
COM ES CONSTRUEIX AMB HABITATGES

JOAN FALGUERAS

En aquest escrit es pretén relacionar les actuals dinàmiques de construcció d'habitatges i les seves tipologies amb les diverses transformacions del territori i dels paisatges de l'àrea urbana de Figueres. Se situa aquesta reflexió a l'interior d'un debat social més general sobre la coexistència en el poblament de vectors centrípets (la possibilitat de localització de nodes significatius de les infraestructures de transport, l'aposta política per la ciutat densa i compacta equipada i amb transport públic, la socialització de la immigració i de la tercera edat...) i vectors centrífugs (les distàncies curtes entre nuclis, la hipertròfia de l'autonomia municipal, l'atractiu del medi natural, els anys joves, l'individualisme, el teletreball...) i es tenyeix d'una banda d'una personal hipervaloració de les estructures territorials del paisatge humanitzat agrari i de les formes d'implantació tradicionals de l'edificació popular i d'altra banda de la manifesta sequera de bona arquitectura.

Habitatges i territoris

En el període 2000-2004 en el conjunt dels 17 municipis de l'àrea urbana definida en aquest dossier s'han acabat segons les dades de certificats de final d'obra de la Generalitat gairebé 3.000 habitatges, que representen un 36% dels més de 8.000 acabats en tota la comarca en el mateix període. Cal entendre que el menor pes relatiu del nombre d'habitatges acabats amb relació a la part de pobla-

ció de la comarca que es concentra en aquesta àrea (gairebé el 50%) és el resultat del component litoral i prelitoral de la producció d'habitatge turístic i de segona residència.

Figueres representa més de la quarta part de producció d'habitatges comarcal, de manera que la ciutat central tota sola concentra el 70% del total de nous habitatges de l'àrea urbana en aquest període. La resta de municipis de l'àrea, malgrat la percepció intuïtiva d'una espectacular i generalitzada explosió territorial del mercat immobiliari certament subratllada per la reduïda dimensió original d'alguns nuclis, no tenen de forma general una aportació substancialment equivalent al fenomen (el 30% restant es



reparteix en 16 termes municipals). Així doncs, als efectes d'aquesta anàlisi prescindirem d'entrar en detalls de la producció d'habitatge i espai urbà en els municipis on, malgrat que a efectes socioeconòmics s'integrin perfectament en el model d'àrea definit per la mobilitat laboral obligada, la creació de nous habitatges no arribi al 2% del total del conjunt. Feta aquesta primera clarificació ens resten a part de Figueres els termes municipals de Vilafant amb el 8% de nous habitatges de l'àrea, Navata amb el 5,6%, Peralada amb el 4,6%, i Avinyonet amb 4,3%.

El cas de la major part dels nous habitatges de Vilafant és el que presenta unes característiques més estretament relacionades amb el fenomen pròpiament urbà de la ciutat central, atès que bona part d'aquests es situen fora de l'entorn del nucli antic dràsticament separats d'ells per la trinxera de l'autopista, en l'extensa cadena trenada amb el límit de terme amb Figueres entre l'Arençada i Les Forques tot passant per les Oliveres, el Camp dels Enginyers, Les Closes d'en Clarà i els Aspres. Creixements que malgrat que ofereixen la singularitat de les tipologies de l'habitatge unifamiliar suburbà –aïllades, aparellades, fileres...– amb versions més o menys miniaturitzades, són deutors de les connexions viàries directes –rodades privades, de transport públic i de vianants– amb Figueres i dels subministraments del terciari central, de manera que malgrat les intenses i qualificades operacions de reequipament i reurbanització – guarderia, CAP, escola primària, plaça de les Hores, plaça de les Mèlies...– són percebuts per un comprador inadvertit com a barris més tranquils –i més econòmics– de la capital sense solucions de continuïtat especial-



ment significatives, o en tot cas en trànsit de desaparèixer. Altra cosa són la petita part de nous habitatges que en aquest període han estat induïts o han acompanyat les transformacions urbanístiques de millora del nucli antic en l'entorn de la plaça Major i de l'Església i en l'entorn del nou centre cívic i plaça de Can Gelada, que poc tenen a veure amb la dinàmica del continu urbà de Figueres i que representen nous factors d'identitat local i diferenciació.

Els casos de Navata, Peralada i Avinyonet aporten amb el gruix majoritari de la seva producció una oferta específicament diferenciada del model urbà compacte. En els tres municipis es donen d'una banda els creixements vegetatius lligats en major o menor mesura a la continuïtat d'estructures urbanes i socials preexistents (els espais entre la carretera vella i la nova a Navata amb una tradició vuitcentista d'edificis plurifamiliars renovada i ampliada amb les promocions seriades de cases en filera i algunes noves cases aïllades, els espais de les urbanitzacions de Peralada associades a l'entrada des de la nova carretera de Llança i en l'entorn de les escoles i el nou CAP amb combinació d'unifamiliar aïllada de petita dimensió, adossada, i plurifamiliar lliure i de protecció, i els solars a ponent de les escoles d'Avinyonet sobre la terrassa alta del marge del Manol amb unifamiliars aïllades), mentre d'altra banda



ens apareixen clarament diferenciats els diversos models de ciutat jardí suburbana i autònoma: els dos conjunts residencials dels golfs amb aïllades, sèries d'aparellades, fileres, i hotels amb serveis i la urbanització aïllada d'aïlletes del Mas Pau.

A l'interior d'aquest fenomen general de ciutat difusa en la societat postindustrial, de resposta individual a la crisi urbanística contemporània, sostingut per la recerca d'una hipotètica i arcàdica homogeneïtat sociològica, per la minimització dels conflictes cívics i la privatització de la seguretat, pel gaudir d'una natura dòcil i tematitzada, pel culte al cos i l'eterna joventut, per la motorització generalitzada, i l'habitud del col·lapse de les hores punta... s'identifiquen alguns trets particulars.

El cas del Mas Pau d'Avinyonet de Puigventós –el menys exclusiu socialment dels tres que considerem– manté malgrat les distàncies alguna relació amb la qüestió dels barris d'unifamiliars de l'entorn de Figueres que pertanyen al terme de Vilafant, en tant que el traçat i la tipologia d'assen- tament així com la composició sociològica són deu-

tors de les formes de creixement dels barris dormitori de baixa densitat, excepte pel fet que no s'adossen simbiòticament a l'esquena d'una ciutat central sinó que romanen aïllades enmig d'un mar de blat penjades del cordó umbilical de la carretera d'Olot.

Els casos dels golfs de Peralada i de Navata es relacionen en canvi en unes proporcions equivalents tant amb el fenomen pròpiament turístic, o més precisament amb la derivada segona residència d'estrangers amb important presència de tercera edat activa, com amb la residència permanent de sectors professionals i empresarials vinculats a les activitats industrials i terciàries de la comarca i de la ciutat central i que no troben en aquesta l'oferta exclusiva que demanen.

Habitatges i tipologies a la ciutat central

Ja hem dit que en els cinc primers anys del segle a Figueres s'han acabat més de 2.000 habitatges segons les dades de la Generalitat, però per referir-nos a un període setenal del qual disposem d'unes anàlisis per tipologies d'elaboració pròpia, recordarem que entre 1997-2004 s'han donat a la ciutat llicències d'obres per a uns 4.000 habitatges. Un percentatge molt petit d'aquestes, el 6%, correspon a habi-



tatge unifamiliar, un 14% correspon a habitatges en edificis o conjunts plurifamiliars de dimensió gran (entre 70 i 120 habitatges), i el 50% restant correspon a promocions d'edificis plurifamiliars de dimensió petita (a l'entorn de 10 habitatges per obra). Les diferents tipologies de promoció s'articulen amb diferents teixits urbans, que els són el suport més favorable, o sigui,

a) Les promocions plurifamiliars de dimensió petita (50%) es produeixen per substitució individualitzada d'edificacions existents sobretot en el teixit de molt baixa densitat actual i forta edificabilitat futura de l'exemple central en illes tancades (al llarg dels carrers Sant Pau, Nou, Torres i Bages, Pujades i Pere III), i també amb menor presència al llarg dels ravals històrics (Vilafant, Ample, Peralada-Tapis i la Jonquera). La considerable densificació que la suma de les microsubstitucions suposen finalment no va acompanyada de cap procés significatiu d'ampliació de viari ni de formació de nous espais urbans, de manera que la sensació popular de congestió del funcionament quotidià durant el procés de les obres s'encadena naturalment amb la percepció final d'un ambient urbà poc reeixit estretament lligat amb una arquitectura majoritàriament mediocre. A retenir



la diferència de percepció amb la també molt densa ciutat històrica –des de la reconstrucció generalitzada de final del XIX–, on –malgrat les polèmiques estètiques i contributives– les millores urbanes dels espais públics, la rehabilitació incentivada dels edificis privats catalogats i el dinamisme comercial aconsegueixen configurar un ambient urbà acceptable.

b) Les promocions plurifamiliars de dimensions mitjana i gran (el 44%) estan associades a processos de transformació urbana en solars procedents del trasllat d'activitats obsoletes en els emplaçaments d'antigues indústries, magatzems, convents, o conreus ermats que han estat objecte simultàniament d'una obra de reurbanització en unitat d'actuació, o més escassament d'una obra d'urbanització de nova planta en sector urbanitzable. Les operacions més significatives d'aquesta meitat de nova oferta presenten una molt diversa factura constructiva: des d'unes poques peces singulars d'elevat interès arquitectònic –als Talcs, al Rallye, a l'horta de l'Hospital, al carrer de la Jonquera,...– i uns quants conjunts d'una homogeneïtat molt rigorosa i urbana– a la perllongació del carrer Fages, a l'entorn de la plaça Ramon Canet, a la plaça Abdó Terrades...– fins a les majoritàries més banals i abominables versions de l'arquitectura de les perifèries metropolitan.



La seva localització configura una sèrie d'àmbits territorials de nova ciutat:

b.1) A llevant del centre històric entre la plaça del Gra i la plaça El·líptica s'ha produït un agrupament d'actuacions en magatzems industrials –les fustes, el gel, el gas, maquinària...– que consisteixen en més de 250 habitatges en promocions plurifamiliars independents de dimensions mitjana i gran que comporten bàsicament una nova plaça –Ernest Lluch– i molt petites millores en l'espai públic.

b.2) A tramuntana del centre s'han transformat dos àmbits de manera molt diferent. D'una banda una promoció unitària situada en una horta rere del carrer de Tapis ha comportat, al voltant de la nova plaça Ramon Canet, la construcció de més de 100 habitatges segons un projecte arquitectònic coherent. D'altra banda, entre el final del carrer de la Jonquera i l'inici de l'Avinguda Perpinyà s'han produït diverses actuacions que sumen més de 200 habitatges en promocions de dimensions mitjanes que han comportat tant la continuació de la reforma interior en l'horta dita de l'Hospital, plaça Joan Tutau, com la formació de la plaça dels Aiguamolls en l'emplaçament de l'antiga fàbrica de llet, com finalment la substitució global de les illes degradades del barri xinès

amb habitatges protegits i amb la reurbanització del tram central del raval de la Jonquera.

b.3) A ponent, entre el vessant del castell i la carretera d'Olot i en els marges de la riera s'han transformat dos àmbits. D'una banda la unitat d'actuació Fleming-Mandri, situada en erms entre l'institut i la comunitat gitana, ha consistit en la construcció de més de 150 habitatges en diversos blocs aïllats amb unes arquitectures de desigual interès, i ha comportat complementàriament la connexió de noves vialitats i unes zones verdes que haurien de permetre iniciar la transició del dens barri preexistent cap al parc del Castell. D'altra banda les unitats d'actuació del Galligans, situades en terrenys mig marginals de la riera han consistit en aquest període –s'havien iniciat abans– en la construcció de més de 100 habitatges en promocions de dimensió mitjana. Han permès la decisió política de la ubicació de grans equipaments d'escala comarcal (els nous Jutjats i la comissaria dels Mossos), i han comportat la urbanització del carrer Ter com a connexió directa entre la carretera de Llers i la carretera d'Olot, que en un tram ha estat objecte de reurbanització, al mateix temps s'aixecava una altra promoció unitària de més de 100 habitatges en una antiga indústria càrnia.

b.4) A migdia, entre els turons suaus que travessa la Ronda Barcelona traçada diagonalment en els anys 50 com a primera variant de la Nacional II s'han donat en els dos marges dues transformacions diferents. D'una banda en la perllongació del carrer Fages de Climent i en l'antiga central de transports, la construcció en diverses fases d'un conjunt de més de 250 habitatges (170 per ara) en blocs plurifamiliars de dimensió gran amb jardins i piscines comunitàries i amb un projecte arquitectònic unitari que es desenvolupen, en simultaneïtat amb la implantació privada de centres comercials i de lleure amb aparcaments, amb la implantació pública d'un nou institut i d'un nou parc, i que comporten complementàriament l'obertura de nova vialitat de relació amb els barris contigus dels termes de Figueres i Vilafant. D'altra banda en la trama ortogonal noucentista de l'eixample de caseta i hortet a l'entorn del camí vell de Santa Llogaia, han



coincidit actuacions que sumen més de 200 habitatges en promocions de dimensions mitjana i gran amb blocs situats amb una certa duresa sobre grans jardins i horts preexistents i que han comportat bàsicament una gran nova plaça denominada d'Abdó Terrades i molt petites millores –i alguna desmilloira– en la resta d'espai públic.

b.5) També a migdia, però en els planers a ponent de la línia ferroviària on s'havia concentrat la indústria de postguerra i on s'inicia l'obertura de compàs de l'antiga i la nova Nacional II, s'han produït altres tres transformacions. D'una banda en l'antiga indústria dels olis, una actuació de reforma interior que ha consistit en uns 200 habitatges que ha comportat la perllongació del carrer Migdia que aboca en cul de sac a la denominada plaça de Bàscara resultant d'una transformació anterior inacabada, tot configurant en conjunt un sector mal integrat amb les àrees properes –encara mig industrials– i molt dependent de les possibilitats futures de la substitució de la traça ferroviària. D'altra banda en l'antiga indústria dels talcs, una actuació de reforma interior que ha consistit en la construcció d'uns 100 habitatges amb blocs de dimensió mitjana-gran desenvolupats en simultaneïtat amb la implantació d'un centre comercial amb aparcaments, de la reurbanització d'un tram del carrer Nou com una nova Rambla i de l'eixamplament d'un curt tram del carrer Sant Antoni, al mateix temps que en l'entorn immediat s'ha produït la substitució d'altres tallers i magatzems obsolets que estenen la transformació fins la veïna plaça de la Creu de la Mà, tot configurant en conjunt un dels sectors de nova centralitat més atractius. Finalment en el Rallye Sud, un àmbit que ha consistit en més de 100 habitatges en promocions de dimensió mitjana en bloc aïllat desenvolupats en simultaneïtat amb la implantació de nous centres comercials i la reurbanització de la ronda com a avinguda.

c) Les poques construccions d'habitatges unifamiliars a Figueres (6%) es localitzen majoritàriament en els pocs teixits especialitzats en les tipologies/aïllades, adossades i agrupades a l'entorn del nucli antic de Vilatenim, a l'Olivar Gran, a l'entorn de la muntanyeta, a les hortes de l'entorn de la carretera de Llançà, i a l'entorn del Poble Nou i Sant Isidre.



Habitatges i tipologies a l'àrea

Si recuperem dels paràgrafs inicials els pesos relatius a la producció d'habitatges en els municipis de l'àrea urbana i considerem a la llum de la descripció que s'ha fet dels fenòmens de les ciutats jardí que s'hi radiquen de manera articulada amb les demandes de sector socials de la ciutat central podem arribar a la conclusió que l'habitatge unifamiliar –agrupant tota la diversitat tipològica, des de la reconstrucció de restes arquitectòniques en els nuclis històrics i els xalets individuals fins als condominis exclusius tot passant per les estandarditzades aparellades i adossades– constitueix aproximadament una tercera part del gruix de nous habitatges de l'àrea. D'aquest terç els municipis de Figueres, Vilafant, Avinyonet, Navata i Peralada en tindrien una vuitena part cadascun, i la resta, tres vuitens, correspondria als altres 12 municipis en unes proporcions molt menors.

Una altra tercera part del total correspondria als habitatges de promocions de tipologia plurifamiliar però de dimensió petita creats per les substitucions individualitzades d'edificació existent de baixa densitat o per l'ompliment de solars amb què densificarien intensivament, fins ara pràcticament en exclusiva, l'eixample i els ravals histò-



rics de la ciutat central, però que s'apunten en el futur immediat com a tipologies invasores i segurament destructives dels nuclis antics dels municipis petits.

I finalment la darrera tercera part correspondria als habitatges creats amb promocions de dimensions mitjana i gran en les transformacions urbanes que inclouen obra de reurbanització i creació de noves places i equipaments en finques procedents del trasllat d'activitats obsoletes –indústries, magatzems, convents, hortes urbanes, erms intersticials...– que han acompanyat la fragmentació i diversificació de la centralitat comercial i representativa i la consolidació de nous pols d'atracció. Aquestes transformacions de gran escala relativa estan pràcticament concentrades fins ara en els desplaçaments cap a migdia i ponent de les àrees centrals tradicionals de la ciutat capital, però en el futur podrien donar-se també en les operacions que s'albiren en els altres municipis (els Gorgs de l'Incasol a Navata, els espais centrals que resultin obsolets de les antigues caves a Peralada, els que a Vilafant resultin de les antigues fàbriques de rajols, hortes i casals entre el nucli antic i la carretera sumats als actuals desenvolupaments en els camps d'en Fita i d'en Pineda a tramuntana d'aquella...)

Què fer?

De les anàlisis dels processos descrits que es desenvolupen actualment en el conjunt de l'àrea urbana en podem extreure moltes autocrítiques, i algunes correccions de rumb:

No hi ha dubte que el terç d'habitatge unifamiliar continuarà radicant-se en bona part en els nuclis rurals. Estem segurs que la millor solució per implantar-los no és de cap manera l'ortodoxa –i impecablement reparcel·lador– retícula de solars ben tancats amb microrambleta central que ha obert i destruït els espais lliures comuns i privats de transició suau al rústic que s'obrien en el compàs entre braços de ravals de cases arrencades als camins. Paradoxalment, o no tant, els exemples més atractius dels golfs reinventen amb un paisatge fictici una cosa similar a la ja destruïda legalment en molts pobles, mitjançant les files discontinües o els ventalls que s'obren als *green*. Convindria repensar el criteri de traçat de tants sectors de nuclis petits situats en aquesta posició intersticial entre ravals que res tenen a veure ni cal que hi tinguin amb les característiques pròpies d'una ciutat densa i compacta. El valor –fins i tot immobiliari– de l'espai lliure en tots els seus gradients, des del públic fins al privat tot passant pel comunitari. El valor de les volumetries esteses i de baixa alçada, de les formes en L o U com als exemples més desacomplexats de l'arquitectura popular –fins i tot la clandestina– i els més notables de la d'autor. Delimitar



més generosament els àmbits, allargassar-los, tot mantenint el total d'habitatges per baixar l'ocupació, reduir la superfície de vialitat rodada malgrat que se'n perllongui la longitud. Penetrar-los i contaminar-los amb les estructures preexistents del paisatge agrari, els marges dels turons, els recs de drenatge, els camins polsosos... Preparar les bases geomètriques i jurídiques del sòl per evitar –com a mínim dificultar– els embussos de disfresses de masia en miniatura revestint les aparellades bessones clonades a si mateixes.



No sembla descartable que es continuï la substitució de teixits centrals –urbans i rurals– de molt baixa densitat per edificacions plurifamiliars atès que es tracta d'un procés de llarga onada on més enllà de la conjuntura especulativa coincideixen valors culturals de compacitat, diversitat socioeconòmica i economia de xarxes de serveis. La densificació ciutadana o d'àrees molt centrals de nuclis rurals grans o bé s'haurien de produir puntualment en situació de contigüitat en els espais recolzats en la intensitat del terciari o en el caràcter d'una àrea monumental en les característiques ambientals de la qual s'integren en continuïtat, o bé caldria que des de la contemporaneïtat arquitectònica i tipològica les intervencions d'escala mitjana anessin sempre acompanyades més enllà del solar mateix amb un conjunt més ampli de transformació o reforma urbana, amb reparcel·lació, amb la creació d'una vialitat adequada i de nous espais lliures que podrien extreure part del seu caràcter de la posada a disposició del públic o d'una comunitat concreta dels artefactes i paisatges anteriorment privats, ja sigui els jardins o els horts, o les restes d'arqueologia industrial, o els grans casals agraris. Convindria repensar, abans que no arribin els col·lapses circulatoris i la destrucció del caràcter, les densificacions intenses i minifundistes que es produeixen sense transformació ni creació de nous espais en antics emplaçaments industrials o de ciutat-jardí de la capital o en les grans finques dels masos i corrals en els pobles, i fer de les polítiques de preservació de patrimoni i de foment de la qualitat cultural de la nova arquitectura una mateixa cosa.

Els grans conjunts d'habitatge –potser amb tipologies noves encara per concretar– és previsible que es desenvolupin en el futur en simultaneïtat amb la definició dels

nous espais de referència i que continuïn acompanyant el desplaçament de les noves centralitats comercials o els grans eixos equiparats o de sistema del verd. Com que l'escala de la ciutat real haurà de canviar, en atenció no només a factors quantitius –demogràfics o de superfície– sinó també com a conseqüència de les transformacions qualitatives en el sistema de les infraestructures de comunicació i en la relació amb el medi natural, cal estar atents als nous escenaris que es prefiguren privilegiadament i inevitable: el rosari d'assentaments agrosidencials i de lleure de l'interfluvial del Manol i l'Algama; el parc agrari de la Muga –si existeix alguna possibilitat de continuar vivint de l'horticultura– que s'entreveu entre la Garriga a ponent i la Salanca inundable restituïda a llevant al peu dels turons de Peralada; la ciutat complexa de Manol que s'entreveu des de Vilafant a Vila-sacra tot passant per Palol Sabaldòria, Santa Llogaia, el Pont del Príncep, el Pla de Sant Pau i El Far en un ventall de nuclis inevitablement articulats pel transport públic urbà, i trenat pels meandres del riu que esdevé el parc central del migdia...

Els instruments de petita escala de l'arquitectura de l'habitatge hauran de posar-se novament en tensió amb les grans estratègies territorials, amb les infraestructures tècniques, amb noves concepcions d'espai públic i de sociabilitat, les condicionaran i en seran condicionades. Segurament, o sortosament, no pot ser d'altra manera.

Joan Falgueras Font *és arquitecte.*