

---

# ESPAI AGRARI I PLANEJAMENT

Francesc Mestres i Anglà  
*Arquitecte*

En aquesta comunicació tractarem què cal fer amb l'espai agrari que encara envolta les nostres ciutats i, més especialment, quin sentit té ocupar-nos dels retalls, més o menys cultivats, que resten al mig dels sistemes urbans metropolitans. Les revisions de plans generals, actualment en procés de redacció o aprovació, preveuen diverses posicions respecte d'aquest problema, pel qual manifesten una consideració especial.

## 1. Premisses. L'agricultura periurbana

Entenem per espai agrari, de forma àmplia, l'ocupat pel bosc, els cultius agrícoles o les explotacions ramaderes que envolten la ciutat. En la nostra situació, i pel que fa a l'agricultura, cal fer menció del concepte d'agricultura periurbana, que segons la definició de l'Organització de Cooperació i Desenvolupament Econòmic —OCDE— (1980) és la que es practica en un radi de 20 km en nuclis urbans de més de 20.000 habitants, i de 10 km en ciutats d'entre 50.000 i 100.000 habitants. Per tant, és un concepte aplicable a bona part de la superfície del territori català i, especialment, als espais conreats dels territoris metropolitans costaners.

Si situem conjuntament el problema agrari i l'urbanístic d'aquests tipus de sòls, veiem que ofereixen un conjunt d'avantatges (més aviat pocs) o desavantatges derivats de la seva situació de proximitat a la ciutat. Com a avantatges trobem principalment:

a) Les facilitats de comercialització de productes frescos per a la venda directa al mercat, sempre que aquest producte sigui prou «especial» per poder competir.

b) Les possibilitats de treball a temps parcial, encara que en derivi la desvinculació de la problemàtica general del món del camp i faciliti l'aparició de superfícies subexplotades o ermes.

Però, sobretot existeix un conjunt molt elevat d'inconvenients que cal valorar. Els més evidents són:

- a) La competència per l'aigua i la seva qualitat en algunes zones.
- b) Els canvis en l'estructura física del territori per la incorporació i el pas d'infraestructures (carreteres, transport energètic).
- c) La contaminació i pol·lució urbana en forma d'abocaments i residus.
- d) La pressió fiscal més elevada per causa de la proximitat de la ciutat.
- e) Els nivells salarials superiors en les explotacions properes a la ciutat.
- f) Les restriccions que produeix la regulació urbanística o ambiental, que poden ésser justificades però, a voltes, mancades d'elements compensatoris.
- g) Els canvis de l'ús del sòl i de les expectatives urbanes, que originen una elevació extraordinària del preu de la terra (zones residencials o industrials, emmagatzematge, lleure, infraestructures).

Sobretot aquest últim punt és el que produeix l'activitat passiva dels propietaris, l'abandó de les terres i, moltes vegades, la impossibilitat que el pagès més dinàmic —quan encara en queden— amplii les explotacions.

En síntesi, assenyalem com a problemes bàsics per al manteniment agrari d'aquests sòls:

- 1) Els derivats del problema estructural de l'agricultura: la manca d'instruments adequats de política agrària i de gestió rural que regulin adequadament i permetin la reordenació d'espais, dels arrendaments, etc.
- 2) El problema del preu de la terra, que només es pot resoldre trencant amb l'expectativa del creixement urbà o dels usos urbans regulant-los molt restrictivament i segregant el sòl agrari del mercat del sòl urbà. En aquest sentit, el concepte de *sòl no urbanitzable* i la legislació urbanística no hi ajuden especialment.

## **2. Nova visió de l'espai agrari en la revisió actual dels plans generals**

En la revisió dels plans generals analitzats (Girona, Lleida, Manresa, Mataró, Sabadell i Vilanova i la Geltrú) s'incorporen alguns elements nous respecte als que es preveïen fins avui en l'espai agrari:

- a) L'espai agrari passa a formar part de l'estructura general dels espais lliures territorials i urbans. S'incorpora en una visió més integral

del territori i de la ciutat, i adopta el paper de corredors o d'espais singulars amb valor mediambiental o paisatgístic, dins el concepte de transició entre l'espai rural i l'urbà.

b) El nou concepte de sostenibilitat del territori els posa en relleu davant l'expansió urbana. Passen del concepte de reserva urbana al de separadors, espais complementaris i garantia de qualitat. Pren una importància gran el mesurament de la capacitat de renovació interior de la ciutat construïda, lligada a la intervenció decidida en el mercat del sòl des del sector públic. (No només es quantifica i es regula, sinó que també es proposa intervenir directament des de l'àmbit públic.)

c) Pren un paper important la participació activa de sectors implicats directament (pagesos, regants) o interessats en el territori des de la perspectiva mediambiental (grups ecologistes, excursionistes, acadèmics) que reivindiquen la permanència i protecció del territori agrari amb arguments nous, a vegades, o coincidents entre ells.

Cal remarcar que les situacions no són pas idèntiques a tot arreu però que tenen uns elements comuns. Els casos més extrems els podem situar a:

1) Lleida, on l'espai agrari, per dimensió i importància dins l'estructura econòmica del territori, té un paper rellevant. (L'horta ocupa un 65 % del terme municipal i la població activa del sector agrari és el 5,6 %.)

2) Sabadell, on l'espai agrari és absolutament irrellevant pel que fa a la superfície i marginal des del punt de vista econòmic. (Només resta un 30 % del terme municipal de sòl lliure en situació molt precària, i la població ocupada és escassament el 0,3 %.)

Però cal valorar, també, les situacions que configuren Mataró, amb una forta contradicció entre l'escassetat del sòl davant de les expectatives de creixement urbà i l'aprofitament agrari intensiu d'aquestes terres, o Manresa, on l'horta constitueix un espai econòmicament residual, però de gran valor mediambiental i històric, que cal preservar.

En altres llocs, com ara Girona, no se'n fa una qüestió especial, encara que anunciï aspectes que resulten ben coincidents amb el altres plans, sobretot en la concepció de l'espai no urbanitzable com a espai no residual o a l'expectativa, sinó com a espai actiu integrat a la ciutat.

Es fa evident, en gairebé la totalitat dels casos, la incorporació dels valors agraris en el discurs general del pla. Tant a Sabadell com a Mata-

ró (amb les intervencions de l'arquitecte Agapit Borràs i de l'enginyer tècnic agrònom Josep Montesell) es formulen un conjunt de premisses en la valoració de l'espai agrari, que s'agrupen en quatre aspectes fonamentals:

a) La funció productiva de l'espai agrari lligada a l'explotació de la terra per a l'obtenció de recursos alimentaris; s'incorporen fórmules alternatives de cultiu que introdueixen una visió dinàmica i canviant del paisatge.

b) La funció ambiental que exerceixen aquests espais en l'equilibri territorial, en el dels ecosistemes i la biodiversitat.

c) La funció cultural com a definidora d'un paisatge, com a referent històric d'aquest paisatge o com a espai educatiu complementari de la ciutat.

d) La funció tecnològica de caràcter més experimental. Per exemple, amb propostes de creació de parcs agrotecnològics per promoure l'ensenyament i la investigació de l'agricultura biològica, la introducció de nous cultius, la investigació ramadera o l'aprenentatge de l'arquitectura del paisatge.

L'espai agrari és concebut com a *equipament*, tant perquè forma part de la cultura i de la història d'un territori concret, com perquè constitueix un bé escàs no substituïble. Això exigeix garantir la permanència de l'espai agrari de manera estable, i aquesta estabilitat només es pot assegurar a partir d'una visió estructural, lluny de les visions maquillades i superficials. L'espai agrari ha de deixar d'ésser una reserva *interminable* per al creixement físic de la ciutat.

La base de l'estabilitat en l'agricultura periurbana cal trobar-la en els criteris següents:

— La intensificació del conreu i la introducció de tecnologies punta.  
— L'existència d'unes unitats mínimes de territori que, sense estar trossejades per altres usos no agraris, es puguin conrear, de les quals es respecti la transformació per altres usos que no responen a les necessitats del sector agrari.

— Una renda i una qualitat de vida dels pagesos capaç de suportar la comparació amb el medi urbà.

— L'existència d'una protecció efectiva i real contra les depredacions urbanes (robatoris, actes vandàlics, ocupació del territori per activitats marginals...).

— Un aprofitament al màxim dels avantatges que pugui representar la situació perifèrica a nuclis importants de població (renda de situació, com és ara la venda directa al consumidor o a poblacions properes).

— Acords entre els ajuntaments i altres administracions superiors per respectar aquestes zones i col·laborar en el seu desenvolupament.

### 3. Nous enfocaments i noves tècniques en l'anàlisi de l'espai agrari

En els plans on l'espai agrari es valora de manera destacada es realitzen treballs d'anàlisi i estudi que, bo i recuperant les visions historicistes i morfològiques, i que ens expliquen la formació del paisatge i l'estructura del territori al voltant de les ciutats, arriben a complementar-les i superar-les en aspectes variats.

En els enfocaments tradicionals del planejament, dels anys setanta i vuitanta, l'espai agrari s'analitzava molt parcialment sota la lògica de la forma. També estaven molt condicionats per una actitud conservacionista que portava, ben sovint, a l'intent impossible de «congelar» el paisatge.

En aquests plans pretèrits es persegueix una regulació proteccionista o, simplement, s'hi arriba, sense entendre massa bé l'activitat que li dóna contingut i la raó d'ésser tal com és. El *zoning* es converteix en un calc de les diferents àrees llegibles de la foto aèria, i només s'hi arriba a exercir una gestió molt puntual a partir d'iniciatives aïllades. No hi ha estratègia per al conjunt del territori agrari.

En relació amb els treballs que acompanyen el nou planejament, tant a Lleida, com a Vilanova i la Geltrú, Sabadell, Mataró i Manresa, incorporen la valoració del territori agrari a partir de la identificació i definició de les unitats de paisatge, del relleu, la identificació dels canals de connexió i dels punts de singular interès.

És especialment significatiu el tractament que el Pla de Lleida fa del cadastre rural mitjançant la utilització de sistemes d'informació geogràfica que li permeten tractar informàticament un conjunt de més de 19.000 ha de sòl agrari i un conjunt de 12.000 parcel·les. El treball analitza gràficament i temàticament les mides de les propietats, els tipus d'explotacions, els cultius i la vegetació. Però el més interessant és la utilització d'aquesta base per a diferents estudis com el de les qualitats del sòl i la determinació d'àrees d'interès agronòmic, l'avaluació de l'estat de les aigües, l'anàlisi sobre els usos i usuaris, i les activitats potencials en el sistema d'espais lliures o l'avaluació dels fluxos energètics urbans i territorials.

#### **4. La importància dels espais agraris dins del sistema territorial i urbà d'espais lliures**

Hi ha una gran coincidència en estendre l'antic sistema d'espais verds o sistema de parcs i jardins urbans a una dimensió territorial superior. En aquest nou context del planejament municipal, els espais agraris entren també, amb entitat pròpia, a formar part de l'estructura general dels espais lliures que formen el territori. L'interès per l'espai buit passa de l'àmbit urbà a un àmbit superior.

En aquest aspecte, els plànols i plans temàtics d'estructura d'espais lliures que parteixen de la plaça, el parc, el recorregut de vianants o la via arbrada, abasten fins al gran parc periurbà, els recorreguts paisatgístics i els parcs agrícoles o forestals dels entorns de la ciutat. Aquests plànols i plans temàtics són un referent pràcticament en totes les memòries dels plans generals tractats.

La sistemàtica en l'estructuració dels espais lliures, en el cas de Lleida, arriba a una definició prou interessant per esmentar-la. N'estableix quatre nivells:

- 1) El nivell bàsic, definit per les unitats de paisatge.
- 2) El nivell estructural, organitzat en els elements vertebradors.
- 3) El nivell de protecció, cenyit als llocs d'especial interès.
- 4) El nivell de relació, format per les xarxes de connexió.

L'espai lliure, àmpliament definitiu, conjuntament amb el sistema viari constitueixen l'estructura bàsica del Pla i assoleixen la finalitat principal de millorar l'ecosistema urbà. Aquesta estructura d'espais lliures, insistim, la constitueixen les zones pròpiament verdes i el conjunt de territoris agraris, a vegades com a parcs temàtics agrícoles o forestals i, d'altres, com a elements dels parcs periurbans on l'ús cultural i del lleure és predominant, però sempre acompanyat de l'espai agrícola.

El tractament dels plans desenvolupa també la idea de «corredor» (ecològic, paisatgístic, mediambiental, verd), amb visions potser més didàctiques que no pas normatives. En aquest sentit, es supera la limitació de l'àmbit municipal, ja que els espais agraris formen part d'unitats que no entenen en fronteres administratives. (Això constitueix un problema que es tracta més endavant.)

Però també, en alguns casos, és important la preservació d'espais agraris més aïllats, quan la seva situació estratègica n'exigeix el mante-

niment com a referent del paisatge. O simplement actuen com a separadors del sòlid urbà.

## 5. La regulació específica del sòl agrari

Es produeix un salt qualitatiu important en les qualificacions previstes en els plans revisats, pel que fa al sòl agrícola i forestal inclòs dins el sistema d'espais lliures. Alguns plans van més enllà de considerar-lo com a component d'aquest sistema global i arriben a la qualificació específica de determinades àrees sota la fórmula de *parc agrícola*, *parc mediambiental* o *parc periurbà* (que comprèn també sòls agrícoles i forestals). En aquests casos, bo i admetent en gran part del territori la conservació de la titularitat privada, s'obre la possibilitat de l'expropiació que permet l'adscripció pública d'aquests sòls. S'afronta així directament l'exclusió del sòl agrari del mercat del sòl urbà a què abans ens referíem.

La formació de patrimoni públic del sòl es planteja tant al Pla de Sabadell com al de Mataró, municipis on la pressió urbanitzadora metropolitana és molt elevada. Aquest patrimoni es configura tant per via de conveni urbanístic, en el període de redacció del pla, com per expropiació posterior en àmbits a perfilar mitjançant un planejament derivat, o mitjançant altres mecanismes compensatoris de l'aprofitament en sòl urbanitzable no programat (és el cas de Mataró). Sabadell obté, pel primer sistema (del conveni urbanístic) més de 100 ha de sòl municipal. Constitueixen una compensació addicional en quatre sectors de planejament, per sobre de les cessions de sòl legalment establertes per a equipaments públics, vialitat i zones verdes corresponents a la creació d'un nou espai urbanitzat, ja sigui residencial, o bé industrial o de serveis.

Aquesta quota de sòl lliure amb destí «permanent» a l'agricultura o al bosc marca, en gran part, un «límit» de la urbanització on es considera que s'ha de fixar de manera radical, pel seu valor estratègic a causa de la fragilitat del territori, davant del perill d'ésser envaït per usos genuïnament urbans. (És el cas de la frontera amb el municipi veí, a l'antiga mancomunitat Sabadell-Terrassa.)

La cessió de sòl agrari es compromet a la «neteja» prèvia d'aquests sòls, pel que fa a activitats incompatibles amb l'explotació agrària de la terra, i es vincula, també, al compromís de mantenir els arrendaments

amb els pagesos que mantenen actius els cultius. El municipi disposa així d'un «banc de terres» que pot passar a disposició del pagès per a l'ampliació de les seves explotacions, encara que només en una reduïda extensió es vincula la permanència del sòl agrari a la propietat pública.

Pel que fa a la regulació dels usos, els plans fan una matisació més fina i restrictiva respecte de la incompatibilitat i arriben a l'exclusió radical de l'habitatge en determinades àrees de sòl agrícola, i fixen els indrets on és possible.

## **6. La gestió del sòl agrari després dels plans**

És un fet significatiu la valoració econòmica de les accions a emprendre en aquests tipus de sòls en el desenvolupament del pla i la inclusió de les accions concretes en el programa d'actuació. Es valora i programa, per exemple, l'adquisició de sòl, la millora d'infraestructures i la reforestació. Això expressa una actitud voluntarista del pla que ha d'anar acompanyada de la gestió específica.

En aquest sentit es formula, o s'intueix, la necessitat d'un pla de gestió específica dels espais lliures i també el reforç organitzatiu municipal (col·laboració entre urbanisme, medi ambient i promoció econòmica, i una dotació tècnica específica). També es veu necessària la recerca de fórmules incentivadores de l'activitat agrària, ja sigui en ajudes, intervenció directa de millora de l'espai rural o col·laboració amb altres administracions; això no obstant, la participació de les persones directament afectades, com són els pagesos, és un element clau en la gestió d'aquests espais.

Finalment, cal considerar també la importància del foment d'activitats aïllades compatibles amb el medi rural que permeten salvaguardar el patrimoni edificat, bo i rehabilitant-lo i mantenint el territori actiu i «vigilat» (utilització de masies, ermites i altres construccions). En aquesta direcció, és interessant la posada en pràctica de diverses recuperacions d'edificis per a usos ben diversos a Sabadell, al llarg del procés de redacció del pla i en sintonia amb el seu esperit.

## **7. Limitacions del planejament respecte del sòl agrari**

No podem deixar d'assenyalar les importants dificultats que existeixen perquè l'espai agrari deixi d'ésser un espai regressiu dins de l'estructura i l'organització del territori. Fonamentalment, en veiem dues:

La primera és la limitació a l'àmbit municipal del planejament que es preocupa d'aquest tema: cal encaixar-lo a l'àmbit del planejament territorial i vetllar pel seu desenvolupament des d'organismes de gestió supramunicipal. Tant pel que fa a la lògica de l'ordenació, com pel que fa a la possibilitat de gestió, des de la perspectiva del planejament municipal, tot depèn de la bona voluntat i coordinació entre ajuntaments veïns (això pot ésser molt feble). També és cabdal el volum de recursos que cada municipi hi destina, molt diferent segons la problemàtica específica i també segons les dimensions de cada administració.

La segona dificultat rau en la necessitat d'incentius, ajudes o facilitats que sobrepassen l'àmbit municipal. Les «directrius i ajudes comunitàries determinen els colors del nostre paisatge», seguint la lògica de les subvencions. D'altra banda, és necessària una legislació adequada per garantir la continuïtat de la massa boscosa i de les diferents àrees agrícoles, el cost de manteniment de les quals, per raons que van més enllà de les productives, s'ha de resoldre com un problema de la comunitat. Comença a haver-hi reconeixement del tema agrari periurbà per part del Parlament, però són necessaris mesures i programes concrets i adequats per preservar-lo i millorar-lo.