

L'AVANTPROJECTE DE LLEI DE TERRITORI:

UN CANVI RADICAL EN LA FORMA DE FER URBANISME

Per part dels polítics sembla que hi ha com una mania, contraproductiu, de voler canviar les coses que ja funcionen de forma radical i sense cap mirament. Ara en tenim un nou exemple: l'avantprojecte de Llei de territori. De moment aquí donarem unes pinzellades del text exposat al públic, al qual s'hi poden presentar observacions fins al 14 de juliol. Que cadascú en tregui les conclusions pertinents de la seva lectura. Evidentment que l'INSTITUT AGRÍCOLA hi presentarà les que pertoca, en defensa de la propietat i empresa agrària.

Aquest projecte, del qual ja se'n porta parlant i treballant des de fa forces anys, finalment, o potser millor dit, malauradament, ha sortit a la llum pública. Quan ja tots teníem apressades les directrius de la normativa urbanística catalana, nascuda a partir del text refós del 1990 —fa, doncs, 27 anys— i de les posteriors actualitzacions que s'han anat fent periòdicament —Llei 2/2002, Decret Legislatiu 1/2005 i Decret Legislatiu 1/2010, ens ho sacsegen. I tot plegat se'n va en orris.

8

Un canvi radical en l'expressió de l'urbanisme

Amb l'Avantprojecte exposat els canvis dels paradigmes de l'urbanisme fan un bolc total. Com a exemples citem els següents:

- **La nomenclatura de classificació del sòl varia**, passant de sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable a **sòl d'assentaments urbans i sòl d'espais oberts**.
- Respecte de la qualificació del sòl —concreció dels usos i aprofitaments— es segueix amb la divisió de zones —residencial, industrial, terciària, etcètera— i sistemes —equipaments, comunicacions, espais lliures. Però es separa l'aprofitament, entre públic —infraestructures d'ús públic ubicades en qualsevol classe de sòl— i el privat —espais oberts i assentaments urbans.
- La jerarquia dels planejaments es reordena i s'afegeixen noves figures, algunes d'elles amb equivalència a les actuals, i, d'altres, totalment diferents. El procediment d'adaptació transitòria es preveu feixuc i costós.
- L'avantprojecte deixa moltes coses per desenvolupar posteriorment mitjançant un o varis reglaments. És una de les crítiques que ha rebut aquest Avantprojecte, doncs amb els canvis que suposa que la concreció quedi postergada a un futur genera inseguretats jurídica, econòmica i urbanística.
- Prioritzar el reciclatge urbà envers el creixement en extensió. És a dir, aprofitar tant com es pugui les zones urbanes ja consolidades per establir noves edificacions —aprofitant solars vacants, edificis buits o rehabilitant edificis— i per aquelles que estiguin als espais oberts —avui conegut bàsicament com a sòl no urbanitzable— reduir-les tant com es pugui, especialment les que estiguin sense ús.

Diversitat Territorial a Catalunya



Nucli a l'Alt Pirineu i Aran.

ÀMBIT TERRITORIAL	Habitants*	%
Alt Pirineu i Aran	72.488	1,0
Terres de l'Ebre	180.855	2,4
Ponent	362.384	4,8
Comarques Centrals	509.433	6,8
Camp de Tarragona	611.444	8,2
Comarques Gironines	739.249	9,8
Regió Metropolitana	5.046.743	67,0
TOTAL a Catalunya	7.522.596	100,0



Trama urbana consolidada a la regió Metropolitana

Font: Deptm. Territori i Sostenibilitat 2017

L'objectiu principal d'aquesta Llei és el d'endregar i coordinar els tres nivells de planejaments existents actualment, fruit de més de trenta anys de legislació. Concretament es tracta dels plans territorials —un de General i set de Parcials—, els Catàlegs de Paisatge —135 arreu de Catalunya— i els planejaments municipals —un per municipi. La feina sembla, doncs, ingent.

Un exemple clar és que avui només una quarta part dels planejaments municipals —bàsicament els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal— s'han adaptat als planejaments territorials —aprovats entre el 2006 i 2010. La resta segueixen amb unes determinacions que poden ser divergents, contràries o incompatibles. I, evidentment, això no genera cap mena de seguretat ni tranquil·litat als operadors immobiliaris ni a qui vol dur a terme qualsevol actuació o activitat al territori. Apart, també ha generat controvèrsies per la **pèrdua de potestat urbanística dels municipis, en detriment del Departament de Territori i Sostenibilitat**. Quan en molts casos aquests desconeixen la realitat local de cada territori. I això és especialment sensible en els casos dels municipis petits. Cal recordar que dels 948 municipis que hi ha a Catalunya, un 51% d'ells tenen menys de mil habitants, representant sols un 2,6% de la població total. I evidentment el seu urbanisme no pot comparar-se ni exigir que sigui el mateix que grans conurbacions, com ara la Regió Metropolitana de Barcelona, que acull el 67% de la població catalana.

En l'actualitat ens estem trobant, i especialment la gent del territori que vol dur a terme activitats econòmiques, que per un mateix lloc, si es superposen els tres nivells de planejament citat, hi ha contradiccions entre el que hi deixen fer i el que no. I, evidentment, això genera uns neguits i perjudicis que no són de rebut. Hi ha nombrosos exemples en els quals un municipi classifica uns terrenys com aptes per a ser urbanitzats o per a dur-hi a terme activitats agràries, i en canvi el planejament territorial parcial diu que és zona de protecció i prohibeix l'edificació. Aquesta situació, dins una societat de Dret, on la transparència i la seguretat jurídica està en boca de tothom, no es pot consentir. Esmenar-ho ens sembla del tot lloable, però haurem d'estar amatents a veure amb quin remei ho aconseguen.

La nova jerarquia de planejament serà feta des del vèrtex superior, a través de les anomenades Estratègies Territorials, les quals estaran per sobre de qualsevol altre planejament. Aquestes projectaran i dirigiran les grans accions i mesures del sòl, distribuir la població i l'activitat econòmica. Els seguiran els Plans d'Estructura Urbana —plurimunicipals o municipals— que estableixen les determinacions bàsiques sobre la utilització del sòl dins les zones urbanes, i per sota hi hauran les Normes de planejament urbanístic —bàsicament pels municipis amb població inferior al miler d'habitants.

Què passa en el sòl no urbanitzable, ara anomenat "Espais Oberts" ?

Amb la nova nomenclatura d'espais oberts es vol clarificar i refermar que aquest sòl resta exclòs dels processos d'urbanització, ja sigui per estendre assentaments urbans existents, com per a crear-ne de nous. Tot i que de les diferents categories d'espais oberts —d'interès territorial, d'interès local i comuns— només en els comuns poden esdevenir assentaments urbans, si així ho estima el planejament municipal.

Això significa canvis al respecte de la vigent legislació. Doncs tot i que es reconeix els drets de les persones propietàries d'ús, de gaudi, d'explotació i de disposició dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa rústica, resten condicionats a la vinculació a una explotació rústica o a una actuació específica. I això porta, com a conseqüència, la generació d'un condicionant que ha generat també polèmica. Es tracta de **la inscripció al Registre de la Propietat de les condicions sota les quals s'atorga l'autorització d'usos i obres**. És a dir, es durà a terme una inscripció a la finca inscrita al Registre on es farà constar per quina destinació i finalitat s'ha autoritzat la construcció o obra. I arribat el cas que aquests usos ja no es duguin a terme pel motiu que siguin, hi haurà l'obligació d'enderrocar-ho, a càrrec del titular. Això sempre que no siguin edificacions rurals de recuperació incentivada —bàsicament el que ara són les incloses als Catàlegs de masies i edificacions rurals— o formin part d'un veïnat rural tradicional.

Aquest requeriment va vinculat amb un dels grans objectius de la Llei quin és la gestió i reciclatge de les construccions rurals als espais oberts. De les dades facilitades pel Departament de Territori i Sostenibilitat sembla ser que hi ha més de mig milió d'elles repartides pel territori. Això inclou, per exemple, masies, masoveries, granges, magatzems, coberts, basses, etcètera.

La solució a aquest teòric desgavell, segons pensa el Departament, és el d'imposar el deure de reposició dels terrenys al seu estat original quan aquestes construccions quedin en desús. Així mateix, pel cas que es vulguin dur a terme noves construccions en els espais oberts, es prioritzarà que s'aprofitin o adaptin les construccions ja existents. Com era d'esperar, el clam al cel del sector agrari ha sorgit. O sigui, que si per aquelles circumstàncies de la vida, molts cops no voluntàries, hom deixa d'usar una construcció, es veurà obligat a aterrar-la. Aquest cas, malauradament massa sovint al nostre país a resultes de la reduïda rendibilitat de les finques, pot acabar amb bona part del nostre patrimoni agrícola.

És clar que això no podem permetre-ho, i així ho farem saber a qui calgui. Per que la inversió que en el seu moment va suposar fer-les ara no pot enderrocar-se d'un plomall. I més en aquells casos en que sigui possible una readaptació de les mateixes a nous usos. Situació que no queda gens clar si el text normatiu ho permet.

I aquesta situació encara es planteja més surrealista quan s'han tret de la màniga, per si no hi hagués prou pressió tributària i burocràtica per projectar una construcció agrària, que **en les actuacions específiques que es vulguin implantar en els espais oberts, caldrà pagar un tribut més. Prestació patrimonial —com l'anomena el text normatiu— que, a mode d'un 5% del pressupost de la construcció, haurà de destinar-se a la compra de sòl per a la restauració paisatgística d'espais oberts.** Com és evident, ens oposem a aquest "impost revolucionari" surrealista. No té cap mena de justificació. I tot i que només s'exigiria a les actuacions específiques, reiterem la nostra oposició.

Aquesta exigència esdevé lligada amb la distinció de dos grups bàsics dels usos en els espais agraris. El tradicionals, per dir-ho així, vinculats a una activitat agrícola, ramadera o forestal, i les actuacions específiques. Aquestes són totes aquelles que malgrat no són pròpiament rústiques, s'accepten per ser d'interès públic o social en contribuir a l'ordenació i el desenvolupament rurals o que hagi d'emplaçar-se en el medi rural. En referim als típics exemples de cases de colònies, turisme rural no vinculat directament a una explotació agrària, estacions de servei de carreteres, horts col·lectius recreatius o assistencials, àrees de càmping, hípiques, centres de producció d'energia, repetidors, etcètera. També s'hi inclou en aquesta categoria als anomenats veïnats rurals i a les edificacions rurals de recuperació incentivada. Aquestes segones són les construccions que es troben dins els catàlegs d'edificacions rurals que cal protegit pels seus valors arquitectònic, històric, ambiental, social o similar. És a dir, que si es vol restaurar una masia en la que s'hi viu, però no està vinculada a una activitat agrària, caldrà pagar aquesta prestació econòmica. Com és d'esperar, no podem pas acceptar-ho.

A Catalunya hi ha:

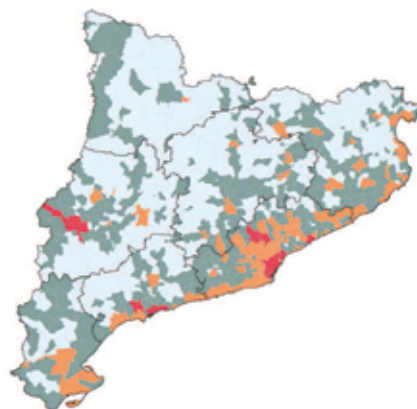
- **488** municipis que no arriben als **1.000** habitants
→ Representen: **51%** de la superfície
2,6% de la població
- **339** municipis entre **1.000-10.000** habitants
- **111** municipis entre **10.000-100.000** habitants
- **10** municipis més de **100.000** habitants

També un altre dels punts que generen debat és el llistat de deures de les persones propietàries de terrenys situats als espais oberts. Alguns d'ells tenen lògica, però d'altres no acabem de veure quin és el seu contingut ni la seva justificació. Seguidament llistem els principals:

- Dur a terme les actuacions necessàries per a conservar els terrenys i la seva massa vegetal. Evidentment que això és molt relatiu i cal veure si l'Administració és conscient del cost que això representa i quina és la rendibilitat econòmica de les finques —si és que n'hi ha— per a imposar aquest deure. O és que realment el que volen és que els propietaris es desprenguin de les seves propietats a base d'execucions tributàries per manca de conservació ?
- Les infraestructures necessàries per a disposar del serveis han de tenir en compte l'ús preferent d'energies renovables.
- Adoptar mesures correctores per evitar la fragmentació dels espais agraris, fet que pot requerir la reducció del volum edificat.
- La reposició dels terrenys al seu estat original quan les edificacions quedin en desús. Fet al qual ja hem fet el comentari adient.
- Adoptar les mesures correctores necessàries per evitar la pertorbació del funcionament normal de les explotacions rústiques implantades en l'entorn immediat. Aquesta exigència és només per a les actuacions específiques.

Com veureu el tema promet ser objecte de forces debats i discussions. Intentarem anar-vos informant al respecte. Però igual que nosaltres, us animem que dueu a terme una lectura pausada del text, i presenteu les observacions pertinents.

Segurament serem força coincidents, perquè el patrimoni agrari i empresarial està en joc. Però ja que que els polítics s'emplen la boca de missatges en favor de la participació pública i les consultes ciutadanes, és el moment que tots l'exercim. L'INSTITUT AGRÍCOLA no deixarem de fer-ho.



Diversitat Territorial a Catalunya

Font: Deptm. Territori i Sostenibilitat 2017