

“**A**çò va ser una bogeria”. Serafin Llavata es mira amb certa resignació l’ermot que té davant seu, a tocar del nucli urbà de la Pobla de Vallbona. “Fins allà on veus la carretera –diu assenyalant una ronda que hi ha a un quilòmetre de distància– hi havia previst un PAI [un Pla d’Actuació Integrada]. Més enllà de la ronda nord, n’hi havia un altre, encara més gran”. Tan gran que, de fet, preveia la construcció de 3.118 habitatges, a més d’un camp de golf amb 18 forats.

Som al Camp de Túria, una de tantetes comarques que, al País Valencià, entre mitjan dècada dels 90 i la primera del 2000 es van submergir en el tsunami de totxo. A només 10 quilòmetres de València, ben comunicada amb la capital, la comarca es va convertir en terra cobejada per als promotors immobiliaris. Del que es tractava era de convertir l’àrea en una extensa ciutat dormitori, una mena de segon cinturó de València. A principis dels 90 tenia 8.085 habitants; avui en té 22.730. Lubasa, Edival, Onofre Miguel, Bancaixa, Sedesa... hi ficaren el nas. “Es veien autèntiques barbaritats: fanecades que es venien a sis milions [de pessetes], a les poques setmanes a 10 i poc després a 16”, explica José Navarro, que com Serafin és citricultor i va viure en primera persona el procés de revaloració del sòl.

La del Camp de Túria no és una història excepcional, al País Valencià. Gairebé cap comarca no va quedar al marge de la hiperproducció immobiliària. L’any 2006, es van visar 110.668 habitatges. Només en el període 2000-2006, se sumaren 644.000 al parc d’habitatge. La presentació de plans urbanístics se succeïa, a quin més desbaratat que l’anterior. La falsa idea de desenrotllisme ho permetia tot. Si a Cullera (Ribera Baixa) es pensava en un Manhattan amb 33 torres, a Villalonga (Safor), amb poc més de 4.000 habitants, es donava llum verd a la construcció del mateix nombre de cases unifamiliars. En aquesta mena de subhasta oberta a la barbàrie territorial, fou Cabanes qui féu la licitació més ambiciosa: en aquest municipi de la Plana Alta s’arribaren a requalificar 18 milions de metres quadrats, a major glòria de Marina d’Or. Entre els anys 2003 i 2012 es van aprovar 2.000 plans urbanístics, segons la Conselleria de Territori.



ECONOMIA

La difícil reversió de l’urbanisme valencià

L’especulació va dur els ajuntaments valencians i la Generalitat, a requalificar com a urbanitzables milers de terrenys rústics.

Ara, el Consell vol revertir aquell procés d’hiperproducció immobiliària. Fins a 52.000 hectàrees podrien veure’s afectades per aquesta reversió que, consideracions territorials a banda, té una enorme càrrega simbòlica. Tanmateix, no són pocs els entrebancs legals, jurídics i econòmics que s’han de superar abans de substanciar aquest canvi. El Pla Director del Litoral de Catalunya podria marcar la pauta.

Reportatge de Violeta Tena



La màquina del temps

Ara la Generalitat Valenciana s'ha proposat fer un tomb de 180 graus en la política urbanística dels últims vint anys. Ho va anunciar fa quinze dies el president de la Generalitat arran d'una pregunta parlamentària de la diputada de Ciutadans Carolina Punset. Del que es tracta és de revertir a rústic els terrenys que durant l'etapa del *boom* es van requalificar a urbanitzables. És a dir, es tracta d'una esmena a la totalitat a l'etapa anterior; una mena de *rewind* urbanístic. La Generalitat, que en els anys precedents va donar llum verd a tota mena de projectes, ara s'erigeix en salvaguarda del territori, i fins i tot incita a la reversió. Per a Joan Romero, catedràtic de geografia de la Universitat de València, la mesura és "encertada i coherent". "Encertada, perquè suposa tornar el criteri de racionalitat en aquella fol·lia col·lectiva basada en la conversió del sòl urbanitzable. I coherent —explica Romero, que és autor d'una extensa bibliografia sobre gestió territori-

al— perquè torna a apostar pel model mediterrani, per la ciutat consolidada i compacta". Per a Rafael Durà, degà del Col·legi d'Arquitectes valencians, es tracta d'una mesura positiva. "Aplicat amb mesura i seny —explica—, crec que pot ser una bona manera d'eliminar moltes zones sense cap perspectiva de ser urbanitzada en el futur".

En les últimes setmanes, la petjada proteccionista que vol imprimir l'administració Puig a la gestió del territori ja s'ha deixat notar. En els últims quinze dies, les comissions territorials d'urbanisme de València i Castelló (l'organisme dependent de la Conselleria d'Habitatges i Ordenació del Territori encarregat de donar carta blanca als plans que presenten els ajuntaments) han denegat plans de requalificació a urbanitzable o industrial a cinc municipis.

Un laberint de dret

Tanmateix, no són pocs els dubtes tècnics que planen sobre aquesta mena de desamortització a la inversa que vol aplicar el Govern valencià. Perquè, si bé la iniciativa és ben intencionada, resulta més complicada d'aplicar que no sembla. Les requalificacions denegades fins ara són plans nous, no consolidats. La cosa és molt més complexa quan del que es tracta és de revertir sòl que ja tenia la condició d'urbanitzable o urbà. I ho és perquè en aquests casos hi ha propietaris que tenien unes determinades expectatives urbanístiques i també agents urbanitzadors que potser estan a l'espera que passe l'anèmia immobiliària per tornar a erigir les grues.

La casuística és gran: hi ha planejaments que només estan previstos sobre el plans del PGOU però que no han arribat a consolidar-se; hi ha promotors urbanístics que han fet fallida; hi ha esquelets de formigó oblidats enmig del no-res; hi ha terrenys on ja s'ha fet la reparcel·lació, d'altres que no tenen pla parcial... No és tan senzill com fer taula rasa, doncs. A tot això s'ha d'unir un altre element: en primera instància és al municipi —que té les competències— a

JOAN ROMERO, GEÒGRAF: «ÉS UNA APOSTA PEL MODEL MEDITERRANI DE CIUTAT COMPACTA»

qui correspon demanar la reversió i no al Consell. Només si la Generalitat aprova un pla d'ordenació supramunicipal (un Pla d'Acció Territorial, en la nomenclatura tècnica), els ajuntaments hauran d'adaptar-s'hi. Altrament, "l'administració competent és l'Ajuntament", ha reconegut Lluís Ferrando, que és el director general d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge.

Si l'Ajuntament té voluntat de desclassificar, hi ha diverses opcions. Pot passar, explica, que es tracte d'un cas en què la parcel·la té la classificació d'urbanitzable però no hi ha plantejat cap PAI. En aquest cas, doncs, els propietaris dels terrenys encara no han adquirit cap dret patrimonial, i per tant tampoc no se'ls ha d'indemnitzar. Una altra circumstància es dóna si hi un PAI aprovat, amb reparcel·lació inscrita. "Els propietaris, en aquest cas, són amos d'un solar, no d'un camp de taronges", explica. I és en aquest punt que poden sorgir més problemes, perquè el particular ha pagat la reparcel·lació, a més de l'impostos de béns immobles (IBI) urbà. Per tant, una reversió podria generar unes responsabilitats patrimonials que podrien acabar recaient en els ajuntaments i en la Generalitat.

"Dur aquesta idea a la pràctica és més difícil del que es pot pensar", explica Albert Ituren, que és professor de dret administratiu de la Universitat de València. Segons explica Ituren, és poc probable que un ajuntament estiga disposat a retornar terrenys urbanitzables a la seua catalogació original, perquè això suposaria passar de cobrar un IBI urbà a un de rústic. "Als ajuntaments no els interessarà perquè perdran molts diners", augura.



PRATS I CAMPS



→ Visions del territori

A la Poble de Vallbona Serafín Llavata es compta entre els qui cobegen un canvi de qualificació. Molts dels camps de tarongers que ell té dispersos pel municipi s'han transformat de rústics a urbanitzables. Conseqüentment, ha passat de pagar sis euros per fanecada en concepte d'IBI a desembutxacar-ne pràcticament el triple. La taronja, mentrestant, ha tocat terra. A la veïna Llúria hi ha qui ha passat de pagar 14,5 euros per fanecada a pagar-ne 455. “Els llauradors que vam optar per seguir amb la nostra activitat hem sigut les víctimes de l'especulació”, assegura, mentre indica on són les seues quatre hectàrees de cítrics. “Hi ha camps que han continuat cultivant-se però n'hi ha d'altres, sobretot els que són a les mans dels bancs, que s'han llançat a perdre. És un problema perquè la transmissió de plagues com el caragol, el poll roig o la serpeteta és molt més fàcil amb els camps abandonats”, es lamenta. Aquest estiu, una espurna en un camp abandonat va provocar un incendi que va estar a punt d'afectar una escola que hi ha a la vora. “Tornar-ho tot a rústic podria ser una bona opció”, diu l'agricultor.

Tanmateix, no tothom és tan entusiasta amb aquesta estratègia conservacionista del Consell. “Si el que es pretén és fer una esmena a la totalitat, anem errats”, assegura un promotor xicotet del Camp de Morvedre que prefereix no donar el seu nom. “No

PAISATGES I PROTAGONISTES

Dalt, una imatge de la Poble de Vallbona. I al costat, dos dels molts municipis valencians afectats per l'urbanisme salvatge. Al centre, Benitatxell, a la comarca de la Marina Alta. A la dreta, vista de Marina d'Or des dels terrenys de Cabanes que es van requalificar per fer una ampliació d'aquest complex hotel·ler i d'oci. A sota, Josep Vicent Garcia Tamarit, alcalde de la Poble de Vallbona. Serafín Llavata i José Navarro, llauradors d'aquest municipi.



es pot negar que s'han fet barbaritats però eliminar tot el sòl urbanitzable hipotecarà el creixement dels pobles i ciutats —adverteix—. Cal deixar sòl programat perquè, tard o d'hora, farà falta nou habitatge”. El passat octubre el preu de l'habitatge usat i de segona mà va pujar per primera volta des de l'any 2008.

Repintar el plànol

Reordenar urbanísticament la Poble de Vallbona figura entre les prioritats del nacionalista Josep Vicent Garcia Tamarit,

que va eixir elegit alcalde del municipi en unir-se PSPV, Esquerra Unida, Cupo (un partit local que defensa els interessos dels xaleters,) i el mateix Compromís. La feina que té per davant no és senzilla. A l'ànsia devoradora de les grans promotores se suma la dispersió desordenada de centenars d'habitatges construïts per particulars fora d'ordenació. L'anterior equip de govern va projectar una ciutat capaç d'acollir 80.000 habitants. “Es pretenia multiplicar per quatre la població i duplicar la taca urbana —explica Garcia Tamarit—. Volem



RAFA GIL

revisar el PGOU per posar fi a aquesta situació. No volem solucions per als especuladors, sinó per al poble”. L'alcalde admet que la música que sona des del Consell li agrada, però “han de ser els veïns els qui decidisquen com volen fer aquesta revisió”. Ell és receptiu a la idea de revertir, encara que minven els ingressos per IBI. De fet, amb reversió o no, aquesta disminució ja està prevista, ja que el seu equip de govern té pensat aplicar l'IBI rústic als terrenys urbanitzables on no existisca cap planejament. Ho fa en virtut d'una sentència del Tribunal Suprem de la primavera de 2014 que donava la raó a un particular extremeny que reclamava pagar l'IBI rústic en un cas d'aquestes característiques. L'Ajuntament deixarà d'ingressar 100.000 euros per culpa d'aquest canvi, que molts altres consistoris han preferit ignorar.

L'exemple del litoral català

Plans al marge, la pregunta que queda en l'aire és si el simple canvi de qualificació serà suficient per reconvertir en verger allò que és un ermot. “Si deixes la terra sense treballar una campanya, es llança a perdre —diu Serafín Llavata, des de la seua experiència d'agricultor—. Però en el 95% dels casos, treballant-la es pot tornar a posar en producció”. De fet, l'anterior alcaldessa va aprovar donar ajudes als propietaris de terres que les cultivaren. I la iniciativa, diu Llavata, ha fet reverdir l'ermot.

Entre els qui estan implicats en el sector impera la sensació que Ximo Puig es va precipitar quan va replegar el guant que Carolina Punset li va llançar a propòsit d'aquesta qüestió. Tanmateix, la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Ordenació del Territori ja treballa, a instàncies de les Corts, en un procediment específic que, alhora que garantisca l'autonomia local, permeta declarar “motivadament” la inadequació de plans urbanístics a conseqüència de “l'alteració manifesta de les circumstàncies socio-econòmiques i de

Director Urbanístic del Sistema Costaner que el Govern tripartit de Catalunya va aprovar l'any 2005. El propòsit, com ara, era ambiciós: amb el 50% del litoral urbanitzat, es tractava de preservar com a rústics els terrenys que encara restaven sense ciment. “L'objectiu era evitar encara més la degradació del paisatge, que duia a una pèrdua de qualitat del territori”, explica Oriol Nel·lo, geògraf i artífex d'aquella iniciativa. Aquell Pla va prohibir als ajuntaments requalificar a urbanitzables els terrenys que

LA GENERALITAT DE CATALUNYA VA APROVAR UN PLA MOLT SEMBLANT QUE AFECTAVA TOT EL LITORAL I QUE HA PERMÈS PRESERVAR-LO

mercat immobiliari, sense incórrer en responsabilitats patrimonials greus”. És a dir, es tracta de crear alguna salvaguarda legal per evitar una allau de demandes judicials que malmeten encara més les arques autonòmiques. En aquest sentit, aprovar i dotar de caràcter vinculant plans d'ordenació territorial d'àmbit supramunicipal (com ara l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana o el Pla del Litoral) sembla del tot necessari per fer valer aquesta voluntat proteccionista.

En aquest sentit, la consellera Maria José Salvador pot prendre nota del Pla

encara eren rústics i va revertir aquells que, tot i ser urbanitzables, no tenien el pla parcial aprovat. 23.000 hectàrees de costa (això és dues voltes i mitja la superfície de Barcelona) van quedar fora de l'abast del ciment. “Òbviament, hi va haver propietaris que van recórrer a la justícia, però la litigiositat va ser més baixa que no es pensava —explica Nel·lo—. I la majoria de casos, els hem acabat guanyant”. Joan Romero, que és col·lega de Nel·lo, ho té clar: “És l'hora que l'administració lidere una nova cultura del territori”.