

**TRES CLAUS DE LECTURA I ALGUNS CRITERIS D'INTERVENCIÓ
PER EL PLA DIRECTOR DE LA SERRALADA DE MARINA A BADALONA**

TRES CLAUS DE LECTURA I ALGUNS CRITERIS D'INTERVENCIÓ PER AL PLA DIRECTOR DE LA SERRALADA DE MARINA A BADALONA

Diagnosi i estudis previs

L'objecte d'aquest Pla Director és l'elaboració d'un estudi urbanístic que, partint d'una anàlisi actualitzada de la Serralada de Marina, estableixi les estratègies a mig i llarg termini per a la intervenció integral sobre aquest àmbit i defineixi els instruments operatius a curt i mig termini per tal de fer-ho possible.

L'àmbit d'estudi comprèn la totalitat dels terrenys del municipi de Badalona situats al nord de la B-20, així com els turons d'en Sariol, d'en Joan de les Dents i de l'Orella, a l'extrem oest del terme municipal, entre l'autopista, l'avinguda del Pomar i el carrer Torrent de Vallmajor; tanmateix, l'àmbit de reflexió inclourà també aquells elements externs necessaris per a la comprensió de fenòmens d'escala supramunicipal. Les determinacions del Pla Director es circumscriuran a l'àmbit local, tot i que es podran incorporar suggeriments més enllà d'aquests límits. La superfície inicial considerada abasta aproximadament 940 ha, de les quals unes 20, aproximadament, estan classificades com a sòl urbà, mentre que les tres quartes parts restants tenen la consideració d'espais no edificables, constituint doncs el gran pulmó verd de Badalona.

Si bé els grans trets sobre aquest territori van quedar fixats en el Pla General Metropolità i en el Pla especial del Sector Sud de la Serralada, diversos plans parcials i especials han estat posteriorment desplegats en aquest àmbit. Tant aquest fet com l'existència de nombroses iniciatives de caire urbanístic, en curs en aquest territori, aconsellen una revisió en profunditat de les característiques, sistemes d'intervenció i potencials d'aquest territori.

Els principals objectius d'aquest estudi són:

1. Establir les estratègies generals d'actuació en aquest territori
2. Arribar a una definició precisa d'accions operatives i de procediments i instruments d'actuació
3. Propiciar un marc normatiu adequat per aconseguir-ho

Això implica aspectes com ara:

- La definició estratègica de desenvolupament territorial a mig i llarg termini, fonamentada en unitats ambientals, de paisatge o geomorfològiques, però fonamentalment operatives.
- El desplegament d'un marc normatiu i de gestió operatiu, que permeti desenvolupar actuacions de manera eficient i regulada a curt i mig termini, sense necessitat, si s'escau, d'ulteriors figures de planejament.
- La definició d'instruments d'adquisició progressiva de la major quantitat possible de superfície de sòl per destinar-lo al domini públic.

- Les recomanacions sobre la regulació d'usos i activitats, a part de les establertes pel Pla Especial de la Serralada de Marina. En aquest sentit, sembla convenient promoure actuacions compatibles amb el manteniment de la muntanya, que permetin la recuperació dels elements patrimonials (com ara hotels rurals, restaurants, hípiques, adequació de fonts i manteniment i millora de la xarxa de camins per a vianants, entre d'altres) i la preservació dels recursos naturals i paisatgístics (fites visuals, restes arqueològiques, restauració d'espais degradats, regulació de la circulació motoritzada, etc.), de forma compatible amb el sistema d'equipament sanitari-assistencial metropolità.

- El disseny d'un sistema de vigilància i control, que inclogui mesures disciplinàries, tant envers els propietaris dels terrenys com dels usuaris.

Per el millor desplegament del treball s'ha considerat oportú dividir-lo en les següents fases, de les quals el present document en desplega les dues primeres i formula uns primers criteris respecte de les restants:

1. Diagnosi i estudis previs
2. Avanç del Pla Director de la Serralada de Marina a Badalona i definició, si s'escau, d'altres figures de planejament per desplegar-lo
3. Proposta del Pla Director de la Serralada de Marina a Badalona
4. Suggeriment dels trets bàsics de possibles plans de desplegament (especials, de millora urbana, etc.)
5. Definició de continguts d'una possible proposta(es) de Modificació del Pla General Metropolità

Per tal de presentar la diagnosi i estudis previs de forma sintètica i intencionada, en relació als trets bàsics de l'Avanç del Pla Director, hem dividit aquesta primera part de la Memòria en tres parts, que corresponen a tres idees centrals o claus de lectura d'aquest territori. Igualment farem a l'explicar la Memòria d'ordenació corresponent a l'Avanç del Pla Director. Això no obstant, el conjunt de documents gràfics elaborats i llur llegenda explicativa, que conformen els estudis previs, es recullen per major claredat a continuació, com annexes explicatius d'aquests tres capítols.

La Serralada de Marina constitueix un territori d'una extraordinària qualitat

L'àmbit estudiat té una excepcional qualitat, atès que allotja un conjunt singular de vestigis culturals, però també per la importància dels seus recursos naturals i pel notable i variat interès paisatgístic de força escenaris, indrets i raconades. Podem referir-nos a l'àmbit de la Serralada de Marina a Badalona com un àmbit patrimonial molt qualificat, en el sentit més ampli del terme patrimoni, que inclou els paisatges naturals i culturals. Vegem-ho breument.

Cal fer esment, primerament, de les petjades que successives civilitzacions han deixat en aquest territori. Podem trobar des de restes del neolític, com ara el dolmen de Coma d'Oms (al turó d'en Roda-soques), fins a l'interessant poblat ibèric terrassat al cim del turó d'en Boscà. La part excavada d'aquest jaciment és testimoni de la importància que va arribar a tenir, doncs ens permet reconèixer una muralla i dues torres de defensa, a més de diverses cases i carrers.

Però els vestigis dels períodes posteriors són encara més abundants. Força viles romanes s'aixecaren a les valls, collets i turons, totes elles vinculades amb la producció agrícola, la majoria amb el conreu de la vinya. Força de les masies que avui coneixem substituïren o integraren restes de construccions de l'època romana.

Del moment del major esplendor d'aquest territori en tenim il·lustres exemples, essent el monestir de Sant Jeroni de la Murtra el més destacat. Aquest conjunt gòtic tardà, la construcció del qual arrenca el 1416, es completà durant dos segles, destacant avui l'impressionant claustre.

D'aquella mateixa època daten les ermites de Sant Onofre i Sant Climent, retallades sobre la carena que tanca la vall de Betlem, i algunes de la trentena de masies presents en l'àmbit, algunes d'elles de factura impressionant (Can Butinyà, Can Ferrater, Can Móra, Can Pujol, Mas Oliver, Torre Codina, Can Trons, Mas Boscà, Can Colomer, Can Miravitges...).

Malgrat que els conreus són avui quasi testimonials, tot plegat conforma un paisatge cultural conformat al voltant de l'agricultura de secà i els horts al fons de vall, en el què encara romanen valuoses petjades (cases de pagès i masies, camins i murs, feixes de pedra als vessants, pous, ermites i velles conduccions d'aigua) i nombrosos testimonis en forma de vinyes, oliveres, garrofers i –menys– ametllers, barrejats amb pinedes, prats secs i/o matollars que els van substituint progressivament.

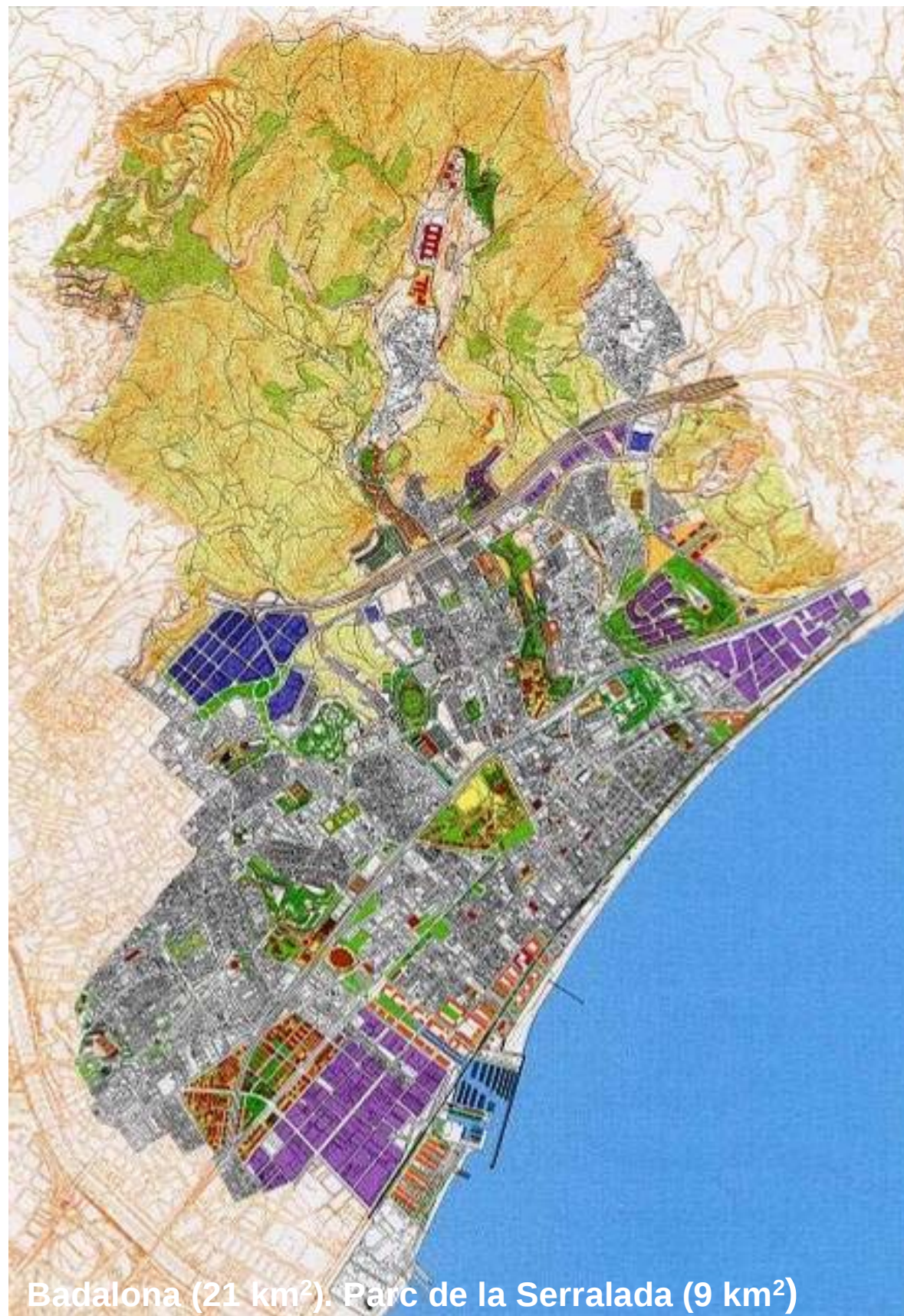
Cal destacar en segon lloc la importància dels recursos naturals. Els boscos que substituïren els conreus, han patit enormement el flagell dels incendis forestals i presenten, sovint, un aspecte aparentment desolat. Aquest territori es caracteritza per posseir una valuosa biodiversitat, per l'existència de molts hàbitats i espècies faunístiques d'interès. Els successius Plans Especials de la Serralada així ho han reconegut, i més recentment ho fa l'extensió inclosa dins de la Xarxa Natura 2000.

Finalment cal destacar els valors paisatgístics de força indrets: tant pel seu caràcter íntim (valls de Betlem, Canyet i Pomar), com per les magnífiques perspectives (des del Serrat de les ermites o

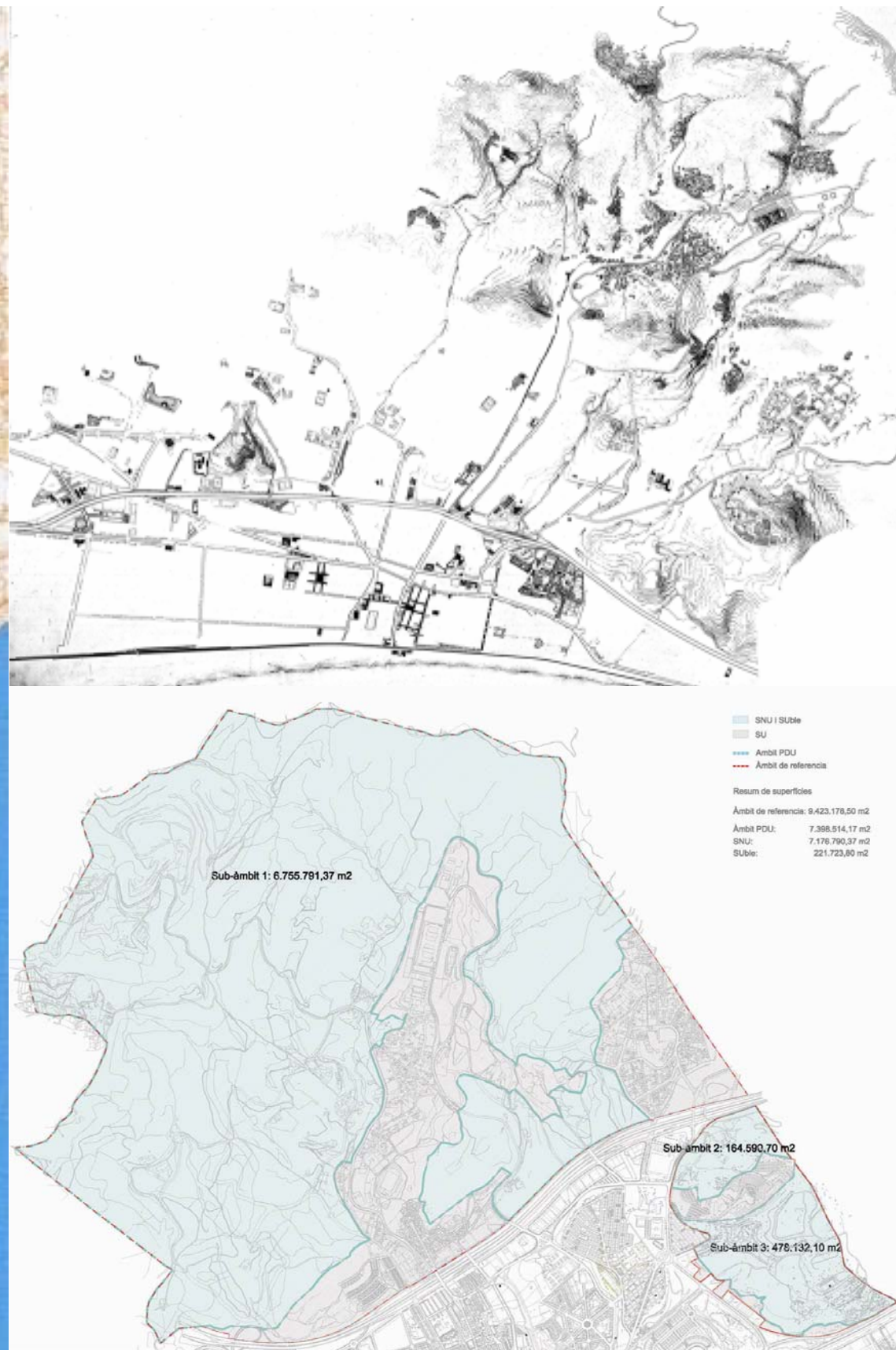
des dels turons d'en Boscà, Montigalà, Sariol, Mates, o de l'Orella), o bé per l'enriquiment que introdueixen les fonts (Canyet, Santa de Dalt, Ca l'Alemany, de la Rosa, de l'Amigó, del Mig, d'Abaix, del Coix), rieres i torrents o per la diversitat de recorreguts i itineraris, amb perspectives visuals sempre variades, en un àmbit espacial relativament reduït.



Paisatge del carener de la Serralada Litoral , entre el turó d'en Rafel i el coll de Malesa



Classificació del sòl





Àmbit de referència



Vista posterior del Monestir de Sant Jeroni de la Murtra



Accés a Mas Oliver



Vista de l'Hospital Germans Trias i Pujol des del camí de la Font de l'Amigó



Vista des del Turó d'en Joan de les Dents



Camí del Bosc



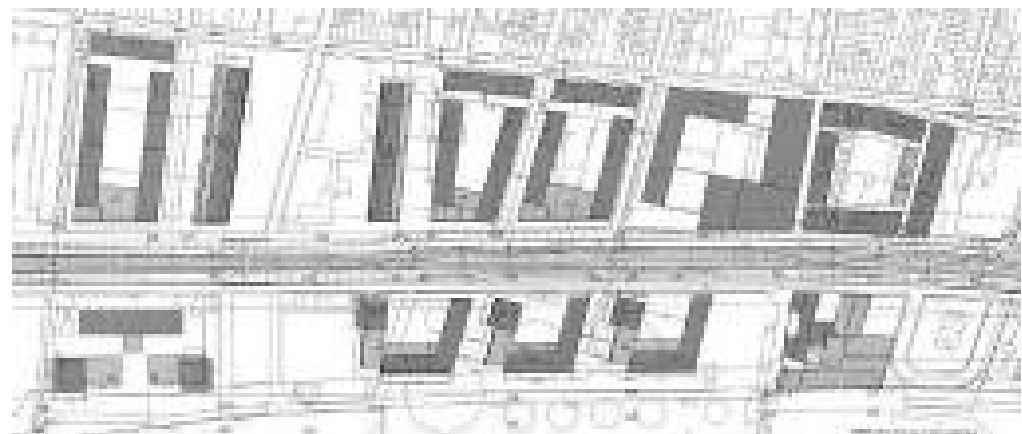
Vista des de la Vall de Betlem



Paisatge de la Vall de Betlem



Barri Marítim a Badalona



Es tracta d'un sòl majoritàriament no urbanitzable, però amb una notable edificació potencial

El Pla General Metropolità va classificar el 1976 la major part d'aquest territori com a sòl no urbanitzable. Dels aproximadament 8,5 milions de metres quadrats, 6,7 milions encara romanen avui amb aquesta consideració, és a dir un 78% (tot tenint en compte que una part gens menyspreable s'ha convertit en sòls urbans o urbanitzables, mitjançant modificacions puntuals de planejament). Del total de SNU molt més de la meitat (3,97 milions) es qualifiquen com a Parc Forestal (claus 27 i 28), quasi un milió com a Parcs urbans o metropolitans (clau 6) i molt més de mig milió com a lliure permanent (clau 26). Altres 341.000 metres quadrats són verd privat d'interès tradicional (clau 8b).

Tant el Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs de 2004 com el Pla Especial de Protecció i Millora del Sector Sud de la Serralada de Marina, de 2002, ratifiquen aquesta consideració de sòl no urbanitzable de gran vàlua, com a part integrant d'un gran parc metropolità. També el Pla Territorial Parcial de la Regió Metropolitana de Barcelona, aprovat inicialment, defensa la Serralada com un dels pulmons naturals de la Regió i proposa estendre fins gairebé l'autopista la taca de la Xarxa Natura 2000.

Com és possible doncs que trobem tantes construccions recents i tantes iniciatives en curs en mig del que hom considera una i altra vegada un gran parc?

No podem oblidar que força de les edificacions existents ja hi eren en el moment de l'aprovació del PGM; o s'han aixecat a l'empara de les seves previsions en sòls urbans i urbanitzables. Però no totes elles.

Segurament moltes altres són ben enraonades i completen teixits i activitats existents, o contribueixen a un millor nivell de serveis i dotacions als barris, al municipi o a un àmbit més extens. Però potser no totes elles.

El continu degoteig de planejament derivat així com el nombre considerable d'iniciatives en curs suposa alhora una pressió continua sobre els tècnics i responsables municipals, que han de tractar cada cas en funció de circumstàncies ben particulars, sense disposar però d'un marc general precís i determinat.

La raó fonamental de tants canvis està en la relativa indeterminació o, si es prefereix, en la flexibilitat de la normativa urbanística del PGM. En diverses zones del sòl no urbanitzable s'admet una edificabilitat molt reduïda, quasi insignificant (pensada generalment per donar sortida a construccions agràries o de serveis); però que al tractar-se de grans superfícies i concentrar-se, puntualment, pot donar lloc a volumetries considerables. En la clau 28, Parcs forestals, la indeterminació ha portat a establir el seu sostre a través de plans especials. La considerable extensió de sòl reservat com a sistema d'equipaments, 364.000 metres quadrats avui, pot comportar una edificabilitat notabilíssima, així com de sostre si es tractés d'un equipament públic,

o a fixar a través del corresponent Pla Especial o modificació del PGM, si la iniciativa és privada.

Perquè ens fem una idea del que aquest sostre potencial podria suposar si es mantinguessin les pautes actuals (modificacions puntuals del PGM fent valdre el teòric aprofitament del sòl no urbanitzable), pensem que podria equivaler a aixecar més de deu vegades la volumetria del Barri Marítim de Badalona a la Serralada.

Caldrà doncs arribar a un consens de quines són les operacions adequades, quins els usos i els volums admissibles i, quins els serveis i les dotacions necessàries per completar aquest gran parc metropolità i els barris i equipaments que avui allotja. Caldrà establir unes regles generals per a tothom, prou precises i clares, per evitar, tant com sigui possible, la discrecionalitat, el condicionar les transformacions exclusivament a les singularitats de cada cas o a la pressió exercida en cada moment. Caldrà sens dubte atendre a les especificitats de cada iniciativa en curs o de les que apareguin d'ara en endavant, però molt fonamentalment caldrà ser atent amb les demandes de cada peça del territori i de les seves vocacions i necessitats.

I per fer tot això caldrà preguntar-li al territori, no només què pot acollir acuradament, ans on i com. Però el que resulta en primer lloc absolutament imprescindible és l'existència d'un projecte per aquest territori.



Zonificació segons PGM

Sistemes

Clau 04_Serveis tècnics

Clau 06a_Parc urbans existents

Clau 06b_Parc urbans nous

Clau 06c_Parc urbans metropolitans

Clau 26_Lliure permanent

Clau 27_Parcs forestals de conservació

Clau 28_Parcs forestals de repoblació

Clau XIII_Verd local

Clau XIV_Verd general

Clau 07a_Equipaments existents

Clau 07b_Equipaments locals nous

Clau 07c_Equipaments metropolitans

Clau XI_Equipament nou

Clau 09_Protecció sistemes

Zones

Clau 08b_Verd privat d'interés tradicional

Clau 16_Renovació urbana

Clau 20a_Ordenació en edificació aïllada

Clau 20b_Desenvolupament urbà d'intensitat 2

Clau 20c_Desenvolupament hotel·ler

Clau 22a_Industrial_comercial

Clau 22b_Desenvolupament industrial_comercial

Clau I_Uni-bifamiliar aïllada

Clau II_Uni-bifamiliar filera

Clau II_Uni-bifamiliar mitjeres

PGM Vigent

Es tracta d'un territori amb molts plans, però sense projecte

Què volem dir amb projecte?

En tot paisatge cultural, en tot territori, com aquest de la Serralada de Badalona, carregat de recursos, i per això mateix força delicat, i alhora pressionat per diverses iniciatives de transformació, un requisit absolutament imprescindible és l'existència d'un projecte. Un projecte en la seva accepció més àmplia i ambiciosa, un model il·lusionant cap al qual avançar. Els americans utilitzen una paraula, “visió”, que defineix molt bé aquesta idea. A Catalunya hem emprat a vegades el binomi “Imatge-objectiu”, per expressar el mateix concepte. No n'hi ha prou amb un pla urbanístic comú en el conjunt del territori a intervenir, ni tan sols amb totes les mesures preventives dels plans de protecció. Tampoc s'ha de confondre projecte amb una suma d'intervencions més o menys afortunades. Un projecte, amb majúscules, ha d'ésser un conjunt d'objectius visualitzables i consensuats amb la població i els agents del territori, on tothom se senti partícip, perquè el territori i cadascun d'ells hi guanya. Pensem que això és el que cal a la Serralada de Badalona: un projecte il·lusionant de com volem que es resolgui la relació de la ciutat amb el seu parc metropolità, un projecte àmpliament compartit i ben amatent a la identitat específica d'aquest territori; no les respostes a batzegades front a sol·licituds canviants.

Pensem que la Serralada de Badalona ha estat analitzada i ordenada a través de molts plans, que han afectat a tot el seu territori o només a part d'ell, però que no gaudeix encara d'aquest projecte il·lusionant al qual ens referim.

Entre els plans que han analitzat i intentat ordenar la serralada badalonina podem esmentar el Pla General Metropolità (1976); el Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge de la de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs (2004); al Pla Especial de Protecció i Millora del Sud de la Serralada (2002) i, ben recentment, el Pla Territorial Parcial de la Regió Metropolitana de Barcelona (aprovat provisionalment l'abril de 2010). Tots aquests plans s'han construït des de l'objectiu fonamental de preservar els notables valors de la serralada badalonina, fet que els ha caracteritzat per l'adopció d'una perspectiva més aviat restrictiva o proteccionista i no pas proactiva; han tractat fonamentalment d'establir cauteles, de qualificar els diferents àmbits per tal de protegir-los, d'establir reserves d'equipaments per si algun dia són necessàries, etc. Vegem-ho amb l'exemple del Pla General Metropolità.

El PGM recull una considerable extensió d'espais lliures i equipaments, però costa d'entendre fins a quin punt la seva distribució reconeix la forma i identitat d'aquest territori. En són un exemple les importants taques d'equipaments a ponent de l'àmbit, des del túnel de la Pallaresa fins al Pla del Campament, o les que es disposen totalment isolades a Can Mas i a La Carrerada, en terrenys costeruts, inaccessibles i prou allunyats dels sòls urbans consolidats, el que obligaria a un nou accés important i no considerat. A l'altre costat es disposen a la Vall del Pomar, al Turó de Miravitges i al Turó d'en Boscà, o bé al peu del Turó d'en Joan de les Dents.

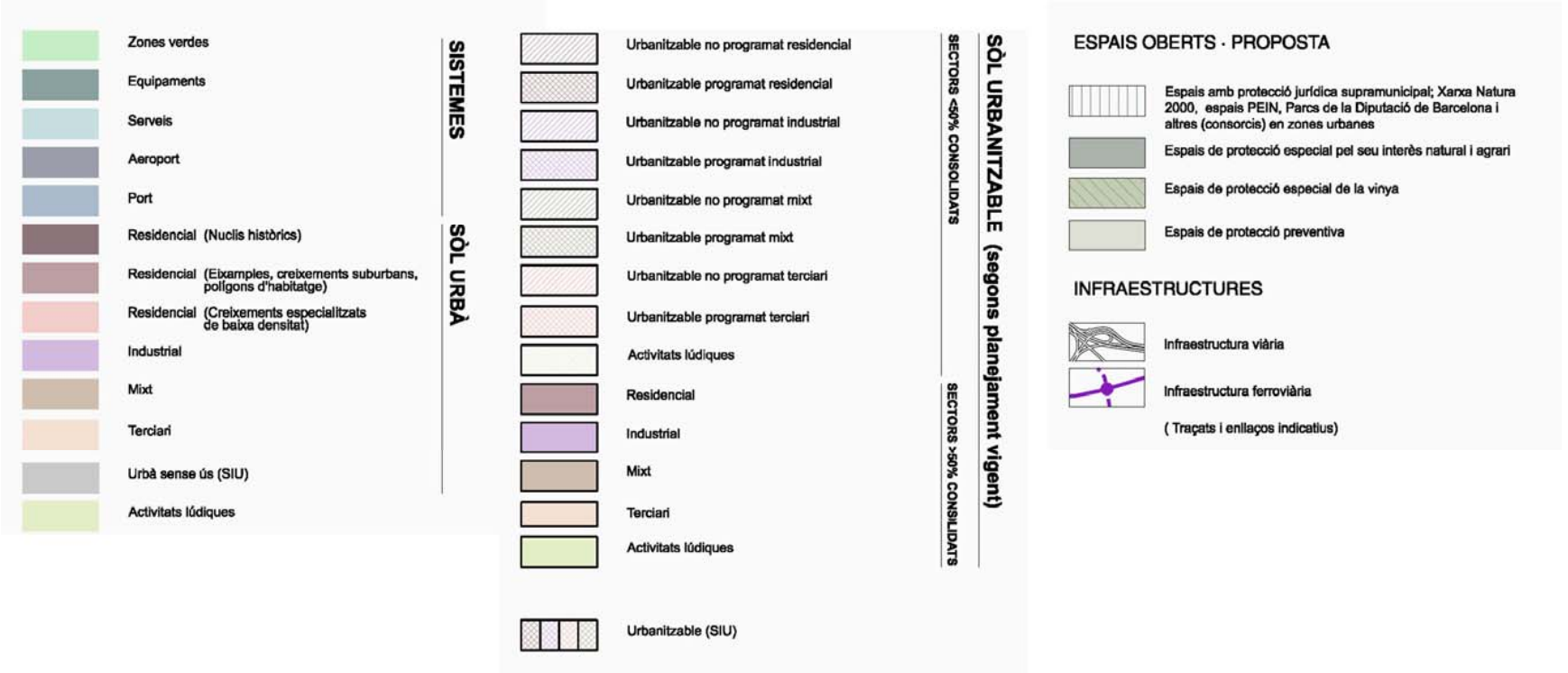
Quant als parcs urbans, forestals i les àrees qualificades de lliure permanent, tampoc queden clars els criteris per definir la seva localització i accés. I si ens fixem en la considerable vialitat proposada, aquesta entra en contradicció amb la pretesa voluntat de protegir les àrees forestals o de major interès ambiental.

El darrer document d'abast general aprovat, el Pla Territorial Parcial de la Regió Metropolitana de Barcelona, estén la protecció, a través de la Xarxa Natura 2000, des de la carena fins l'autopista o els límits del sòl urbà, tot afectant construccions i activitats estratègiques, a més d'àmbits consolidats amb planejament aprovat. En canvi la previsió quant a les infraestructures viàries de suport és molt reduïda, no restant prou clars l'esquema de mobilitat interurbana, la definició d'accessos a Badalona, ni les vies de connexió amb els municipis veïns. Força de les vies del PGM han desaparegut, possiblement degut a l'escala del Pla. En tot cas pesa la preocupació per la màxima protecció, sense afrontar en cap dels successius plans aquella necessària visió de com acabar la ciutat, o de com configurar el parc urbà de Badalona entre el turó d'en Sariol i el d'en Joan de les Dents; o com resoldre l'encontre de la ciutat amb el seu parc metropolità a la Serralada.

Aquesta visió defensiva, aquesta manca de projecte, juntament amb la insuficient determinació normativa o el caràcter excessivament agregat de l'ordenació, als que fèiem referència en un apartat anterior, són en part responsables de les nombroses modificacions puntuals produïdes a través del planejament derivat. Els plans especials de Can Ruti, Sant Jeroni, Colònies Canyet, Mas Ram, Castell de Gotmar; les modificacions puntuals a Can Trons, Montigalà, Bonavista, o les diverses modificacions de sectors industrials o a l'entorn de l'Hospital, ens mostren en força casos desajustos i indefinicions del planejament general.



Pla Territorial Parcial de la Regió Metropolitana de Barcelona



Però, a més, una opció merament preservacionista, un pla sense projecte, no sempre és garantia de la consecució dels objectius perseguits. En tantes ocasions els territoris sense projecte, l'espai rural sense atributs acaba allotjant les activitats rebutjades per la ciutat (escombraries, gossers, pedreres, magatzems, barraques, esteses elèctriques...), o equipaments que hom no sap on col·locar, o que es disposen sense una estructura de suport adient, pel que fa a l'accessibilitat i al transport públic. Pensant en l'àmbit metropolità podríem reconèixer com això és el que va succeir a Montjuïc o al Delta del Llobregat, fins fa relativament pocs anys, quan la primera s'ha consolidat com la muntanya i gran parc equipat de la capital catalana, o el segon com el Parc Agrari del Baix Llobregat.

I quelcom similar trobem a la Serralada de Badalona. No és només un problema de disciplina, de vigilància, que també. Pensem que l'augment de les mesures de control potser no serien suficients si no es corregeix una mancança bàsica, l'absència d'un projecte definit.

Perquè una situació conflictiva o un problema d'estructura pot sorgir també de la superposició de diverses intervencions, totes elles legals, ben lògiques en si mateixes, i fins i tot aportant, cadascuna per separat, beneficis pel conjunt de la ciutat, però mancades en el seu conjunt d'una referència conjunta, del projecte al que fèiem referència adés. Vegem-ho amb alguns exemples concrets:

A la Vallençana s'obtenen 50 hectàrees de sòl públic i es controla una pedrera que és un monodipòsit de runa de la construcció on, actualment, s'està restaurant l'antiga zona d'extracció

Al castell de Gotmar es posa en valor una peça patrimonial i es construeix un equipament esportiu.

A Can Trons o Can Colomer s'obté força sòl públic, es preserva el patrimoni i es fan equipaments o es completa una zona residencial.

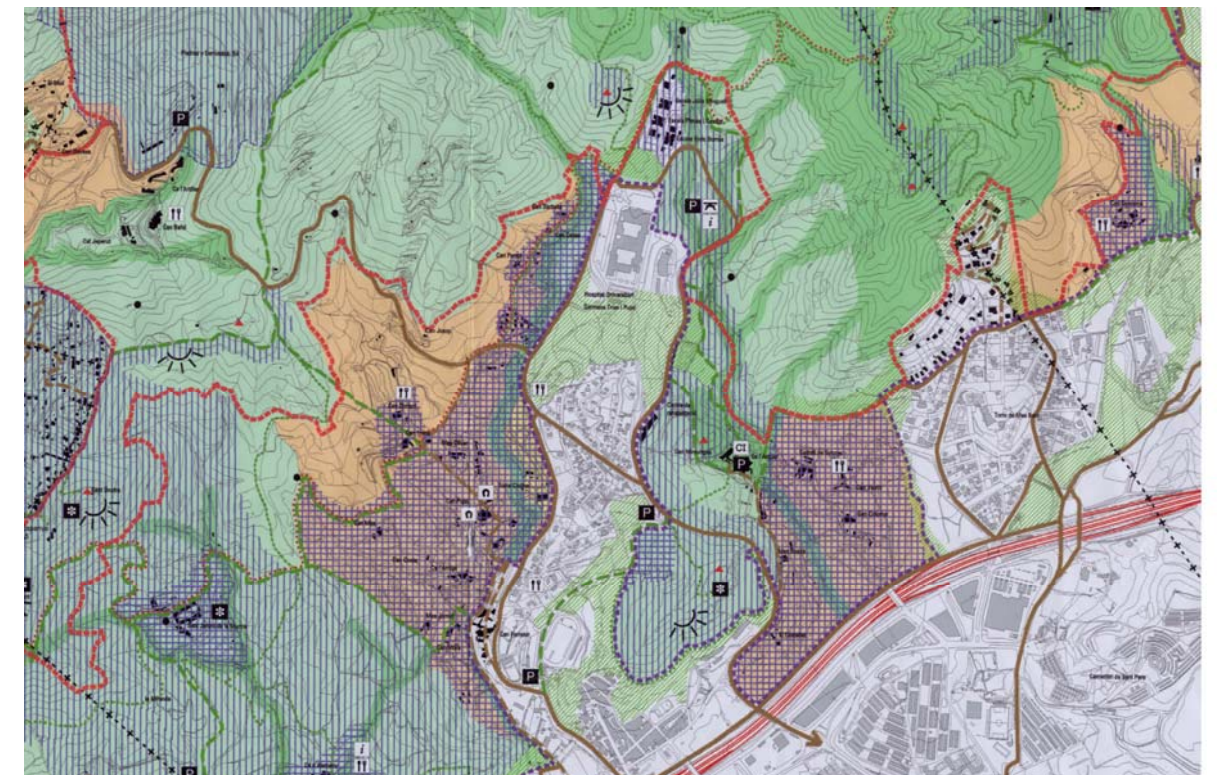
A la Creu de Montigalà s'adquireix sòl; a l'entorn de Can Ruti... I així podríem continuar una relació força més llarga, però no més eloqüent.

Segurament cadascuna d'aquestes operacions ha costat anys d'esforços i negociacions, i alhora tractaments molt específics, molt particularitzats. I han permès en conjunt obtenir una extensió considerable de sòl públic. Ara bé, podem considerar que el resultat és satisfactori de cara a construir una estructura general? Les cessions i els equipaments s'han produït als llocs més adequats? El tractament de les diferents iniciatives respon a uns criteris prou equitatius? És possible prendre la iniciativa i no anar a remolc de les successives iniciatives puntuals?

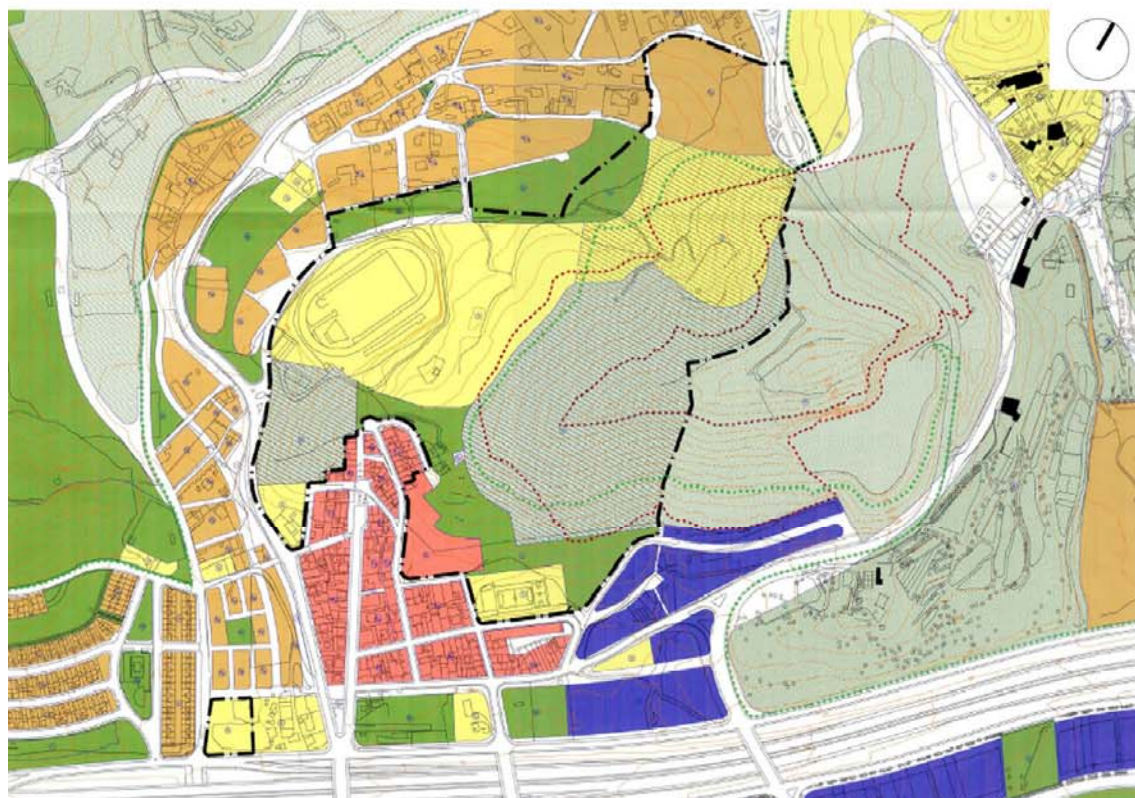
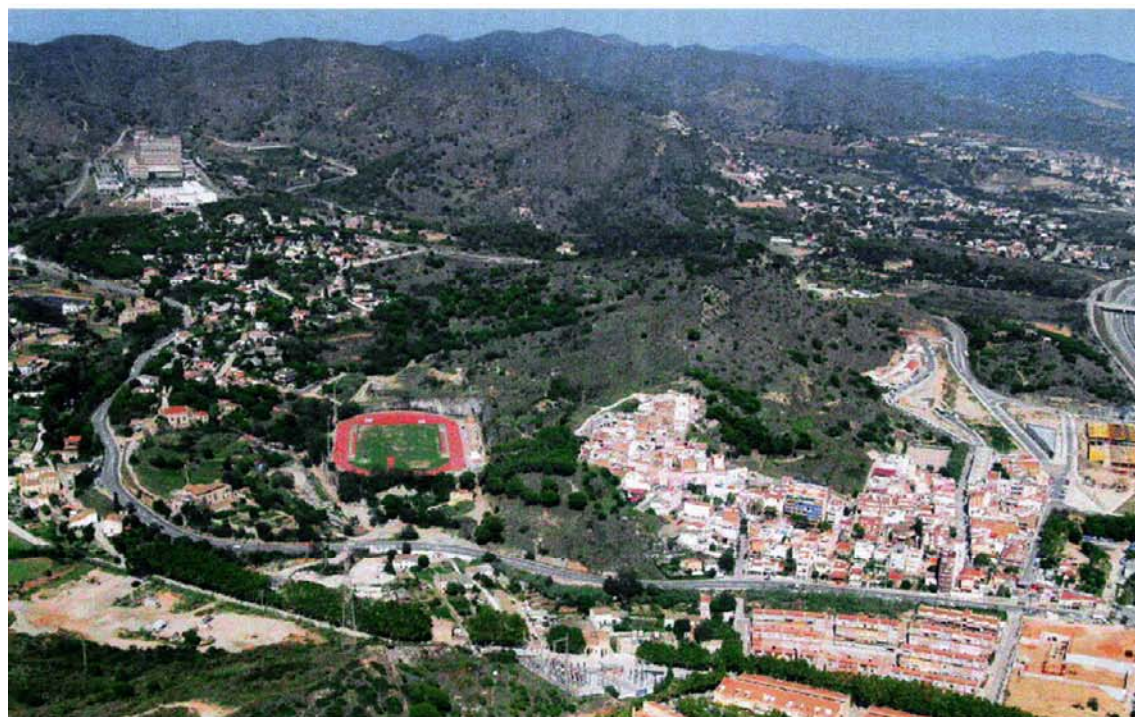
Perquè en aquest territori continuen presentant-se un allau d'iniciatives privades o públiques, respecte de les quals no es disposa d'unes regles clares, i, el que és pitjor, ni d'un projecte de conjunt que l'englobi. El llistat de les iniciatives que hi ha sobre la taula o que recentment s'han plantejat és ben eloqüent; amb un breu repàs d'algunes d'elles trobem des de sol·licituds per ubicar càmpings, hípiques o gossers; a nous usos i equipaments a Mas Ram; propostes diverses a Can Cabra, Can Perot, Castell de Gotmar o a l'avinguda Moraleda; hotel i extensió residencial a

Can Colomer i a Sant Jeroni de la Murtra; túnel de la Conreria; equipaments a Can Móra; transferències d'edificabilitat al torrent de Vallmajor o al Camí de les Guixeres; i un llarg etcètera.

Sembla evident que cal establir unes regles de joc clares a partir de la definició d'un projecte de conjunt d'aquest parc urbà (sota de l'autopista) i parc metropolità de Badalona (a la serra de Marina).

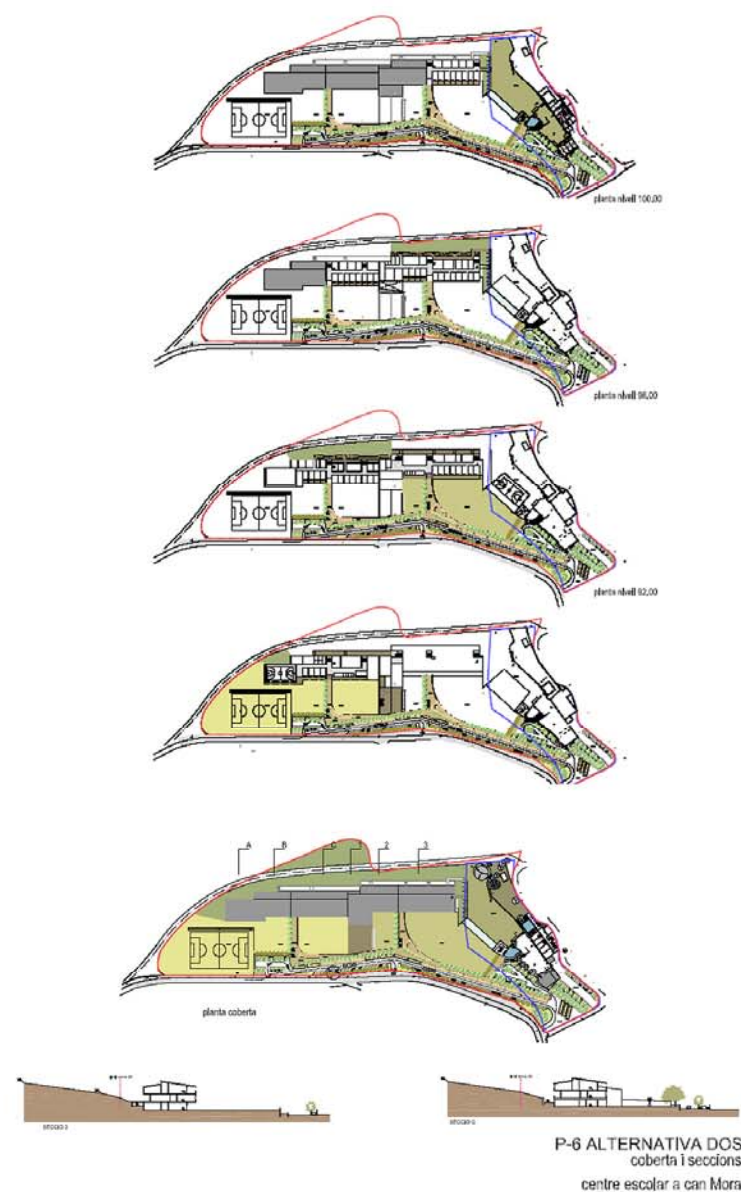


Pla Especial de Protecció i Millora del Sector Sud de la Serralada de Marina

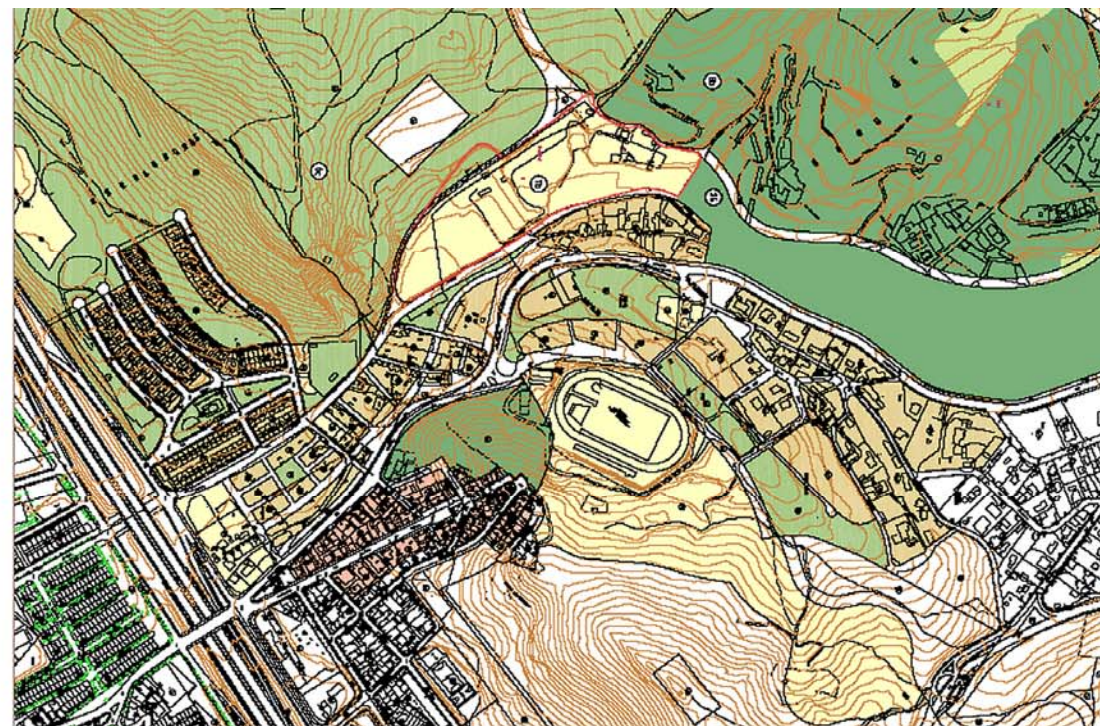


Modificació puntual del PGM a l'àmbit del turó d'en Folc





Modificació puntual del PGM a Can Móra



IMATGE 2

Deteriorament progressiu de la masia. Enfonsament parcial de la coberta i entrades d'aigua.



IMATGE 3

Extracció de terres amb aparició de desmuntats artificials respecte la topografia original.



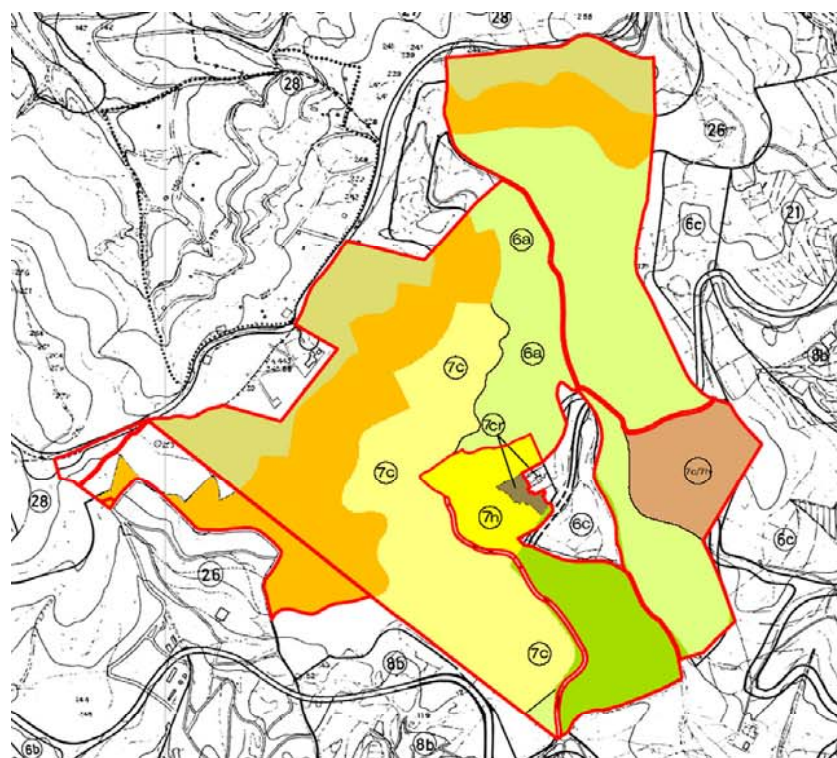
IMATGE 4

Aplec i abandonament de material sobrant de les obres d'urbanització de la riera



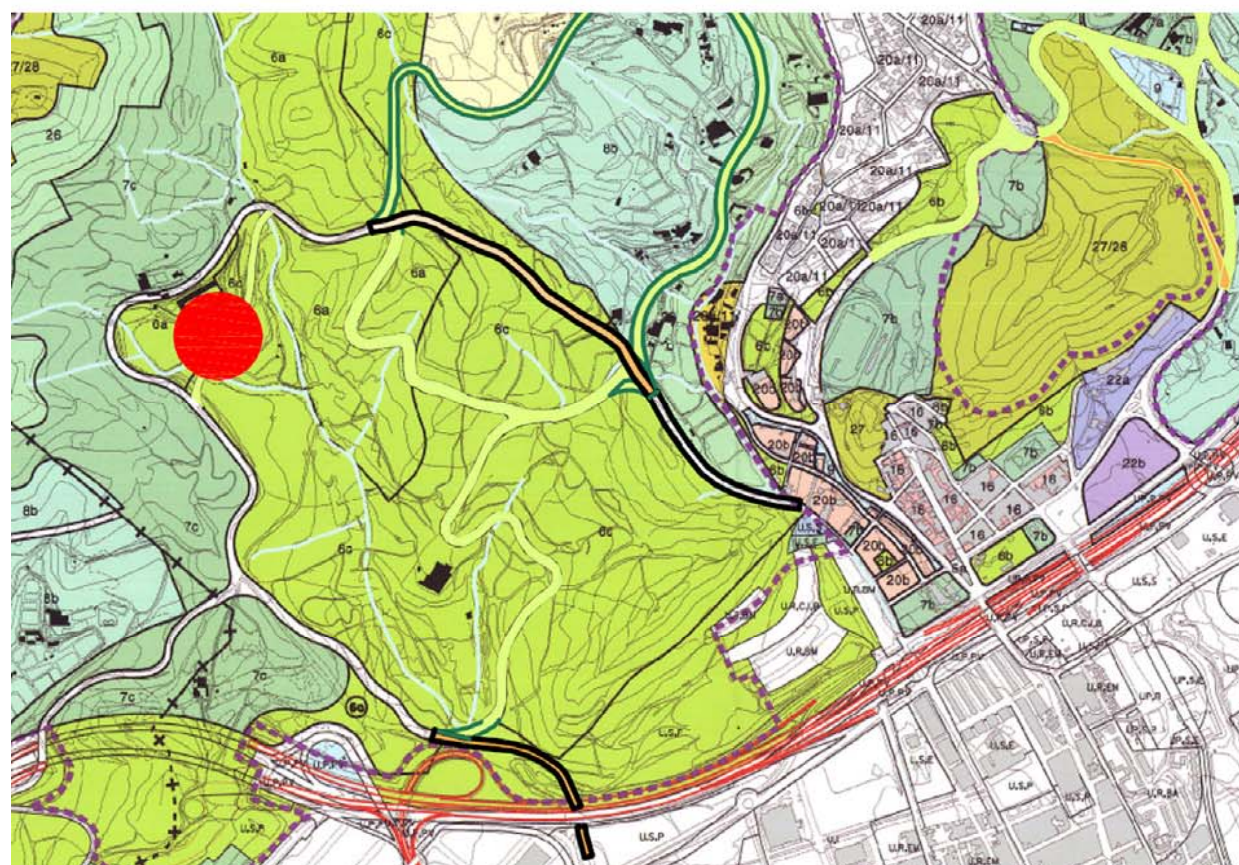
IMATGE 5

Abocament incontrolat de terres sense l'adequada compactació.

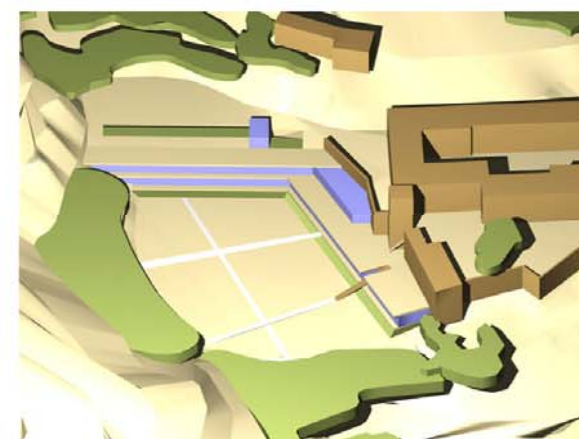
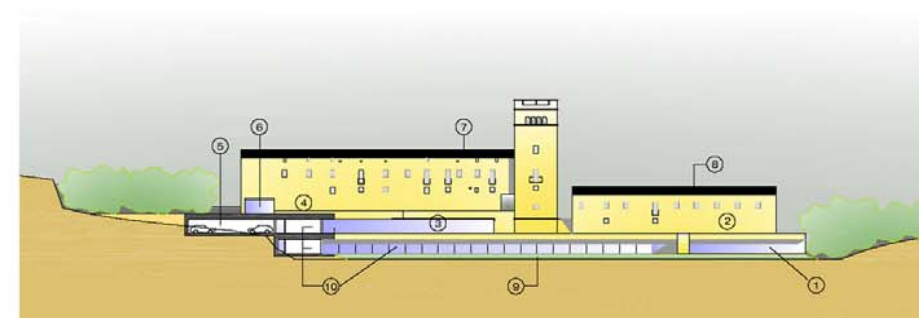


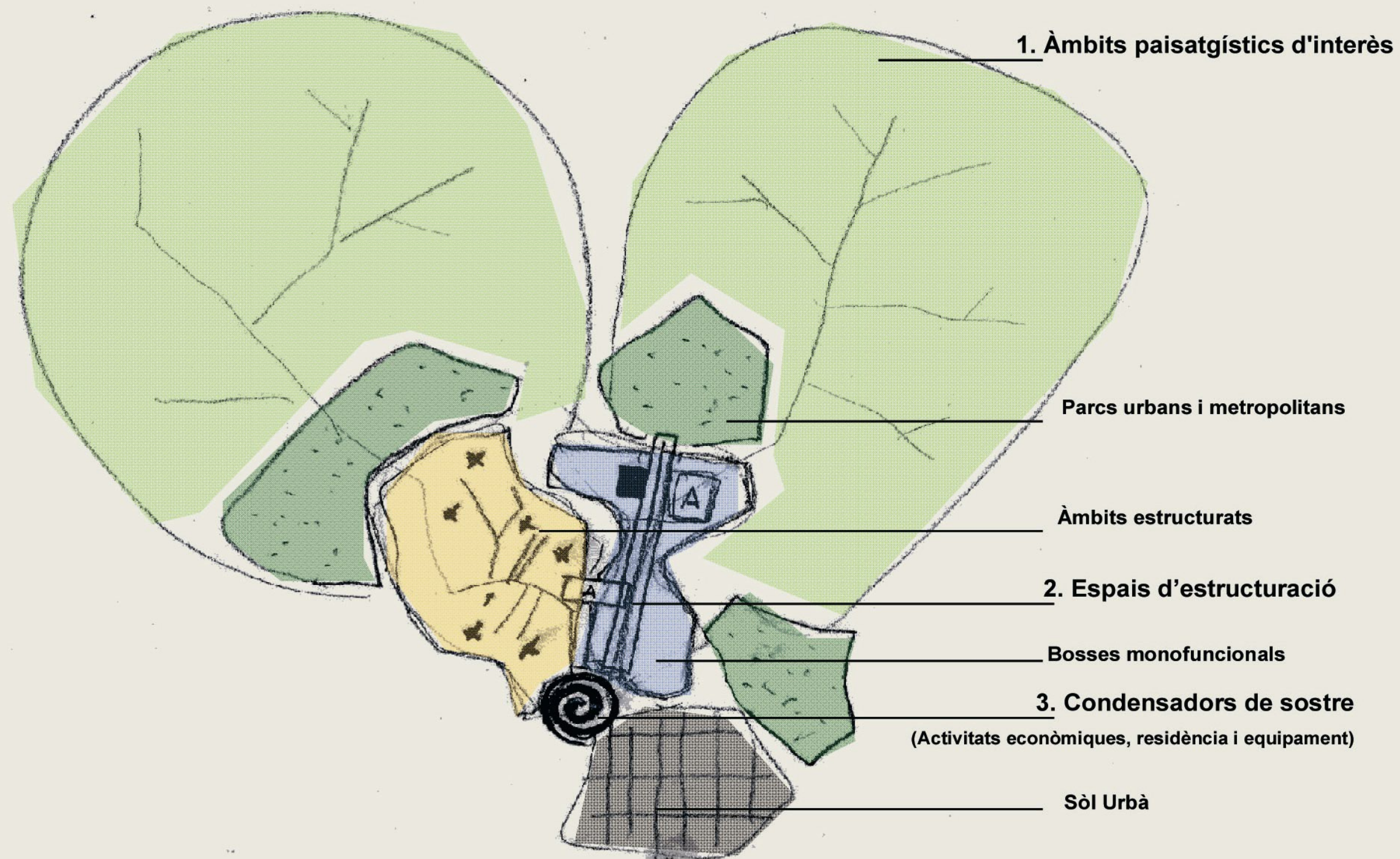
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM

- PONSIRENAS PUIG
I ASSOCIATS
- ① PLAÇA MONESTIR (SAUJÓ)
 - ② ACCÉS MONESTIR (SAUJÓ)
 - ③ ACCESSOS:
- APARCAMENT SOTERRAT
- APARCAMENT EN SUPERFÍCIE
- HOTEL (ESCALA I ASCENSOR)
 - ④ PLAÇA/BAR HOSTATGERIA (SAUJÓ)
 - ⑤ TERRASSA MENJADOR-SALA
DE L'HOTEL (SAUJÓ)
 - ⑥ RAMPA DE COMUNICACIÓ
HORTA-MONESTIR
 - ⑦ HORT, ARBRES FRUITERS I
PLANTELL DE PLANTES AROMÀTIQUES
 - ⑧ PLA-SALA DE CONVENIÈNCIES
 - ⑨ PORXO VEGETAL
 - ⑩ TERRASSA-MIRADOR
 - ⑪ ANNEX
 - ⑫ ESCALA I ASCENSOR



Modificació puntual del PGM per construir un hotel soterrat extramurs del monestir de Sant Jeroni de la Murtra





UN PROJECTE DE FUTUR PER A LA SERRALADA DE MARINA A BADALONA

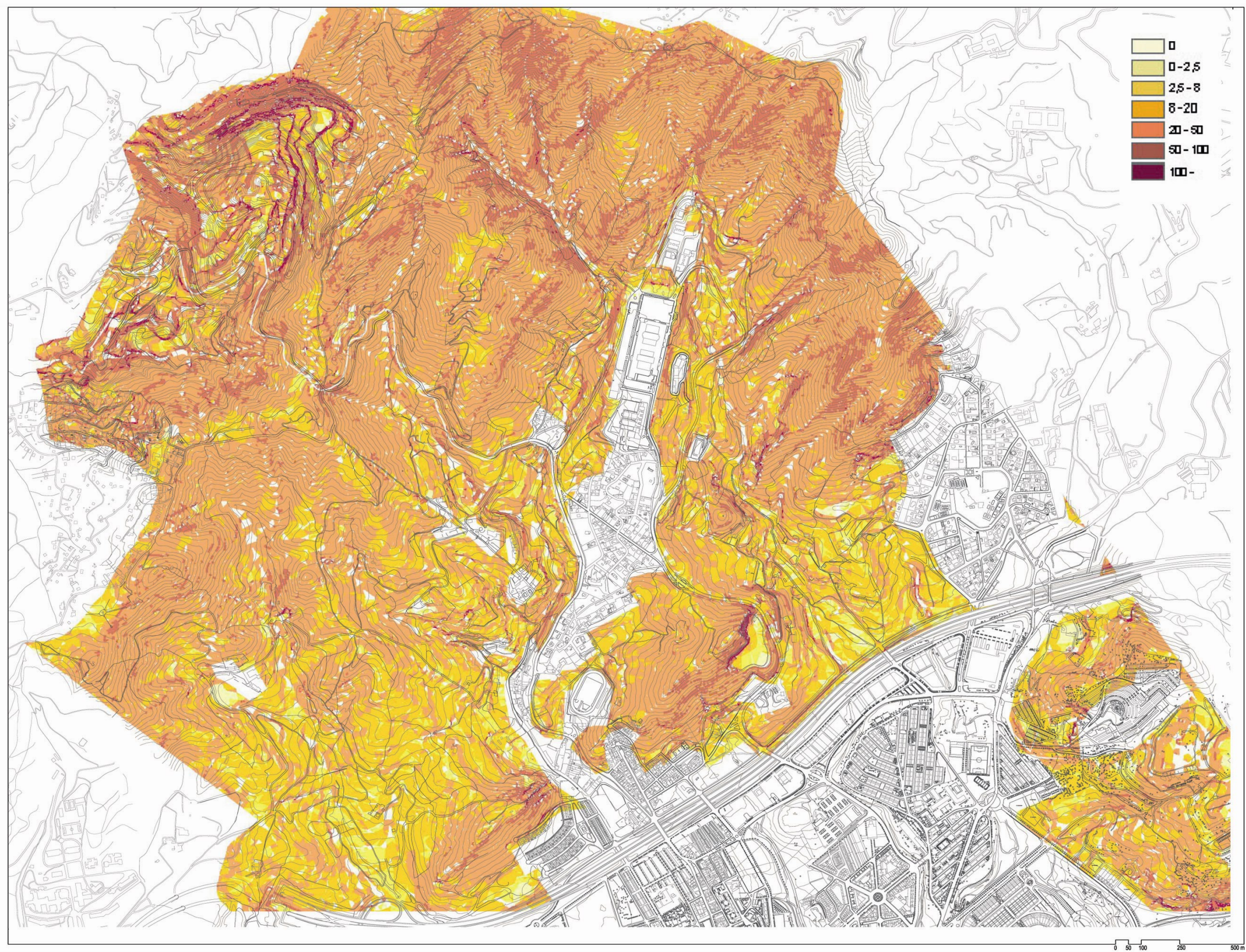
Les consideracions esbossades en els apartats previs informen els objectius de partida d'aquest projecte de futur.

Així, els enunciats anteriors –un territori d'extraordinària qualitat, notable edificabilitat, amb molts plans i sense projecte –, es complementen amb una diagnosi precisa i molt més completa de la situació actual. Podem insistir en els problemes de degradació, de disciplina urbanística o d'una gestió amb accions ben positives, tot i que sotmeses sempre a una negociació particular, que hom ja coneix prou bé. Es plantegen uns clars objectius de partida a partir dels que va establir l'Ajuntament i es van debatre i assumir en la Comissió de seguiment. Però tot plegat ho podem resumir de forma ben sintètica: ens cal un projecte de futur per aquest territori. Un projecte, com dèiem abans, consensuat i per tant àmpliament compartit; prou il·lusionant per construir, malgrat les incerteses, els límits de la ciutat, amb els seus parcs i espais de valor natural o patrimonial d'accessibilitat o usos més restringits; on hi hagi una clara iniciativa pública que atengui als valors i limitacions d'aquest territori; que asseguri una estructura clara i unes regles de joc precises i conegudes per tothom.

Cal fer especial atenció als objectius establerts com a base de partida, acordar les estratègies generals d'actuació; arribar a una definició precisa d'accions operatives i de processos i instruments d'actuació; així com establir un marc normatiu adequat per aconseguir-ho. Entre els objectius abans esmentats n'estan implícits d'altres, com ara garantir el domini públic dels àmbits més sensibles; facilitar l'accés a l'habitatge assequible als segments socials més desafavorits; delimitar i acabar la ciutat; promoure i regular activitats que mantinguin i revaloritzin aquest territori; recuperar i posar en valor els elements patrimonials; facilitar la gestió eficient dels terrenys forestals, i incentivar i facilitar totes aquelles iniciatives privades compatibles amb l'interès públic, entre d'altres.

Aquest Pla Director proposa començar estructurant el procés, per tal de poder-lo compartir, debatre i consensuar les alternatives. Ho fa tot completant la Diagnosi segons tres criteris fonamentals:

- El projecte de futur del sòl no urbanitzable de Badalona ha de tenir ben presents les limitacions i condicionants del territori que ocupa.
- Al mateix temps s'ha de fonamentar en els seus recursos naturals i culturals; valoritzant-los i traient-ne partit.
- Ha d'anar construint una estructura de suport sòlida i uns criteris de transformació coherents amb l'estructura adoptada i les consideracions estratègiques anteriors. No tot es farà de cop; els projectes urbanístics requereixen temps per realitzar-los i fer-los encaixar: la bona ciutat es construeix amb parsimònia. Cal doncs anar assegurant els elements estructurals.



Pendents

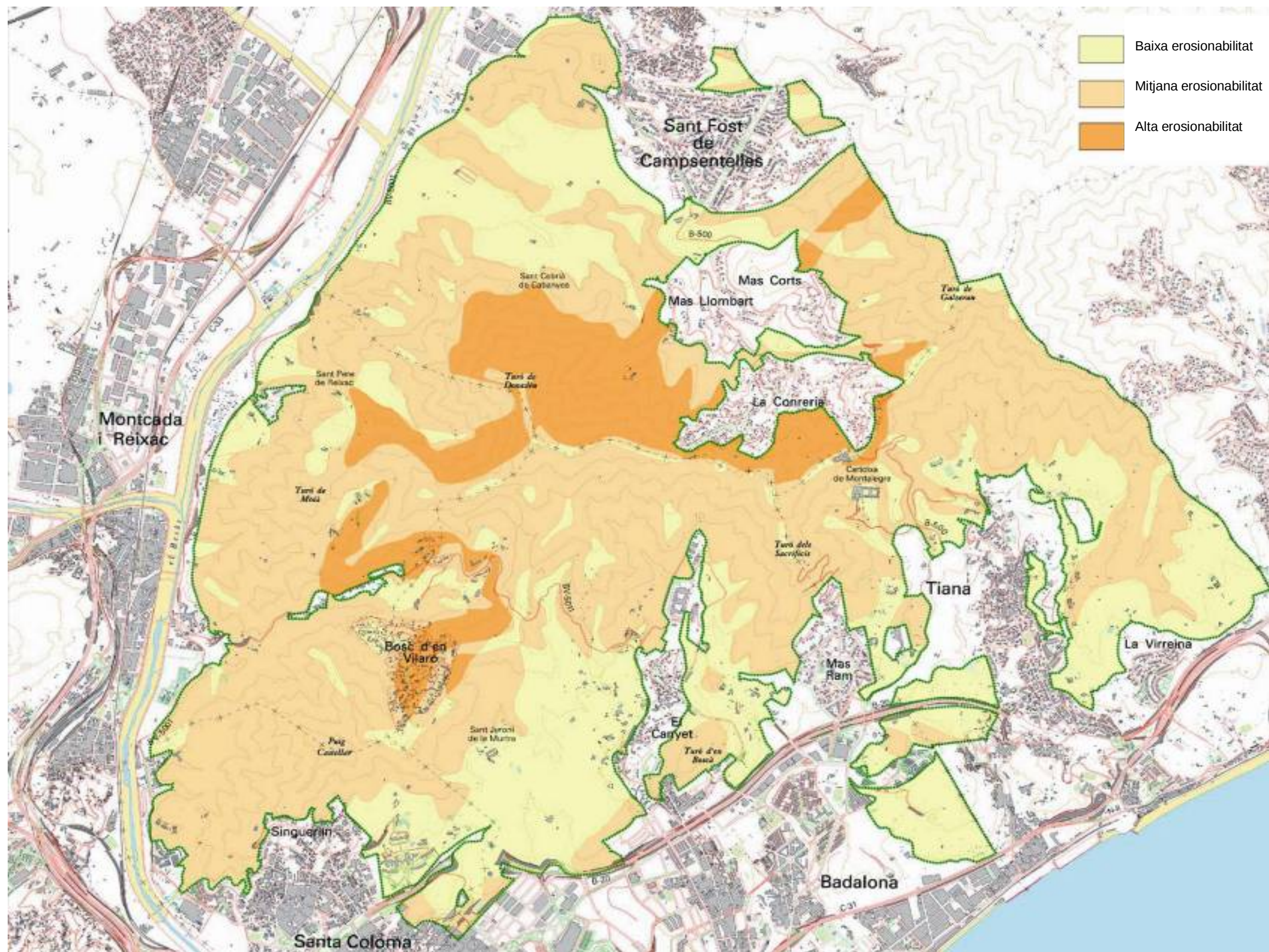
Arrencar dels condicionants i limitacions del territori

De tots els condicionants un dels primers és, sens dubte, la topografia. Una anàlisi acurada del plànol de pendents ens permet reconèixer zones costerudes, i altres més adients per allotjar-hi, eventualment, activitats de caire divers. Però relleu vol dir també carenes i fondalades, i bé que sabem que els camins de l'aigua imposen prou condicionants, que el propi sentit comú ja ens assenyala, més enllà de les enraonades exigències legals. Així, les fondalades de les diferents valls són àmbits que han d'ésser necessàriament respectats, de la mateixa manera que els plecs de la Serralada, els punts alts de les carenes i línies d'horitzó assenyalen àmbits que han de romandre intocables.

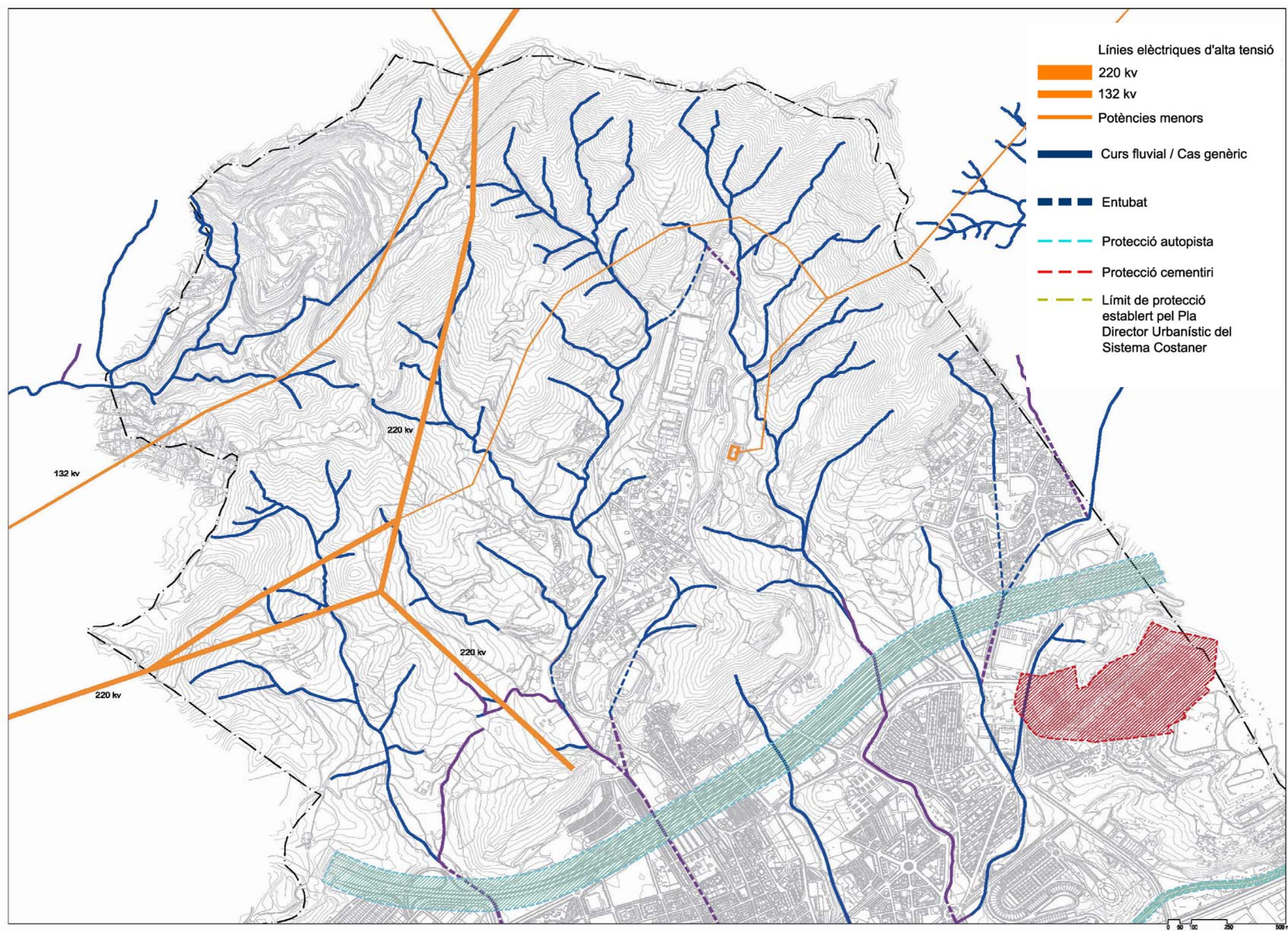
La geologia o la litologia imposen també les seves regles. Els plànols elaborats ens ho mostren clarament, assenyalant de vegades terrenys més fràgils, més erosionables (com ara tot l'entorn del bosc d'en Vilaró), o amb més qualitat per a usos agrícoles o forestals. Poc a poc es pot anar confeint un plànol amb les servituds que imposa aquest territori o el resultat de la seva construcció (camins d'aigua –incloses les nombroses mines subterrànies–, però també de l'energia, carreteres o determinats usos).

El conjunt d'anàlisis incloses dins d'aquest apartat de la diagnosi van condicionant el projecte de territori que perseguim, de la mateixa manera que l'accessibilitat ens ajudarà a entendre quines àrees són més adequades per a les activitats més intenses que no pas d'altres, si tenim present la voluntat de no fer gaire noves intervencions viàries, ans el contrari, aprofitar, jerarquitzar, especialitzar, complementar, si s'escau, els molts accessos existents. En canvi detectem mancances importants quant al transport públic. Calen esforços importants per assegurar una correcta accessibilitat i cobertura amb transport públic als nodes de major intensitat d'usos, a les principals àrees d'activitat. Més enllà d'alguna peça singular d'ordre metropolità (túnel de la Conreria) sembla, a partir de la diagnosi realitzada, que la feina quant a les infraestructures viàries rau més en endreçar-les, en millorar les condicions de servei i, si s'escau, el seu disseny que no pas en plantejar-ne de noves.

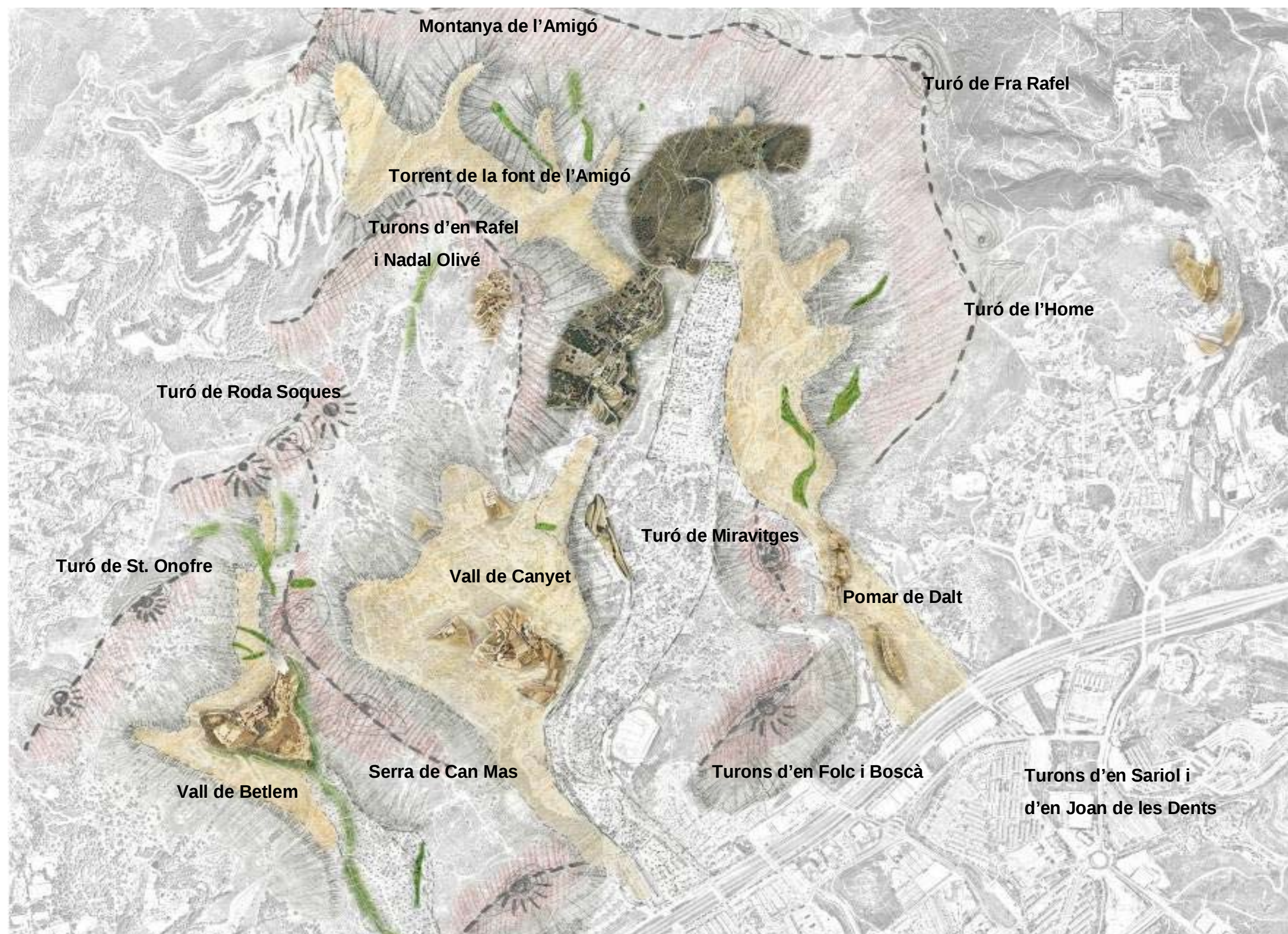




Erosionabilitat



Servituds



Paisatge

Cal fonamentar el projecte en els valors d'aquest territori

A més dels condicionants, de les limitacions, sobre les quals no voldríem estendre'ns més, cal insistir també en l'aprofitament dels recursos d'aquest territori. I força dels elements que hem detectat abans com a factors condicionants podem ara veure'ls en tant que recursos; per exemple, tornant a llegir el plànol de territori podem reconèixer elements a atendre i destacar, com ara àmbits amb modelat granític, poblats ibèrics, masies i elements amb valor patrimonial, miradors, camins antics i carrerades, fonts i mines, i molts altres elements d'interès.

Un lloc molt destacat l'ocupa la riquesa d'una vegetació o hàbitats molt variats (pineda, alzinar, garriga, brolla, prats sabanoides, fenassars...), en alguns casos d'interès comunitari o amb altres valors ecològics reconeguts. O la gran varietat de paisatges i entorn diferenciats, en funció de la topografia, usos del sòl, conques visuals i presència d'elements singulars, així com valors del paisatge que comentàvem en el primer dels apartats d'aquest capítol; o del riquíssim patrimoni cultural acumulat.

Com a redactors del Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, la mirada intencionada a aquest àmbit ens permet distingir diverses subunitats de paisatge –fins a 8– dins de la més gran de la Serralada de Marina, que s'esmenten en un altre capítol més endavant. Dibuixar-les ara amb cura vol dir aprendre a valorar les seves especificitats, i començar a construir un projecte fonamentat en aquests valors.

La riquesa d'un territori, la seva diversitat, però també l'estima dels seus habitants es llegeix habitualment en la manera com diferencien les seves diverses parts, com les anomenen per distingir-les. D'ací la importància d'elaborar un plànol dels topònims propis d'aquest àmbit. Hem trobat però, que aquest territori és tan ric, i fonamentalment tan apreciat, que recollir la manera d'anomenar-lo en un sòl plànol era ben difícil per la densitat d'informacions, i l'hem hagut de dividir en tres. Un d'ells recull les denominacions relatives a rieres, torrents i turons; un segon els llocs, llogarets i masos, i un darrer els noms de barris i elements arquitectònics.

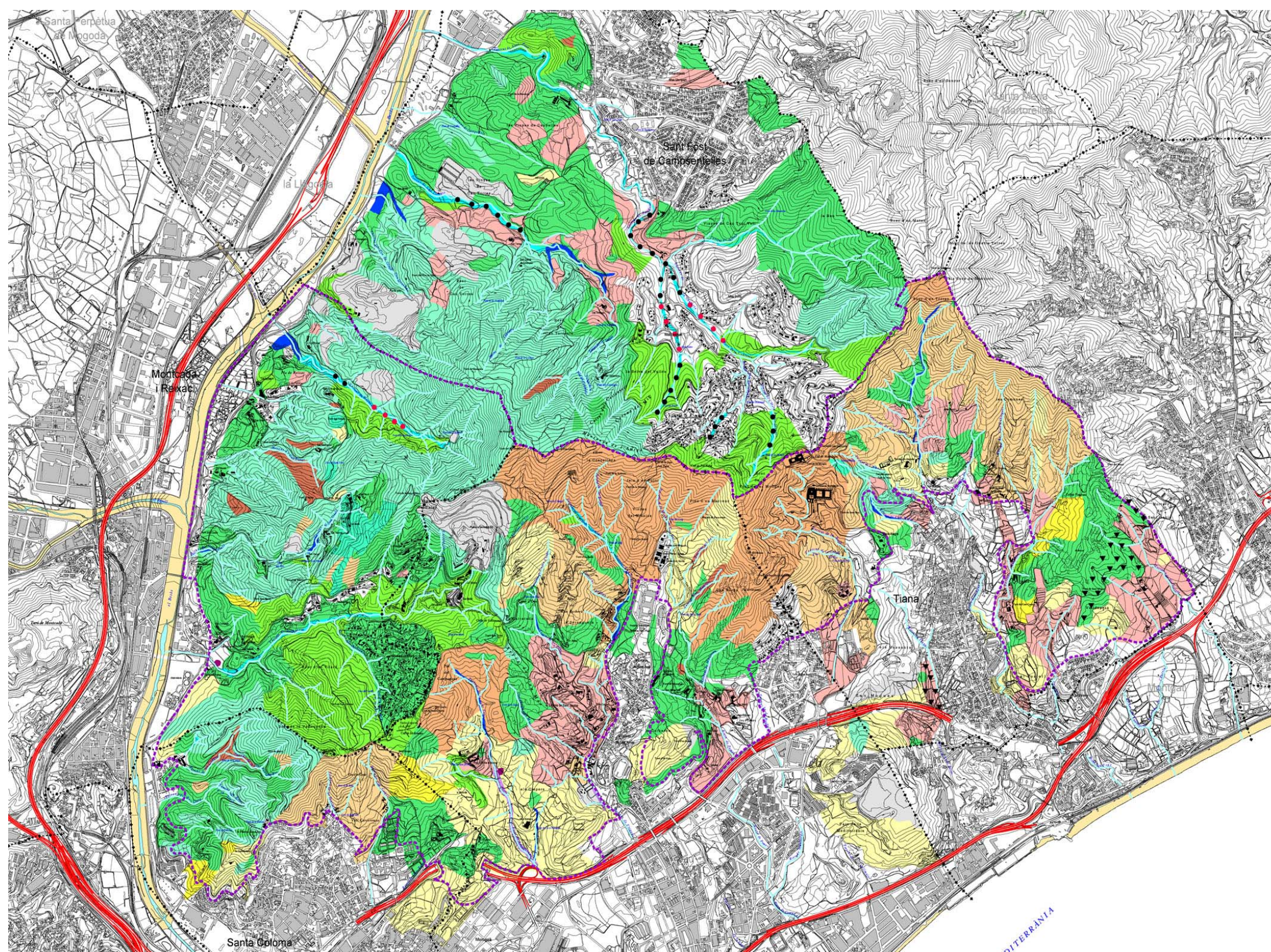
L'atenció que prestem a tots aquests aspectes i altres en els plànols de la Diagnosi no fan més que palesar la importància de la Serralada de Badalona en tant que paisatge cultural.

El tractament d'aquest patrimoni el volem afrontar des d'una premissa molt clara. No ens estendrem gaire en aquest aspecte, sobre el que recollim algunes reflexions en un document annex. Si que voldríem, tanmateix, destacar que els paisatges culturals van assolint una creixent importància en el desenvolupament econòmic de base local. I això no ho hem de considerar com el final d'un recorregut. La major part dels plans d'ordenació del segle XX varen incidir en la dinàmica poblacional i en el desenvolupament industrial tot utilitzant la zonificació i el projecte de grans infraestructures com a instruments fonamentals. Avui, en canvi, les propostes d'ordenació territorial de major interès comencen a atendre a un nou binomi: natura i cultura; natura i cultura enteses com a parts d'un concepte únic: el patrimoni. I els paisatges culturals poden constituir un vehicle per assolir l'objectiu de construir entorns més diversos i carregats d'identitat. I també per

reactivar determinats territoris i contribuir, proactivament, a la conservació dels seus valors més singulars, de la forma menys onerosa possible per als fons públics.

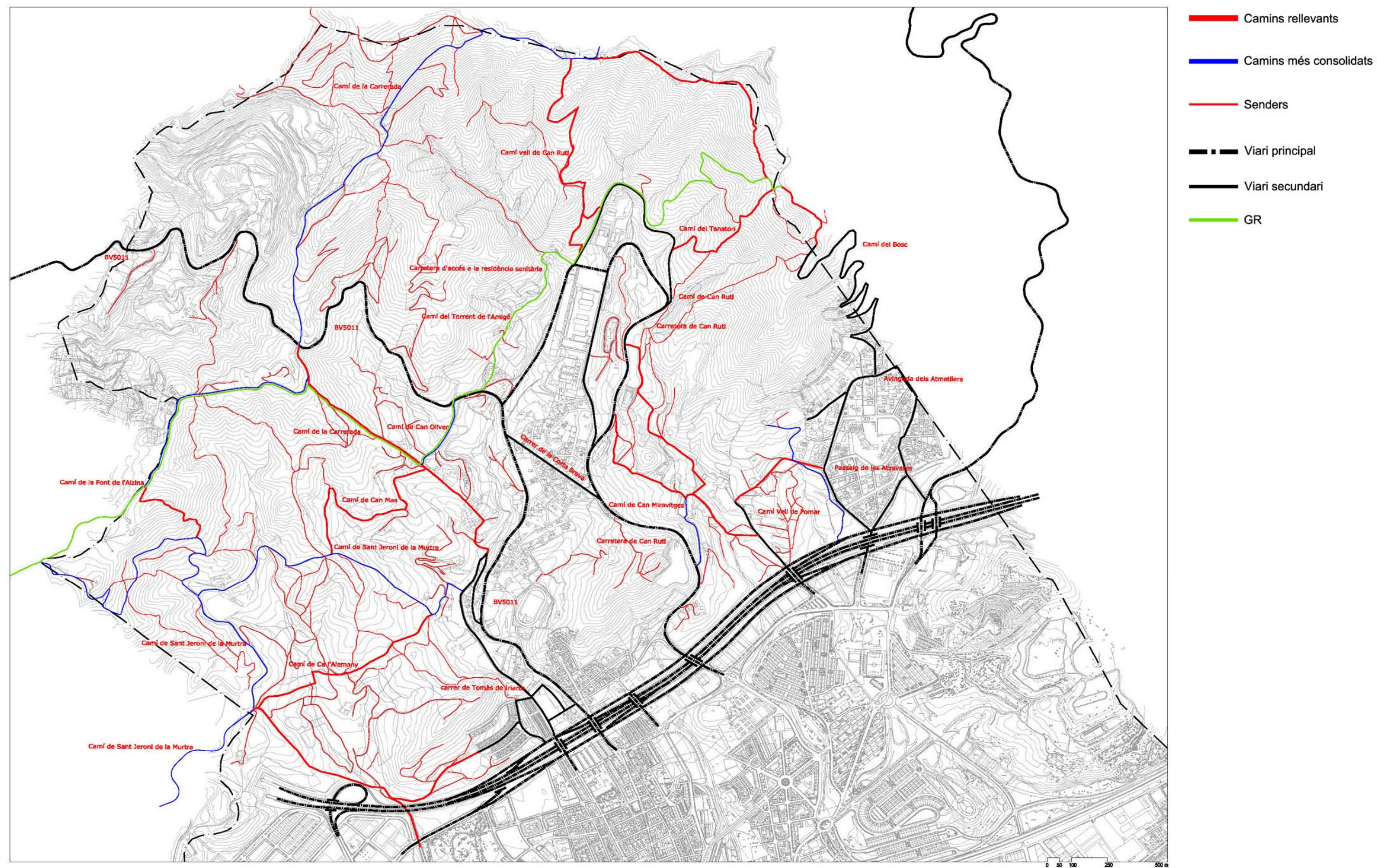
En aquest sentit, hauríem d'orientar els nostres esforços per situar el paisatge com l'eix central dels instruments i dels plans d'ordenació: Paisatge en el seu més ampli sentit, natural i cultural; paisatge no com a resultat acabat d'una cultura anterior, ans com a realitat en contínua evolució; paisatge i territori no com a simple suport, ans com un factor bàsic de qualsevol transformació. Es tracta de superar una posició merament conservacionista del patrimoni i treballar amb els recursos dins del procés de transformació. I en aquesta línia els paisatges culturals han de tenir un paper remarcable perquè constitueixen l'expressió de la memòria, de la identitat d'un territori.

La protecció mitjançant la transformació pretén, en definitiva, fondre la història cultural, amb l'origen en el passat, amb el planejament, amb la voluntat de projectar el futur.



- alzinar litoral
- alzinar litoral esclarissat
- alzinar amb roures
- sureda
- pineda
- pineda esclarissada
- garriga
- brolla amb dominància d'albada
- prat d'albellatge
- bosc de ribera
- vegetació helofítica
- alocar
- bardissa i canyar
- conreu
- zona denudada
- fruiters de secà
- verneda
- avellanosa amb falgueres

Vegetació



Camins

Cal construir una estructura de suport i uns criteris clars de transformació

El tercer aspecte clau en aquest procés de construcció del projecte ha d'arrencar del reconeixement de l'estructura actual d'aquest territori; una estructura que caldrà entendre i respectar, però també, segurament, complementar i corregir en els seus desajustaments.

Quan diem estructura volem dir suport, accessibilitat en primer lloc als indrets i activitats que més en precisen, alliberant en canvi de trànsit aquelles àrees més “tranquil·les” o més “naturals”; projectant un adequat servei a determinats nodes i restringint l'accés rodat a aquells fragments més sensibles.

Ens referim sempre en aquests casos al tràfic rodat i al transport públic. Però igualment ha de formar part important de l'estructura d'aquest territori el conjunt de camins, senders, pistes i corriols, que igualment requereixen d'endreça, disseny i manteniment. Dissenyar un conjunt de recorreguts jerarquititzats, ajustats i narratius, constitueix un dels mecanismes més útils per posar en valor un territori. Força dels plans dissenyats per ordenar un paisatge cultural, que hem estudiat arreu del món, o hem contribuït a projectar, estan basats en una estructura de recorreguts i narracions encadenades, al llarg de l'eix del Llobregat o de la Serra de Tramuntana a Mallorca; en diversos parcs patrimonials als Estats Units; o a d'altres a Llatinoamèrica, des de Minas Gerais i Quebrada de Humahuaca, a la Patagònia, on estem definint un conjunt de rutes patrimonials.

Com en tantes altres ocasions caldrà preguntar-nos què volem explicar de la Serralada de Badalona; com ho volem fer, quines històries, quin patrimoni volem posar en valor, donar a conèixer; com aprofitar tot plegat per millorar el territori i les condicions de vida dels seus habitants?

Continuant amb els elements que hauran d'integrar l'estructura d'aquest projecte, no hi ha dubte de la importància de la base cadastral. Les anàlisis realitzades ens permeten apreciar que hi ha força propietat pública, i que n'hi pot haver força més, condició clau per garantir els objectius del projecte. Hi ha també força propietats privades de notable extensió, el que pot igualment facilitar la consecució dels objectius plantejats adés. Per tal de fer-ho no cal, evidentment, que tot el sòl passi a ser públic, però si aquells fragments més sensibles i, potser, també aquells àmbits més estratègics on cal desplegar determinades accions. Caldrà igualment alliberar de tensió aquelles zones que no reuneixen condicions adequades per a la seva transformació, i transferir els aprofitaments edificatoris pertinents als indrets que els poden rebre i on es poden materialitzar amb prou garanties.

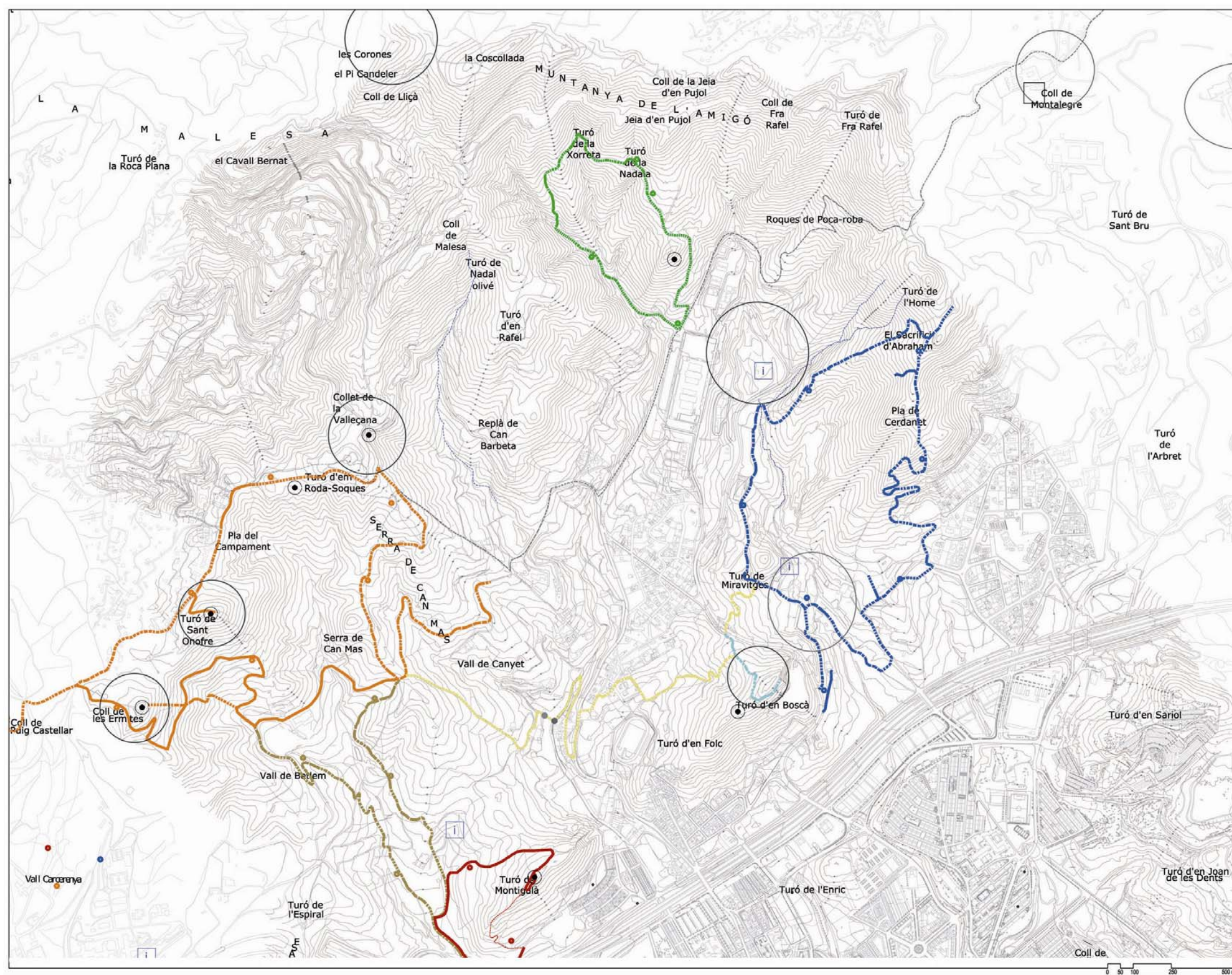
Acabem aquest apartat fent referència a alguns dels trets bàsics del que en el seu moment haurà d'integrar la proposta d'estructura. Caldrà distingir àmbits amb tractament diferenciat. N'hi ha alguns que, a dia d'avui, podem considerar clarament estructurats, on les intervencions que plantegi aquest Pla Director podran ésser de completament, d'ajust, de millora, posada en valor i /o disseny de detall. Altres àmbits, en canvi, afectats avui dia per activitats periurbanes, en alguns casos il·legals, requeriran de neteja, reajustament, trasllat o legalització condicionada.

Els actuals àmbits monofuncionals més o menys consolidats (Can Ruti) demanden un bon accés i serveis, però també la introducció d'una certa diversificació d'activitats, que introdueixi mixtura, que els faci més rics, transversals i multifuncionals.

Recuperem però el que comentàvem anteriorment. Hi ha força indrets amb valors ben notables (paisatgístics, naturals, culturals, agronòmics...). Cal posar-los en valor i integrar-los com un dels components clau del projecte. Hi ha també força espais d'oportunitat a on es poden encabir o bé reconduir activitats d'equipaments i serveis, i que alhora permetran alliberar les àrees més sensibles afectades per processos o projectes que en poden afectar llurs valors.

Tot això menarà a cercar de fer compatibles iniciatives en curs que donin satisfacció a demandes col·lectives i responguin alhora a l'interès públic, que proveeixin serveis necessaris, amb garantia de control de les àrees més fràgils. Cal fer compatible la recuperació del patrimoni construït amb activitats que en garanteixin la seva millora.

En aquest document mostrem un gràfic d'Estratègia que, malgrat el seu caràcter encara un xic abstracte, vol sintetitzar alguns trets bàsics del futur projecte. Cal aclarir que no és un dibuix esquemàtic o caricaturesc de la Serralada, sinó un esquema interpretatiu de determinades relacions que s'hi produeixen o bé que es cerca de produir. El gràfic recull en la part superior el que serien aquells àmbits paisatgístics de major interès, de tan alt valor que han estat reconeguts com a parcs, i ara estan inclosos dins de la xarxa europea Natura 2000 d'espais protegits, els quals són mereixedors del major grau de protecció; això implica restringir-ne absolutament l'accés rodat, alliberar-los totalment d'expectatives edificatòries o de transformació, vincular-los a un projecte de gestió forestal, o, puntualment, agrícola, i, si s'escau, obtenir-ne la titularitat.



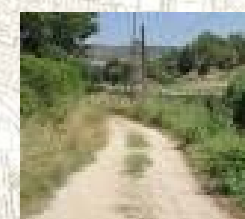
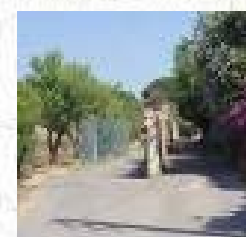
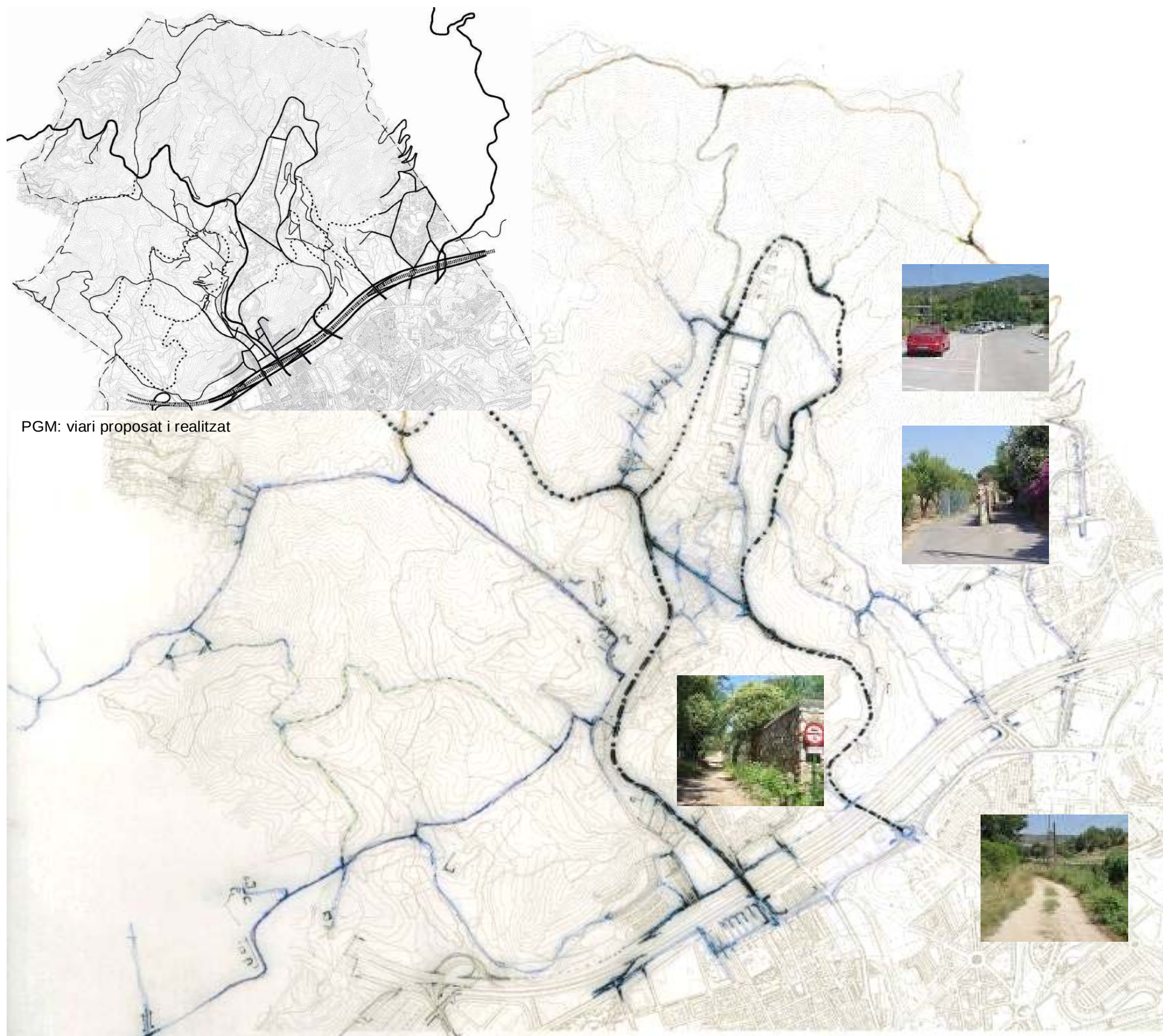
ITINERARIS

-  Itinerari de la vall de Sant Jeroni
 -  Itinerari del turó de Montigalà
 -  Itinerari de les ermites
 -  Itinerari Can Barba i vall de Pomar
 -  Itinerari del torrent de l'Amigó
 -  Itinerari entre valls
 -  Itinerari del turó d'en Boscà
-
-  Àmbit PDU Serralada Marina Badalona
-
-  Pla Especial de Protecció i Millora del sector Sud de la Serralada de Marina.
-
-  Xarxa Natura 2000 / Pla d'espais d'interès natural de Catalunya. La Conreria- Sant Mateu-Céllecs.
-
-  Proposta PTPRMB. Espais de protecció jurídica supramunicipal ; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
-
-  Zona d'acollida
 -  Porta parc

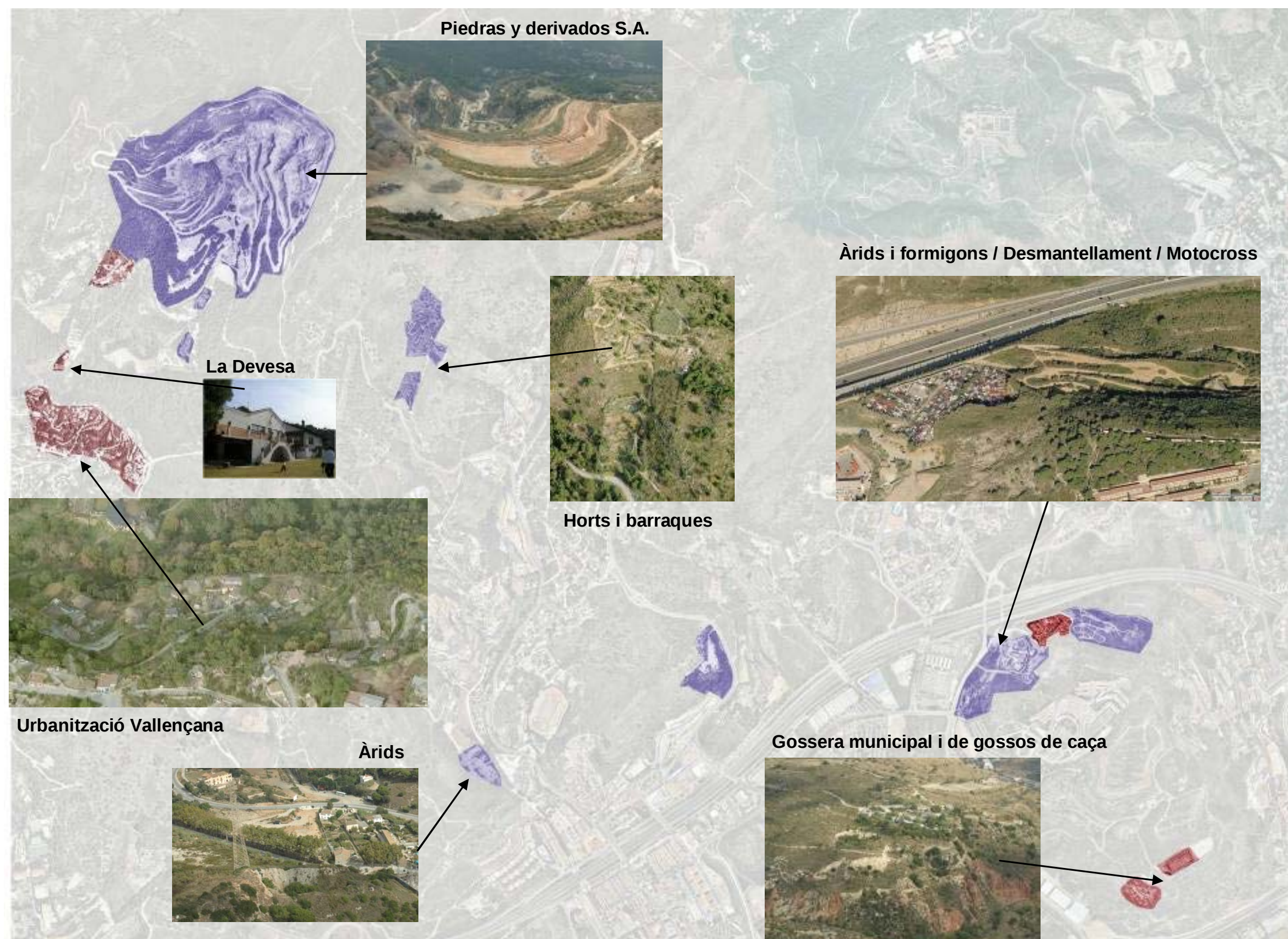
Itineraris



PGM: viari proposat i realitzat



Accessibilitat local



Activitats periurbanes

A continuació trobem els parcs equipats, d'escala urbana o metropolitana, que poden allotjar determinades activitats i tindran una certa freqüentació, tot jugant un rol d'esmoreïdor respecte d'altres àrees més sensibles; caldrà doncs assegurar l'accés i resoldre l'aparcament a les seves portes, així com dissenyar itineraris narratius vinculats als principals recursos patrimonials presents en aquests espais.

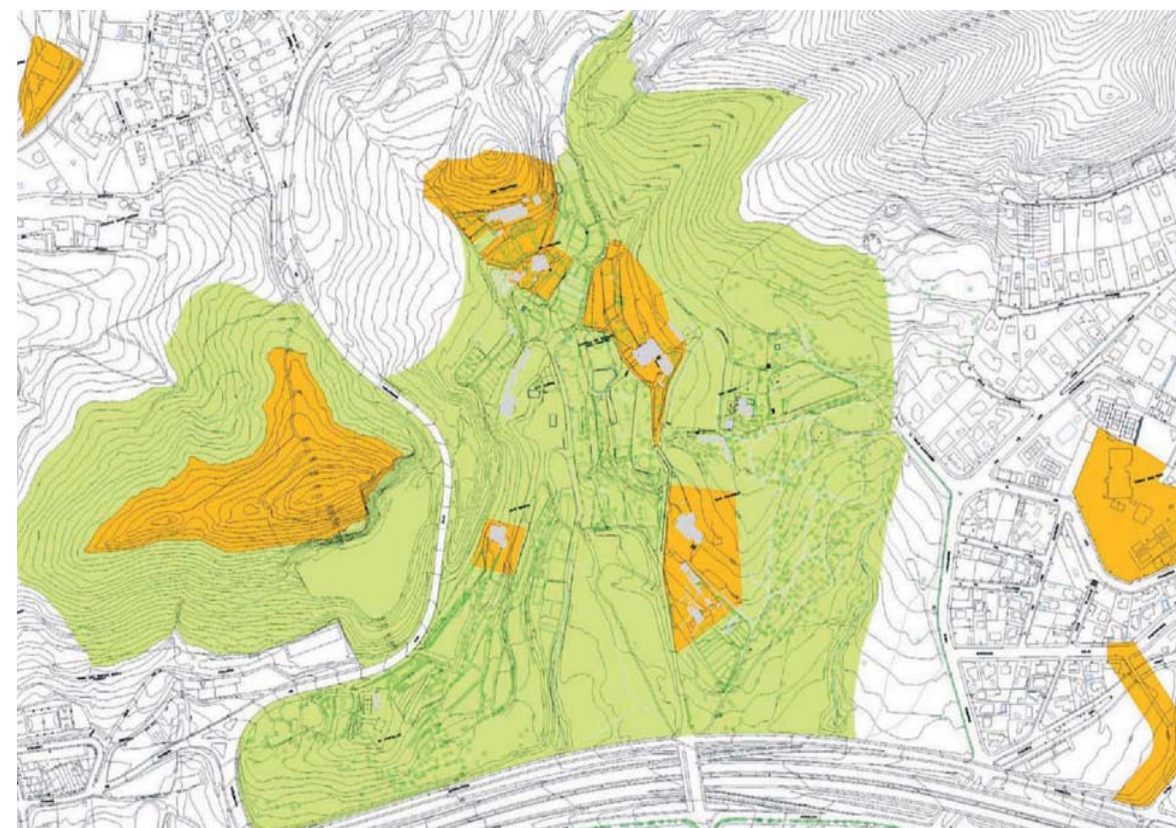
Trobarem també àmbits ja estructurats i d'altres que caldrà estructurar. Cercarem uns nodes singulars, que podem anomenar, metafòricament, "condensadors urbanístics", doncs ací es podrà concentrar el sostre de serveis i dotacions que, a manca d'un projecte de territori, s'anava escampant fins ara sobre tot l'àmbit de manera erràtica, en funció d'interessos legítims, però mancats d'una visió general.

El conjunt d'àmbits i llurs potencialitats, juntament amb els sòls urbans consolidats, ens ha d'ajudar a definir com la ciutat s'entrega a la seva muntanya i al seu parc territorial.

És evident que aquestes primeres idees reclamen un desplegament més aprofundit i que el Pla Director està tot just començant a esbossar els seus criteris, però això és precisament el que els ha d'atorgar valor i força: la possibilitat de que aquestes idees puguin ser compartides, debatudes, ajustades i consensuades des de l'inici, no quan en fases més avançades es disposi de solucions força més detallades i, per això mateix, més tancades.

Aquest projecte de la Serralada de Badalona precisa de moltes complicitats, perquè ha de definir unes noves regles de joc, uns criteris àmpliament coneguts, i tant com sigui possible compartits per tothom, en primer lloc per la gent que hi viu, principals valedors d'aquest territori, i, en segon terme, pel conjunt de badalonins; però també pels propietaris i els agents que hi operen.

No oblidem la magnífica lliçó d'en Saramago: Una societat que no s'estima, que no respecta el seu territori, no es respecta a ella mateixa. El respecte i control, l'estima dels implicats per aquest territori és fonamental; és, segurament, l'ingredient bàsic del seu projecte.



Detall de la proposta d'espais de protecció a l'àmbit del Turó d'en Folc i Can Colomer

Un projecte de conjunt per a la Serralada de Marina a Badalona

Aquest Pla Director proposa unes regles precises de transformació per tal de definir un únic projecte de conjunt per a tot l'àmbit d'estudi. Planteja doncs una veritable modificació marc del Pla General Metropolità, ja que determina les característiques de la mobilitat en tot el seu àmbit, les accions i limitacions relatives als aspectes ambientals, i fixa totes les directrius urbanístiques a tenir en compte en la redacció de les possibles modificacions puntuals i planejaments derivats que despleguin el que aquí es conté. I és que per la seva extensió i complexitat, per la multiplicitat d'agents i interesos, per la major o menor urgència o disponibilitat, hom considera que totes les determinacions aquí contingudes es desplegaran seqüencialment. En tot cas es fixen unes regles clares i precises per tal de mesurar l'abast i el detall de les futures transformacions. Aquestes regles es plantegen tant per iniciatives privades com públiques, tot establint els possibles aprofitaments amb destinació social, els usos permesos, els indrets on aquests poden produir-se i les obligacions precises d'uns i d'altres. No es tracta només de posar ordre a les moltes propostes que es puguin produir en aquest territori; és convenient que un àmbit tan important per a la ciutat no vagi a remolc de les iniciatives, públiques o privades, que puguin anar sorgint, ans que tingui un projecte global al qual, necessàriament, s'hagin de cenyir aquelles.

Per definir aquestes regles es reconeixen tres grans àmbits i procediments de transformació.

En el primer d'ells, que coincideix a grans trets, amb l'extensió actual de la xarxa Natura 2000 a la Serralada de Marina, l'objectiu clau es la preservació i gestió activa dels usos agrícoles i forestals, eliminant tota mena d'aprofitaments urbanístics i cercant mesures adequades per possibilitar les indicades activitats.

En el segon àmbit, que recull en àrees discontinues l'important patrimoni de masies, així com el monestir de Sant Jeroni de la Murtra, l'objectiu fonamental és que, a través dels corresponents Plans Especials de protecció d'aquest patrimoni, s'estableixin no només les condicions físiques per tal de preservar-lo, ans els incentius (usos i aprofitaments compatibles) que puguin contribuir al seu auto-manteniment.

En la resta del territori, que gaudeix també de valors paisatgístics i patrimonials, l'objectiu fonamental és el de localitzar els possibles aprofitaments destinats a dotacions socials en determinats indrets que gaudeixen de la millor accessibilitat i contigüitat als teixits urbans existents, i alliberar paulatinament la resta de sòl, que passaria a constituir part dels parcs urbans que actuaran de "coixí" respecte les àrees més sensibles de la Serralada.

Vegem a continuació l'abast precís de les regles en aquests tres àmbits, on es podran tramitar esgraonadament les oportunes modificacions del Pla General Metropolità, coneixent però des d'ara l'abast i detall de les futures potencials transformacions.

En el primer dels àmbits (inclòs a la Xarxa Natura 2000) es planteja una unificació de les qualificacions urbanístiques del sòl no urbanitzable que estableixin un règim adient a la voluntat de

conservar i recuperar els espais lliures i a aconseguir un mosaic (incloent-hi l'existència de conreus). Es descarta en canvi l'obertura de nous vials o la construcció d'equipaments.

La possible modificació del PGM en aquest àmbit suposaria canvis tant pel que fa a la localització o delimitació de les diferents zones com, possiblement, a la pervivència d'algunes altres, com ara la Zona agrícola i d'espais oberts, incorporant les prescripcions del Pla d'ús públic del Parc de la Serralada Litoral. S'hauria de cercar, tal i com es mostra en els plànols i esquemes:

1. Un reconeixement ajustat de les superfícies de bosc existent a conservar, sense alterar-ne les característiques actuals, esmenant les qualificacions vigents.
2. Un ajustament de la superfície i, fonamentalment, dels usos admissibles en el bosc de recuperació o repoblació (clau 28 PGM), fent especial èmfasi en el foment de les zones agrícoles i aprofitant els marges de pedra seca o feixes encara reconeixedores.
3. La restricció de tota mena de construccions i aprofitaments edificables.
4. La disminució de la vialitat rodada prevista pel PGM i també, en alguns casos, de l'existent actualment i que dóna accés a indrets vulnerables, amb problemes de sobrefreqüentació, restringint l'ús dels vehicles al cor de la Serralada i potenciant els aparcaments dissuasoris.
5. La supressió de la franja d'Espais lliures permanents (clau 26) per la seva indefinició.
6. La supressió de la reserva de Serveis tècnics metropolitans (clau 4), per la seva manca d'idoneïtat.
7. El reconeixement de la singularitat territorial i paisatgística de la pedrera de la Vallençana, mitjançant una figura específica associada, orientativament, a un Parc Patrimonial, que inclogui la seva restauració i també la seva divulgació i l'ús públic.
8. La definició dels trets bàsics sobre com gestionar aquest àmbit, diferenciant entre les propietats públiques -generalment de gran extensió-, i les privades, de dimensions variables.
9. Es suggereix la redacció d'un únic projecte per tot aquest àmbit.

El segon dels àmbits (d'especial interès cultural) inclou els elements i conjunts arquitectònics i paisatgístics inventariats pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (BCIL) o reconeguts en el Catàleg de masies i construccions tradicionals de l'Ajuntament.

La voluntat d'aquest Pla Director és la de preservar els elements i conjunts construïts i el seu entorn rural procurant la seva viabilitat econòmica, tot potenciant la implantació d'activitats econòmiques que permetin el manteniment dels edificis i el seu entorn, promovent la pràctica o, si s'escau, recuperació de l'agricultura tradicional existent en l'àmbit. S'hauria de cercar, tal i com es mostra en els plànols i esquemes:

1. Un tractament diferenciat dels diferents sectors d'especial interès cultural, d'acord amb les seves característiques, potencialitats i objectius específics.
2. Una subclau específica que permeti una certa amplitud d'usos pel que fa al lleure, hotelaria i

turisme rural, serveis i dotacions i que garanteixi normativament el manteniment de l'estructura agrícola i el tractament i la gestió de la vegetació.

3. La regulació de les eventuais ampliacions de les edificacions existents fins a un màxim del 10% de la seva superfície construïda actual. A més aquesta es podrà doblar si és en disposició soterrada i ajuda a reconstruir la fesomia de l'estructura de bancals tradicional.
4. La conversió d'alguns sectors de verd privat i/o d'equipament vers la qualificació de Parc Forestal, en funció de la seva situació i major idoneïtat.
5. L'eliminació d'un petit sector de sòl urbanitzable (clau 20b Desenvolupament urbà d'intensitat 2), al SO del recinte hospitalari.
6. El tractament específic del conjunt patrimonial de Sant Jeroni de la Murtra i el seu entorn, admetent només un 10% d'edificabilitat addicional basada en un curós anàlisi dels valors històrics i arquitectònics del conjunt i regulant els usos i el tractament paisatgístic de l'espai del seu entorn amb major exposició visual.
7. La disminució de la vialitat rodada prevista en el PGM, per tal de preservar la integritat de l'àmbit, evitar l'esquarterament del parcel·lari i dissuadir la circulació motoritzada, tret de la pròpia dels titulars de les finques, serveis tècnics i usuaris.
8. Garantir una gestió efectiva dels espais inclosos en aquest àmbit per part dels seus propietaris.
9. El desenvolupament dels diferents sectors o àmbits d'especial interès cultural mitjançant un o diversos plans especials.

En el tercer dels àmbits (de caràcter agroforestal) es pretén fer un tractament ben diferenciat de cadascuna de les peces o sectors que l'integren, en funció de les seves característiques, situació i accessibilitat, tot preservant el caràcter estrictament rural dels més allunyats dels espais construïts, alliberant-los de cap mena d'aprofitament i tensió en el futur, tot concentrant els equipaments, usos terciaris i verd urbà contigus als àmbits urbans, especialment entre Montigalà i el barri de Canyet i en els sectors situats al sud de la B-20. Es cerca a més el pas a la titularitat pública de la major part dels terrenys i la concentració de l'edificabilitat en els punts més idonis, per tal d'alliberar la resta del sòl, en forma de parc forestal o de verd urbà, segons s'escaigui.

Cal dir també que, semblantment al que succeeix en els àmbits d'especial interès cultural, en aquest cas no té sentit assignar el mateix destí ni pensar en un mateix sistema de gestió per a la totalitat dels sectors o subàmbits inclosos en aquest àmbit i que, lògicament, el seu desenvolupament es podrà anar produint esgraonadament en cadascun dels sectors, respectant però tots, les mateixes regles de transformació.

En síntesi, la modificació que es proposa en aquest tercer àmbit del Pla Director haurà de respectar les regles següents:

1. Una delimitació de les diferents peces ben curosa amb el parcel·lari rústic, per tal de donar major coherència al tractament dels espais i propietats amb valors patrimonials i paisatgístics i facilitar-ne la seva gestió.
2. La conversió de la major part dels terrenys vers la categoria de Parc forestal (clau 28).
3. La inclusió de petites peces amb qualificació de zones terciàries i dotacionals (claus 7 i 11) i serveis tècnics (clau 6), entre d'altres, que permetin concentrar l'edificabilitat d'aquest àmbit, de manera que s'alliberi la major part del sòl i passi a propietat pública.
4. Aquestes peces on concentrar l'edificació hauran de tenir accés directe des d'alguna de les vies recollides en el corresponent plànol d'aquest Pla Director. Correspondrà a l'Ajuntament fixar els indrets adequats on es pot materialitzar el corresponent aprofitament.
5. L'edificabilitat patrimonialitzable per part dels propietaris serà de 0,05 metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl de les finques que aportin (amb les corresponents ponderacions en funció de l'ús i valor patrimonial). A l'Ajuntament li podrà correspondre una superfície equivalent a través de la modificació del PGM. Aquesta darrera superfície tindrà una finalitat exclusivament social.
6. A partir d'aquestes iniciatives de concentració s'hauran de cedir a l'Ajuntament, totalment lliures de càrregues i com a bé patrimonial, tots els terrenys que no siguin necessaris per materialitzar l'aprofitament esmentat i assumir totes les càrregues legalment establertes. La modificació del PGM serà desplegada per l'Ajuntament, havent el promotor de subministrar tota la documentació i costejar els estudis necessaris.
7. L'Ajuntament podrà impulsar la corresponent modificació del PGM quan es donin les condicions necessàries per donar compliment a totes les exigències urbanístiques de cada intervenció i, en particular, la justificació dels canvis proposats i els seus avantatges des del punt de vista de l'interès públic.
8. Es suprimirà bona part del viari previst en el PGM, per tal d'evitar l'esquarterament territorial i l'accessibilitat motoritzada arreu d'aquest àmbit, garantint en tot cas l'accés rodat a les peces patrimonials i reconvertint alguns dels vials existents en camins de vianants.
9. L'establiment d'una gestió pública activa dels espais lliures que es generin.
10. Per tal d'atribuir els aprofitaments patrimonialitzables per els propietaris privats s'estableixen uns criteris i coeficients de ponderació.

Finalment, tot i que l'àmbit més específic d'aquest Pla Director és el del sòl no urbanitzable a ambdós costats de la B-20, hom considera convenient plantejar determinats suggeriments respecte algunes peces de sòl urbanitzable o urbà. Així doncs en un apartat específic es recullen suggeriments relatius a aquelles susceptibles d'allotjar part de l'edificabilitat comentada en l'apartat previ, que permetrien incrementar la barreja d'activitats amb l'objectiu de generar ciutat en el límit del sòl urbà, o construir algunes de les portes al parc de la Serralada de Marina.

