

5. Lliçons dels casos d'estudi

Més enllà de les possibles solucions particulars a oferir en cadascun, els tres casos d'estudi han permès extreure unes conclusions comunes:

- La metodologia aplicada pels diferents casos d'estudi ha demostrat com el planejament no sol respondre a una realitat que es mostra més diversa i més plural. Es confirma, doncs, que les tècniques com la zonificació, que esquematitzen la ciutat en zones homogènies sense cap estratègia conjunta i contextualitzada, a vegades no resulten suficients per definir i planificar adequadament la realitat complexa de les plantes baixes. Així doncs, l'alternativa proposada de treballar les plantes baixes des d'un àmbit delimitat permet mirar d'una manera més precisa les necessitats i mancances de cada cas. És possible planificar des del projecte, entenent que la planta baixa forma part de l'espai urbà i que, per tant, té una naturalesa diferent i independent a les plantes superior de l'edifici a on es troba. A més, el treball des d'una unitat conjunta és necessari en tant que la planta baixa funciona en concordança a les activitats i característiques del seu entorn més immediat. També, permet establir una visió per a tot el conjunt, una estratègia comuna i eficient per planificar la configuració de la planta baixa, i d'aquesta manera fugir de les generalitzacions de normatives aplicades indistintament, com es dona en el cas de Mataró.

- Així mateix, el cas de Vilanova recorda que projectar un pla, o planificar un projecte, d'un àmbit concret, ha de tenir en compte la continuïtat urbana i d'activitats amb la resta de la ciutat, i que no siguin fragments aïllats i autònoms respecte a les altres realitats. A més, la mixticitat no s'ha de generar únicament en els usos i des d'una sola unitat, sinó que també pot donar-se en el conjunt de la ciutat, ja que no tots els barris ni tots els espais generaran el mateix nivell d'urbanitat. Aquest cas també ha demostrat que el treball per àmbits contextualitzats a les diferents escales de la ciutat i tractats com un projecte urbà a planta baixa no són suficients si no es té en compte el factor del temps. La ciutat té uns ritmes de creixement dilatats, i les seves conseqüències poden ser tractades amb mecanismes més àgils, temporals i de fàcil execució, com la figura normativa dels usos temporals, referència directa del cas de Copenhaguen.

- Per una altra banda, la diagnosi i radiografia dels diferents teixits i ciutats també ha permès concloure una sèrie de consideracions sobre el funcionament actual de la realitat de la planta baixa. Aquells àmbits de la ciutat que ja disposaven d'espais urbans de millor qualitat -definida en el primer apartat del primer bloc- i caracteritzats en concordança amb les activitats existents en planta baixa, eren els que tenien una major ocupació i diversitat. Encara que en els casos de Mataró i Terrassa aquests espais només resultaven ser els eixos comercials, que disposaven de fronts atractius i uns espais públics més humans i rics i amb voreres més amples, en el cas de Vilanova i la Geltrú, el mateix projecte suposa un bon exemple de caracterització d'espais, i es podia veure en el funcionament urbà idoni de gairebé tots els seus espais. Ara bé, és a les plantes baixes residencials on no establien relació amb l'espai urbà, i resultaven ser aquests indrets amb menys activitat urbana i econòmica.

Així doncs, sembla demostrar-se que en els teixits on la relació entre espai públic i planta baixa era inexistent, l'ocupació dels locals comercial era mínima i l'activitat urbana inexistent. Així doncs, la definició arquitectònica i ordenació urbanística de l'espai urbà suposa un factor rellevant en la reactivació de les plantes baixes, i la diversitat d'aquestes un accelerador en la seva transformació i supervivència. És possible generar urbanitat i, per tant, activitat urbana i econòmica, en aquells teixits indeterminats com els dels casos d'estudi. És en aquests punts de la ciutat on l'activitat té més dificultats per aparèixer, i a on seria adient, per tant, anar més enllà dels usos purament comercials, barrejant comercial, productiu i domèstic.

Conclusions generals i valoració crítica

Un cop finalitzades tant la part de recerca i d'aproximació a la temàtica com la part pràctica de la investigació, en aquest apartat es desenvoluparan les conclusions extretes a través d'una valoració crítica dels resultats obtinguts. El propòsit principal d'aquesta investigació era respondre a la pregunta sobre com reactivar i transformar les plantes baixes que actualment es troben en desús, junt d'un seguit d'objectius i hipòtesis que naixien d'una reflexió més precisa d'aquesta qüestió. Les següents conclusions, doncs, tenen la voluntat de contestar-les fent èmfasi en aquelles consideracions més rellevants tractades durant la recerca. Tot seguit, s'aportaran unes possibles solucions en consonància amb les reflexions prèvies.

La transformació dels locals comercials exigia també una reflexió i discussió sobre el paper de la planta baixa a l'espai urbà i a la ciutat actual en general, especialment en un moment on la desertització comercial i l'esgotament del model tradicional és de tanta actualitat. Tot i l'esforç per acotar la investigació en aquells aspectes de més rellevància per tal de poder construir una base de coneixement prou consistent, àmplia i transversal; també és cert que durant l'elaboració han aparegut qüestions en les quals resultaria d'interès aprofundir. A més, ha estat particularment complicat cloure l'estudi d'un tema tan actual, tan estens i, a la vegada, tan canviant. Així doncs, la investigació ha buscat ser una primera aproximació a aquesta discussió, amb la porta oberta a continuar traçant una línia de debat en la qual seria suggerent aprofundir.

El primer bloc ha permès identificar la idoneïtat de planificar la planta baixa a partir d'un àmbit contextualitzat, a la vegada que ha permès detallar les condicions que necessita per prosperar. En primer lloc, aquesta investigació ha pogut concloure que no existeix una única solució per a la reactivació i la transformació de la planta baixa, ja que la resposta idònia depèn de múltiples factors. La planta baixa no pot ser un concepte genèric, té unes particularitats condicionades pel mateix context en el qual es troba, i cada situació ha de ser abordada cas a cas i no a través de solucions generalitzades que resultarien ineficients. Cal que tota resposta impliqui necessàriament el coneixement del context on pertany, tenint en comptes totes les condicions urbanes particulars, i vinculades, a més, a la continuïtat de les diferents escales de la ciutat. Des d'una aproximació normativa de la qüestió, els diferents casos d'estudi i el cas de referència de Copenhaguen han constatat que és possible planificar la planta baixa des d'una mirada més precisa i a través d'un àmbit delimitat per les mateixes condicions comunes de cada context. En aquest sentit, es conclou que cal mirar el carrer i la planta baixa com un projecte conjunt i una visió pròpia, atenent les seves qualitats úniques, i no com la suma de realitats que no es comuniquen. Així doncs, la compatibilitat d'usos i la configuració normativa de la planta baixa ha de donar-se a través d'un àmbit projectual delimitat i deslligar-se d'una clau de planejament que regula atenent a les necessitats de tot l'edifici en general. D'aquesta manera, la normativa urbanística podria convertir-se en una eina més flexible, contextualitzada i, en definitiva, àgil per superar situacions concretes. El segon bloc ha pogut demostrar la viabilitat d'aquesta aproximació metodològica a la configuració de la planta baixa contrastada en diferents ciutats i fragments representatius. Les condicions recollides de les quals depèn la reactivació i transformació de la planta baixa són:

Condició 1: Un espai urbà de qualitat, una planta baixa activa

En primer lloc, es pot afirmar que la reactivació dels locals abandonats passa per la reactivació de l'espai urbà, entès no només com l'espai físic de la planta baixa i l'espai públic, sinó també com la necessària relació d'interdependència i d'intercanvi que existeix entre ells. Així doncs, aquells espais amb una millor qualitat urbana —més atractius i amables pels usuaris que van a peu— són aquells espais on hi ha major activitat urbana i els que acostumen a adaptar-se més fàcilment a qualsevol canvi

de tendència. D'aquesta manera, tota proposta ha de vetllar per la qualitat de les condicions urbanes de l'espai que es dona quan s'aconsegueix transformar un espai en un lloc urbà, a través de la forma (condició física de l'espai), l'activitat i ús (diversitat i vitalitat) i la imatge (llocs identificables i llegibles). No resulta tan determinant l'ús en si de la planta baixa, que també, sinó la relació que es produeix amb l'espai urbà.

Condició 2: Reconèixer la necessària diversitat

Les diferents propostes recents cap a una humanització dels espais, com les zones híbrides dels Països Baixos i Dinamarca, demostren que un espai viscut i actiu no ha de per què ser únicament comercial. La ciutat té gradients d'intensitat urbana que fluctuen en el temps i generen àmbits on les activitats s'entremesclen més enllà d'espais uniformement comercials. Cal tornar a apostar per la mixticitat que sempre ha existit a la ciutat, on conviuen els usos comercials, productius i domèstics; però també apostar per les noves modalitats d'usos. L'ús comercial predominant ja no és capaç d'omplir totes les plantes baixes, i els nous usos han demostrat ser capaces de generar generadores d'activitat urbana igual que el comerç tradicional, i d'adaptar-se fàcilment a les variades configuracions arquitectòniques i tipològiques dels locals existents. La diversitat i flexibilitat d'usos es transforma també en la millor eina per combatre la desertització de molts teixits que havien estat especialitzats en una sola activitat i ara afronten veritables problemes per reinventar-se. Garantir, doncs, com a segona condició, un mínim de diversitat en l'àmbit, que potencia un teixit actiu i divers respecte als usos, permet aconseguir la continuïtat del model de ciutat mixta en tota la seva extensió i es mostra més resilient davant de futurs incerts i contextos complicats.

La mixticitat urbana no és una qüestió tan sols d'usos, sinó també de teixits, ja que totes les zones de la ciutat poden mantenir el mateix grau d'activitat urbana i econòmica. Aquest aspecte, però, no ha de suposar un inconvenient sinó una oportunitat per deixar de dividir la ciutat en fragments que busquen resoldre-ho tot dins del seu perímetre i ser peces autònomes respecte al conjunt.

Condició 3: Flexibilitat de les eines normatives

Una regulació dels usos simplista que no atén a les necessitats concretes del context i del lloc, i un planejament reticent al canvi, sense voluntat d'establir objectius i estratègies generals a curt i llarg termini; fa de la ciutat un espai rígid i inflexible que no és capaç d'adaptar-se a la seva pròpia realitat. El planejament com a eina d'ordenació i planificació de la ciutat ha d'evolucionar cap a un sistema que precisi la mirada del que regula. Permetre que la compatibilitat d'usos de la planta baixa es deslligui de la clau de planejament de la resta de plantes de l'edifici, no només ajudarà a establir una visió conjunta i estratègica de l'espai urbà, sinó que també permetrà aplicar mecanismes i normatives innovadores més àgils i ràpides, a l'afectar a una part acotada de la ciutat. Així, vetllar per uns mecanismes detallats que busquin representar la diversificació de la realitat, s'adaptin a cada moment i a cada situació i, en el fons, flexibles. Flexibilitzar, entenent el concepte no com a una desregulació generalitzada sinó com el coneixement permenoritzat de l'àmbit de la planta baixa concreta i d'una realitat que es mostra més complexa i diversa per ser reduïda en zones monofuncionals. Així doncs, la diversificació dels usos entesa també com una manera de flexibilitzar les activitats en planta baixa i, en conseqüència, donar-lis noves oportunitats. Una conclusió que és especialment rellevant per a la planta baixa, en un moment de transformació constant com l'actual i amb un futur imprevisible davant.

Normativitzar a partir d'àmbits projectuals delimitats ha estat la principal lliçó apresada de l'estudi del marc normatiu de Copenhaguen, i els casos d'estudi de la present investigació han permès demostrar que és possible replicar aquesta manera de planificar la ciutat. El treball a partir d'àmbits delimitats és capaç d'atendre a totes aquestes condicions anteriors, ja que, en definitiva, estructura i planifica la ciutat a través d'unitats projectuals i no a través de normatives generals aplicades indistintament i inqüestionables. La contextualització de cada àmbit, per tant, permet establir mecanismes individualitzats per a cada situació. El treball de planificar la ciutat per projectes delimitats assegura una discussió de la planta baixa detallada, flexible, àgil, contextualitzada i, per tant, efectiva; a la vegada que assegura la voluntat pública de l'espai urbà buscat per les administracions. Així doncs, aquest sistema també resulta beneficiós per a tots els actors involucrats —administració, propietaris, usuaris o veïns— ja que una ciutat activa és una ciutat atractiva en tots els sentits, també econòmicament.

Tot i això, el treball detallat de la ciutat per àmbits projectuals, en les inèrcies administratives actuals, podria suposar un problema afegit i no part de la solució. Aquesta proposta ha de venir acompanyat per un compromís i una autoexigència per part de l'administració en agilitzar-se i també per flexibilitzar la normativa, ja que la complexitat i lentitud actuals ho farien inassumible. En la investigació s'ha aportat, també, l'exemple de diferents administracions estan buscant precisament aquesta flexibilitat, i demostren que és possible aconseguir-ho dins del marc legislatiu actual. El marc legislatiu català s'ha fonamentat sobre unes dinàmiques que aposten per unes normatives duradores en el temps, amb uns processos de modificació del planejament molt lents per les millores tan petites i puntuals que s'aconsegueixen. El problema no està únicament en el fons d'aquestes normatives i modificacions, ja que algunes resultaran ser encertades i innovadores, sinó que el problema està en la lentitud de tot el procés, que sovint acaba posant en dubte la seva pròpia viabilitat.

Solucions i propostes possibles a la rigidesa normativa actual:

Per tal d'adaptar els marcs normatius a aquestes condicions, es proposen un seguit de possibles solucions, entenent que cap pot ser generalitzada i sempre hauran d'atendre a la realitat de cada cas particular.

- Eliminar o deixar sense efecte les **normatives que generalitzen** la planta baixa i no contribueixen a permetre una visió estratègica i per realitats urbanes, especialment en aquelles plantes baixes de la ciutat que requereixen d'una atenció detallada. Per exemple, la MPG-67 del PGO de Mataró, que estableix que allà a on el planejament admeti PB+2 i a on el viari sigui més ample de 10 m, la planta baixa tan sols podrà ser ocupada per habitatge en un màxim del 50% de la seva superfície.

- També, replantejar els requisits de caràcter més genèric que dificulten i alenteixen els processos de **canvi d'usos** sense tenir res a veure amb l'unitat edificatòria concreta, com podria ser la previsió d'aparcament, l'obligatorietat d'accés als nous habitatges pels espais comuns, d'entre altres. Tots aquests requisits haurien de poder adequar-se i reajustar-se segons les condicions i capacitats de cada context, i de manera variable en el temps segons les necessitats. L'exemple d'èxit de Granollers —que va modificar el planejament per flexibilitzar la previsió d'aparcament exigibles— demostra que és una proposta viable i eficaç. Aquesta agilització dels processos també hauria de fer referència als nous usos que vagin apareixent, i que el planejament hauria de permetre actualitzar àgilment els diferents usos, en la mesura del possible, per dotar-los de seguretat jurídica. En comptes d'esperar que els 945 municipis de Catalunya actualitzin les normatives d'usos un a un, buscar consensos generals seguint l'exemple del Decret-Llei 50/2020 per a la regulació del cohabitatge.

- En aquesta mateixa línia, legislar la possibilitat de redactar una normativa d'**usos temporals**, que permeti recondicionar locals abandonats ràpidament i àgilment, agafant de referència la normativa d'usos temporals de Copenhaguen. Podria ser una opció per donar una sortida immediata a alguns locals abandonats amb un ús residencial temporal, o testar noves modalitats d'ús que la normativa encara no recull, com serien el cohabitatge, el cotreball, centres logístics, d'entre altres. Així doncs, que l'administració i la societat en general puguin proposar projectes concrets i, sobretot, temporals beneficiosos per a l'activitat urbana, sense la necessitat de modificar normatives. Podria crear-se una nova figura normativa o modificar l'actual Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, que actualment tan sols permet la utilització temporal de solars buits per a propòsits molt concrets.

- Regular i conscienciar sobre l'aparició de **zones híbrides** a l'espai públic, per tal de poder utilitzar-lo de manera comunitària i participativa, i d'aquesta manera fomentar la vida urbana i tots els beneficis que en deriven. Establir les condicions i criteris adients que permetin la convivència d'una realitat privada a l'espai públic per obrir la possibilitat a altres usos més enllà de la restauració. El *kantzoner* de la normativa danesa pot ser un exemple que demostra ser eficaç i permet la convivència entre activitats privades exteriors i el caràcter públic i col·lectiu del carrer. Hi ha regulacions semblants a Països Baixos, Suècia, però també Japó, Brasil i a països llatinoamericans a les quals referenciar-se, i que també podrien ser objecte d'estudi..

- La **planificació de la planta baixa per àmbits delimitats** pot donar-se a través d'una qualificació viària com passa al POUM de Terrassa o el Pla Municipal de Copenhaguen, i que resulta, també, un mecanisme que comença a implementar-se en altres ciutats de dins i fora de Catalunya. Segurament la figura normativa més adient a utilitzar en el context legislatiu català seria la redacció d'un Pla Especial que contingui les diferents categories d'eixos o àmbits, ja que aquesta

figura resulta ser la que permet més llibertat i flexibilitat a l'hora de la seva redacció i aprovació, així com més facilitat en ser modificada. Flexibilitat i reversibilitat, dues característiques necessàries per fer de la normativa una eina més àgil i detallada. Aquesta proposta, doncs, permetria:

- No condicionar la compatibilitat dels usos en una zona a través de la clau de planejament de l'edifici. Com s'ha citat reiteradament en aquestes conclusions, entendre la planta baixa com un projecte de ciutat i d'espai urbà, formada per la part edificada i la part oberta, tant pública com privada. Així doncs, més que condicionar usos compatibles o no segons una clau de planejament, fer-ho a través d'una qualificació viària que, a més, permetrà planificar i decidir els usos prioritaris i compatibles a través d'una visió estratègica de l'àmbit concret molt més precisa i eficient.

- Exigir una revisió periòdica de les condicions per a cada àmbit, i així adaptar segons la realitat i segons els propòsits buscats en un futur, com passa a Copenhaguen. Una revisió periòdica permet fer actuacions d'emergència i, fins i tot, proves de normatives que facilitaria la possibilitat de testar diferents mecanismes innovadors en un període curt de temps. A més, donaria la possibilitat al fet que els diferents actors involucrats poguessin exigir millores concretes i puntuals a l'administració més fàcilment. Aquesta situació, també, permetria garantir una certa diversitat d'usos i agilitat en situacions de risc de desertització.

- Proposar mesures per garantir la permeabilitat de la façana cap a l'espai públic en aquells fronts que sigui d'interès per a la ciutat. Així doncs, no es tracta de condicionar la permissivitat en planta baixa segona la classe d'ús, sinó segons el grau de permeabilitat que es pugui oferir cap a l'espai públic. És a dir, que es permetin usos com els usos residencials no-tradicionals o certs usos logístics sempre que garanteixin transparència visual i integració física amb l'exterior. Seria una regulació molt semblant a altres ciutats com Nova York, Amsterdam, Londres o París, i permetria nous usos en certs tipus de carrers que, sense aquesta condició, no podrien aparèixer. A més a més, establir criteris de qualitat urbana en la normativa, així com de la necessària escala humana i la necessària continuïtat amb la ciutat existent, tant morfològicament com amb activitats. Criteris, però, que tindrien encara més sentit de ser aplicats en noves promocions, per transformar-les en centres urbans d'activitat i no en teixits suburbans del nucli principal.

No es tracta de detallar tota la ciutat en petits paquets i que cadascun contingui la seva normativa independent, ja que faria de la gestió urbanística de la ciutat un problema massa complex. Es tracta d'eliminar les generalitzacions normatives que enrigideixen la planificació de la ciutat, i començar a tenir en compte la seva realitat plural. Per tant, delimitar un àmbit, sigui un eix, sigui un teixit, sigui una plaça —el context ho determinarà— segons les necessitats i segons quan convingui. Normativitzar cada àmbit projectual a través d'una visió i un caràcter conjunt i contextualitzat a l'espai urbà i a les plantes baixes de referència, i flexibilitzar la resta de la ciutat a canvi d'exigir-li un mínim de qualitat urbana i diversificació d'usos que garanteixi la seva adaptabilitat i dinamisme. Així doncs, establir no només eixos comercials sinó àmbits d'actuació amb particularitats que necessitin una individualització del seu projecte de planta baixa, com espais en desertització, teixits indeterminats que necessitin reformular-se o carrers sense un caràcter definit, però amb un gran potencial pel seu nombre de locals buits, entre altres exemples.

