

NOVES FÓRMULES MÉS DINÀMIQUES PER AL SÒL NO URBANITZABLE**Joan Badia****AUTOR****Joan Badia**

Arquitecte per la ETSAV des de 1994, amb experiència en urbanisme des de l'administració local (Diputació de Barcelona) fins l'any 2004 i posteriorment des de GMG PLANS I PROJECTES SLP, de la qual és soci fundador.

És redactor de figures de planejament urbanístic i d'altres tipus de plans més transversals que tenen també una important component social, econòmica o ambiental, com són els Plans locals d'habitatge, els Plans directors d'equipaments o els Projectes d'intervenció integral en barris amb dèficits.

L'activitat de GMG PLANS I PROJECTES (<http://www.gmg.cat/>) en matèria d'urbanisme es centra també, a part de la planificació, en la gestió urbanística i el desenvolupament d'aquest planejament.

CONTINGUT

Des de fa temps s'ha anat constatant la dificultat de gestió del sòl no urbanitzable -zones forestals, rieres i torrents, etc.- que comporten riscos importants d'incendis, d'inundacions, etc. i també el deteriorament dels espais oberts com a conseqüència d'usos impropis d'aquesta classe de sòl.

Al costat d'aquesta manca de gestió, en canvi, s'ha incrementat molt el control previ sobre les activitats i construccions pròpies d'aquest sòl per part de l'administració (hípiques, masies, construccions agrícoles, granges-escola, etc.), fins al punt que en ocasions es dificulta la seva implantació o consolidació.

Aquestes activitats són les que permeten la gestió sostenible del sòl no urbanitzable, i per tant, al nostre entendre, caldria facilitar el seu manteniment i la seva creació, d'una manera controlada però més flexible i dinàmica. Per contra, una actuació més decidida contra usos indeguts i una gestió més eficaç tindrien efectes més positius sobre el territori que el control administratiu previ.

Les reflexions i propostes del present escrit parteixen de l'experiència en la redacció de planejament urbanístic (plans especials de masies, plans especials per activitats d'interès públic en sòl no urbanitzable, plans d'ordenació urbanística municipal) i per tant des d'una visió parcial d'aquesta classe de sòl, en el que la juxtaposició de coneixements i la concurrència de múltiples agents i disciplines és tan rellevant. Serveixi doncs aquesta introducció com a reconeixement de les limitacions de la figura de l'arquitecte (rei del sòl urbà i sòl urbanitzable) respecte aquesta part del territori anomenada darrerament "els espais oberts".

El contingut sobre el qual es vol reflexionar, bàsicament centrat en les activitats i construccions del sòl no urbanitzable, s'ha estructurat en cinc línies argumentals:

1. El tècnic competent

Al llarg d'aquests darrers anys, des de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ens hem trobat amb situacions singulars (o no tant) que exemplifiquen el que passa sovint en plantejar actuacions sobre sòl no urbanitzable:

Un enginyer agrònom del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca dona el vist i plau a les construccions relacionades amb l'explotació agrícola (coberts, pallers, graner...) però troba que la masia, destinada a habitatge, és massa gran.

Un arquitecte del Departament d'Urbanisme determina des del seu despatx d'Avinguda Josep Tarradellas que no es pot considerar com a construcció necessària per una activitat d'híptica l'habitatge mínim del mosso que ha de vigilar els cavalls durant la nit.

Un advocat d'un Ajuntament proper a Barcelona opina respecte una proposta de Pla especial que la superfície destinada a cobert per a les cabres és excessiva, i que queda massa allunyat de la masia existent.

Caldria ser més respectuós amb les persones que tenen el coneixement de cada activitat específica. El pagès sap quines són les construccions necessàries per a l'activitat agrícola o ramadera millor que un arquitecte de Barcelona. O en tot cas, que aquestes qüestions es puguin consensuar amb un tècnic competent, que tingui formació en aquella matèria en concret que s'està tractant.

2. Molt control sobre les activitats pròpies del sòl no urbanitzable, poc control sobre les impròpies.

En les tramitacions dels Plans especials en sòl no urbanitzable actualment s'és molt exigent respecte qualsevol paràmetre: Es fa molt difícil per exemple plantejar la possibilitat d'un segon habitatge dins del volum d'una masia –encara que aquesta tingui més de 1000 m2 construïts- si anteriorment allò havia estat sempre un únic habitatge. O bé ampliar una masia, encara que la construcció existent sigui petita i les necessitats de la nova activitat que s'hi planteja ho requereixin.

Això provoca o contribueix a que les masies es vagin abandonant progressivament. La viabilitat d'una activitat agrícola quan un pagès es fa gran pot passar per crear un nou habitatge per a uns masovers dins el volum de la seva masia; quan se li nega aquesta possibilitat, abandona la masia i es compra un pis a la ciutat.

El mateix grau d'exigència es dona respecte les altres activitats pròpies del sòl rural: hípiques, granges, activitats d'educació en el lleure...

És un fracàs de l'urbanisme i de la gestió del territori veure tantes masies abandonades, en un estat que fa inviable la seva recuperació. Només cal fer una passejada per exemple pels voltants de Tarragona, i veure, seguint un mateix camí, el Mas de Sorder, el Mas de Cosidor, el Mas de la Creu, etc.



Imatges de masies en ruïna o parcialment enderrocades

Aquest gran control sobre qualsevol obra o activitat pròpia del sòl no urbanitzable contrasta amb la inacció respecte determinades actuacions del tot irregulars en la mateixa classe de sòl. Sovint trobem, en finques properes a aquestes masies que queden abandonades, nombrosos habitatges construïts sense llicència o bé amb una llicència de "cobert agrícola" que conformen autèntiques urbanitzacions sobre sòl no urbanitzable.

Sempre és més fàcil per a l'administració mostrar-se exigent respecte el que segueix el procediment legal que no pas perseguir al que actua de manera totalment irregular, fora del sistema, però aquesta circumstància és molt nociva per al territori, perquè té molta més incidència ambiental i paisatgística, i és fàcil que proliferi quan es comprova que aquest tipus d'actuació no té conseqüències.



Imatges d'urbanitzacions sobre sòl no urbanitzable

3. Tècnica urbanística inadeguada

L'urbanisme com el seu nom indica neix de planificar les ciutats. Quan amplia el seu abast a tot el territori aplica la mateixa tècnica ja consolidada del sòl urbà i urbanitzable a la resta de sòl, on no hi encaixa igual de bé.

La delimitació i qualificació del sòl en zones i sistemes funciona per al sòl urbà, on els carrers i les places perduren i concentren els serveis urbanístics. Els sistemes i els usos de les zones poden modificar-se, però ho fan lentament i per tant ja va bé que sigui necessari passar per una revisió o modificació de planejament.

Ara bé, aquesta "foto fixa" de zonificació del sòl urbà (vials, espai lliure, equipaments, nucli antic, eixample, ciutat-jardí) no encaixa en el sòl no urbanitzable (forestal, agrícola, zones de recuperació) perquè la seva dinàmica és molt diferent. En el mosaic agroforestal s'ha de poder conrear un camp i a l'any següent fer-ho en el del costat, en funció de moltes altres variables: la fertilitat del sòl, les característiques topogràfiques, el tipus de conreu (en el qual per cert incideix molt directament la política agrària), etc.

No té sentit que una delimitació d'un POUM defineixi què és agrícola i què és forestal durant vint anys, fins que es torni a revisar el planejament. I menys que això depengui només d'una foto aèria. Amb aquest criteri només el bosc s'amplia.

Caldria doncs definir aquesta zonificació del sòl rústic d'una manera més flexible, a partir de paràmetres, forquilles o proporcions entre els usos, enlloc de fer-ho amb una línia inamovible. O bé, alternativament, crear una figura de planejament derivat que permetés d'una manera senzilla i àgil tramitar aquests canvis. És inexplicable que amb un PMU puguem modificar la volumetria de tota una illa de cases i que per sembrar un antic camp abandonat que s'ha qualificat com a forestal calgui una modificació de POUM.

El mateix passa amb les masies. En traslladar la tècnica de catalogació de béns d'interès històric-artístic a les masies i altres construccions del sòl no urbanitzable, aquestes queden congelades per sempre més, o fins que es revisi aquest planejament.

Podem veure nombrosos exemples de masies de gairebé mil anys d'antiguitat a les quals es va afegir una façana gòtica, una ampliació barroca, una galeria modernista... En cap d'elles hi veurem un cos afegit d'arquitectura contemporània, perquè la regulació actual impedeix que continuï la seva evolució per donar resposta als nous usos i necessitats.

4. Menys rigidesa en el control administratiu, més gestió

S'han esmerçat molts esforços i recursos en fer un control administratiu estricte sobre qualsevol activitat o obra en sòl no urbanitzable. Qualsevol petita actuació que es proposi requereix un Pla especial o bé el tràmit d'autorització que estableix l'article 48 del TRLUC, amb tots els seus estudis complementaris i els informes sectorials necessaris dels organismes competents. Només cal veure l'ordre del dia de qualsevol Comissió Territorial d'Urbanisme per trobar-se expedients referits a la instal·lació d'un tub d'aigua, un porxo o una bassa.

Tal vegada s'ha apostat molt per aquest control administratiu inicial, i poc per la gestió del sòl no urbanitzable, probablement perquè això és més costós i requereix dedicar-hi recursos de manera continuada.

Però l'impacte sobre el territori és més una conseqüència de la manca de gestió al llarg del temps que de la idoneïtat del projecte inicial. Posar tants requisits (i potser un excés de zel) en el control administratiu a l'hora d'autoritzar una nova activitat no afavoreix l'aparició de gestors del sòl no urbanitzable.

Cal potenciar les activitats que són pròpies del sòl rural i que comporten una bona gestió del camp i del bosc. És molt millor que es faci gestió d'aquest sòl que no pas que s'abandoni. En les zones més antropitzades, és millor la implantació d'una hípica, per exemple, que la inexistència d'activitat, perquè aquella implica la conservació de camins, el manteniment de l'entorn, etc. L'absència de gestió no representa recuperar l'estat natural inalterat, sinó l'aparició de deixalles, el risc d'incendis, la desaparició de camins... Això ho saben bé els mateixos promotors urbanístics, que en aquells sectors de sòl urbanitzable que han quedat aturats durant aquests anys de crisi, busquen pagesos que conreïn els camps a canvi d'una renda simbòlica (o nul·la) perquè els surt molt a compte.

En tot cas, potser caldria diferenciar més les activitats que són pròpies del sòl rural de les que no. Probablement un càmping amb bungalows s'acosta més a un urbanitzable de baixa densitat que no a una activitat pròpia de l'espai obert (l'única diferència és el sistema constructiu de les edificacions i la superfície de parcel·la). Potser en aquest cas sí que cal una nova classificació de sòl "semi-urbanitzable".

