

Expedient: 2017 / 063948 / B
Assumpte : Pla d'ordenació urbanística municipal
Interessat: Ajuntament de Sant Quirze del Vallès
Terme municipal: Sant Quirze del Vallès
Comarca: Vallès Occidental

Informe tècnic

Informe annex sobre la normativa urbanística del POUM aprovat provisionalment

Caldrà incorporar les consideracions relatives a la normativa urbanística del POUM que deriven de l'acord de la CTUB de 3 de febrer de 2023.

Tanmateix, també cal fer les observacions següents:

Article 20. "Polígons d'actuació urbanística de dotació".

Caldrà suprimir aquest article, o bé ajustar-lo a la legislació urbanística vigent, tal i com es va assenyalar a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 16 de juliol de 2021.

Article 141. "Definició i regulació general de la zona d'edificació en filera, codi 5".

S'ha d'afegir al llistat la subzona 5b7, Les Fonts.

Article 174 "Regulació específica de la subzona aïllada en parcel·la gran, 6c11 (antiga 3c-8)".

Cal completar o suprimir la primera frase de l'apartat P.16: "Les zones lliures d'edificació seran destinades".

Article 187. "Regulació de l'edificació mitjançant pla de millora urbana de reprogramació pels sòls de la zona 7c".

Cal rectificar l'apartat d) d'aquest article d'acord amb les consideracions de l'acord de la CTUB.

SÒL NO URBANITZABLE

"Definició i objectius".

Article 203.2

Caldrà suprimir el punt d) d'aquest apartat, per ser redundant amb el punt e) que el segueix.

"Xarxa viària rural".

Article 214.4

Atès que s'estableix que les separacions a camins de tanques i edificacions es mesuren des del límit del domini públic (aresta superior de desmunts o peu de terraplens), en la primera línia d'aquest apartat cal suprimir el següent: "Respecte l'eix de camins".



Article 214.7

Cal precisar que, d'acord amb l'establert en l'article 49.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'autorització en sòl no urbanitzable de l'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins o drecceres, inclosa la modificació del traçat de vials existents, quan aquesta actuació no estigui integrada en un projecte d'actuació degudament autoritzat, requerirà la tramitació prevista a l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

“Estructura de la propietat del sòl. Finques mínimes”.**Article 215.2**

Cal esmenar la dimensió indicada de la unitat mínima de conreu de secà, la qual, segons el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu, en el municipi de Sant Quirze del Vallès (identificat en aquest Decret com a Sant Quirze de la Serra) és de 3 ha.

“Usos admesos en sòl no urbanitzable. Disposicions generals”.**Article 226.1**

En l'enunciat “Reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents” caldria puntualitzar que es refereix, exclusivament, a les edificacions catalogades.

En relació amb les actuacions específiques d'interès públic, caldria precisar que els equipaments i serveis comunitaris únicament són admissibles quan, a més d'estar vinculats funcionalment al medi rural, són incompatibles amb els usos urbans, d'acord amb l'establert a l'article 47.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 226.2

Respecte la segona condició establerta en relació amb la “compatibilitat condicionada” caldria aclarir el concepte “superfícies complementàries no destinades a edificacions”, i caldria precisar si per superfície de sòl afectat per l'edificació cal considerar la superfície d'ocupació d'aquesta edificació.

Article 226.3

Caldria precisar en el supòsit C2, referent a una compatibilitat condicionada a la inexistència d'altres emplaçaments en àmbits no sensibles, que la inexistència en una determinada finca de sòls no sotmesos a protecció especial (cosa que es donaria en la pràctica totalitat dels casos, ja que una immensa major part del sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès és sòl d'especial protecció) no pot ser raó per l'admissió d'usos que, en un altre cas, no hi serien admissibles per ser contraris a la finalitat de la protecció especial.

“Compatibilitat per filtres. Territorials”.**Article 227.2**

Caldria esmenar el supòsit C2 en el sentit de requerir que les noves instal·lacions que no contribueixen a la gestió, endreça i millora dels espais oberts se situïn en tots els casos fora dels espais de protecció, llevat que, a més de la no existència de cap emplaçament alternatiu fora dels espais de protecció, l'emplaçament i la instal·lació es justifiquin per raons d'interès públic.

“Compatibilitat per filtres. Serveis ecosistèmics”.

Article 229.2

Caldria esmenar el supòsit C2 en el sentit de requerir que les noves activitats i instal·lacions no vinculades al medi rural se situïn en tots els casos fora dels àmbits delimitats amb el filtre de serveis de proveïment-aliments, llevat que, a més de la no existència de cap emplaçament alternatiu fora d'aquests àmbits, l'activitat i la instal·lació es justifiquin per raons d'interès públic.

Article 229.3

Caldria esmenar el supòsit C1 en el sentit de requerir que les noves instal·lacions que comportin l'emmagatzematge de productes líquids amb risc de contaminació dels aqüífers se situïn en tots els casos fora dels àmbits delimitats amb el filtre de serveis de proveïment-recàrrega, llevat que, a més de la no existència de cap emplaçament alternatiu fora d'aquests àmbits, l'activitat i la instal·lació es justifiquin per raons d'interès públic.

D'altra banda, caldria esmenar el supòsit C2 en el mateix sentit indicat respecte el supòsit C1.

Article 229.4

Caldria esmenar el supòsit C2 en el sentit de requerir que les noves activitats i instal·lacions no vinculades al medi rural se situïn en tots els casos fora dels àmbits delimitats amb el filtre de serveis culturals-paisatge, llevat que, a més de la no existència de cap emplaçament alternatiu fora d'aquests àmbits, l'activitat i la instal·lació es justifiquin per raons d'interès públic.

"Condicions generals de les edificacions".**Article 231.4**

Caldria puntualitzar que, en establir uns paràmetres urbanístics que són límits absoluts, caldria evitar la denominació "llindar", la qual fa referència a un límit que eventualment pot ser superat. D'altra banda, aquesta denominació podria generar confusió amb el concepte de llindars utilitzat en els articles 49.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 59.1 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, el qual es refereix, exclusivament, al procediment per a l'autorització de construccions agrícoles o ramaderes.

Pel que fa al contingut d'aquest apartat, cal tenir en compte l'assenyalat a l'acord de la CTUB.

Article 231.5

Per les raons exposades a l'acord de la CTUB, cal suprimir íntegrament aquest apartat de la normativa.

Article 232 "Edificacions pròpies de les activitats rústiques".

Atès que l'article 49.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme defineix les activitats d'explotació de recursos naturals com "les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys", i atès que aquestes activitats d'explotació de recursos naturals tenen una consideració i, fins i tot, un procediment per a la seva autorització clarament diferenciat del que correspondria a les activitats agro-pecuàries, cal



suprimir d'aquest article qualsevol referència a l'explotació de recursos naturals, les quals ja queden regulades de forma específica en uns altres articles.

Article 233 “Noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural”.

Per les raons exposades en relació amb l'article anterior, cal suprimir també en aquest article qualsevol referència a l'explotació de recursos naturals.

En el punt a) de l'apartat 1 d'aquest article cal suprimir o esmenar el següent: “L'habitatge destinat al domicili del titular d'una Explotació Agrària Prioritària es considera directament vinculat a l'explotació rústica”, per quant això únicament serà cert si es complissin les condicions establertes a l'article 50.2.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme, és a dir, quan l'habitatge sigui necessari en relació a les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació, i que l'habitatge es destini a residència habitual de la persona que exerceixi aquestes funcions.

En relació amb el punt b) de l'apartat 1 caldria precisar, per a l'autorització d'un nou habitatge, la superfície de conreu de la mateixa finca hauria de ser, com a mínim, la de la unitat mínima de conreu que correspongui.

Article 234 “Condicions generals de construccions destinades a explotació agrària”.

Caldria precisar que les construccions agràries tindran, en qualsevol cas, la dimensió mínima estrictament imprescindible per al desenvolupament de l'activitat agrícola.

D'altra banda, caldria establir la condició d'enderroc de les construccions agrícoles, sense dret a cap compensació del sostre, en el cas de cessament de l'activitat agrícola que les va justificar.

En relació amb l'apartat 6.b) d'aquest article, cal tenir en compte l'assenyalat a l'acord de la CTUB.

Article 235 “Condicions específiques de construcció, ampliació o reforma de magatzems i edificis destinats a l'explotació agrícola”.

Cal esmenar el punt a) de l'apartat 2 d'aquest article, per quant, segons l'article 48 del Reglament de la Llei d'urbanisme es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, entre altres, les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de producte, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna. Per tant, la condició prevista en el POUM que permet que tan sols un 50% del producte emmagatzemat o transformat en una determinada finca hagi estat produït en aquesta finca és contrària al Reglament de la Llei d'urbanisme, si més no, mentre el producte d'origen extern a la finca no provingui d'unes altres explotacions gestionades sota la mateixa direcció empresarial que la finca on s'emplaça l'edificació.



En general, en relació amb l'apartat 2 d'aquest article, cal tenir en compte l'assenyalat a l'acord de la CTUB.

Article 236 “Regulació de les construccions ramaderes”

En relació amb l'apartat 2 d'aquest article, cal tenir en compte l'assenyalat a l'acord de la CTUB.

Article 237 “Actuacions específiques d'interès públic”.

En relació amb el primer dels punts identificats com a d) en l'apartat 3 d'aquest article, cal tenir en compte l'assenyalat a l'acord de la CTUB.

Així mateix, caldria aclarir a què responen els conceptes “ramaderes”, “secà” i “forest” del quadre d'aquest apartat on s'especifica l'ocupació, paràmetre que s'hauria de referir a les activitats i instal·lacions d'interès públic.

En qualsevol cas, cal valorar com a absolutament excessiu un percentatge d'ocupació del 10%.

Article 238 “Règim dels usos en les edificacions existents”

En relació amb l'apartat 3 d'aquest article, cal recordar que les disposicions transitòries 6a i 7a del Reglament de la Llei d'urbanisme estableixen que les edificacions existents en sòl no urbanitzable degudament autoritzades en el seu moment, però destinades a usos no ajustats al règim d'ús del sòl no urbanitzable actualment vigent, resten subjectes al règim de disconformitat que estableix la Llei d'urbanisme, en l'article 108 del Text refós actualment vigent.

Per tant, caldria precisar que les ampliacions d'aquestes construccions que puguin ser admissibles d'acord amb l'apartat 3 de la disposició transitòria 15a de la Llei d'urbanisme, tindran la dimensió mínima estrictament imprescindible per a les finalitats especificades en l'esmentada disposició transitòria. La dimensió màxima de l'ampliació, que caldrà concretar normativament en el pla especial urbanístic exigint per la disposició transitòria de la Llei, no serà, en cap cas, superior al 20% de la superfície construïda que hagués estat autoritzada.

Disposició transitòria cinquena

Atès que la determinació dels paràmetres bàsics limitadors de l'edificació en sòl no urbanitzable no pot ser objecte d'una ordenança, sinó que, d'acord amb l'article 58.9 del Text refós de la Llei d'urbanisme, han de estar regulats necessàriament en el POUM, cal suprimir aquesta disposició transitòria i incorporar la regulació dels paràmetres urbanístics en l'articulat de la normativa, tal i com s'ha exposat a l'acord de la CTUB.

Glòria Muchart Perramon
Arquitecta

Signat electrònicament

