

# Les recents modificacions de la Llei d'urbanisme per al sòl no urbanitzable

*Nous pedaços a una llei urbanística que no resol les necessitats de les masies i cases rurals*



Jordi Salbanyà  
Doctor en Dret  
Advocat  
Membre de la junta del CFC

Una vegada més (i ja en portem unes quantes), la llei d'acompanyament als pressupostos de la Generalitat de Catalunya (la *Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023*), ens regala un garbuix de modificacions de lleis de tota mena (exactament, modifica més de setanta lleis d'una sola vegada). Allò que hauria de ser una excepció, malauradament avui dia suposa una pràctica normalitzada que impedeix que

normes tan importants com la urbanística, per exemple, passin pel sedàs de la participació dels ciutadans i es vagin modificant de mica en mica amb nocturnitat i *alevosia* (si no anem errats, ja s'han aprovat una vintena de modificacions parcials de la llei urbanística original, cadascuna de les quals ha modificat un grapat dels seus preceptes; aquesta darrera sense anar més lluny, n'afecta divuit).

El text original de la Llei d'Urbanisme nascuda l'any 2002 va suposar un canvi important de la legislació urbanística de la qual el nostre país havia gaudit fins llavors, però els vint anys transcorreguts fins ara han demostrat les seves greus mancances pel que fa a les necessitats del territori rural. En un article anterior ja vam exposar com la legislació urbanística maltracta el sòl no urbanitzable en general, i les masies i cases rurals en particular (veure Catalunya Forestal núm. 151 pàg. 14 i 15). Però en lloc de redactar una nova llei específica per al territori que no és essencialment urbà – que seria el més encertat –, s'ha optat per anar posant pedaços a la legislació urbanística, aprovant successives modificacions parcials.

Mentrestant continua dormint en els calaixos del Govern l'avantprojecte que anomenen llei del territori, una llei encara més restrictiva que molt ens temem que si no millora la seva redacció, acabarà fent bona l'actual llei urbanística.

Les expectatives que es donen a la ciutadania quan s'aprova una nova modificació de la llei no sempre després tenen conseqüències en el mateix sentit, perquè aquells als qui correspon la seva interpretació i aplicació continuen essent uns tècnics i uns òrgans administratius centralitzats, sovint allunyats físicament i sociològicament de la gent del territori, i planificant i decidint tot menystenint als seus ajuntaments.

Per il·lustrar el que diem, ens permetem comentar algunes de les modificacions que enguany s'han aprovat referides al sòl no urbanitzable [val la pena ressaltar que mentre que a la legislació urbanística dels anys seixanta aquesta tipologia de sòl s'anomenava sòl rústic, en la legislació dels anys noranta el legislador català passà a denominar-la sòl no urbanitzable – una definició que evidencia la seva mentalitat urbana –, i en l'avantprojecte de llei de territori en volen dir espais oberts –que és tota una declaració de principis ambientalista que no albira res de bo–, mentre que la legislació espanyola el denomina més encertadament com a sòl rural]:

- En una de les modificacions que ara s'ha aprovat, s'autoritza la implantació de plaques fotovoltaïques als espais de terreny situats en un radi de cinquanta metres al voltant de la construcció en sòl no urbanitzable, sempre i quan les instal·lacions es destinin a reduir-ne la demanda energètica (art. 9 bis 1.c). Certament, això seria un avenç si en una cosa tan simple com la llicència urbanística per a la seva implantació, la poguessin atorgar directament els ajuntaments; de moment però, els tècnics del Departament –que sempre han malformat de l'administració municipal– ja han corregut a interpretar

que continuarà essent necessari tramitar abans de la llicència urbanística un projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable que aprova la Generalitat, amb el que això comporta de costos de redacció per als particulars, de complexitat i temps de tramitació i al capdavant, de subjectivitat en la seva resolució. Per tant, res de nou.

- També s'havia proposat incorporar la possibilitat de poder reconstruir i rehabilitar construccions que fossin de l'any 1956 o anteriors – és a dir, d'abans de la primera llei del sòl – sense necessitat de justificar les raons històriques i/o d'altres que han de concórrer-hi per tal de poder rehabilitar les masies i cases rurals – el que constitueix un autèntic calvari, perquè la càrrega de provar-ho recau en la propietat, de qui l'administració no se'n refia mai. Doncs bé, certament el text aprovat (art. 47.3.d) ha introduït aquesta possibilitat, però ho ha limitat a les construccions "agroforestals", el que suposem que servirà per excloure les edificacions residencials que no puguin acreditar la seva vinculació a una activitat d'aquesta naturalesa (les masies o cases rurals de segona residència, per exemple), que continuaran, per tant, degradant-se per les limitacions que s'imposa amb caràcter general per a llur reconstrucció.
- De la mateixa manera s'havia proposat que fos possible la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals, amb el sol requisit que s'acredités que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal aprovat i que se n'acredités l'execució d'acord amb la planificació que hi consta. Aquesta és una proposta que articulem en el llibre *La conservació dels boscos per part dels propietaris privats forestals*, coeditat pel Consorci Forestal de Catalunya, i que creiem que podria ajudar tant a la preservació del nostre patrimoni arquitectònic rural com a incentivar la gestió dels espais forestals del seu entorn, que avui estan tan degradats com elles mateixes. Però de manera subliminar, en aprovar-ho, han

modificat el concepte. Així, amb el nou art. 47.3 ter., a partir d'ara les masies i cases rurals es poden "reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents" sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta. Observi's que no habilita per "reconstruir i rehabilitar", que és el que es pretenia, sinó per "reutilitzar" per destinar-les a altres usos diferents, el que suposa només un canvi d'ús i que no necessàriament pressuposa la seva rehabilitació o reconstrucció. Evidentment, l'abast, l'efecte i les conseqüències són ben diferents del que es pretenia amb la proposta.

- Encara que sembli estrany, fins a la present modificació les construccions forestals no es consideraven com unes d'aquelles que es poden admetre com a noves construccions, ja que la norma ho establí fins ara per a les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, o d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, però no se citava expressament la forestal (art. 47.6.a). Ha calgut la reforma perquè no es posés en dubte que les construccions forestals també són dependències pròpies d'una activitat rústica, cosa que si se'ns permet sembla bastant obvi i en qualsevol cas, n'hi havia prou en llegir les definicions de la *Llei d'espais agraris* per tenir-ne la certesa jurídica.
- Ressaltem també la modificació de l'apartat 6 bis, de l'article 47 que estableix que en els municipis rurals de fins a 5.000 habitants, quan se sol·liciti la deguda llicència urbanística per a noves edificacions que es pretengui construir en el sòl no urbanitzable, o la reutilització de les existents per a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar, es presumirà que estan directament i justificadament associades a una explotació rústica i que, per tant, poden ser autoritzables sempre que concorrin les circumstàncies següents: a) que la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una ex-

**Vols col·laborar  
a la nostra  
revista?**

- Cartes al director
- Articles tècnics
- Publicitat

**T'expliquem com fer-ho a través del codi QR  
o a la secció Revista i Publicacions  
de la web [www.forestal.cat](http://www.forestal.cat)**



plotació rústica familiar situada al municipi; b) que la dita persona promotora treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments; c) que aquesta presumpció no s'hagi aplicat anteriorment amb relació a la mateixa explotació.

Val a dir que aquesta presumpció ja s'havia introduït a la modificació anterior de la Llei d'acompanyament dels pressupostos del 2022, però llavors van limitar-ho a municipis de 2.000 habitants, cosa totalment inexplicable perquè a manca d'una altra definició, la *Llei 45/2007 de 13 de desembre, per al desenvolupament sostenible del món rural*, estableix que per municipi rural cal entendre aquell municipi "*...que posseeixi una població resident inferior als 5.000 habitants i està integrat en el medi rural*" [la importància de la norma i de la superfície que es posa com a límit no és menor: segons dades Idescat, a Catalunya hi ha 734 municipis de menys de 5.000 habitants (77,50% del total de municipis), en el que hi viuen 783.639 habitants (un 10,42% de la població del país)].

El problema de la manca d'habitatge i la seva vinculació amb el despoblament és un fet constatat i molt greu i, per tant, cal incentivar aquest arrelament en funció de l'activitat productiva, en lloc de determinades condicions que es donin al municipi en qüestió. Al nostre entendre, davant la constatació d'un greu problema de despoblament que pateix el nostre país, si es vol arrelar al territori gent compromesa amb l'activitat agrària, no ha d'importar la mesura de població del municipi sinó l'activitat i el compromís d'aquesta gent amb l'entorn agrari.

Però, en canvi, aquest precepte que arriba vint anys després de l'entrada en vigor de la llei, continua tenint les seves mancances injustificables. Per exemple, és incoherent que en un precepte de nova redacció es parli "d'explotació rústica", quan la *Llei dels espais agraris* aprovada pel mateix Parlament de Catalunya, ho defineix com "explotació agrària", que incorpora tota activitat productiva d'ús agrícola, ramader o forestal.

Per altra part, si l'objectiu que es pretén és lluitar contra el despoblament, tampoc s'acaben d'entendre les limitacions que s'imposen impedint que dels diversos descendents d'una família només un d'ells pugui construir-se un habitatge en el sòl no urbanitzable, que és el sòl predominant en els municipis petits. Certament, si es tracta de vincular activitat agrària i habitatge per als que hi treballen i hi resideixen, no entenem la limitació subjectiva d'un sol habitatge per a un sol descendent d'un "empresari agrari". És una limitació absurda que a més ens porta a situacions inversemblants, com les que tot seguit plantejarem: (a)



si el dret a construir aquest nou habitatge és un dret d'un descendent del titular de l'activat agrària, com s'escull entre els diferents descendents que objectivament hi poden tenir dret (en el cas de diversos fills treballant amb el pare)? tal volta es vol tornar a la figura de l'hereu exclouent els drets dels altres germans? (b) la descendència serà només per consanguinitat o també fruit de la filiació per acte jurídic – adopció–?; (c) si l'activitat agrària ha estat cedida pel progenitor al seu descendent per raons d'edat del titular i/o relleu generacional, aquest titular jove ja no podrà optar a aquesta possibilitat perquè essent ell el titular ja no serà "descendent del titular"?; (d) perquè hi té dret un descendent del titular de l'explotació i, en canvi, el propi titular progenitor no n'hi té? que potser es presumeix que tots els titulars d'explotacions ja són propietaris d'habitatges?; (e) i si el vinculat a l'explotació agrària és el cònjuge del titular, això ja impedeix acollir-s'hi (supòsit de que qui hi treballi sigui el gendre, i no pas la filla)?; (f) i si per manca de descendència qui treballa a l'activitat agrària és un nebot, aquest

tampoc hi té dret?; (g) i si en aquests municipis a on encara es manté la institució de l'hereu primogènit, malgrat aquest tingui descendència, qui necessita habitatge és el germà cabaler o el seu fill – com sol ser usual, en la nostra tradició– aquests tampoc no hi tenen dret? Amb tots els respectes, sembla talment que qui ha redactat la norma ho ha fet a contracor, pel que llur resultat és una norma insuficient, confusa, restrictiva i segurament abocada al fracàs.

- S'ha modificat també, aparentment per millorar-ho però en definitiva per restringir-ho, l'apartat 4 de l'article 50 bis que regula la possibilitat de la divisió horitzontal de les masies i cases rurals, sempre que ho permeti el pla urbanístic corresponent –primer escull, i no pas petit-, i sempre que no se n'alterin les característiques originals, se'n respectin els elements històrics principals i es facin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat – tres esculls en un de sol i d'enorme subjectivitat, que continuarà fent possible la visió restrictiva de les divisions d'aquestes construccions–.
- Per últim, en matèria de reconstrucció i rehabilitació de les masies i les cases rurals, s'ha afegit un apartat nou, el 5 a l'article 50 bis, que aparentment suposa una millora respecte als requisits limitatius que hi havia fins ara per actuar a les edificacions catalogades, i que permet modificar els elements arquitectònics originals, sempre que no es desvirtuin les raons de la catalogació d'aquestes cons-

truccions d'acord amb les condicions següents: a) en construccions catalogades per raons ambientals, paisatgístiques o socials, s'hi poden fer intervencions sempre que siguin degudament motivades en el projecte. b) en construccions catalogades per raons arquitectòniques o històriques, únicament s'hi poden admetre les intervencions mínimes i imprescindibles que siguin necessàries per a destinar la construcció a un ús admès, les quals han d'ésser degudament motivades en el projecte. Observi's, però, la lletra menuda: es permeten les modificacions si són "degudament motivades" i, òbviament, que estiguin degudament motivades o no, aquesta serà una qüestió que decidiran els mateixos que fins ara han negat majoritàriament la reforma d'aquests tipus d'edificacions. De la discrecionalitat a l'arbitrarietat hi ha un pas de pardal, que diuen els vells juristes.

Com es pot veure, doncs, més enllà dels titulars periodístics que segueixen a cada modificació puntual, malauradament falta una solució global, integradora i que respongui a les necessitats reals del territori. Legislar d'aquesta manera, posant pedaços i mantenint la desconfiança cap als ajuntaments a qui se'ls nega la potestat real de planificar i intervenir en la gestió integral del seu municipi sense tuteles centralitzadores, no ajuda a solucionar els problemes del rerepaís, un territori aquest que usualment queda molt lluny de la capital i dels centres de decisió política. ●

