

I. LA PRESSIÓ URBANITZADORA

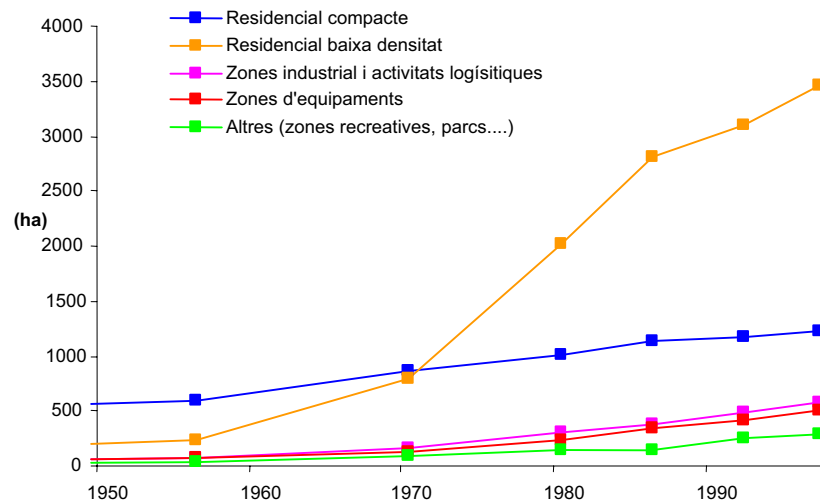
Un model residencial intensiu en territori

El Maresme té una extensió de 39.700 Ha, però només un 42,4% del territori té menys del 20% de pendent, i és per tant teòricament útil pel procés urbanització.

Segons el planejament vigent a finals dels noranta, un 55% del sòl útil estava ocupat o urbanísticament compromès (urbanitzable) amb una capacitat per uns 400.000 habitants (segons estimacions del Pla Territorial de la Regió Metropolitana).

Des dels anys 70, el Maresme ha experimentat un intens procés d'urbanització amb un caràcter residencial (un 77% del sòl urbà) i de baixa densitat (un 73% del sòl residencial i un 76% del sòl urbanitzable residencial). Una part important dels nous habitatges construïts com a segones residències, s'han convertit progressivament en habitatges d'us permanent.

Evolució sòl urbà per tipologies al Maresme



Font: *Estudi de les infraestructures de Transport del Maresme*. Barcelona Regional, Consell Comarcal Maresme

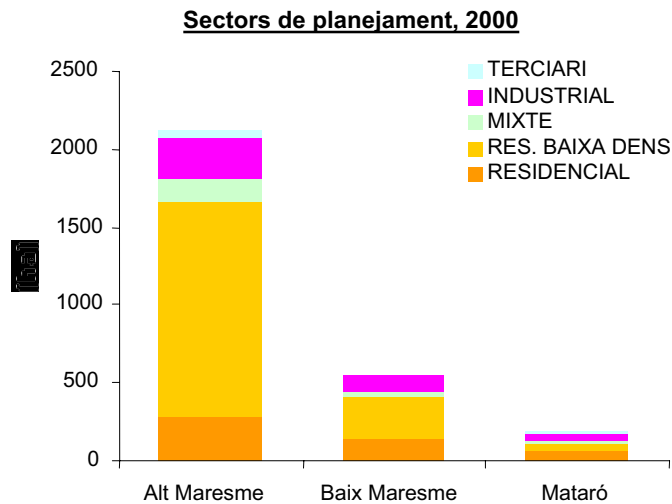
En tractar-se de promocions de baixa densitat, l'ocupació del sòl ha estat molt intensa, un fet que, atesa la inèrcia del planejament i les preferències dels compradors, serà difícil de canviar a curt termini tot i la política actual de la Generalitat en favor de l'urbanisme compacte.

Tot plegat genera un model complicat, tant des del punt de vista de l'ocupació del sòl, com del cost de manteniment de les infraestructures i l'elevada mobilitat privada que comporta¹.

La pressió residencial de l'àrea metropolitana

Actualment el motor del creixement demogràfic del Maresme és la seva proximitat a Barcelona. La pressió de l'entorn metropolità ha impulsat una progressiva ocupació de sud a nord a mesura que les noves vies de comunicació han augmentat l'accessibilitat del territori.

Aquest fenomen es fa especialment palès a partir de la dècada dels vuitanta i comporta un creixent flux de mobilitat laboral cap a Barcelona.



Font: Barcelona Regional, *Estudi de les infraestructures de Transport del Maresme*, Consell Comarcal Maresme.

¹ Per una crítica sobre les conseqüències d'aquest model d'urbanisme es pot consultar Andres Duany i altres, *The rise of sprawl and the decline of the american dream*, Norht Point Press, 2000.

La gràfica anterior ens mostra els sectors de planejament (sòl urbanitzable), on es pot observar el diferent potencial entre les tres subzones de la comarca, tan pel que fa a sòl residencial com al productiu. Cal puntualitzar que una part important de l'elevada proporció de sòl urbanitzable residencial amb baixa densitat, són les urbanitzacions de segona residència generades en els anys setanta i que encara estan en procés de legalització.

L'impacte de Barcelona

El Maresme era una comarca amb una potent base agrícola, industrial i turística que va funcionar raonablement bé i de manera relativament autònoma de l'àrea de Barcelona fins a mitjans dels anys setanta. A partir de llavors, l'obertura de l'autopista i la progressiva millora del servei ferroviari, l'han incorporat de forma molt ràpida a la dinàmica metropolitana. Els dics de defensa que representaven l'activitat agrícola, que revaloritzava el preu del sòl, i la baixa densitat edificatòria establerta pel planejament dels anys 80, han estat polvoritzats per un boom immobiliari, que en els darrers anys s'ha apropat als 4.000 habitatges iniciats anualment, més del doble dels que es construïen en la primera meitat dels anys 90.

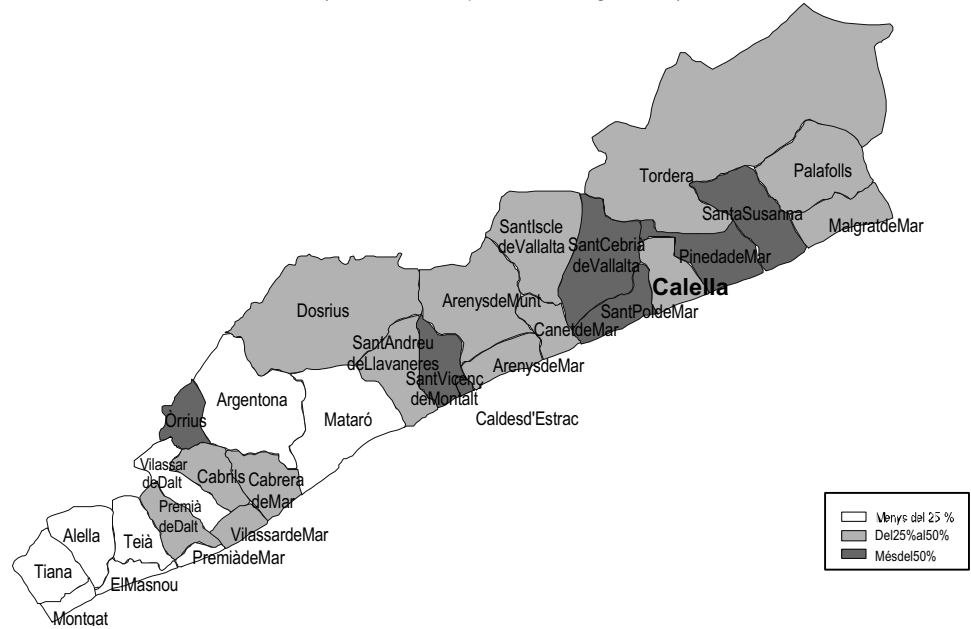
El procés va començar als municipis més propers a Barcelona, després va arribar a Mataró, i últimament, amb la perllongació de l'autopista, a l'Alt Maresme. El canvi més evident és l'establiment de nous residents provinents de l'àrea barcelonina, el que ha fet créixer la base poblacional fins els 377.000 amb una progressió anual del 2,1% en els darrers 7 anys, es tracta per tant, d'una de les comarques de Catalunya amb més creixement demogràfic.

A Mataró, l'augment de l'edificació residencial ha permès integrar a la ciutat els diferents barris construïts els anys seixanta i ha suposat una gran millora de les condicions d'habitabilitat dels mataronins. Però no ha estat així a tot arreu. Massa sovint s'han donat creixements immobiliaris descontextualitzats del territori. Aquests nous residents, que viuen en entorns segregats, majoritàriament continuen treballant a Barcelona, però viuen al marge de les activitats dels municipis que els acullen.

Impulsada per aquesta gran activitat immobiliària, la construcció ha estat l'autèntic motor de l'economia de la comarca, amb un creixement que s'acosta al 6,3% de mitjana anual en els darrers anys. El mateix que el terciari de serveis personals.

ho han facilitat, s'ha anat estenent cap a zones més septentrionals, i ha arribat ja a Calella on durant la segona meitat de la dècada dels noranta s'ha produït un considerable procés de transformació de segona a primera residència.

Estimació del parc de segona residència al Maresme en l'actualitat
(En % sobre el parc d'habitatges total)



Font: Elaboració pròpia.

Calella té un volum de segones residències relativament elevat en el context comarcal, al voltant del 30% del parc total, però és inferior al del municipis veïns, com Pineda, Sant Pol o Santa Susanna. Es preveu que el procés continuï a la zona com ha passat als municipis del Maresme sud, si bé la tipologia dominant (apartaments turístics) ho condiciona en certa manera.