturó barceloní i l'extensió dels apartaments turístics de lloguer de temporada. La diferència dels anys setanta respecte la dècada anterior prové de la definitiva substitució del model econòmic tradicional, fortament sustentat encara en el sector primari, per un de nou que prové de la consolidació dels sectors serveis i de la construcció. Aquest fet, gens infreqüent en aquell moment als municipis costaners catalans, és remarcable perquè inclou també canvis subtils en les mentalitats. Si durant els anys cinquanta i seixanta el creixement residencial i turístic s'enfocava com una sortida cap al desenvolupament, durant els anys setanta i vuitanta, moment en què els indicadors de benestar econòmic van invertir la tendència i es tornaren clarament favorables, la visió va ser la d'una fugida endavant per no perdre la posició assolida i els compromisos adquirits per part dels grups de pressió econòmica i política local. El problema radica en el fet que el model de creixement vigent era intensiu en el temps i extensiu en l'espai, cosa

Població	1960	2001	Creixement anual
Baix Penedès litoral	8.553	40.705	3,18
Baix Penedès	17.306	56.843	2,60
Camp de Tarragona	210.780	453.289	1,78
Tarragona	360.119	609.673	1,26
Catalunya	3.888.485	6.361.365	1,18

QUADRE 1
Evolució del creixement de la població i de l'habitatge a diferents àmbits de Tarragona i a Catalunya entre 1960 i 2001.

Habitatge	1960	2001	Creixement anual
Baix Penedès litoral	2.646	51.773	4,40
Baix Penedès	5.362	63.836	4,12
Camp de Tarragona	62.933	320.184	3,59
Tarragona	106.793	412.635	2,87
Catalunya	690.787	3.180.687	3,14

que es podia traduir en un augment del nivell de vida a curt termini però, a mitjà i llarg termini, acabava impactant en la disminució de la qualitat urbana. Per exemple, alguns espais públics i determinats usos del sòl i elements paisatgístics i patrimonials han estat sacrificats per les dinàmiques de creixement. Igualment la urbanització s'ha portat a terme de manera espontània o amb una planificació que ha permès la fragmentació en un rosari d'urbanitzacions residencials, sovint amb dèficits d'accessos, equipaments i serveis, i morfològicament, socialment i funcionalment diferenciades dels nuclis urbans principals (González Reverté, 2002a).

Com a resultat de tot el que acabem d'exposar el parc d'habitatges pateix una transformació decisiva en la dècada que va dels seixanta als setanta. D'una banda gairebé es triplica el volum total d'habitatges comarcals (dels 5.362 de l'any 1960 es passà als 13.328 de 1970). Aquest creixement fou provocat per l'increment dels habitatges principals (augmenten en prop de 800 en una dècada) però sobretot per la proliferació de segones residències (els 442 habitatges secundaris de 1960 es converteixen en 7.655 l'any 1970). La segona característica és que l'ús temporal donat a l'habitatge s'estén per la majoria de municipis. L'any 1970 al 57,7% dels habitatges del Baix Penedès se'ls donava un ús temporal com a residència secundària, per la qual cosa tota la franja litoral esdevingué una àrea especialitzada en segones residències. També és important remarcar que en municipis com el Montmell o la Bisbal del Penedès, d'escassa població i volum d'habitatges, la construcció de desenes de segones residències transformen l'estructura econòmica municipal i l'orienten cap al model immobiliari.

Durant les dècades setanta i vuitanta el discurs del progrés se segueix assimilant al creixement urbà i econòmic sostingut. L'especialització econòmica i el fet que cada vegada més població participava directament o indirectament d'aquest model dona força a aquests arguments amb la qual cosa no es replanteja el model ni es considera necessari buscar alternatives de desenvolupament. El cens d'habitatge de 1981 il·lustra la continuació i reforç de la tendència apuntada durant la dècada anterior. Els nous habitatges construïts eleven el parc d'habitatges total fins a les 35.693 unitats, un 76,8% dels quals són habitatges secundaris. La hiperespecialització engloba el conjunt del litoral (a Calafell, Cunit i el Vendrell l'ús temporal dels habitatges afecta més del 88% del parc total) i és molt potent a la resta (entre el 50% i el 75%) amb l'excepció de l'Arboç (22,5%) i Llorenç del Penedès (30,7%), on els valors són més moderats. En tot cas, a partir d'aquest moment, municipis amb pressupostos petits (els quals progressivament es tornen més dependents dels ingressos procedents de la construcció) han de fer front a les necessitats d'urbanització, de serveis i equipaments que generen centenars d'habitatges nous, sovint construïts de manera dispersa, pel seu terme municipal. Els municipis de major pressupost, com el Vendrell i Calafell, poden gestionar millor els dèficits urbanístics però la urbanització dispersa i el creixement del parc d'habitatges total ja apunta com un factor de desequilibri per a la propera dècada, quan les necessitats d'oferir prestacions urbanes per a un major nombre de població resident aniran en augment.

A partir dels anys noranta les transformacions en el sistema socioterritorial local tenen molt a veure amb la tendència cap a la metropolització del conjunt de Catalunya (Oliveras, 2001), que ha estat resumida per Oriol Nel·lo segons els conceptes de des-concentració, integració, policefàlia i equilibri (Nel·lo, 2001). Al Baix Penedès l'evolució socioterritorial impulsada pels canvis metropolitans des dels anys vuitanta ençà es

podria sintetitzar en: 1) un creixement demogràfic impulsat per la transformació de les migracions laborals en migracions residencials; 2) una urbanització creixent a causa de la funció de pivot que exerceix la comarca en relació amb la demanda d'habitatge, i la tendència cap a la dispersió urbana; 3) la propensió a disminuir la proporció de segones residències a favor dels habitatges d'ús habitual, fenomen vinculat a la major accessibilitat envers l'àrea metropolitana de Barcelona i al major allunyament entre les àrees residencials i laborals; 4) un major control de la gestió urbanística per part de l'administració local però una manca de visió global i estratègica del territori; i 5) els canvis en les estratègies del sector motriu de l'economia local, l'immobiliari, com a resposta a la introducció d'actors externs en el mercat i l'augment de la competència pel sòl disponible.

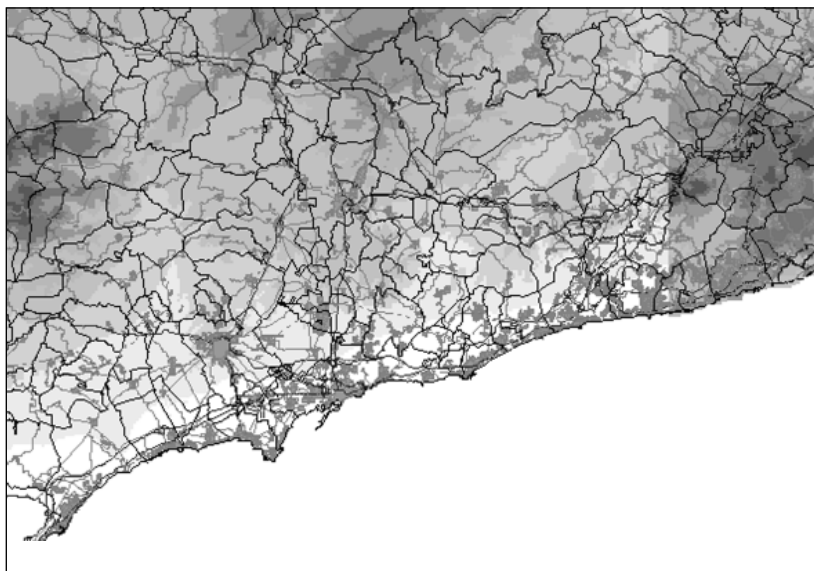
Els resultats del cens d'habitatge de 1991 assenyalen dos fenòmens vinculats parcialment amb la tendència a la integració metropolitana. En primer lloc el volum d'habitatges total continua ascendint fins als 50.858 habitatges. En segon lloc, i per primera vegada, es redueix el pes dels habitatges secundaris respecte els principals, estabilitzant-se els primers en un 76% del parc d'habitatges total. Aquesta estabilització respon a situacions locals molt variades (i segurament també a una recomposició en les estadístiques censals), però ens permet distingir dos models de municipis: els de segona línia amb un volum total de residències secundàries mitjà o baix, els quals augmenten la participació d'aquest tipus d'habitatge en el seu parc total (amb l'excepció d'Albinyana i el Montmell); i els tres municipis litorals (més Santa Oliva, que configura un continu urbà amb el Vendrell), els quals tenen les majors disminucions (en xifres relatives) dels habitatges d'ús temporal.

La relació entre el procés de residencialització i el creixement demogràfic

Observat des d'una perspectiva temporal àmplia (1960-2001), i a escala provincial, la comparació de l'evolució del parc d'habitatges i de la població resident suggereix una primera interpretació. S'aprecia la correspondència entre la formació d'una conurbació litoral i el creixement demogràfic i l'ampliació del parc d'habitatges entre 1960 i 2001 (vegeu les figures 1, 2 i 3). Aquest eix no ha desenvolupat fins al moment cap estratègia socioeconòmica ni urbanística comuna i els lligams funcionals són intermitents, però en canvi la urbanització residencial ha generat una sèrie de teixits urbans i paraurbans contigus que dona aparença de linealitat i continu urbà. Malgrat això la contigüitat es tradueix millor com una seqüència física d'espais urbanitzats fragmentaris que no pas com una connexió ordenada i lògica, és a dir, com una autèntica ciutat. Al Baix Penedès, com succeeix també —per altres motius— al sector central del Camp de Tarragona, el continu urbà presenta tendència a desplaçar-se cap a la plana prelitoral que configura la segona línia de mar.

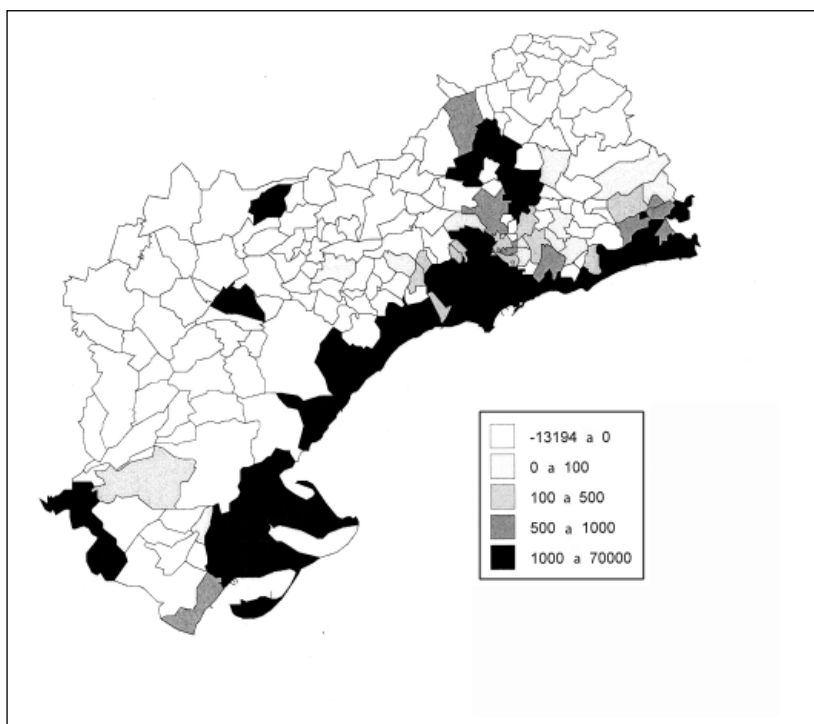
El creixement demogràfic i residencial són dues manifestacions del progrés que dins del sistema de ciutats ha experimentat aquest tram costaner (Oliveras, 1989). No obstant això, que siguin coincidents en el temps no significa que existeixi una associació perfecta entre ambdós fenòmens. De fet, en els municipis on s'ha generat més creixement demogràfic el nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants és molt superior que

FIGURA 1
Urbanització del litoral al Camp de Tarragona a finals dels anys noranta.



Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient-SIG Miramón.

FIGURA 2
Evolució de la població als municipis de Tarragona. 1960-2001.



Font: Censos de població i elaboració pròpia.

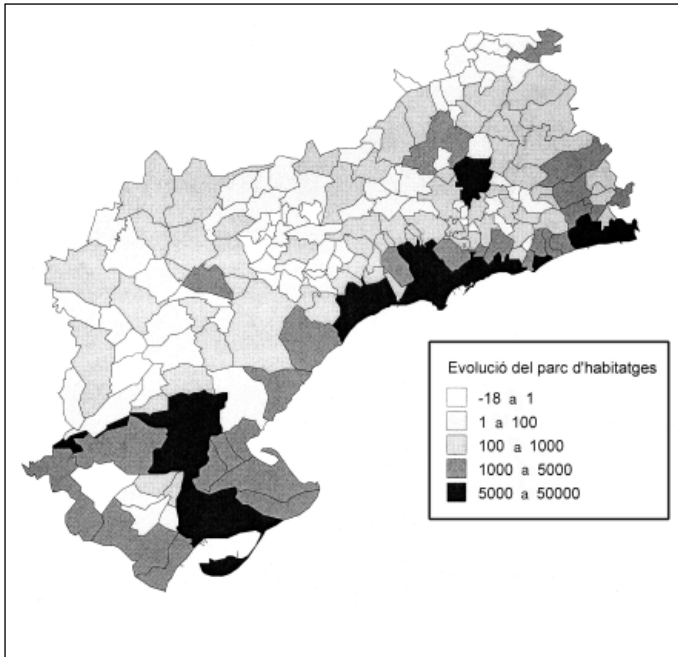


FIGURA 3
Evolució del parc d'habitatges als municipis de Tarragona. 1960-2001.

Font: Censos d'habitatge i elaboració pròpia.

a la resta (vegeu la figura 4). La producció d'habitatges a la comarca del Baix Penedès se situa en 19 habitatges per cada mil habitants i any entre el 1991 i el 2001, força per damunt de la mitjana catalana (9 habitatges per cada mil habitants). Es dedueix d'aquesta xifra que la producció d'habitatges és suficient per cobrir les necessitats de residència permanent (al voltant dels 4-6 habitatges per cada mil habitants) i que, per tant, la comarca actua com a excedentària en matèria residencial. La demanda de segona residència i la compra d'habitatges com a inversió econòmica expliquen l'afirmació anterior. Tanmateix no tots els municipis presenten els mateixos índexs de producció d'habitatges. El litoral té els valors més elevats (entre 21 i 27 habitatges acabats per cada mil habitants i any) i també tenen valors elevats Albinyana (14), Bonastre (12) i el Montmell (10,6). La resta de municipis tenen valors entre 5 i 8 habitatges acabats per mil habitants i any, inferiors al litoral però per damunt del conjunt de municipis d'interior de Tarragona.

A més, el ritme de creixement poblacional ha estat sempre inferior al del parc d'habitatges, excepte en els darrers anys (vegeu el quadre 2). De 1960 a 2001 el Baix Penedès passa de tenir 17.306 habitants i 5.362 habitatges a tenir-ne 56.843 i 63.836 respectivament. Això suposa que la taxa de creixement demogràfic interanual ha estat del 2,6% —o el que és el mateix, una duplicació, de seguir amb aquest ritme, en 27 anys— mentre que la taxa per l'habitatge ha estat del 4,12% —duplicació en 17 anys—, molt per damunt de la situació al Camp de Tarragona, la província de Tarragona o la mitjana de Catalunya. En el conjunt dels tres municipis costaners de la comarca —el Vendrell, Calafell i Cunit— els ritmes encara han estat més acusats —3,18% i 4,4% respectivament.

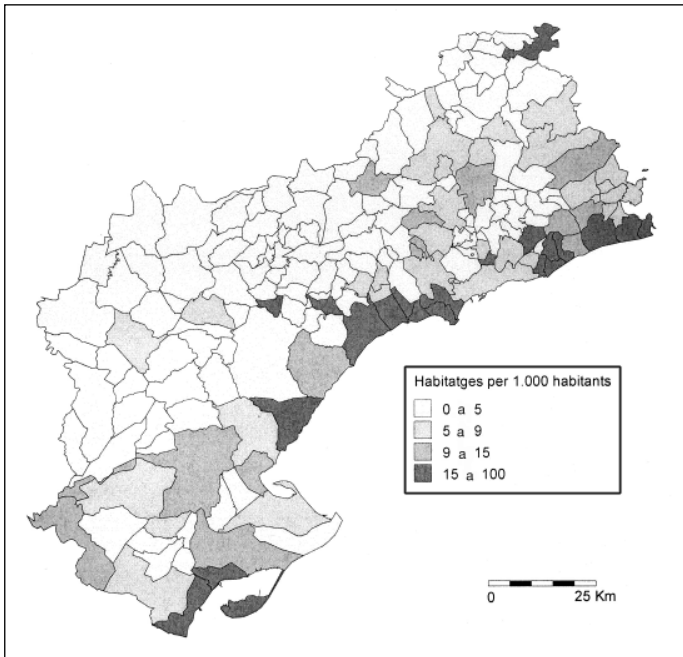


FIGURA 4
Habitatges acabats anuals
per 1.000 habitants a
Tarragona, 1991-2001.

Font: Elaboració pròpia.

L'onada urbanitzadora durant la dècada dels noranta

Durant la darrera dècada (1991-2001) els ritmes de creixement continuen sent espectaculars al Penedès, però presenten una diferència amb relació al període sencer. Per primer cop en molt de temps ha crescut més ràpidament la població —3,95% al conjunt de la comarca i 4,8% a la costa— que l'habitatge —2,26% i 2,47% respectivament. La interpretació d'aquest canvi cal buscar-la novament en el procés de metropolització en què es veu involucrada la comarca. La conversió de segones residències en primeres i l'arribada d'immigrants d'origen estranger i la seva instal·lació en els barris històrics o en antics apartaments turístics caiguts en desús, són factors que influeixen sens dubte en la reducció de la distància entre l'increment d'habitants i d'habitatges ja que una part del parc preexistent de baixa qualitat s'ocupa com a habitatge comprat de segona mà o de lloguer.

El cicle immobiliari recent a la comarca té en l'any 1994 el punt d'inflexió després de la crisi d'inicis dels noranta, i es tradueix en un continu enlairament de l'oferta, amb l'excepció de l'any 1997 (vegeu la figura 5). És important ressaltar que des del 1993 el Baix Penedès ha augmentat la seva participació en el total d'habitatges acabats de Catalunya (a excepció dels anys 1994 i 1995). Així, si el 1993 representava el 2,87% dels habitatges acabats totals, l'any 2002 aquest percentatge es converteix en el 7,46%.

Per explicar aquest cicle ascendent cal tenir present que a la presència d'un cercle virtuós macroeconòmic —baixos nivells de dèficit i d'inflació, baixos tipus d'interès i creixement econòmic sostingut— s'afegeixen factors com la continuïtat del procés de descentralització residencial de la Regió Metropolitana de Barcelona, basada en el diferencial de preus de l'habitatge, la fragmentació de les unitats familiars en partícules més

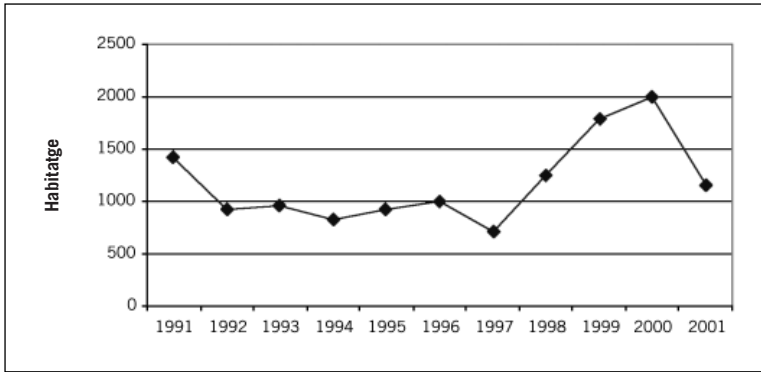


FIGURA 5
Cicle immobiliari
al Baix Penedès,
1991-2001.

Font: DGACAH.
Habitatges acabats.

petites, l'augment de la inversió financera en el sector immobiliari i l'obligació de reconvertir les pessetes en euros i, especialment, l'entrada progressiva al llarg de tota la dècada dels noranta, en edat d'emancipació i formació de llars de les voluminoses generacions nascudes durant el baby boom dels anys seixanta i setanta. Per exemple, l'any 2001, els 15.286 residents que tenien entre 25 i 39 anys representaven una quarta part del total (un 32% si considerem també els 4.455 individus que configuraven el grup de 40-44 anys). Les necessitats derivades del cicle de vida d'aquest grup, responsable de la formació de la majoria de noves llars,³ expliquen una bona part de les migracions residencials (tant internes com externes) als municipis de la comarca, i han estimulat notablement l'impuls de la construcció.

Les noves necessitats d'habitatge generades a partir dels canvis demogràfics i socials guarden relació amb algunes transformacions de l'oferta immobiliària. Les tipologies d'habitatges unifamiliars davallen, sobretot els aïllats, i cedeixen el protagonisme a l'habitatge plurifamiliar en bloc (vegeu la figura 6). Els habitatges unifamiliars aïllats representaven el 30% del total d'habitatges acabats a la comarca a començaments dels noranta i gairebé desapareixen a finals de la dècada (menys del 0,1%); els unifamiliars adossats es mantenen tota la dècada entre el 14-16%, mentre que els plurifamiliars passen de representar el 40% al 85% del total (vegeu el quadre 3).

Els habitatges unifamiliars acabats durant els anys noranta pesen més en el total d'habitatges —33%— que en qualsevol altra comarca litoral tarragonina, però progressivament, i coincidint amb l'allargament cap al Baix Penedès de l'autopista A-16, aquesta modalitat es torna menys rellevant en el conjunt d'oferta residencial comarcal. Així, el percentatge d'unifamiliars sobre els habitatges acabats totals no ha parat de descendre —del 55,3% l'any 1994 a l'11,6% el 2001.

Els majors increments de la tipologia plurifamiliar s'entenen en un context d'escassetat de sòl urbanitzable, per l'augment considerable de la demanda de pisos de superfície mitjana (al voltant dels 90 m²) i per la major velocitat d'amortització en la venda

3. En relació amb aquest fet una dada l'exemplifica prou bé. Les 10.972 llars creades entre 1991 i 2001 gairebé equival a la mateixa quantitat d'habitatges principals construïts durant aquest mateix decenni (10.980).

QUADRE 2. Evolució dels habitatges acabats al Baix Penedès segons el tipus, 1991 a 2001.

Font: DGACAH. Habitatges acabats

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total	%	% Cat
Unifamiliars														
0-50	2	11	4	2	2	4	4	8	3	2	2	44	1,02	0,03
51-75	43	50	40	38	12	9	9	17	19	18	7	262	6,05	0,19
76-100	64	74	69	123	169	137	46	75	85	57	22	921	21,25	0,68
101-125	118	41	88	123	88	59	55	52	50	59	22	755	17,42	0,55
126-150	115	200	84	57	65	87	57	43	70	52	20	850	19,61	0,62
>150	287	169	190	118	139	142	101	79	99	117	61	1.502	34,66	1,10
Total	629	545	475	461	475	438	272	274	326	305	134	4.334	100,00	3,19
Plurifamiliars														
0-50	4	0	34	1	0	0	9	0	18	2	8	76	0,88	0,02
51-75	16	0	59	36	36	60	82	210	191	143	101	934	10,83	0,29
76-100	190	141	185	136	137	189	96	447	604	971	580	3.676	42,61	1,14
101-125	137	41	132	122	180	127	141	189	458	393	197	2.117	24,54	0,66
126-150	263	45	31	24	87	97	59	71	91	107	48	923	10,70	0,29
>150	167	158	50	53	14	85	55	51	101	82	85	901	10,44	0,28
Total	777	385	491	372	454	558	442	968	1.463	1.698	1.019	8.627	100,00	2,68
Total d'habitatges														
0-50	6	11	38	3	2	4	13	8	21	4	10	120	0,93	
51-75	59	50	99	74	48	69	91	227	210	161	108	1.196	9,23	
76-100	254	215	254	259	306	326	142	522	689	1.028	602	4.597	35,47	
101-125	255	82	220	245	268	186	196	241	508	452	219	2.872	22,16	57,63
126-150	378	245	115	81	152	184	116	114	161	159	68	1.773	13,68	
>150	454	327	240	171	153	227	156	130	200	199	146	2.403	18,54	32,22
Total	1.406	930	966	833	929	996	714	1.242	1.789	2.003	1.153	12.961	100,00	

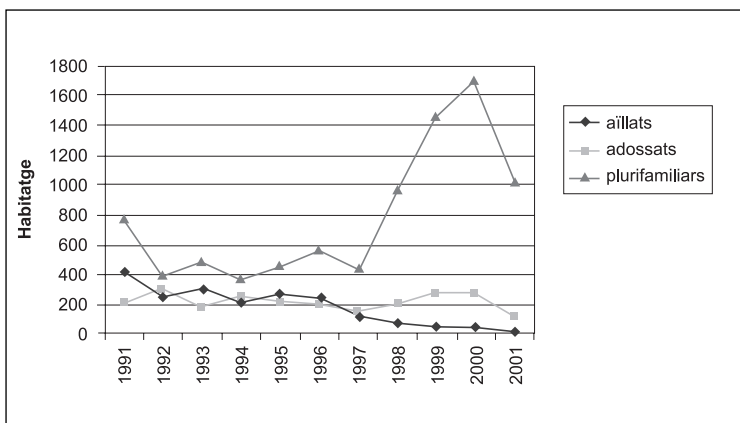


FIGURA 6
Cicle immobiliari al
Baix Penedès
segons la tipologia
de l'habitatge,
1991-2001.

Font: DGACAH.
Habitatges acabats.

d'aquest tipus d'habitatge en comparació amb l'unifamiliar aïllat, el qual té un cicle de venda més llarg. En síntesi, els principals factors que expliquen la tendència a incrementar la construcció vertical tenen a veure amb la recerca per part de la demanda d'un producte immobiliari suficientment espaiós per donar-li ús permanent amb un preu competitiu dins la Regió metropolitana de Barcelona i amb les dificultats per qualificar nou sòl urbanitzable per a usos residencials extensius als municipis del Baix Penedès.

Quant a la grandària dels habitatges acabats domina el segment que va entre 76-100 m² (35,47% del total) percentatge que ascendeix fins el 57,63% si ampliem el segment fins els 125 m². Els habitatges de més de 126 m² representen el 32,22%, un 18% dels quals supera els 150 m². En definitiva, més de la meitat dels habitatges superen els 100 m² i una quarta part del total supera els 125 m². Aquestes xifres semblen indicar diverses coses. En primer lloc que la reducció de la grandària mitjana de les llars, i l'increment del nombre de llars monoparentals i unifamiliars no es tradueix necessàriament en un descens de la grandària de la superfície dels habitatges sinó que se segueixen demanant habitatges espaiosos. Aquesta demanda obeeix a una combinació de factors: la tendència creixent a donar un ús permanent a l'habitatge; el diferencial de preus respecte les ciutats d'origen dels nous residents, fet que es tradueix en pagar el mateix a canvi d'una major superfície; la important presència d'un parc d'habitatges unifamiliars; les noves necessitats i els nous usos donats a l'habitatge (el teletreball, per exemple) que exigeixen una nova distribució (i ampliació) de les parts de l'habitatge, etc.

L'any 2001 el 75% del parc d'habitatges era de tinença en propietat, mentre que només l'11% era de lloguer. L'estadística de llars segons el règim de tinença del darrer cens ofereix dades d'interès al voltant d'aquesta qüestió (vegeu el quadre 4). Concretament el 75,18% de les llars de la comarca viuen en un habitatge en propietat, el 35,52% dels quals encara tenien pendent el pagament. Només un 11,28% tenia un habitatge de lloguer i el 6,45% restant una altra forma de tinença. Per municipis, els de major especialització residencial i volum del parc (el Vendrell, Calafell i Cunit) presenten també els percentatges més elevats d'habitatges pendents de pagament (entre el 35 i el 42%). Els percentatges de llars en habitatges de lloguer pugen també en els municipis amb major dinàmica immobiliària, però en cap cas superen el 15% del total.

QUADRE 3. Evolució dels habitatges acabats al Baix Penedès segons el tipus, 1991 a 2001.

Font: DGACAH. Habitatges acabats

Unifamiliars aïllats	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Baix Penedès	422	251	299	214	258	238	128	73	51	33	17	1.984
Província Tarragona	1.677	1.567	993	724	829	695	512	234	160	83	59	7.533
Catalunya	7.048	6.102	6.698	5.711	5.694	5.164	4.898	5.057	4.994	5.021	5.619	62.006
Unifamiliars adossats	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Baix Penedès	207	296	176	247	217	200	144	201	275	272	117	2.352
Província Tarragona	1.605	1.408	1.096	939	1.209	905	906	919	1.117	1.110	748	11.962
Catalunya	4.549	6.116	6.280	6.269	6.062	7.429	8.063	7.621	7.585	7.907	7.340	75.221
Plurifamiliars en bloc	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Baix Penedès	777	385	491	372	454	558	442	968	1.463	1.698	1.019	8.627
Província Tarragona	6.301	1.823	3.908	3.016	2.970	3.395	2.661	5.480	8.813	10.005	8.923	57.295
Catalunya	19.932	18.467	20.597	20.759	24.791	27.219	27.529	34.771	37.296	41.296	43.556	316.213
No consta	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Baix Penedès	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Província Tarragona	67	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Catalunya	1822	295	104	75	0	0	0	0	0	0	0	2.296
Total	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Baix Penedès	1.421	932	966	833	929	996	714	1.242	1.789	20.003	1.153	12.978
Província Tarragona	9.650	4.801	5.997	4.679	5.008	4.995	4.079	6.633	10.090	11.198	9.730	76.860
Catalunya	33.351	30.980	33.679	32.814	36.547	39.812	40.490	47.449	49.875	54.224	56.515	455.736

QUADRE 4. Règim de tinença dels habitatges del Baix Penedès (2001).

	Total	En propietat totalment pagada		En propietat amb pagaments pendents		En propietat per herència o donació		De lloguer		Altres formes	
		Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total provincial	219.645	43,3	95.043	28,0	61.539	11,7	25.775	11,4	25.126	5,5	12.162
Albinyana	602	58,8	354	23,1	139	5,8	35	4,6	28	7,6	46
Arboç	1.286	36,2	466	28,3	364	9,4	121	16,5	212	9,6	123
Banyeres	606	29,5	179	22,8	138	14,2	86	16,5	100	17,0	103
Bellvei	490	34,7	170	30,6	150	16,1	79	10,4	51	8,2	40
Bisbal P.	815	44,8	365	20,9	170	18,3	149	6,7	55	9,3	76
Bonastre	154	26,0	40	16,9	26	30,5	47	14,3	22	12,3	19
Calafell	5.418	43,8	2.373	35,7	1.934	4,8	263	10,8	585	4,9	263
Cunit	2.658	45,0	1.196	42,7	1.136	1,5	40	6,7	177	4,1	109
Llorenç	566	40,8	231	27,7	157	16,2	92	6,1	34	9,2	52
Masllorenç	169	20,7	35	9,5	16	41,4	70	11,2	19	17,2	29
Montmell	289	50,5	146	28,4	82	8,3	24	1,7	5	11,1	32
Sant Jaume D.	564	39,5	223	19,5	110	21,6	122	7,4	42	11,9	67
Santa Oliva	792	46,3	367	33,1	262	8,8	70	4,9	39	6,8	54
El Vendrell	8.847	34,8	3.078	40,4	3.576	5,1	450	14,2	1.255	5,5	488
Total Baix Penedès	23.256	39,7	9.223	35,5	8.260	7,1	1.648	11,3	2.624	6,5	1.501

Font: DGACAH. Habitatges acabats

El predomini de la tinença en propietat unit a l'existència d'un parc d'habitatges relativament nou i a l'abundància de propietaris-ocupants, afavoreixen l'estabilitat, conservació i manteniment del patrimoni immobiliari (tot i que en determinats sectors urbans existeixen bosses d'habitatge de baixa qualitat). Però la manca de lloguers perjudica clarament els joves (especialment tenint en compte que els preus de l'habitatge nou tendeixen a pujar amb força en àrees especialitzades residencialment com és el cas del Baix Penedès)⁴ i les seves possibilitats d'emancipació precoç.

Per completar la caracterització del parc d'habitatges queda per analitzar el procés de transformació de segona a primera residència. El darrer cens de l'habitatge (2001) aporta dades eloqüents (vegeu els quadres 1 i 5). La construcció continua essent central per a la base econòmica comarcal; l'any 2001 existien 73.434 habitatges, és a dir, quasi 23.000 més amb relació al 1991. L'ús temporal, però, perd pes enfront l'ús permanent. Si l'any 1991 la proporció d'habitatges principals i secundaris era respectivament del 24% i del 76%, l'any 2001 és de 32% i 61% (més un 7% d'habitatges buits). No obs-

4. Per exemple, l'any 1999 el Baix Penedès va enregistrar la pujada més elevada del preu del m² d'habitatge de nova construcció de tota la demarcació de Tarragona, amb un increment mitjà del 5,1%.

QUADRE 5. Habitatges segons tipologia (2001).

	Habitatges totals	Habitatges principals	Habitatges secundaris	Habitatges buits	Altres habitatges	%HP	%HS	%HB	%HA
Total provincial	439.559	220.951	145.989	60.318	7.301	50,84	33,59	13,18	1,68
Albinyana	1.464	607	813	42	2	41,46	55,53	2,87	0,14
Arboç	1.742	1.294	66	378	4	74,28	3,79	21,70	0,23
Banyeres	1.084	606	297	178	3	55,90	27,40	16,42	0,28
Bellvei	1.108	492	530	78	8	44,40	47,83	7,04	0,72
Bisbal P.	2.322	818	1.346	158	0	35,23	57,97	6,80	0,00
Bonastre	396	155	210	31	0	39,14	53,03	7,83	0,00
Calafell	23.615	5.461	15.833	2.208	113	23,13	67,05	9,35	0,48
Cunit	11.392	2.668	8.627	26	71	23,42	75,73	0,23	0,62
Llorenç	793	567	132	92	2	71,50	16,65	11,60	0,25
Masllorenç	362	169	160	33	0	46,69	44,20	9,12	0,00
Montmell	1.043	289	735	18	1	27,71	70,47	1,73	0,10
Sant Jaume D.	1.112	567	473	71	1	50,99	42,54	6,38	0,09
Santa Oliva	1.332	795	470	67	0	59,68	35,29	5,03	0,00
El Vendrell	25.669	8.929	15.173	1.523	44	34,79	59,11	5,93	0,17
Total Baix Penedès	73.434	23.417	44.865	4.903	249	31,89	61,10	6,68	0,34

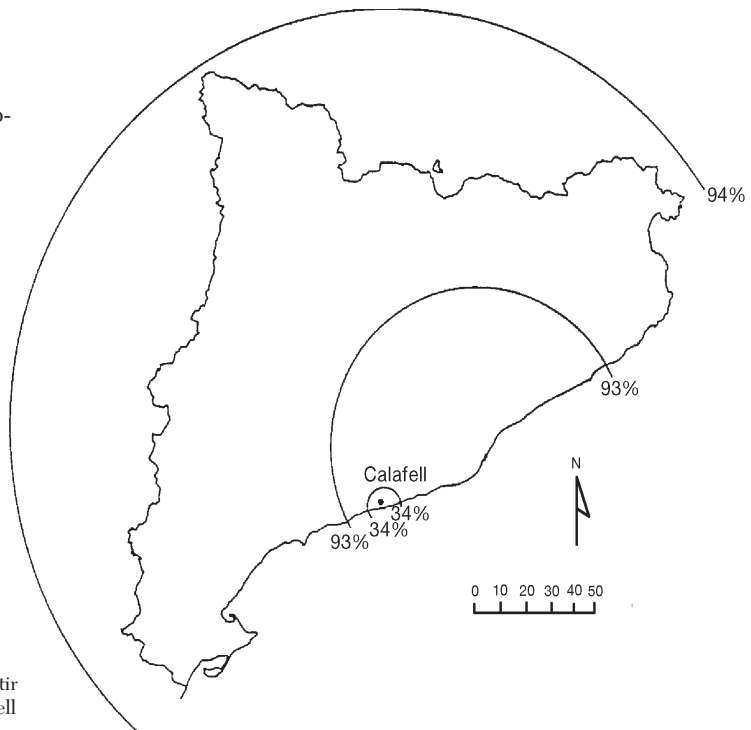
Font: Cens d'habitatges 2001

tant això, el parc d'habitatges secundaris ha continuat augmentant (de les 38.785 unitats de 1991 a les 44.865 de 2001) per la qual cosa es pot deduir que la transformació en habitatge permanent s'està fent sobretot mitjançant l'afegiment de noves unitats construïdes, però molt menys mitjançant la substitució d'usos en habitatges preexistents. També cal mencionar que continua la dinàmica apuntada durant l'anterior dècada: els municipis litorals i amb un parc d'habitatges més voluminos (el Vendrell, Calafell i Cunit, més Santa Oliva i Albinyana, municipis que residencialment funcionen com a satèl·lit de la capital comarcal) són, juntament amb Bellvei i el Montmell, els que encapçalen els descensos relatius més importants d'habitatges secundaris. Contràriament la resta de la comarca continua incrementant la participació dels habitatges secundaris en el parc total, tot i que en nombres absoluts el seu increment és insuficient per afectar la dinàmica del conjunt del Baix Penedès.

Els darrers quatre o cinc anys l'oferta d'habitatge ha esdevingut també el refugi d'inversors de diferents tipus, amb la qual cosa el valor d'ús del producte immobiliari està quedant relegat pel seu valor de canvi. Tot i que no existeix informació estadística al voltant d'aquesta qüestió, a partir d'entrevistes personals amb tècnics municipals resulta molt significatiu que en municipis com Calafell s'estimi que actualment el percentatge de llicències de nova construcció amb finalitat d'inversió s'enfila fins el 70%. No obstant això, si considerem els habitatges buits com a habitatges potencialment usats com a refugi de la inversió de capital, l'estadística censal dona percentatges més modestos (un 6,7% del total comarcal, amb importants diferències municipals que van des del 0,23% de Cunit fins al 21,7% de l'Arboç).

La demanda d'habitatges al Baix Penedès s'ha vist afavorida durant la darrera dècada tant per les condicions estructurals com per les comarcals. Entre les primeres trobem les facilitats de finançament de l'habitatge derivades dels instruments fiscals generals (desgravacions, deduccions i exempcions) i específics (subvencions i subsidis genèrics o a col·lectius concrets); els continus increments en els nivells de renda familiar; i les condicions sociodemogràfiques (formació de noves llars relacionada amb una estructura d'edats relativament jove) que incideixen tant en la demanda local com en la regional. Les condicions comarcals que fomenten la demanda externa d'habitatge tenen a veure amb una gran diversitat de factors però en sobresurten dos. L'accessibilitat del lloc de residència al treball i a les principals ciutats catalanes (especialment de l'àmbit metropolità) és primordial ja que l'espai de vida de molts residents al Baix Penedès és metropolità. L'oferta de trens de rodalies, i l'elevat índex de motorització comarcal (1,6 automòbils per llar l'any 1996) garanteixen la connectivitat de la població amb diverses circumstàncies de mobilitat, tot i que existeixen dèficits greus entre sectors no motoritzats de la població que viuen en àrees urbanes perifèriques i no tenen connexió al transport públic (per exemple, els residents sense cotxe en alguns eixamples i urbanitzacions perifèrics). El preu de l'habitatge, des d'una perspectiva comparada metropolitana, esdevé l'altre gran factor condicionant. L'any 1999 el preu mitjà de venda del metre quadrat d'habitatge nou al Baix Penedès (600 euros) equivalia a menys de la meitat que la mit-

FIGURA 7
 Model de localització espacial dels propietaris de béns immobles al litoral del Baix Penedès, 2001.



Font: elaboració pròpia a partir del padró de l'IBI del Vendrell i de Calafell de 2001.

jana de preus a Barcelona i la seva àrea d'influència (1.379 euros) i una tercera part del valor de Barcelona ciutat (1.848 euros) segons l'informe anual de TINSA, l'estadística del DPTOP i dades del Ministerio de Fomento. La combinació de tots aquests factors explicaria que el Baix Penedès sigui un dels espais clau en la relocalització residencial metropolitana. El raonament de moltes parelles metropolitanes en el moment de la tria residencial és de fàcil esquematització: optar per un desplaçament residencial a canvi d'obtenir un habitatge més econòmic i, per raons d'accessibilitat, poder seguir conservant el mateix lloc de treball que tenien abans de la migració; o bé de pagar un preu similar per una superfície d'habitatge més gran; o també, encara que menys freqüentment, substituir la tipologia (de plurifamiliar a unifamiliar, adossats o en filera, i fins i tot valorar el paper dels complements com ara el jardí, l'hort o la piscina). A aquest model genèric caldria afegir-li moltes casuístiques més, que només poden ser conegudes a fons i interpretades a partir d'estudis específics avui per avui inexistents. La complexitat d'aquesta qüestió es percep bé si prenem alguns exemples dels múltiples existents: parelles de jubilats que transformen l'habitatge temporal en permanent; pares que cedeixen als fills un habitatge metropolità i fan ús de la segona residència; persones (especialment dones) separades o divorciades que fan ús de la segona residència com a habitatge provisional; la formació de llars unipersonals; llars de convivència no sanguínia (estudiants, treballadors, jubilats), etc.

La producció d'habitatges amb un preu relativament baix dins el context metropolità s'ha convertit, des del punt de vista de la demanda, en el principal atractiu per a les migracions residencials. Aquestes migracions ofereixen saldos positius importants, responsables del creixement demogràfic comarcal. Només al municipi del Vendrell entre els anys 1996 i 2001 el saldo residencial és positiu en 4.718 persones (7.530 altes i 2.812 baixes), del qual el saldo net amb Barcelona n'és responsable del 64,22%. Si es combina això amb el buidatge d'informació del padró de l'impost de béns immobles, realitzat als municipis de Calafell i del Vendrell en diversos anys, el model resultant és força clar (vegeu la figura 7).

L'estructura de la propietat d'aquests dos municipis, on d'altra banda es concentra més d'un terç de tota la propietat immobiliària comarcal, s'adiu amb els moviments de fons que acosten les localitats a un àmbit urbà de dimensió regional. L'esquema de síntesi de l'origen geogràfic dels propietaris de béns immobles recull prou bé les pautes de proximitat, concentració —a Barcelona ciutat— i metropolització. Malgrat això, si s'observa la procedència de la propietat amb més detall s'aprecien algunes diferències notables entre sectors urbans. L'any 1998 a Calafell l'origen geogràfic dels propietaris difereix a primera línia de mar respecte de les urbanitzacions interiors —més concentrada a Barcelona ciutat i l'àmbit de l'AMB, especialment al Baix Llobregat—; al Vendrell l'IBI de l'any 2000 indica també diferències geogràfiques entre els propietaris del centre urbà, els seus eixamples, la primera línia i les urbanitzacions disperses (González Reverté, 2002a). Molt probablement la diferenciació espacial de la demanda de producte immobiliari està en major o menor mesura, tot i que no existeixen estudis per contrastar-ho, vinculada a una segmentació socioeconòmica dels compradors. De confirmar-se aquest aspecte, que requereix una recerca *ad hoc*, el paper de filtre socioeconòmic de l'habitatge estaria funcionant en la presa de decisions sobre la localització residencial a la comarca.

Finalment, val la pena remarcar la localització de la nova construcció. La disponibilitat de sòl urbanitzable al litoral, tot i que escassa, ha permès que apareguin diferents promocions en els darrers sectors que queden per urbanitzar a la franja costanera. En aquests indrets la tipologia predominant és la plurifamiliar (4-5 plantes), la tinença principal és la propietat i es combina l'habitatge d'ús permanent amb l'apartament per a ús temporal, sobretot per als mesos d'estiu. El preu del metre quadrat construït d'aquests apartaments és el més elevat, tot i que queda "compensat" per la seva grandària relativament reduïda (al voltant dels 80-100 m²). Els eixamples urbans dels centres històrics (en municipis petits) o la creació de nous barris dins el teixit urbà (en els municipis grans) són els àmbits on es localitza el volum més important d'obra nova. També l'habitatge plurifamiliar hi predomina com a tipologia constructiva (i en segon terme els adossats, aparellats o en filera) i el règim de propietat és aclaparador. La superfície pot oscil·lar molt però hi predominen els habitatges entre els 85-120 m². Un tercer àmbit de localització residencial de l'obra nova es troba en les urbanitzacions residencials. La regulació dels darrers documents d'ordenació urbana locals pràcticament impedeix la creació de noves urbanitzacions aïllades, però no dificulta l'eixamplament de diferents fases de les ja existents o la construcció en parcel·les buides (molt menys importants en volum d'habitatges construïts que l'anterior cas). Aquí els habitatges predominants són els unifamiliars, especialment els adossats i en filera. Finalment, algunes promocions es localitzen, o tenen previst fer-ho, en espais encara no urbanitzats, per la qual cosa han estat sotmesos a polèmica per part dels grups de defensa del territori (el golf residencial de la Muga a Bellvei i les Madrigueres al Vendrell en són un exemple clar) (González, 2000).

Les lectures del territori per part dels promotors immobiliaris, l'administració local i els grups conservacionistes

El procés d'urbanització basat en el creixement immobiliari està deixant una empremta territorial i paisatgística recognoscible i transforma estructuralment i morfològicament el conjunt de la comarca del Baix Penedès. Si bé, com acabem de veure, aquest procés és el resultat únic d'una lluita de forces entre els actors socioeconòmics i de la suma d'accions individuals, la percepció que se'n té pot arribar a ser molt diferent segons cadascun d'aquests actors. De fet, un mateix espai té tantes interpretacions com habitants. No obstant això, els interessos comuns i el gregarisme en les manifestacions i les actuacions dels diferents actors socioeconòmics condueixen cap a lectures més o menys agregades i convingudes del territori. És significatiu que dels tres tipus d'agents socials triats només els conservacionistes adopten un discurs clarament territorial, de tipus proteccionista, mentre que l'administració barreja el component productiu amb l'estratègic i, finalment, el sector immobiliari no planteja cap discurs explícit fora de consideracions al voltant de l'explotació del sòl derivades de la seva activitat principal.

El sector immobiliari

En el cas dels promotors els vincles territorials vénen marcats per dos aspectes fonamentals: el volum de sòl disponible i la localització del producte juntament amb el valor

relatiu que se'n deriva. La importància dels dos factors combinats és molt gran ja que, conjuntament amb les directrius urbanístiques, han condicionat l'estructura urbana i d'assentaments de la comarca. La formació d'un front de mar amb elevades densitats d'habitatges i l'aparició d'una segona línia amb predomini de l'habitatge unifamiliar són fenòmens que obeeixen a la valoració central del mar i la platja.

La disponibilitat de sòl urbanitzable és fonamental en una activitat econòmica que es caracteritza per l'extracció d'aquest recurs. Durant les dècades inicials de l'expansió immobiliària, quan s'hi conjugava una permissivitat urbanística gairebé il·limitada, se satura bona part de la primera línia de mar i es tendeix a ocupar les planes interiors de la comarca i zones de muntanya amb urbanitzacions de baixa densitat i parcel·lacions, disperses i fragmentades, les quals trigaran molt de temps a consolidar-se, amb algunes d'elles que encara hores d'ara no ho han fet. A les dues darreres dècades el marge de sòl disponible s'ha reduït, especialment al litoral, ja sigui per raó de la limitació dels plans d'ordenació urbana o pel ritme de construcció. Aquest fet ha condicionat la grandària superficial dels projectes urbanístics escomesos —per exemple, els plans parcials aprovats al litoral durant els anys vuitanta i noranta tenen menys de la meitat de la superfície que els aprovats durant dècades anteriors—, ha induït a la disminució de promocions d'habitatges unifamiliars, ha contribuït a l'aparició de nous plans d'ordenació expansionistes —per exemple, el cas del Vendrell o de Santa Oliva—, i finalment ha incentivat la conversió de les empreses promotores locals més grans en comarcals o regionals a través de l'expansió territorial en recerca de sòl disponible i de l'augment de les taxes de beneficis.

A la inversa, el Baix Penedès apareix com un espai amb sòl abundant als ulls dels promotors de l'àmbit metropolità. Aprofitant els cicles alts de construcció immobiliària s'han anat introduint, sobretot al litoral, empreses de grandària mitjana-gran de tipus urbà procedents de ciutats com Madrid, Barcelona, Saragossa, Sant Sebastià, Pamplona o Tarragona. Per exemple, el buidatge de llicències d'obra al municipi de Calafell entre 1988 i 1998 mostra que un 49% de les empreses promotores estaven domiciliades al Baix Penedès —39% a Calafell— mentre que el 43% tenien origen dins de la RMB —25% de Barcelona ciutat. Es tracta d'empreses amb capital elevat que es configuren com a societats de promocions que es desfan posteriorment a la venda de l'habitatge, realitzen operacions de compra de sòl abundant —per exemple, 18.000-19.000 m² per a la construcció de 140-200 habitatges— i promocions d'entre 50-250 pisos o apartaments i que poden acaparar una part important del mercat local, fins al 65-80% algunes vegades. Aquestes empreses, en disposar d'un producte immobiliari d'envergadura, tenen més possibilitats d'obtenir un marge de benefici més elevat que les dedicades a les petites promocions, i competeixen millor en moments d'excés d'oferta ja que el seu volum de capital els permet aguantar més temps una promoció no venuda.

Més important, però, que les estratègies competitives és, des del nostre punt de mira, la constatació que la comarca ha entrat a formar part de les dinàmiques d'ampliació de negoci i de supervivència del sector immobiliari metropolità. Si les migracions residencials caracteritzen la integració funcional metropolitana de la comarca des del vessant del consum, la introducció d'empreses foranes i la seva important participació en la construcció d'habitatges exemplifiquen el mateix procés des del vessant de la producció.

La promoció i comercialització del producte immobiliari apunta una altra línia amb què les empreses promotores es vinculen al territori. El primer projecte d'urbanització que es va dur a terme al Baix Penedès, la urbanització Sant Miquel de Segur de Calafell, apuntava ja l'any 1943 un dels temes recurrents del sector: la qualitat de vida associada al producte residencial (González Reverté, 2000). En el fulletó promocional d'aquesta urbanització s'hi podia llegir:

A las expresadas comunicaciones ferroviarias deben añadirse las que son posibles por carretera. Las distancias, pues, desde los grandes centros urbanos son las corrientes para acreditar un alejamiento de las cotidianas tareas, ni excesivas para crear un abandono completo, ni tan cercanas que pierdan su significado de un cambio sosegado y tranquilo. El emplazamiento y sus medios de comunicación son fáciles e inmejorables. La distancia entre sus familiares y en particular de los pequeños que tanto necesitan del aire, del sol y de la playa, está asegurada por unas comunicaciones normales. (...) La felicidad es una joya y toda joya precisa de un estuche donde pueda lucir en todo su esplendor. La felicidad de la familia es esa vida amable y apacible que se desarrolla en el hogar, simbólico estuche, ambientado debidamente. Ud. posee sin duda su hogar en la ciudad, un hogar cómodo y confortable que le acoge a Ud. y a los suyos después de desarrollar su diaria misión... pero esta unión, este "clima" hogareño ha de sobrevivir durante los meses estivales en que por descanso y por comodidad ante los fuertes calores ciudadanos, es obligado salir a la playa y al campo en busca de saludable aire y del sol que han de restituirle sus energías, proporcionar a sus niños esos elementos vitales para su crecimiento y desarrollo y a sus mayores, la mayor longevidad posible. Le interesa por lo tanto crear también su "hogar de verano" en una finca de recreo bien situada, con buenas comunicaciones, con todos los servicios y comodidades y en un emplazamiento saludable, que pueda satisfacer el doble gusto de practicar los deportes de playa y disfrutar de la calma del monte, muy cerca de su finca. Ante esta encrucijada, Ud. nos agradecerá siempre que nos permitamos sugerirle un nombre que colma plenamente el ideal que se persigue en estos casos: el nombre de SEGUR DE CALAFELL.

Posteriorment s'anirà redundant i refinant aquesta idea inicial. Així, en un vídeo promocional de Segur de Calafell corresponent a finals dels anys seixanta s'insisteix en el concepte de contacte amb la natura d'un espai que tot i vendre's com un entorn semi-verge es pot qualificar ja de ciutat-jardí. Aquest element de màrqueting s'introdueix també en els municipis rurals i de baixa muntanya, els quals comencen a desenvolupar urbanitzacions de segona residència, a redós de l'autopista i les carreteres comarcals, fet que paradoxalment succeeix en un moment de davallada demogràfica dels nuclis històrics i poc després del definitiu abandonament d'antics pobles com Marmellar o Selma —a l'Alt Camp— o de la pràctica desaparició de l'hàbitat dispers en masos.

Des de finals dels anys vuitanta, aquest missatge comença a difuminar-se, sense desaparèixer mai del tot, davant la proliferació d'una altra concepció del territori que va guanyant cos. Es tracta, un cop desfigurat el paisatge tradicional i desvertebrats els entorns naturals de referència, de redefinir el producte dins d'un concepte urbà del sistema territorial. Curiosament, sembla que els agents privats, els quals han conduït cap a la creació espontània i desordenada de la ciutat, reaccionen en contra d'ella amb una retòrica promocional que repudia aquest model urbà. Evidentment, la dinàmica de mercat no és aliena a aquesta circumstància. Els canvis que afecten la demanda són bàsicament quatre: la disminució de la grandària de les llars, l'afiançament de la compra-

5. Fet que darrerament ha quedat exemplificat, per citar un cas, en la transformació en dúplex de blocs seners d'apartaments de lloguer a la platja de Calafell.

venda d'habitatge per motius especulatiu —com a inversió—; la tendència cap a l'ús habitual de l'habitatge —el pas de la segona a la primera residència—; i una major sensibilitat al diferencial de preus atesa la major mobilitat i amplitud dels espais de vida de la població. Als anteriors aspectes caldria afegir encara un factor més que afecta la demanda. Es tracta de l'interès de les caixes i bancs per col·locar crèdits als particulars, cosa que incrementaria notablement el crèdit hipotecari, tant en condicions de tipus d'interès com del termini temporal del préstec, ja que les hipoteques passaran fàcilment dels 15 als 25 anys.

El nou producte immobiliari apareix com a resposta a un doble fenomen: els canvis urbans i la integració metropolitana. La progressiva transformació es posa de manifest en la comercialització del producte. Els ingredients, contacte amb la natura i l'entorn semi-rural, segueixen figurant com a contrapunt a la percepció urbana dels compradors però ja no exclusius sinó barrejats amb altres elements; es continua referenciant el producte en funció de la distància a primera línia de mar però cada cop més hi consten noves centralitats —pobles i nuclis rururbans, centres comercials dispersos, patrimoni cultural, equipaments diversos, etc.—; el fenomen turístic es debilita,⁵ l'accessibilitat i/o proximitat als centres urbans mesurades en distància-temps i les vies de comunicació són peces essencials del reclam; i s'intenten introduir elements diferenciadors —golf, integració d'elements patrimonials, etc.— per singularitzar una oferta en excés similar.

En definitiva, el sector immobiliari ha interioritzat la transformació urbana i metropolitana de la comarca i progressivament ha desviat la concepció del territori escenari cap al territori urbà. No només està insistint en una forma de comercialització que dóna valor afegit als aspectes urbans, tot i que el preu continua sent la principal basa, sinó en la forma d'explotació i en el nou producte ofert. El model anterior basat en la modalitat unifamiliar, el producte d'ús temporal amb clara vocació de lleure i amb una comercialització on el lloguer tenia pes important, va deixant pas a un altre model on la modalitat principal és plurifamiliar, l'ús es generalitza durant tot o bona part de l'any, es combina la funció residencial i de lleure i les compres per inversió en patrimoni s'igualen a les d'ús residencial.

L'administració local

Si sembla natural que la lectura territorial que fan els promotors d'habitatge s'orienti cap a la maximització del benefici, l'administració local hauria de tenir en compte les diferents sensibilitats dels agents socials i econòmics envers el territori, així com garantir una logística que permeti desenvolupar les àrees urbanes amb una reserva de sòl per als usos adients i una producció d'habitatges ajustada a les necessitats del mercat.

En realitat, però, i pel que fa a l'habitatge, al Baix Penedès no ha existit una política urbana correctora del mercat ja que ha estat sovint el mateix mercat qui de manera espontània ha dirigit el cicle immobiliari i ha orientat la direcció del creixement urbà i, per tant, la forma de les ciutats (Vilgrasa, 1997). En tot cas, l'administració —local i superior— ha procurat el proveïment dels sistemes de transport i telecomunicacions per

5. Fet que darrerament ha quedat exemplificat, per citar un cas, en la transformació en dúplex de blocs sencers d'apartaments de lloguer a la Platja de Calafell.

impulsar les economies d'aglomeració, i ha orientat la hisenda local a la provisió de béns i serveis necessaris per al creixement econòmic i físic.

Durant els anys seixanta, prèviament a l'aparició dels primers documents de planificació urbana, s'inicia a la comarca un procés d'urbanització espontani, que s'intensifica durant els anys setanta amb la constant introducció de sòl urbanitzable arran d'uns plans d'ordenació urbana tan expansionistes com irrealistes. La revisió d'aquests plans durant els anys vuitanta coincideix amb els primers ajuntaments democràtics. És un moment en què, a banda de reduir-se notablement les previsions de creixement, s'introdueixen determinats criteris de projecte de ciutat, especialment als municipis litorals. La tercera generació de plans d'ordenació apunta cap a la represa del creixement continuat amb alguns elements correctors i condicionants —protecció de patrimoni, sòl agrícola o forestal, etc.— però secundaris. La inèrcia dels fenòmens de metropolització apuntats més amunt ha intensificat el consum de sòl al Baix Penedès, que actualment destina un 19,25% de la seva superfície a sòl urbanitzable —5% la mitjana catalana.

Els increments de sòl urbanitzable, de producció d'habitatge i de transformació paisatgística es justifiquen doblement per part de les administracions. D'una part el Baix Penedès es defineix al Pla General Territorial de Catalunya, per la seva ubicació, com a comarca ròtula entre les dues àrees metropolitanes més importants de Catalunya (DGPAT, 1995). No és aliè a aquest fet que la travessin diferents carreteres, autopistes, línies de tren, oleoductes, gasoductes, etilenoductes, canalitzacions i línies elèctriques. Igualment al bell mig de la plana penedesenca, molt a prop d'una sortida d'autopista, hi ha el circuit de proves automobilístiques (IDIADA) i existeix el projecte de construcció d'un port sec —Centre d'Intercanvi de Mercaderies— sobre sòl agrícola, del qual CIMALSA ja ha comprat unes 85 hectàrees de finques rústegues dins el terme de l'Arboç. Evidentment, la condició estratègica de la comarca és un factor decisiu per a l'impuls del procés d'urbanització. Aquest procés apareix com un fenomen irrevocable però, fins al moment, no ha anat acompanyat d'un projecte d'ordenació territorial comarcal ni s'ha discutit sobre com ha d'encaixar amb les comarques veïnes. A efectes de previsió i d'ocupació de sòl únicament són operatius els Plans d'Ordenació Urbanística Municipals (POUM) o les Normes Subsidiàries (NS) que només dibuixen una actuació territorial fragmentada i a escala local. En aquest sentit es desenvolupa actualment el POUM del Vendrell i esperen l'aprovació definitiva els POUM de Santa Oliva, Llorenç del Penedès i Albinyana. També per aprovar resten les NS de Bellvei. En tots els casos es preveuen creixements de població i del parc d'habitatge, tot i que són molt desiguals.

El més expansiu és el del Vendrell, el qual, sobre una població de poc més de 24.000 habitants (2002) projecta un màxim de població de 135.000 habitants, preveu la urbanització de l'anomenat Pla de Mar —plana drenada per la riera de la Bisbal, de connexió entre el litoral i l'interior— amb la qual cosa gairebé la meitat de la superfície del terme quedaria com a sòl urbà o urbanitzable, o l'ocupació parcial d'espais emblemàtics com els aiguamolls de la partida de les Madrigueres a la platja de Sant Salvador. En línies generals el POUM de Santa Oliva preveu 3.500 habitatges nous i un sostre de 10.000 habitants —en tenia 2.101 l'any 2000—; es planteja com un eixample del Vendrell, amb una rambla que permetrà unir urbanitzacions i els dos nuclis urbans i proporcionar nou sòl urbanitzable a ambdós costats, i ampliar el polígon industrial. Les NS de Bellvei preveuen una població potencial de 10.000 habitants (1.368 habitants l'any

2000) i inclouen el projecte d'un camp de golf a la Muga, un espai de vinyes i bosc mediterrani, de 100 ha i 400 habitatges —els quals ja han estat reduïts per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona a 75 ha i 225 habitatges, cosa que compromet la rendibilitat del projecte. El POUM d'Albinyana, tot i projectar un creixement molt menor que els anteriors i preveure la protecció de sòl forestal i agrícola, implica doblar la superfície urbanitzable i ampliar alguna urbanització dels anys setanta tot i que no s'ha desenvolupat suficientment fins al moment.

Paral·lelament, estan sobre la taula diferents projectes d'infraestructures i equipaments. El traçat del Tren d'Alta Velocitat, en construcció actualment, n'és el més important juntament amb la central de mercaderies a l'Arboç. Menys impactants però també amb elevada potencialitat de transformació territorial són els projectes de desdoblament de la carretera N-340 i l'acondicionament de la C-246 (C-51), l'ampliació del golf la Graiera de Calafell —170 ha—, la proposta de creació d'un polígon industrial de 25 ha en aquest mateix municipi, o el projecte d'explotació d'una pedrera de 400 ha al Montmell.

Les temptatives de definir un marc de planificació comarcal i les formes alternatives d'ordenació territorial o de participació ciutadana en la presa de decisions han estat escasses. Alguns municipis han elaborat auditories ambientals, Agendes Locals 21 i fins i tot Nuclis d'Intervenció Participativa, però han tingut poca repercussió executiva en el disseny de polítiques urbanes i territorials en comparació amb els documents anteriors. En el moment de redactar aquest article s'està duent a terme el primer pla estratègic comarcal, el qual possiblement acabi sent un document de compromís moral més que no pas vinculant. Es troba a faltar, per tant, un debat capaç d'estipular el futur de la comarca en l'àmbit supramunicipal. Seria força positiu que en ocasió de la futura redacció del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, on s'inclou la comarca, hi hagués ja un consens previ i unes línies marcades per tal de representar els interessos comarcals i la vinculació del Baix Penedès amb la resta del territori i dels sistemes urbans del Camp i de Catalunya.

Els grups conservacionistes

El compromís amb la protecció de la natura i del territori i l'aprofundiment del debat sobre l'ordenació comarcal —urbana i territorial— han estat els eixos programàtics del Grup Ecologista del Vendrell i del Baix Penedès (GEVEN), l'entitat més representativa a la comarca d'aquest sector social. Coincidint amb el seu vintè aniversari el GEVEN va iniciar una sèrie de debats oberts per reflexionar sobre les possibilitats d'ordenació d'una comarca exposada a un ràpid procés de transformació urbana. El seu discurs té a veure amb la consideració del desenvolupament sostenible entès com una millora qualitativa sense increment de l'escala física, és a dir, com l'evolució d'una economia en estat estacionari o creixement zero. La lectura del territori que s'hi donava era sens dubte la més geogràfica, ja que es considerava com un sistema o regió natural articulada per la xarxa hídrica —l'arbre del Penedès— a la qual s'hi superposa l'estructura d'assentaments, i s'establien tres àmbits de reflexió que corresponien a les subunitats físiques del Baix Penedès (la muntanya, la plana agrícola i el litoral). Amb aquest disseny orgànic, i mal-

grat que no s'aprofundeix gaire en la relació territorial amb les comarques veïnes, es planteja evitar el pes de la fragmentació política de caire localista i es propicia el debat comarcal i regional, al mateix temps que es reconeix la interrelació entre l'assentament i l'activitat humanes i els ecosistemes naturals.

Les estratègies proposades a cada àmbit donen una lectura global del territori basada en diferents aspectes molt propers al desenvolupament sostenible. Les línies bàsiques reconeixen la presència de la dispersió urbana derivada de la metropolització, la fragmentació d'usos i l'especialització socioeconòmica territorial, així com una certa dependència econòmica de l'exterior; es planteja el valor intrínsec del paisatge penedesenc i dels recursos autòctons (patrimoni, agricultura, espais naturals), i la solidaritat intermunicipal. Les propostes concretes s'especifiquen en un manifest:

LITORAL: (...) la recuperació dels espais litorals encara no urbanitzats per tal de recuperar la continuïtat biològica del territori, facilitar el drenatge de les avingudes i equilibrar la barrera urbana existent (les Madrigueres, per exemple). Reconduir el creixement urbanístic cap a la rehabilitació (sic) de les urbanitzacions, i dotant-les de sentit urbà i estructurant-les amb activitats. Desqualificar els creixements residencials de baixa densitat, els golfs i les instal·lacions hoteleres sobre la costa i la serralada litoral (...). Estudi integral per introduir activitats econòmiques compatibles amb la residència per diversificar l'actual monocultiu de la residència i facilitar la ciutat sostenible. LA PLANA AGRÍCOLA: Potenciar l'activitat agrícola dins un estudi integral de les activitats econòmiques possibles i sostenibles a la plana per equilibrar-se amb els sectors productius existents (...) Agricultura alternativa (integrada i ecològica) (...) Delimitació de la protecció de l'espai agrícola com a suport bàsic del nostre paisatge i d'una activitat econòmica característica. L'espai agrícola (...) fa de coixí entre la ciutat construïda i el paisatge natural. Creació d'un banc de terres agrícoles on el dret de compra o de cultiu sigui gestionat des de l'administració comarcal o municipal (...). LA MUNTANYA: Solidaritat intermunicipal amb mesures de col·laboració entre els municipis industrials o turístics (...) i municipis de rendes més baixes però amb riquesa natural, ecològica, agrícola i paisatgística (...) Taxa ecològica. Projecte ambiental integral de recuperació i divulgació del patrimoni natural i arquitectònic (...). Declaració de parc Natural de la serra del Montmell amb la possibilitat de rebre ajudes econòmiques per part de les administracions públiques i el reconeixement a un territori que té la condició d'espai natural. *Manifest del Penedès. 2001 (policopiati).*

Els grups conservacionistes, tot i que de vegades de manera intuïtiva i poc sistemàtica, han estat capaços d'identificar —i en alguns casos de mobilitzar socialment segments importants de població— els problemes als quals s'enfronta la comarca derivats del procés d'urbanització. En aquest sentit són una peça molt valuosa per recordar a l'opinió pública que la transformació urbana de la comarca amaga interrelacions culturals, socials, ambientals i econòmiques sobre les quals cal treballar conjuntament a diferents escales territorials. Igualment en el seu discurs apareix implícita la construcció social de la ciutat i la seva concepció com un ecosistema més que progressivament va guanyant terreny a la resta.

Conclusions

La construcció d'habitatges al Baix Penedès ha esdevingut la base econòmica comarcal des dels anys seixanta i ha condicionat la forma que ha pres la terciarització a la comarca, molt orientada als serveis a les persones i les llars. La producció immobiliària, a més de generar canvis urbans i territorials, actua com a motor econòmic, dóna peu a transformacions de l'estructura demogràfica, i fins i tot afecta les relacions socials a la comarca. El

Baix Penedès, de la mà de la construcció, s'insereix dins el sistema de relacions metropolitanes i contribueix decididament a integrar funcionalment la comarca en aquest àmbit. Podem afirmar, doncs, que una de les manifestacions del procés d'urbanització recent a Catalunya és l'aparició d'àrees especialitzades en la construcció d'habitatges.

De l'anàlisi de la dinàmica recent de construcció d'habitatges se'n poden extreure algunes conclusions. Les condicions generals que recentment han impulsat la continuïtat del creixement immobiliari tenen a veure amb raons econòmiques i fiscals (augment del nivell de vida general i facilitats per finançar el cost creixent de l'habitatge) i socio-demogràfiques. Al Baix Penedès aquest darrer factor és crucial ja que a la tendència a fragmentar-se les llars i, per tant, augmentar el nombre de sol·licitants d'habitatge s'hi suma el creixement demogràfic producte de les migracions residencials i laborals (tot i que aquest darrer factor ha estat més lent que el ritme de creixement dels habitatges). També, encara que en menor mesura, la demanda de residències secundàries i la inversió de capital en producte immobiliari són aspectes que contribueixen a explicar el volum creixent d'habitatges. Es detecta igualment la tendència a la conversió del parc de segona residència en habitatge permanent als municipis litorals i amb major especialització residencial, però això no és tant el resultat del canvi d'ús donat als habitatges ja existents com de la construcció de nous habitatges destinats a un ús principal.

La dinàmica immobiliària presenta algunes contradiccions a les quals caldrà buscar solucions i formular polítiques específiques per evitar que determinats grups socials tinguin problemes d'accés a l'habitatge, que aquest actuï com a agent de filtrat social i econòmic, i per adaptar el parc a les noves necessitats de la demanda. Una primera contradicció té a veure amb el desajustament entre el ritme de creixement d'habitatge i demogràfic. Les necessitats d'habitatge incrementen més ràpidament que ho fa la població i si bé això ho explica la descomposició de la família tradicional en diverses formes de llars de grandària reduïda, també ho és per l'abundància d'habitatges d'ús temporal. També es detecta una mancança d'habitatge de lloguer no turístic i d'habitatge social, essent la tinença en propietat i la promoció privada les tipologies dominants. En un context laboral on la mobilitat de la mà d'obra és potent, i en un moment d'expansió de la immigració econòmica, l'estructura actual del parc d'habitatges no s'adapta prou bé a aquestes circumstàncies. Així, l'escàs volum d'habitatges de lloguer no afavoreix l'emancipació dels joves locals i dificulta l'accés a l'habitatge a d'altres grups socials que prefereixen aquest tipus de tinença (divorciats i separats, llars unifamiliars o monoparentals, joves convivint en parella de fet, estudiants, immigrants econòmics d'escassa renda familiar, etc.).

En resum, el Baix Penedès tendeix a integrar-se al sistema metropolità barceloní aprofitant els seus avantatges relatius com a espai residencial. Això ha orientat el seu sistema productiu envers el sector immobiliari (que ha fet créixer considerablement el parc d'habitatges local, per damunt de la mitjana catalana), i està impulsant un model territorial basat en la dispersió urbana. Paradoxalment, en un espai residencial especialitzat hi ha determinats grups de població que tenen problemes socials i econòmics importants centrats en l'habitatge. L'accés a l'habitatge dels joves; les condicions d'higiene i de manteniment i la localització segregada o marginal dels habitatges dels immigrants econòmics; la suburbialització (aïllament, serveis deficients, parc obsolet) d'algunes urbanitzacions residencials; la manca d'habitatges de baix cost i l'erosió salarial que

representa la seva compra; l'escassetat de l'habitatge de lloguer i de segona mà; la inadequació del parc a les necessitats de les noves llars i formes de convivència de la població; són alguns dels problemes que s'albiren. El tractament de cadascuna d'aquestes necessitats requereix, per tant, la definició de polítiques d'habitatge específiques i la seva combinació amb el planejament urbanístic i l'ordenació del territori a escala regional i local.

Pel que fa al model territorial que comporta el procés d'urbanització a la comarca i la percepció que en tenen els diferents grups socials podem extreure també altres conclusions. La materialització de la voluntat de créixer per part de l'administració local, expressada en els projectes i documents de planificació urbana, és prou clara. A mitjà termini això significaria un augment de la urbanització de la plana interior de la comarca sota formes periurbanes i de baixa densitat amb nous usos del sòl, i el retrocés dels usos tradicionals i naturals.

El canvi de mentalitat que històricament ha suposat l'especialització immobiliària de la comarca ha donat arguments i ha reforçat la capacitat negociadora i política dels actors econòmics pertanyents a aquest sector, al mateix temps que ha contribuït a generar una imatge de la comarca de lloc amb habitatge barat i desitjable per residir-hi sota el prisma de la percepció metropolitana. La producció d'habitatge es justifica per tant a si mateixa, passant per sobre de la política d'habitatge, i la dinàmica de mercat s'escampa sense un marc de referència clar d'ordenació del territori. La ciutat s'està creant, per tant, sense un projecte ben definit i això pot hipotecar el futur posicionament del conjunt d'aquesta àrea en el sistema metropolità. Els problemes principals que haurà d'afrontar tenen a veure amb les disfuncions socials i econòmiques que una producció d'habitatge orientada a un mercat regional planteja en l'àmbit local (encariment dels preus i erosió creixent dels salaris per a despesa en habitatge en propietat); les dinàmiques urbanes perverses de la dispersió de la urbanització (consum energètic i de recursos elevat, problemes de mobilitat i accessibilitat, atomització i existència de teixits amb dèficit d'equipaments i serveis); el desequilibri entre ingressos pressupostaris i prestació de serveis municipals; regularització de la propietat i transmissió a l'administració local de les urbanitzacions, etc. Afortunadament, part de la societat civil és conscient que el procés de metropolització significa no només un canvi d'escala territorial, sinó també una nova construcció social de la ciutat i l'espai que l'acull, i que cal donar resposta als nous reptes amb mètodes i pràctiques urbanes, socials i ambientals diferents als seguits fins al moment.

Bibliografia

- BBVA. Servicio de Estudios (2001), "Empleo, población y demanda de vivienda", *Situación Inmobiliaria*, febrer 2001, pp. 14-21.
- BORJA, J. i M. CASTELLS (1997), *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus.
- Direcció General de Planificació i Administració Territorial (1995), *Pla Territorial General de Catalunya (1995)*. Barcelona: Generalitat de Catalunya. DGPAT.

- GONZÁLEZ REVERTÉ, F. (2000), *Procés d'urbanització i espais turístics residencials. Transformacions metropolitanes al sector septentrional de la Costa Daurada: Calafell, Cunit i el Vendrell*, tesi doctoral. Departament de Geografia, Bellaterra: Universitat Autònoma de Barcelona.
- (2002a), *El Vendrell, de poble a ciutat*. Valls: Cossetània.
- (2003) “El proceso de urbanización en Cataluña. Una visión de las áreas perimetropolitanas del litoral”, *Ería*, 60, pp. 17-31.
- GONZÁLEZ, F. i OLIVERAS, J. (2003), “El Camp de Tarragona: freus, possibilitats i planejament territorial”, *Papers*, IERMB, 39, pp. 75-99.
- (2004), *Ordenació del territori i sostenibilitat al Camp de Tarragona*. Reus: Fundació Josep Recasens Mercadé.
- MONCLÚS, F. J. (1998b), “Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas”, dins MONTCLÚS, F. J. (ed) *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 5-15.
- NEL·LO, O. (2001) *Ciutat de ciutats*. Barcelona: Editorial Empúries.
- NEL·LO, O. ed. (2003), *Aquí no!* Barcelona: Empúries.
- OLIVERAS, J. (1989), “Urbanización y turismo en la zona costera catalana”, *XI Congreso Nacional de Geografía. Comunicaciones*, 346-356. Madrid: AGE-Universidad Complutense de Madrid.
- (2001), *L'extensió i la consolidació del fet metropolità*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- PALLARÈS, M. i P. RIERA (1991), “La residència secundària de la població de Barcelona i la seva àrea metropolitana (1985-1990)”, *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 8.
- RUEDA, S.; SANZ, A., MAGRINYÀ, F. et al. (1999), *La ciutat sostenible: un procés de transformació*. Girona: Servei de Publicacions de la Universitat de Girona.
- TRILLA, C. (2001), *La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundació La Caixa, Col·lecció d'Estudis Socials, 9.
- VILAGRASA, J., (ed.) (1997), *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. Lleida: Universitat de Lleida.

Resumen

Proceso de urbanización y desarrollo residencial en Cataluña. Lecturas territoriales sobre el caso del Baix Penedès

El proceso de urbanización en Cataluña conduce actualmente hacia la integración funcional metropolitana de ámbitos anteriormente considerados periféricos. Por sus características productivas y de consumo el litoral turístico y residencial catalán se ha convertido en uno de los focos más activos de la metropolización. A partir del caso de la comarca del Baix Penedès se reflexiona acerca de la interpretación que de esta dinámica realizan tres actores sociales diferenciados: la administración local, el sector inmobiliario y los conservacionistas.

PALABRAS CLAVE: *Cataluña, espacios turísticos y residenciales, vivienda, proceso de urbanización, agentes sociales.*

Abstract

Urban process and residential development in Catalonia. Territorial readings on the case of the Baix Penedès county

The process of urbanization in Catalonia leads nowadays to functional metropolitan integration of previously considered peripheral areas. Coastal tourist and residential areas are, given its production and consumption characteristics, one of the most actives centers of metropolization. Interpretation of this process is reviewed on the case study of Baix Penedès region, from three different points of view: local government, real state, and conservationists groups.

KEY WORDS: *Catalonia, housing, tourist and second home areas, urban process, social agents.*