

ÀREA COORDINADA DE SERVEIS A COL·LECTIUS I AGRUPACIONS

VALL FOSCA: UN MODEL ABERRANT

El projecte de construcció d'una macroubanització amb un total de 7.400 llits i un camp de golf en una superfície de 40 hectàrees al nucli d'Espui (municipi de la Torre de Cabdella, Pallars Jussà) va començar l'any 1998. Possiblement, si tot el procés s'iniciés ara, no tiraria endavant. O, com a mínim, els promotors no tindrien tan a l'abast les facilitats per engegar un projecte d'aquesta magnitud i característiques vinculat a la construcció d'unes pistes d'esquí a les valls de Filà, Rus i Llevata.



El nucli d'Espui, on és visible el terreny per al futur camp de golf.
Foto de Silvia Montané

Una de les conclusions que es poden extreure de la jornada-debat que es va celebrar el dia 11 de juliol al COAC a Barcelona amb el lema *La Vall Fosca. El cas paradigmàtic d'un creixement de muntanya: els projectes de les pistes d'esquí i la macroubanització d'Espui* és que és gairebé impossible pensar que aquesta mena de projectes siguin repetibles a partir d'ara en el Pirineu català. Probablement no ho serien per raons de sostenibilitat, ecològiques, econòmiques, socials i, potser també, normatives a partir de l'aprovació del Pla Territorial de l'Alt Pirineu i Aran, ara en fase de redacció i amb vocació de servir de pauta per a tot el territori de muntanya. Després de sentir les argumentacions dels experts que van participar en el debat queda el convenciment

que el projecte Vallfosca Mountain Resort és irreplicable al Pirineu, i encara l'esperança que no arribi a materialitzar-se en la seva totalitat. Al llarg del debat els arguments criticant el model van ser abrumadors.

A la taula del debat, organitzat per l'Agrupació d'Arquitectes Urbanistes de Catalunya (AAUC) i Arquitectura i Sostenibilitat (AuS), hi van participar les arquitectes Susanna Castells i Bettina Schaefer, juntament amb Assumpta Codinachs, Ferran Miralles, Mercè Gili i Pep Riera. Josep Maria Vilanova, president de l'AAUC, i Antoni Solanas, de la comissió gestora de l'AuS, van presentar l'acte, moderat per Sebastià Jornet, secretari de l'AAUC.

Amb el Pirineu com a teló de fons, al llarg de tres hores de debat, explica-

cions i denúncies va quedar palès que el projecte de la Vall Fosca és un paradigma de la manca d'instruments per donar solucions vàlides als greus problemes de l'ordenació territorial. I una pregunta va planar amb insistència: la nova planificació territorial, en elaboració, de l'Alt Pirineu i la Vall d'Aran aportarà aquestes respostes tan peremptòries? Ferran Miralles, coordinador del pla, en va explicar les estratègies bàsiques i va demanar al·legacions i aportacions als presents per tal de poder modificar i millorar unes directrius que va definir com "una mena de conillots d'Índies de futurs plans territorials". El tema de la Vall Fosca ha servit, doncs, per insistir en la necessitat de replantejar l'ordenació territorial de tot Catalunya i no només del Pirineu.



D'esquerra a dreta: Bettina Schaeffer, Pep Riera, Assumpta Codinachs, Susanna Castells, Sebastià Jornet, Ferran Miralles i Mercè Gili.

ESPECULACIÓ I DESEQUILIBRIS

Susanna Castells i Assumpta Codinachs –dinamitzadores de la Plataforma Vall Fosca Activa– van deixar clar que el projecte és "una clara operació d'especulació urbanística". I ho van argumentar explicant les característiques d'una macroubanització que proposa un creixement totalment fora d'escala del territori –un complex amb 7.400 places residencials, 5.134 en una primera fase i 1.360 en la segona–. A més a més dels edificis d'apartaments/habitatges i hotelers, el projecte inclou zones comercials, de restauració, esportives i de serveis. I un camp de golf de 9 forats, ampliable a 18. Tot en 40 hectàrees en el perímetre d'un nucli urbà de 80 habitants, menys de 30 a l'hivern. El projecte ja ha començat amb la construcció de 99 apartaments.

El procés de construcció de la urbanització està vinculat al de l'estació d'esquí de 1.222 hectàrees, ampliables a 3.400, la

primera fase de la qual estarà enllestida el 2007, segons Vallfosca Interllacs, l'empresa promotora. A primers de setembre corria el rumor de la seva compra per part de la immobiliària gallega Fadesa.

Per Vall Fosca Activa aquesta macroubanització genera un seguit de desequilibris com, per exemple:

- Multiplica per 10 la població actual del municipi i per 100 la població del nucli d'Espui.
- Retalla l'espai agrari i ramader, amb la consegüent recessió del món de la pagesia.
- Provoca grans fluxos de circulació de caràcter puntual.
- Incrementa convulsivament els preus del sòl i de l'habitatge a tota la resta del municipi
- Fa que el sòl es percebi com a única font d'ingressos degut al fet que el sector immobiliari genera plusvàlues molt ràpides.
- Dispara el fenomen dels habitatges

deshabitats.

- Se sobreexploten els recursos locals.
- Genera beneficis per als inversors i no per a la zona.

Per tant, un altre desenvolupament és possible en un municipi de 165 quilòmetres quadrats –gairebé el doble que el de Barcelona– i 450 veïns de tot l'any, amb una economia basada en la producció hidroelèctrica i en el sector agropecuari i que compta amb un extraordinari paisatge i una oferta turística de qualitat. Amb aquest patrimoni resultaria viable una diversificació econòmica no basada en el monocultiu residencial.

Per aquestes i moltes més altres consideracions la Plataforma Vall Fosca Activa reclama de la Generalitat i dels poders públics:

- "La paralització immediata de les obres d'urbanització i prendre les mesures necessàries per al redreçament de la situació."
- "La revisió urgent del planejament del



Josep Maria Vilanova i Antoni Solanas

gués més edificat o si es construïssin noves pistes d'esquí.

UN MODEL PERVERS I OBSOLET

Tot allò que va passar a la Vall d'Aran en els anys 60, a Boi-Taüll en els 90 o el que passa ara a la Vall Fosca, en el segle XXI, respon a un mateix model basat en l'especulació immobiliària. Es tracta de tres èpoques i tres projectes diferents, a tres comarques, vinculats a estacions d'esquí i inversions en segones residències impulsats per empreses de capital forà. Plans urbanístics desenvolupats en funció dels interessos de la inversió immobiliària i que no generen riquesa per als habitants de les zones afectades. Aquestes són les conclusions aportades per Mercè Gili, del Departament de Geografia i Sociologia de la Universitat de Lleida, resumides en una frase: "El Pirineu se'ns en va de les mans. S'ha de posar fre a aquesta situació." Mercè Gili va demanar també una reflexió sobre l'impacte de les segones residències. En aquests moments Espanya té un parc de segones residències del 32,2 per cent, mentre que el de la Unió Europea és del 10,5 per cent. A Catalunya aquesta mena d'habitatges familiars supera les 500.000 unitats, un 42 per cent de les quals es concentra al litoral. A zones de muntanya la distorsió arriba a extrems en localitats com Taüll, on el 80 per cent dels habitatges són segones residències, amb ocupacions mitjanes de 20 dies l'any, i a Alp, Bolvir o Llivia arriba al 90 per cent.

Per Pep Riera, històric dirigent de la Unió de Pagesos, les noves polítiques agràries

i la colonització urbana del territori estan perjudicant l'agricultura i la ramaderia. Denuncia la manca de polítiques agràries potents i una reorientació de les subvencions ja que aquestes només donen prioritat a la productivitat, l'absentisme i als grans propietaris latifundistes. Pensa que la despoblació rural es pot frenar, com s'ha fet a Suïssa, i que calen recursos per a polítiques locals amb moltes actuacions de cara a fomentar els bancs de terres, el neoruralisme i la formació reglada, entre d'altres coses.

EL NOU PLA

Fins a quin punt el Pla Territorial de l'Alt Pirineu i Aran, ara en fase d'avantprojecte, podrà frenar aquests models irracionals de creixement? Ferran Miralles, coordinador del redactat, diu que el pla –"treballem sobre la idea de no protegir cases de gent que no viu al Pirineu"– ofereix directrius, marca les regles de joc del territori i espais oberts i reflexiona sobre les infraestructures pensades en clau territorial, però en canvi disposa de pocs instruments executius.

Molt esquemàticament, el pla apunta una sèrie d'idees, entre les quals cal destacar: 1) La consecució d'un Pirineu econòmicament més potent i prou diversificat, no sols per frenar-ne el despoblament sinó per propiciar que la gent hi pugui viure tot l'any; 2) No a les grans taques residencials ni a la proliferació de xalets (una excepció: complexos d'activitat econòmica, per exemple termals), i 3) Alentiment molt important de la classificació de nou sòl.

UN DEBAT CONTUNDENT

Carles Udina va encetar el debat amb una pregunta crítica: quan se n'adonarà la Generalitat que som a Europa i en el segle XXI? Va recordar que el model fran-

cès de segones residències estimulat per De Gaulle als 50 es va abandonar per obsolet als 60, mentre que a Espanya es manté 40 anys després d'haver fracassat a França. Udina va lamentar que tot el que passa a Europa no es contempli en el nou pla territorial i que calia fer una esmena a la totalitat perquè "tota l'estructura és perversa", afegint que, donada la magnitud del problema, les petites esmenes serien insuficients. "Cal replantejar tot el país i no només la Vall Fosca", va concloure.

En aquest mateix sentit l'arquitecte Agàpit Borràs es pregunta per què la Generalitat no genera una política que blindi el territori pirinenc per evitar l'especulació. No es tracta d'inventar res, va dir, sinó de seguir l'exemple d'altres països europeus. Pensa que el món de la pagesia s'ha traslladat en la qüestió dels diners. "Tots els prats i masies tenen preu, com no havia passat mai, i l'especulació ha arribat a cotes altes perquè el territori no està blindat, i podria estar-ho."

Borràs va posar el dit a la nafra en incidir en la qüestió de les polaritats, que en el projecte de Vall Fosca Interllacs arriba a extrems escandalosos. Va preguntar: per què no es presenta una proposta de polígons discontinus per repartir l'edificabilitat entre diversos nuclis o municipis evitant així un creixement urbà monstruós? Va plantejar que encara s'és a temps de planificar polígons discontinus a través d'un pla director com el que s'està fent. Entre d'altres coses, s'evitaria que, si les previsions de manca de neu es confirmen, l'Ajuntament de la Torre de Cabdella es trobi amb una ciutat fantasma que faria riure la de Boi-Taüll Resort. A més a més, hi ha el problema de les externalitats, ja que el promotor no pot assumir els costos d'infraestructures. I, dirigint-se a Ferran Miralles, va etzibar: "El descrèdit que genera el projecte de Vall Fosca Interllacs és tan immens que fins i tot voltants podrien sortir-ne esquitxats."

ALTRES URGÈNCIES

Al llarg del debat es van exposar moltes altres realitats i reflexions amb dificil o nul·la resposta. Antoni Plans, secretari general de Depana, alerta d'una propera versió de macrourbanització irracional a la vall de Castanesa, a la Franja, i considera altament conflictiu l'enllaç de les pistes amb Boi-Taüll. L'arquitecte Cristian Cirici va criticar el conservadurisme del nou pla, que "no fa propostes creatives" i va posar Benasque com un exemple d'utilització de la muntanya i d'un creixement que fa que els beneficis reverteixin a la mateixa vall.

Es va al·ludir també a segones residències amb una ocupació mitjana de 12 dies l'any; es van demanar una actuació política excepcional a la Vall Fosca i petits plans territorials a petita escala ("no volem un Xerrallo bis"); es reclamà atenció per al pla presentat a Llavorsí, i es va incidir en la manca de neu en el sentit que a les promotores immobiliàries no els importa si n'hi haurà o no, perquè "només els interessa el benefici que genera la construcció".

EN LEGÍTIMA DEFENSA

Ferran Miralles –com a únic representant de l'Administració va ser blanc de la majoria de les intervencions al llarg del debat– va assegurar que en la redacció del pla s'estava treballant sobre la idea de les polaritats fortes. I a manera de resposta a les al·lusions va palesar, entre d'altres, els següents plantejaments i intencions del nou pla del Pirineu i la Vall d'Aran:

- No es poden fer escarafalls a les propostes d'activitat econòmica en nuclis petits. S'intenta "fer cafè per a tothom".
- Una de les claus per desactivar la dèria constructiva és posar sòl per a habitat-

ge permanent i donar prioritat a l'activitat econòmica enfront d'urbanitzacions residencials i segones residències.

- No es contempla la figura del banc de terres, però sí que es blinden terres amb protecció especial i se les exclou d'un altre ús que no sigui d'especial valor agrícola.
- Per primera vegada, un pla territorial no discuteix cap pla general urbanístic.
- El pla es refereix a les estacions de muntanya com a negoci obligatòriament integrat entre l'estació d'esquí i les instal·lacions urbanístiques.
- Es treballa en sectors dels polígons discontinus a nivells dels plans directores de la Cerdanya, el Pallars Sobirà i la Vall d'Aran. És possible fer-ho amb els instruments del pla.
- A la Vall Fosca la proporció entre llits d'hotel i els residencials –65 i 35 per cent– és bona.

LA CRISI ESTÀ SERVIDA

Possiblement Ferran Miralles no va convèncer ni tranquil·litzar tothom, però ho va intentar davant d'una sala repleta d'arquitectes i altres especialistes preocupats per la colonització irracional i insostenible del Pirineu –per extensió, de tot el territori–. D'aquí que es registrés un consens gairebé unànim a la petició formal d'Agàpit Borràs que l'Administració faci una intervenció excepcional aplicant una política de polígons discontinus en el cas de la Vall Fosca. "El tema s'ho mereix –va manifestar–, perquè la crisi ja està generada, i un cas excepcional exigeix mesures excepcionals." "I la Vall Fosca ho és i esquitxarà tots els plans que es puguin fer al Pirineu d'ara en endavant si no es corregeix ara."

Text: **Joaquim Coca**
Fotos: **Jordi Pareto**