

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PINÓS

ARTICLE 137.HABITATGES VINCULATS A L'EXPLOTACIÓ RÚSTICA DELS TERRENYS

ARTICLE 141. SÒL AGRÍCOLA DE VALOR (CLAU 21)

NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE PINÓS

APROVACIÓ INICIAL

DATA REDACCIÓ: MARÇ DE 2018

CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PROJECTE

In. ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1. OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- 1.2. ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT
- 1.3. MARC LEGAL APLICABLE
- 1.4. TRÀMIT DE LA MODIFICACIÓ

II. MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

- 2.1 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 137
- 2.2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 141
- 2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

III. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3.1 NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

I MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

ASSUMPTE

L'objectiu del present document és la modificació dels articles *137. Habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys*, i inclòs en la Secció 2. Construccions en sòl no urbanitzable i l'article *141. Agrícola de valor, clau 21*, inclòs en la Secció.3. tipus de sòl no urbanitzable, de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Pinós.

1.2 ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT

En data 10 de juny de 2009, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, acorda donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Pinós, on també s'inclou el Catàleg de Masies i Cases Rurals, promogut i tramès per l'Ajuntament de Pinós.

El 8 de setembre de 2009, es va publicar al DOGC, amb número 5460, l'edicte de 6 d'agost de 2009 sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, pel qual es publiquen les Normes Urbanístiques del POUM de Pinós.

En data 27 de novembre de 2015, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, acorda aprovar definitivament la Modificació Puntual del POUM per canvis en qualificació en SNU i normes urbanístiques, de Pinós, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Pinós.

El 12 de gener de 2016, es va publicar al DOGC, amb número 7035, l'edicte de 7 de gener de 2016, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referent al municipi de Pinós.

El 26 de gener de 2016, es va publicar al DOGC, amb número 7045, correcció d'errada a l'edicte de 12 de gener de 2016, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, referent al municipi de Pinós (DOGC núm. 7035, de 12 de gener de 2016).

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual és l'article *137.Habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys* i l'article *141. Agrícola de valor, clau 21*. de les Normes Urbanístiques del POUM.

Article 137. Habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys

1. El POUM reconeix com a habitatges preexistents vinculats a explotacions rústiques els identificats com a tals a l'inventari d'edificacions en SNU de la memòria i als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable (sèrie O.2).

2. Condicions de millora i ampliació de l'edificació:

a) S'admet la millora i ampliació de l'edificació fins a un 10% del sostre actual, amb un màxim de 50m², sempre que es tracti d'una edificació legalment implantada, i per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUM. No es superaran els paràmetres màxims del punt 4 d'aquest article referent als habitatges de nova edificació. L'ampliació es situarà preferentment adossada a l'edificació principal.

b) Les llicències de reforma, o ampliació d'habitatge preexistent aportaran la documentació complementària següent:

- Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
- Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent en què s'actua a una escala mínima d'1/100.
- Reportatge fotogràfic de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.
- Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts, perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin convenients.

3. S'admetrà l'obra nova en cas que es justifiqui la inviabilitat tècnica i econòmica de la rehabilitació d'una edificació preexistent; en aquest cas, la llicència aportarà compromís d'enderroc de l'edificació antiga que substitueixi. Les obres seguiran el procediment regulat a l'art. 48 LUC.

4. En el cas d'obra nova, la superfície màxima construïda no superarà els 250m²st ni els 7 m d'alçària corresponents a planta baixa i planta pis. Les llicències, a més de contenir la justificació de la concurrència dels requisits per a ser considerat ús d'habitatge vinculat a una explotació rústica, aportaran la documentació complementària següent:

- Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca
- Aixecament de plantes i alçats de la nova edificació a una escala mínima d'1/100
- Fotomuntatge de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi
- El projecte ha d'acreditar la integració de la construcció destinada a l'ús d'habitatge familiar i a l'ús d'allotjament de treballadors temporers en les principals construccions de l'explotació rústica. La nova construcció s'ha de situar annexa o a una distància inferior a 50 metres de l'edificació existent, sempre en terrenys amb pendent inferior al 20% i respectant una distància mínim de 10 metres respecte dels límits dels camins, 25 m respecte dels torrents i rieres assenyalats en el pla i 5 metres de la resta de límits de la finca.
- La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del medi rural. Els materials i els sistemes constructius aparents han de ser de bona qualitat i adequats a l'entorn.

5. En qualsevol cas la llicència condicionarà la seva eficàcia al manteniment i o a la implantació efectiva de l'explotació rústica i a l'acreditació de la inscripció de la finca al Registre de la propietat, com a indivisible fent constar, a més, que la llicència exhaureix l'ús d'habitatge de l'esmentada finca sens perjudici del que preveu l'art. 50.3 del RLUC.

Article 141. Sòl agrícola de valor (clau 21)

1. Definició.

Correspon als sòls de protecció especial que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no estiguin en actiu en el moment de la seva classificació, que s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees

urbanes o que han estat incorporats per raó de la pròpia fertilitat dels sòls, per la seva extensió i per la seva posició estratègica comarcal.

Aquests terrenys rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i de foment per a la millora de les explotacions, i mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Segregacions.

Es prohibeixen expressament la divisió o la segregació dels terrenys per a la formació d'horts familiars de titularitat privada o que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determinen el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu, i l'Ordre circular de la Secretaria General del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, de 28 d'abril de 1998, juntament amb les modificacions de l'anterior Decret, fetes en el Decret 82/1985, de 21 de març, i en el Decret 297/1988, de 27 de juliol.

3. Condicions d'ús.

L'ús global és l'agrícola i ramader.

Es considera compatible en aquest sòl la construcció de magatzems agrícoles, granges, sitges, vivers i hivernacles i altres directament relacionats amb la millora de la gestió de l'activitat agrícola i ramadera, sempre que se sotmetin al procediment regulat per l'article 48 de la LUC, si se superen els llindars que estableix el POUM.

Es permet l'habitatge familiar a les edificacions existents, destinat a les persones directament relacionades amb l'explotació dels terrenys on s'ubica o a les persones amb vinculació familiar directa amb les primeres; en aquestes edificacions preexistents s'admet l'ús artesanal de transformació dels productes agrícoles i ramaders de l'explotació.

S'admeten instal·lacions d'utilitat pública o interès social en aplicació de l'establert a l'article 47.4 de la LUC i el RLUC.

Excepcionalment s'admet temporalment i provisional, prèvia declaració d'impacte ambiental positiva, l'ús extractiu. A més de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques competents, i en especial les establertes a la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives, el projecte s'haurà de sotmetre al procediment regulat a l'article 48.

4. Condicions d'edificació.

Les edificacions i les masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes Normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable, i a les limitacions que estableix l'article 2.7 de les Normes del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals.

1.3 MARC LEGAL APLICABLE

La present modificació puntual s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC)

1.4 TRÀMITS DE LA MODIFICACIÓ.

La Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central, va aprovar definitivament en sessió de 10 de juny del 2009 i publicat al DOGC número 5460 de data 8 de setembre de 2009.

Així mateix, l'article 141 de la normativa urbanística del POUM de Pinós es va modificar el seu redactat i se'n va aprovar la seva modificació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en data 27 de novembre de 2015 i publicat al DOGC número 7035 de data 12 de gener de 2016.

En data 26 de gener de 2016, es va publicar al DOGC, amb número 7045, correcció d'errada a l'edicta de 12 de gener de 2016, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, referent al municipi de Pinós (DOGC núm. 7035, de 12 de gener de 2016).

Aquesta modificació puntual del POUM de Pinós no afecta sistemes urbanístics d'espais lliures, ni zones verdes ni equipaments esportius.

La modificació puntual plantejada no té cap incidència en els interessos públics consistents en l'execució de les determinacions del planejament urbanístic definides en el planejament vigent, tota vegada que implica únicament la modificació de l'article 137 i 141 de la normativa urbanística.

La tramitació d'aquesta modificació puntual cal subjectar-la als tràmits de l'aprovació inicial i de l'exposició pública per part de l'Ajuntament de Pinós, amb la petició simultània dels informes a les Administracions que restin afectades per raó de les seves competències sectorials, de l'aprovació provisional per part de l'Ajuntament de Pinós i de la tramesa de tota la documentació a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per subjectar-la al tràmit d'aprovació definitiva i, en el seu moment, si s'escau, a la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva a l'efecte de l'executivitat immediata i entrada en vigor de la modificació puntual plantejada.

II MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.1 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 137

Pel que fa a l'article 137 es proposa la modificació del punt 3 el qual regula la implantació d'obra nova amb ús d'habitatge.

3. S'admetrà l'obra nova en cas que es justifiqui la inviabilitat tècnica i econòmica de la rehabilitació d'una edificació preexistent o quan a la finca no hi hagin edificacions destinades a l'ús d'habitatge.

2.2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 141

Es proposa la modificació de les condicions d'ús del sòl qualificat com a sòl agrícola de valor, clau 21.

Així doncs s'afegeix al punt 3. Condicions d'ús el text que es detalla a continuació:

3. Condicions d'ús.

L'ús global és l'agrícola i ramader.

Es considera compatible en aquest sòl la construcció de magatzems agrícoles, granges, sitges, vivers i hivernacles i altres directament relacionats amb la millora de la gestió de l'activitat agrícola i ramadera, sempre que se sotmetin al procediment regulat per l'article 48 de la LUC, si se superen els llindars que estableix el POUM.

*Es permet l'habitatge familiar a les edificacions existents, destinat a les persones directament relacionades amb l'explotació dels terrenys on s'ubica o a les persones amb vinculació familiar directa amb les primeres; en aquestes edificacions preexistents s'admet l'ús artesanal de transformació dels productes agrícoles i ramaders de l'explotació. *Excepcionalment també s'admet l'obra nova per a ús d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres en casos que, justificadament, sigui inviable la rehabilitació de les edificacions existents o quan a la finca no hi hagin edificacions destinades a l'ús d'habitatge.**

S'admeten instal·lacions d'utilitat pública o interès social en aplicació de l'establert a l'article 47.4 de la LUC i el RLUC.

Excepcionalment s'admet temporalment i provisional, prèvia declaració d'impacte ambiental positiva, l'ús extractiu. A més de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques competents, i en especial les establertes a la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives, el projecte s'haurà de sotmetre al procediment regulat a l'article 48.

2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu de la modificació puntual consisteix en permetre en sòl rústic la construcció de noves edificacions destinades a usos d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin

directament i justificadament associats a una explotació rústica d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Article 50. Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres

50.1 D'acord amb l'article 47.6.b) de la Llei d'urbanisme, les noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadors temporeres en sòl no urbanitzable han d'estar associades a l'explotació rústica directament i justificadament.

50.2 Per considerar que els usos d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres estan directament i justificadament associats a una explotació rústica, cal que concorrin els requisits següents:

a) Que la construcció destinada a habitatge o a allotjament de persones treballadores temporeres s'emplaci en finques que siguin objecte d'explotació agrícola, ramadera o forestal o d'explotació d'altres recursos naturals, que aquesta explotació estigui configurada com una unitat econòmica des de la vessant de la legislació fiscal i sectorial o formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques sota una direcció empresarial comuna, i que la dimensió física o econòmica de l'explotació justifiqui la implantació de l'ús d'habitatge.

b) En el cas d'habitatge familiar, s'ha d'acreditar la seva necessitat amb relació a les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació, i l'habitatge s'ha de destinar a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de la persona que, en virtut de qualsevol títol jurídic, exerceixi les indicacions funcions.

c) En el cas de construccions per a l'allotjament de persones treballadores temporeres, cal justificar que el cicle de productes dels quals es tracti exigeix, periòdicament, el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre. Fora de temporada, aquestes instal·lacions poden ser objecte d'altres usos admesos en sòl no urbanitzable degudament autoritzats.

50.3 La concurrència de raons justificades en la dimensió i característiques de l'explotació permet l'autorització de la creació de nous habitatges, mitjançant divisió en propietat horitzontal d'edificacions existents, o de noves construccions destinades a habitatge familiar, encara que ja existeixi un habitatge familiar associat a la mateixa explotació, sempre que s'acrediti que algun dels seus residents exerceix les funcions a les que es refereix l'apartat 2.b) d'aquest article.

50.4 Les noves construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar han d'estar integrades en les construccions adequada al medi rural i a la resta de construccions de l'explotació.

Els requisits de contigüitat o proximitat no s'exigeixen quan els esmentats usos es preveuen implantar en construccions existents en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció, sempre i quan llurs característiques ho justifiquin.

50.6 La llicència urbanística municipal per a la construcció d'habitatges familiars o d'edificacions destinades a l'allotjament de persones treballadores temporeres ha de condicionar la seva eficàcia:

a) Al manteniment o a la implantació efectiva de l'explotació rústica

b) a la indivisibilitat de les finques registrals en les que s'emplacin les construccions

c) A l'acreditació que les condicions a què es refereix l'apartat anterior han estat objecte d'anotació al Registre de la propietat. La pràctica de l'anota marginal es durà a terme d'acord amb el que estableix la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

50.7 La condició de la indivisibilitat de les finques registrals a què es refereix l'apartat anterior pot quedar sense efectes si es produeixen les següents circumstàncies:

a) L'alteració, total o parcial, de llur classificació com a conseqüència de l'aprovació d'un nou planejament.

b) L'autorització de la implantació de nous usos o d'un canvi en l'explotació o destí de les finques. En aquest cas, la divisió s'ha d'autoritzar, si s'escau, mitjançant el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable.

6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.

Així doncs, es permetrà que en la clau que regula el sòl no urbanitzable, clau 21, sòl agrícola de valor, es puguin emplaçar noves edificacions destinades a l'ús d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres sempre i quan a la finca no existeixen edificacions o si n'hi ha, sigui inviable la seva rehabilitació.

Es modifica el punt 3 de l'article 137 per tal de que tingui coherència i no sigui contradictori amb l'article 141.

D'aquesta manera es pretén facilitar la construcció d'habitatges familiars de nova planta en sòl rústic i no limitar-ne la seva implantació a la rehabilitació d'antigues edificacions ja existents.

III NORMATIVA URBANÍSTICA

En el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Pinós, aprovat definitivament en sessió de 10 de juny de 2009 i publicat al DOGC en data 8 de setembre de 2009, s'ha de substituir **el punt 3 de l'article 137. Habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys** de les Normes Urbanístiques pel redactat següent:

3. S'admetrà l'obra nova en cas que es justifiqui la inviabilitat tècnica i econòmica de la rehabilitació d'una edificació preexistent o quan a la finca no hi hagin edificacions destinades a l'ús d'habitatge.

S'ha de substituir **el punt 3 de l'article 141. Sòl agrícola de valor (clau 21)** de les Normes Urbanístiques pel redactat següent:

3. Condicions d'ús.

L'ús global és l'agrícola i ramader.

Es considera compatible en aquest sòl la construcció de magatzems agrícoles, granges, sitges, vivers i hivernacles i altres directament relacionats amb la millora de la gestió de l'activitat agrícola i ramadera, sempre que se sotmetin al procediment regulat per l'article 48 de la LUC, si se superen els llindars que estableix el POUM.

Es permet l'habitatge familiar a les edificacions existents, destinat a les persones directament relacionades amb l'explotació dels terrenys on s'ubica o a les persones amb vinculació familiar directa amb les primeres; en aquestes

edificacions preexistents s'admet l'ús artesanal de transformació dels productes agrícoles i ramaders de l'explotació. Excepcionalment també s'admet l'obra nova per a ús d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres en casos que, justificadament, sigui inviable la rehabilitació de les edificacions existents o quan a la finca no hi hagin edificacions destinades a l'ús d'habitatge.

S'admeten instal·lacions d'utilitat pública o interès social en aplicació de l'establert a l'article 47.4 de la LUC i el RLUC.

Excepcionalment s'admet temporalment i provisional, prèvia declaració d'impacte ambiental positiva, l'ús extractiu. A més de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques competents, i en especial les establertes a la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives, el projecte s'haurà de sotmetre al procediment regulat a l'article 48.

Pinós, 19 de març de 2018

L'arquitecta,

Alba Colell Roure