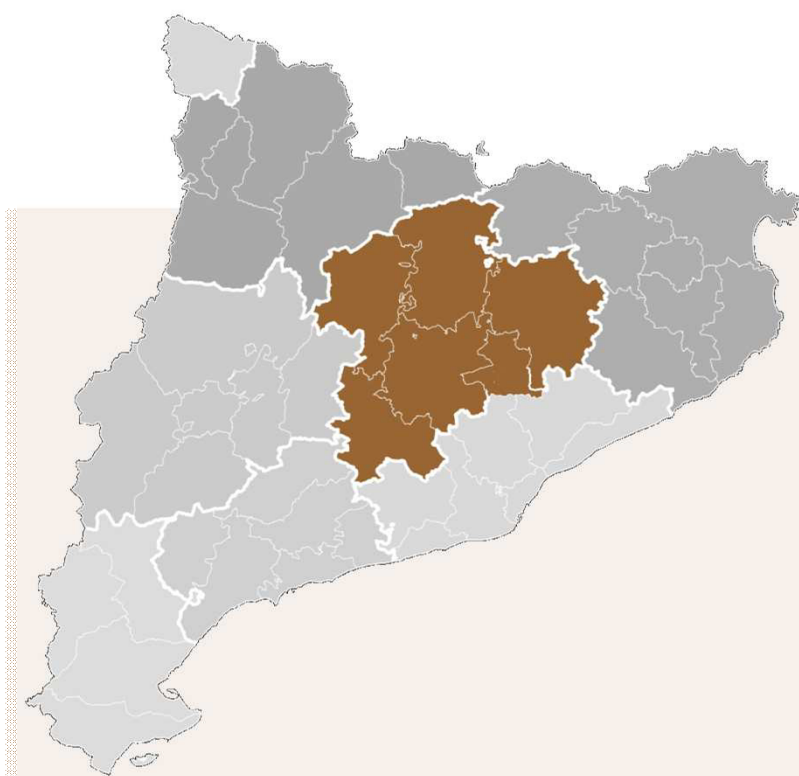


## COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE LA CATALUNYA CENTRAL

**CTUCC**

Sessió  
6 | juny | 2017 |



Planejament	02-04	
IPAA	05	06-08
Planejament		09-24
Expedients d'obres en SNU		25-46
Informes sobre usos i obres provisionals		47-53

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE LA CATALUNYA CENTRAL  
Ordre del dia de la sessió del 6 de juny de 2017  
Número: 4/2017

1. Aprovació de l'acta de la sessió anterior, si escau.

PLANEJAMENT

Comarca Bages

2. Manresa  
2013 / 051620 / N  
Pla d'ordenació urbanística municipal

3. Fonollosa  
2011 / 044812 / N  
Pla d'ordenació urbanística municipal

Comarca Anoia

4. Santa Margarida de Montbui  
2016 / 060804 / N  
Modificació del pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals proposta d'inclusió de l'edificació immoble anomenat Montsolidari al paratge la solana

INFORMES PER AL PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

Comarca Anoia

5. Pujalt  
2017 / 063000 / N  
Avanç de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit PAU 1 del nucli de Conill

Comarca Bages

6. Monistrol de Montserrat  
2017 / 063428 / N  
Avanç del PEU per a l'establiment d'un aparcament sota la passera d'accés al Monestir de Montserrat

## Comarca Osona

7. Sant Pere de Torelló  
2016 / 059470 / N  
Avanç de la Modificació puntual del POUM al SNU

## Comarca Solsonès

8. Pinell de Solsonès  
2017 / 062998 / N  
Avanç de la Modificació puntual de l'article 115 de les normes urbanístiques del POUM

## PLANEJAMENT

### Comarca Anoia

9. Masquefa  
2017 / 062674 / N  
Modificació puntual del pla parcial del sector industrial de Can Bonastre
10. Santa Maria de Miralles  
2017 / 062545 / N  
Pla especial de caràcter projectual per a la construcció d'una escala mirador a la torre llevant del castell de Miralles
11. Vilanova del Camí  
2017 / 063528 / N  
Pla de millora urbana sector r8
12. Vilanova del Camí  
2017 / 063553 / N  
Pla de millora urbana sector r5

### Comarca Bages

13. Manresa  
2014 / 055660 / N  
Modificació puntual del Pla general d'ordenació, Mas de l'Oller
14. Manresa  
2016 / 060756 / N  
Modificació puntual del Pla general d'ordenació, La Farinera

15. Mura  
2017 / 062848 / N  
Modificació puntual de les normes subsidiàries pel que fa a la Balma del Perich
16. Mura  
2017 / 062850 / N  
Modificació puntual de les normes subsidiàries pel que fa a l'entorn de l'església
17. Navarces  
2016 / 060431 / N  
Pla especial urbanístic del sector PE 2 "Estació de Servei"

#### Comarca Berguedà

18. Avia  
2017 / 063121 / N  
Modificació puntual núm. 3 del Pla especial urbanístic d'identificació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable Cal Bep Nou (pol. 3 parc. 15 i 28)

#### Comarca Osona

19. L'Esquirol  
2010 / 039713 / N  
Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanístic municipal per variar la delimitació del polígon d'actuació Pla de Balà 3, de Cantonigròs
20. Sant Martí de Centelles  
2016 / 060792 / N  
Modificació puntual de les NNSS de planejament relativa a la transformació de dues porcions de terreny en SNU
21. Taradell  
2015 / 058585 / N  
Pla especial en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un habitatge a la finca Granja Pujol (pol. 1 parc 15, 16, 18 i 19)
22. Vic  
2017 / 063010 / N  
Modificació puntual del PGO-1981. MP3/2016. Parc de Somoto

#### Comarca Solsonès

23. Solsona  
2016 / 059121 / N  
Avanç del pla parcial del sector F, La Cabana del Silo

24. Solsona  
2016 / 059126 / N  
Pla parcial urbanístic a l'àmbit del sector F, la Cabana del Silo

## EXPEDIENTS D'OBRES EN SÒL NO URBANITZABLE

### Comarca Anoia

25. Cabrera d'Anoia  
2016 / 060252 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'unes naus per viviers i subministraments de plantes a la finca situada al polígon 2, parcel·la 43 C-15 Agulladols
26. Òdena  
2015 / 058620 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització d'edificacions de la finca Cal Rabell i la necessitat d'ampliar un pis els habitatges E1 i E2, per diverses activitats
27. Òdena  
2017 / 062595 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació d'un cobert existent a l'habitatge CUP Cal Seuba (pol.5 parc. 4)

### Comarca Bages

28. Fonollosa  
2017 / 063065 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a l'adaptació d'obertures en façana lateral i realització de terrassa a la masia Gorg Negre (pol. 8 parc. 2)
29. Fonollosa  
2016 / 062130 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació ramadera de la Gabriela de Dalt de Fals (pol. 11 parc. 48 i altres)
30. Sallent  
2017 / 062565 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'una ecala de peixos al canal esquerre de l'assut del Pont Pere Otger del riu Llobregat
31. Sant Mateu de Bages  
2016 / 061354 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un cobert per emmagatzemar maquinària forestal i agrícola a la finca La Torreta (Pol. 13 Parc. 88)

32. Súria  
2016 / 062192 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació de forjats, aïllament de part de coberta i adequació interior a la masia Cal Gaudó (pol. 2 parc. 84)

#### Comarca Berguedà

33. Avia  
2017 / 063129 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació integral de la masia existent La Barraca de Vilamarí (pol. 3 parc. 57)
34. Casserres  
2017 / 062775 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació solar fotovoltaica per autoconsum al càmping de Gironella-Casserres
35. Montmajor  
2017 / 063096 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'explotació porcina d'engreix a la finca Vilaseca (pol. 5 parc. 12)
36. Sant Jaume de Frontanyà  
2017 / 062974 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització del porxo existent a la Masia El Prat (pol. 4 parc. 12)

#### Comarca Osona

37. L'Esquirol  
2017 / 063128 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la reforma d'habitatge rural unifamiliar a El Campgran (fitxa M16 del catàleg)
38. Lluçà  
2017 / 062758 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per instal·lar una nau per aviram de posta ecològica a la finca Ecoou (part segregada de la finca Mas Roca d'en Bosch)
39. Vilanova de Sau  
2017 / 063085 / N  
Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'una àrea d'autocaravanes

## Comarca Solsonès

40.    Castellar de la Ribera  
      2017 / 063271 / N  
      Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació l'explotació ramadera Casa Cases (pol. 6 parc. 140)
  
41.    La Molsosa  
      2017 / 063213 / N  
      Projecte en sòl no urbanitzable per a una instal·lació fotovoltaica per autoconsum a la coberta d'un habitatge al polígon 3, parcel·la 72
  
42.    Navès  
      2017 / 063230 / N  
      Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una bassa per emmagatzemar aigua a la finca Casa Vila (pol. 5 parc. 3)
  
43.    Olius  
      2016 / 062204 / N  
      Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació ramadera de la finca Villaró Vell (pol. 1 parc. 23)
  
44.    Pinell de Solsonès  
      2017 / 063293 / N  
      Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'una explotació porcina existent "Granja Vendrell" (pol. 1 parc. 89)
  
45.    Pinós  
      2017 / 062813 / N  
      Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una explotació de pollastres d'engreix a la finca Cal Fitó (pol. 6 parc. 12)

## Comarca Moianès

46.    Collsuspina  
      2017 / 062480 / N  
      Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una explotació avícola ecològica d'engreix a la finca El Garet (pol. 8, parc. 19)

## INFORMES SOBRE USOS I OBRES PROVISIONALS

## Comarca Anoia

47.    Òdena  
      2016 / 060386 / N  
      Autorització provisional per a l'adequació d'un local comercial com a basar

48. Vilanova del Camí  
2016 / 061134 / N  
Autorització provisional per adequar una nau com a establiment comercial tipus basar a la carretera de la Pobla, 2

#### Comarca Bages

49. Manresa  
2017 / 063348 / N  
Autorització provisional per a ús i obres de caràcter provisional per a l'activitat d'un centre d'estètica

#### Comarca Berguedà

50. Cercs  
2017 / 063357 / N  
Autorització provisional per a la instal·lació d'una estació base de telefonia mòbil a la zona PMU-1 Sant Jordi Est

#### Comarca Osona

51. L'Esquirol  
2016 / 061185 / N  
Autorització provisional per a la instal·lació d'un rètol publicitari al polígon 10 parcel·la 24
52. Seva  
2017 / 063205 / N  
Autorització provisional per a ús d'aparcament a la finca emplaçada al C. Camí Ral, s/n SUD-1
53. Torelló  
2017 / 063244 / N  
Autorització provisional per emmagatzematge de contenidors metàl·lics buits a l'aire lliure a la finca situada al Pla parcial La Creu II

### COMPLIMENTS DE RECURSOS I DE SENTÈNCIES

#### Comarca Solsonès

54. Sant Llorenç de Morunys  
2007 / 027108 / N  
Pla parcial urbanístic del subsector A del SAU-R1 SUP-1

### TORN OBERT DE PARAULES



CU:2

Expedient: 2013 / 051620 / N

Assumpte: Pla d'ordenació urbanística municipal

Terme municipal: Manresa

Comarca: Bages

## Informe proposta

L'expedient de Pla d'ordenació urbanística municipal, de Manresa, ha estat promogut per i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### I. Tramitació de l'expedient

#### 1. Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, el Ple municipal en sessió de data 19 de març de 2015 va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa, i el va sotmetre al tràmit d'informació pública pel període de 45 dies mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al DOGC de data 26 de març de 2015, al BOP de Barcelona de data 7 d'abril de 2015, al diari El Periódico de data 24 de març de 2015, al diari Regió 7 de data 24 de març de 2015, i al web municipal. Posteriorment s'amplia el període d'informació pública fins al dia 30 de setembre de 2015. Durant aquest tràmit s'han presentat un total de 315 al·legacions i, una vegada finalitzat el termini, 26 al·legacions més, de les quals 127 han estat estimades, 114 han estat estimades parcialment i 100 han estat desestimades

Consta a l'expedient que s'ha donat tràmit d'audiència als municipis veïns de Fonollosa, Sant Vicenç de Castellet, Sant Salvador de Guardiola, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Fruitós de Bages, Rajadell, El Pont de Vilomara i Rocafort, i Castellgalí.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de data 30 de març de 2017 aprova provisionalment l'expedient i el tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès pel secretari general de l'Ajuntament, en data 31 de març de 2017.

### 2. Informes

Matèria	Administració	Data	Conclusió	Prescripcions
DG COMERÇ	Autonòmica	30/06/2015	FAV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afegir definició establiment comercial</li> <li>- Traslladar criteris localització i ordenació ús comercial</li> <li>- Introduir limitació ús comercial estació serveis</li> <li>- Adequar ús comercial clau E07</li> <li>- Ajustar dotació de places aparcament</li> </ul>

Matèria	Administració	Data	Conclusió	Prescripcions
MINISTERIO FOMENTO	Estatal	20/05/2015	DESFAY	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fer menció explícita a les LSF i RSF</li> <li>- Qualificar de Sistema General Ferroviari els plànols d'informació</li> <li>- Descriure a la documentació escrita les limitacions a la propietat</li> <li>- Definir correctament sobre plànols ZDP, zona de protecció i la línia límit edificació</li> <li>- Establir la necessitat d'informe d'ADIF en determinades actuacions</li> <li>- Sol·licitar informe a ADIF en el POUM</li> <li>- Eliminar del POUM Eix Tranv.Ferroviari o,de mantenir, no establir com S.General</li> <li>- Treure de la Memòria actuacions PITS</li> <li>- Referència legislació soroll i vibracions</li> <li>- Obligar en sòl no urbanitzat tancament per aïllar vies</li> </ul>
SALUT PUBLICA	Autonòmica	15/06/2015	FAV	- Sense prescripcions
ADIF	Estatal	01/07/2015	FAV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definir Sistema ferroviari (A.2) a partir de la superfície de terreny modificada</li> <li>- Definir correctament sobre plànols ZDP, zona de protecció i la línia límit edificació</li> <li>- Afegir a la NNUU que edificacions projectades en Z.Protecció aportin estudi de sorolls i vibracions previ llicència</li> </ul>
DG TELECOM. I TECNOLOGIES DE LA INFORMACIÓ	Estatal	01/07/2015	DESFAY	- Eliminar referència a l'ordenança municipal de l'art.3 de l'Annex 1 de la NNUU no alineada a la legislació sectorial vigent
A.RESIDUS	Autonòmica	06/07/2015	FAV	- Legislació sectorial
DIBA	Local	16/07/2015	FAV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustar la línia d'afectació</li> <li>- Mantenir en SNU línia edificació a 25 m</li> <li>- En SNU noves xarxes fora DP</li> <li>- Rotondes amb diàmetre mín.40m</li> <li>- Condicions creuaments nova línia ferroviària</li> </ul>
GS INFRAEST. VIÀRIES i MOBILITAT				- Legislació sectorial
ICGC	Autonòmica	28/07/2015	FAV	- Sense prescripcions
FGC	Autonòmica	30/09/2015	FAV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualificar d'A.2. Manresa-Baixador i línia ferroviària fins Cta.Santpedor</li> <li>- Excloure el sistema ferroviari de determinats PMU</li> <li>- Reconèixer drets aprofitament front edificat Cta Santpedor</li> <li>- Plantejar solucions viables i propostes consensuades</li> <li>- No limitar transport mercaderies</li> </ul>
DG TRANSPORT i MOBILITAT	Autonòmica	16/10/2015	FAV	- Legislació sectorial
CULTURA	Autonòmica	30/11/2015	FAV	- Corregir al PMU Torre Carreras la referència al bé protegit Torre Carreras
DG DESENV. RURAL	Autonòmica	16/12/2015		- Sense prescripcions
CC BAGES	Autonòmica	07/01/2016	FAV	- Sense prescripcions

Matèria	Administració	Data	Conclusió	Prescripcions
ACA	Autonòmica	08/08/2016	FAV	Determinacions respecte inundabilitat: - Modificar projecte nou pont C. Cardona - Presentar un pla de gestió de riscos inundació zona pont del Congost i zones urbanes adjacents - Incloure mesures no estructurals de gestió del risc a la zona del Xup - Consideracions respecte zones amb desenvolupament derivat: àmbit Pirelli, passeig del Riu i Apotecari, fàbrica la Farinera, els Comtals i el Xup
DIBA GS ESPAIS NATURALS	Local	18/05/2015	FAV	- Legislació sectorial
OTAA	Autonòmica	18/06/2015	FAV	- Diverses consideracions

#### INFORMES EMESOS EN POSTERIORITAT A L'APROVACIÓ PROVISIONAL DEL POUM

Matèria	Administració	Data	Conclusió	Prescripcions
ENSENYAMENT	Autonòmica	17/03/2017	FAV	- Sense prescripcions
C.C.ESPORT	Autonòmica	06/04/2017	DESF	Requeriment quadre comparatiu sòl qualificat d'esportiu pel PGO i aquell qualificat pel POUM
DG TURISME	Autonòmica	21/04/2017	FAV	- Respecte establiments d'allotjament turístic ajustar la classificació usos del POUM a la Llei de turisme de Catalunya - Es recomana incorporar als usos del POUM deure de complir normativa turística vigent - Adequar definició habitatge d'ús turístic a art.219.3 Llei 5/2017
DG COMUNICACIONS	Autonòmica	26/04/2017	FAV	Donar compliment a la legislació sectorial vigent per evitar distorsionar el dret que estableix
DG. AFERS RELIGIOSOS	Autonòmica	28/04/2017		Requeriment d'un informe d'avaluació i justificació necessitats sòl per a centres de culte
DG EXTINCIÓ INCENDIS i SALVAMENT	Autonòmica	05/05/2017	FAV	Donar compliment a la legislació vigent en matèria d'hidrants incendi, condicions d'entorn i accessibilitat per a bombers, risc d'incendi forestal, franja de protecció respecte de la forest i en relació amb ubicacions no permeses per a establiments industrials i magatzem
DG INFRAEST. MOBILITAT	Autonòmica	026/05/2017	FAV	- Complir condicions apartat valoració de l'informe referents a les infraestructures viàries i ferroviàries (FGC) - Determinacions pel planejament derivat que afecti, directament o indirecta, infraestructures de comunicació - Ajustar l'elaboració del PEU d'infraestructures ferroviàries al protocol

---

de col·laboració subscrit

- Qualificar en els plànols d'ordenació de sistema viari el DP de les carreteres existents i dibuixar servituds. Ajustar límit dels sectors confrontants amb carreteres al DP
- Ajustar àmbits de planejament i gestió per tal que incorporin el sòl per construir els accessos a les carreteres; incloure com a càrregues d'urbanització els costos d'aquests accessos i altres actuacions d'adequació de carreteres
- En àmbits adjacents a carreteres: Xarxes drenatge i sanejament independents

Prohibides activitats que generin residus afectant seguretat viària

Altrament, al document consten com a sol·licitats però no emesos informes als següents organismes sectorials:

- Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca
  - o Direcció General de Medi Natural
- Departament d'Empresa i Coneixement
  - o Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial
    - Sub-direcció General d'Energia
    - Sub-direcció General de Seguretat Industrial
- Departament d'Interior
  - o Direcció General de Protecció Civil
- Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge
  - o Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

### 3. Tramitació ambiental

- En data 9/12/2013 es va trametre a l'Ajuntament de Manresa el document de referència de l'Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa, sol·licitat en data 16/07/2013.
- En data 28/07/2016 va tenir entrada al registre dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat l'expedient d'avaluació ambiental estratègica per tal que es pugui emetre la declaració ambiental estratègica del POUM. Es va respondre amb una comunicació dels Serveis Territorials, de 5/08/2016, sol·licitant la documentació actualitzada que mancava per procedir a la seva valoració.
- En data 11/10/2016 va tenir entrada al registre dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat la documentació sol·licitada.

- Finalment, en data 2/12/2016, s'emet Resolució per la qual es formula la declaració ambiental estratègica del Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Manresa. Aquesta Resolució té caràcter favorable si s'incorporen al document les següents consideracions:
  - a) L'estudi ambiental estratègic haurà de refer els càlculs de reducció d'emissions tenint en compte les dades reals d'habitatges nous, la indefinició quant a la reducció del nombre d'habitatges buits i la insuficiència de les mesures destinades a la rehabilitació d'habitatges i, en conseqüència, l'avaluació ambiental d'aquests aspectes claus del model d'ordenació del POUM.
  - a) Caldrà reconsiderar la inclusió de l'únic sector de desenvolupament previst en sòl urbanitzable no delimitat que supera pel nord el límit de la C-55 dins l'espai del Parc de l'Agulla i limitant la connectivitat ecològica pel nord de Manresa del continu d'espais no urbanitzables que conformen l'Anella Verda. En aquest sentit, les propostes de noves actuacions a l'àmbit del parc de l'Agulla han posat de manifest que és imprescindible una ordenació conjunta d'aquest àmbit supramunicipal i que el POUM de Manresa no ha de condicionar amb la seva decisió sobre l'àmbit una futura proposta d'ordenació.
  - b) En el mateix sentit, cal reduir significativament l'àmbit Mion-Puigberenguer previst en el sòl de reserva.
  - c) Caldrà concretar millor en el propi POUM els instruments per tenir garanties de reducció dels pisos buits i de rehabilitació d'habitatges envellits.
  - d) Caldrà definir dos instruments específics per a la planificació dels altres dos elements clau del sistema de mobilitat com es fa amb el node de Prat de la Riba: l'eix interurbà i el node del Congost, i avaluar amb més detall conjuntament la seva aportació a la millora de la mobilitat i efectuar la seva valoració ambiental en coherència amb la determinació de l'informe de l'aprovació inicial.
  - e) Caldrà incloure en el Pla de mobilitat que el POUM preveu que es redacti en els propers dos anys aquesta mesura: *la creació d'un espai web (i la seva difusió social) per tal de fomentar la mobilitat sostenible, donant difusió al desplaçament en bici, a peu i en cotxe compartit, així com l'ús del transport públic, mostrant els itineraris bici de la ciutat.*
  - f) Sense haver d'esperar la compleció del Pla especial de l'espai públic, és molt important començar per redactar i executar un programa d'intervencions bàsiques de millora de la mobilitat de vianants, pacificació del trànsit i plantació d'arbrat en un conjunt d'itineraris més freqüentats que relacionin els equipaments amb major afluència amb les artèries viàries que siguin més aptes per al passeig i el recorregut a peu.
  - g) La reducció del creixement proposat a l'àmbit Mion-Puigberenguer, barri que disposa d'un accés recent amb la C-55 per l'avinguda universitària, farà innecessari el vial que es proposa per a la connexió amb la rotonda de confluència de la C-55 amb la C-37.
  - h) S'ha de retirar de la memòria la previsió de construir el nou enllaç entre la C-16 i el nus del Guix (..).
  - i) Cal afegir a la normativa aquestes mesures addicionals proposades pel document resum de l'avaluació ambiental:
    - Que els projectes d'urbanització i els d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar
    - Que els talussos de terres permanents presentin un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord amb les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl
    - I que en els casos que no es compleixi aquest criteri (si el pendent dels talussos de terra és >H:2V) s'apliquin tècniques de bioenginyeria en l'estabilització o revegetació dels talussos

- j) Cal incorporar a la normativa els objectius i criteris de gestió que s'escaiguin, segons criteri dels redactors, en relació amb els objectius i criteris de gestió que es contemplen a la Unitat 15 Pla de Bages, del Catàleg de paisatge de les Comarques Centrals.
- k) Donat que el municipi de Manresa es troba entre els municipis declarats zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats (...) i que segons els càlculs de l'estudi ambiental estratègic els sòls agrícoles del municipi ja han superat la capacitat d'absorbir els purins generats a les granges del municipi (...) cal afegir a la normativa ambiental la següent prescripció:
  - Un projecte de construcció o ampliació de granges porcínes dins del municipi només podrà obtenir la compatibilitat urbanística quan el projecte, mitjançant el pla de gestió de dejeccions ramaderes corresponent, demostrï que disposa d'un sistema de gestió de purins que no comporta el seu abocament en camps de cultiu o que disposa de terres que no siguin utilitzades per altres aplicacions de dejeccions dins del municipi de Manresa o en un dels municipis amb els quals limita el terme municipal de Manresa.
- l) S'ha d'eliminar la subclau 10.2c i mantenir l'àmbit de les Ferreres dins de la clau adjacent per llevant que és la 10.2b (...).
- m) La proposta de zonificació de la clau 10 resultant de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació de Manresa en l'àmbit del mas de l'Oller i inclosa en l'estudi ambiental estratègic corresponent, s'ha d'incorporar en l'ordenació urbanística del nou POUM de Manresa com a clau 10.1. *Protecció de corredors ecològics (...)*.
- n) Cal que la cartografia del POUM identifiqui l'existència dels àmbits de protecció addicionals que se superposen a les qualificacions actuals i que normativament es garanteixi que els usos i, si escau, les construccions que es puguin admetre per raó de la seva qualificació urbanística hauran de situar-se preferentment fora d'aquests àmbits, i en cas de preveure'n-hi, caldrà justificar-ho adequadament d'acord amb les determinacions que fixa l'article 2.7. de les normes d'ordenació territorial del PTPCC.
- o) (...) el Pla ha de contenir sengles certificacions dels organismes responsables, sobre el grau de suficiència de les infraestructures d'abastament i de sanejament així com de la capacitat de gestionar l'increment de residus municipal previstos amb els creixements del POUM.
- p) Seguint la indicació del document de resum de la integració dels aspectes ambientals al POUM, cal completar el Programa de vigilància ambiental del POUM amb els aspectes següents:
  - Una definició exacta de la seva metodologia de càlcul
  - Les fonts originals d'obtenció de les dades per al càlcul de cada un d'ells
  - La tendència desitjada en un camí cap a l'assoliment dels objectius ambientals

#### 4. Documentació

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa es compon dels següents documents:

##### Documents escrits

1. Memòria del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
  - 1.1. *Memòria de la informació*
  - 1.2. *Memòria de l'ordenació*
  - 1.3. *Participació ciutadana*
2. Normes urbanístiques
  - 2.1. *Volum 1*
  - 2.2. *Volum 2*

3. Memòria social
4. Estudi Ambiental Estratègic
5. Document resum sobre la integració d'aspectes ambientals
6. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
7. Agenda i avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica
  - 7.1. *Agenda i avaluació econòmica i financera*
  - 7.2. *Informe de sostenibilitat econòmica*
8. Estudi d'inundabilitat
  - 8.1. *Estudi d'inundabilitat del municipi de Manresa*
  - 8.2. *Anàlisi de punts crítics hidràulics*
9. Estudi d'identificació de riscos geològics
10. Convenis urbanístics

### Documents gràfics

1. Plànols d'informació
1. Plànols d'ordenació

## **II. Context**

### **1. Esquema municipal**

El terme municipal de Manresa és la capital de la comarca del Bages, integrada per 30 municipis. El sistema viari bàsic de la comarca té com a node principal aquesta ciutat, on conflueixen les carreteres C-16 i C-25, la carretera a Solsona (C-55), l'eix Igualada Manresa (C-37) i la C-58 cap a Terrassa.

El municipi es localitza a l'extrem meridional del sistema urbà del Pla del Bages, en l'aiguabarreig dels rius Llobregat i Cardener. Integren aquest sistema 27 municipis: Aguilar de Segarra, Artés, Avinyó, Balsareny, Callús, Castellbell i el Vilar, Castellfollit del Boix, Castellgalí, Castelnou de Bages, Fonollosa, Gaià, Sant Salvador de Guardiola, Manresa, Monistrol de Montserrat, Navarces, Navàs, Rajadell, el Pont de Vilomara i Rocafort, Marganell, Sallent, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Mateu de Bages, Sant Vicenç de Castellet, Santa Maria d'Oló, Santpedor i Súria.

Manresa té una superfície aproximada de 41,24 Km<sup>2</sup>. Limita al nord amb els municipis de Sant Joan de Vilatorrada i de Sant Fruitós de Bages; a l'est amb els termes de Mura, Rocafort i el Pont de Vilomara; al sud amb Castellgalí, Sant Salvador de Guardiola i Sant Vicenç de Castellet; a l'oest amb Rajadell, Sant Salvador de Guardiola i Fonollosa.

Pel que fa a la seva hidrografia, la morfologia del territori municipal és fortament caracteritzada pel recorregut del riu Cardener que la travessa de nord a sud, en configura els seus relleus principals i en determina la disposició de l'assentament.

Destacar, altrament, que el riu Llobregat discorre a llevant del terme municipal, allunyat del nucli urbà, i li fa de frontera amb les terres de Rocafort, el Pont de Vilomara, Mura, Sant Vicenç de Castellet i Castellgalí.

La ciutat s'abasteix d'aigua mitjançant el canal de la Sèquia, que recorre el Pla del Bages des de Balsareny fins a la ciutat de Manresa (26 Km), estructurant una infraestructura de canals de reg que constitueix una de les obres d'enginyeria hidràulica més importants de la Catalunya medieval, amb nombrosos elements d'interès.

Altres cursos d'aigua que solquen el terme municipal són: la riera de Rajadell, la qual drena el territori en direcció oest-est fins a desguassar al Cardener, al sud de la ciutat; la riera de Cornet o de Guaridola, que discorre pel sud-oest del municipi; el dels Predicadors i el de Sant Ignasi, canalitzats dins el nucli urbà; el de Font de Fans i el dels Llops, a més d'altres de curs intermitent nodrits, en bona part, amb el desguàs de la sèquia de Manresa.

El territori del terme municipal té un relleu força ondulat, fruit de l'erosió provocada pels diferents torrents que drenen les aigües a través d'aquest espai fins al Cardener. El resultat són les nombroses plataformes elevades que es donen en el mateix nucli urbà i zones adjacents (la Talaia, Puigberenguer, Puigterrà, Santa Caterina, Bufalvent, Balconada, Puigcardener, etc), complexificant el funcionament urbà, així com els cims situats ja a la perifèria del municipi (Montlleó, 361 m i Collbaix, 544 m). Aquestes preexistències topogràfiques han condicionat fortament la forma de la ciutat.

En relació amb les comunicacions supramunicipals, Manresa està connectada a la xarxa viària bàsica a través de la C-16 i de la C-25 (Eix transversal).

La C-16 connecta Manresa amb Barcelona i altres municipis del Vallès - cap al sud amb un itinerari de peatge i cap al Nord, direcció Berga, a través d'una autovia lliure-. La ciutat disposa de 3 accessos / sortides a la C-16: el Pont de Vilomara (sortida 49), Viladordis (sortida 50) i Manresa Nord (sortida 56).

La C-25, que vertebrava les comunicacions per carretera entre la plana de Lleida, les comarques centrals i Girona, creua transversalment el terme municipal de Manresa per la part nord.

Altrament, la C-55 connecta Olesa de Montserrat amb Manresa i Solsona. Aquesta via fa la funció de ronda exterior de Manresa per la banda est, amb enllaços amb el polígon de Bufalvent, Viladordis, la Carretera de Vic, la Carretera de Santpedor i l'Eix Transversal.

D'altra banda, cal destacar l'Eix Diagonal que comunica Manresa amb Igualada (C-37) i la costa del Garraf (C-15).

A més de la ciutat de Manresa, el terme comprèn un nombre important de ravals i nuclis perifèrics dispersos pel terme municipal, amb personalitat pròpia i diferenciada, i que anaren sorgint a partir dels forts moviments migratoris, principalment al llarg de la dècada dels anys 50 i 60: el Guix, Viladordis, el Xup, Sant Pau, la Guia, Miralpeix, els Comtals, Sol i Aire, Bella Vista, Tres Creus, la Pujada Roja, les Cots, el Grau, el Raval de Moixeró i el Raval de Manresa.



## 2. Dinàmiques de població

### 1. Àmbit territorial

En els darrers 30 anys, el sistema urbà del Pla del Bages ha experimentat un creixement total força important de la seva població, passant dels 138.195 habitants l'any 1986 als 169.749 habitants actuals. Aquesta evolució, expressada en percentatges, suposa un augment total entre 1986 i 2015 de prop del 23%. Fer constar que des de 2010 fins avui s'observa una pèrdua de població d'aquest sistema, d'un total de 1.423 habitants.

### 2. Municipal

Manresa ha tingut una dinàmica de creixement força similar a la del sistema urbà del Pla del Bages.

Entre els anys 2001 i el 2006 es trenca la inèrcia de pèrdua de població de Manresa i s'assoleix un creixement absolut de 7.843 efectius amb una taxa de creixement interanual del 2,45%. Durant el període de 2007 fins al 2011 l'increment es modera, guanyant 4.871 nous habitants amb una taxa interanual de l'1,34%. A nivell absolut Manresa ha experimentat un creixement del 16,68% entre 2001 i 2015.

Igual com s'ha constatat per al conjunt del sistema urbà del Pla del Bages, en els últims 10 anys (2005–2015) la població de Manresa ha vist disminuïda la seva població en 1.554 habitants, el que ha suposat un decreixement del 2%, situant el **nombre d'habitants actual en 74.752**.

## 3. Dinàmiques econòmiques

### 1. Àmbit territorial

La indústria és el sector que genera més volum de negoci a l'economia del Bages, amb un percentatge superior al 50%. En segon lloc trobem el sector comercial, que suposa prop d'un 20% del total de facturació del territori.

L'àrea del Pla de Bages concentra el 70% del teixit productiu del Bages quant a vendes i acull el 67% de l'ocupació i el 66% de les empreses.

### 2. Municipal

Manresa és i ha estat una ciutat industrial. Les grans àrees d'activitat econòmica consolidades del municipi es corresponen, principalment, als polígons de Bufalvent, els Dolors, els Trullols i carretera de Sant Joan.

En els anys anteriors a la crisi econòmica, però, el creixement econòmic del municipi havia anat estretament ligat al món immobiliari, de tal manera que existeix en aquests moments un estoc d'habitatges i immobles buits pendants de col·locació. Això ha anat en paral·lel a una caiguda generalitzada del preu d'aquests immobles i, en especial, del preu de l'habitatge, ja sigui de compra o de lloguer.

En relació amb el sector primari, a Manresa d'acord amb l'Idescat hi havia, l'any 2009, 1.782 ha de superfície agrícola utilitzada, de les quals un 80% conreades i, la resta, pastures permanents. Tenir present, a més, que d'aquestes hectàrees unes 700 ha són de regadiu.

La ramaderia era un complement o bé activitat principal per a més del 40% de les 139 explotacions agràries censades al municipi (2009), per bé que en els darrers anys un nombre rellevant de les explotacions porcines i ovines han plegat per la reducció de marges.

#### 4. Dinàmiques urbanístiques

##### 1. Àmbit territorial

1.1. Pla territorial parcial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241, el 22 d'octubre de 2008.

Aquest document estableix respecte al municipi de Manresa el següent:

##### SISTEMA D'ESPAIS OBERTS

Actualment, aproximadament el 75% dels sòls del municipi de Manresa són terrenys no urbanitzables que, segons el Pla territorial, formen part del sistema d'espais oberts. Dins d'aquest sistema el Pla territorial distingeix tres tipus bàsics de sòls amb la finalitat de modular-ne les normes de protecció en funció de les condicions de les diferents àrees i dels papers que han de representar en el territori:

- Sòls de protecció especial: aquells que, pels seus valors naturals o la seva localització en el territori, considera que són els més adequats per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts
- Sòls de protecció territorial: aquells que, tot i que el Pla no considera necessari que formin part de la xarxa de sòl de protecció especial, tenen valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació
- Sòls de protecció preventiva: aquells sòls que el Pla considera que cal protegir preventivament sense perjudici que, mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau

- Dins del terme municipal de Manresa el Pla territorial qualifica com a protecció especial la major part dels sòls rústics del municipi. Bona part de l'àrea situada a ponent de la C-55 són terrenys de protecció especial. També reben aquesta mateixa classificació els sòls al nord de la traça de la C-25.

Altrament, el Pla territorial atorga aquesta màxima protecció als sòls compresos a l'entorn de la xarxa hidrogràfica principal, el riu Cardener, el Llobregat i la Riera de Rajadell.

- Destaquen dins el municipi algunes àrees de protecció territorial; en primer lloc, el PTPCC assenyala com a sòls de preservació de corredors d'infraestructures terrenys al llarg del traçat de la C-25; com a sòls d'interès agrari i/o paisatgístic l'àrea del Plans de les Cuques –delimitada per la C-25, la C-37 i la riera de Rajadell-, els sòls a l'entorn de les Farreres i el Xup i una petita àrea a l'entorn de la granja de l'Enric – a l'encreuament entre la C-16 i la carretera BV-1225-. Finalment, com a sòls de riscos i afectacions destaquen els terrenys a l'entorn del riu Cardener entre la traça de la C-25 i el pont Nou.

- La resta de sòls del terme municipal estan classificats de protecció preventiva i es localitzen, majoritàriament, al sud del nucli urbà de Manresa, entre la traça de la línia ferroviària de la RENFE i la riera de Rajadell i a l'entorn del polígon industrial de Bufalvent.

## SISTEMA D'ASSENTAMENTS

- El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals inclou Manresa dins l'àmbit de gestió supramunicipal del Pla del Bages. Aquest àmbit està constituït per 27 municipis i compren la major part de la comarca ubicada al bell mig de la Depressió Central Catalana.

El sistema urbà que es desenvolupa a l'àmbit, més extens que el definit en termes geogràfics, es caracteritza per les evidents continuïtats dels assentaments i implantacions industrials. Es pot considerar, però, estructurat al voltant del nucli central format per l'aglomeració de Manresa, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan de Vilatorrada i Santpedor/Castellnou de Bages i les polaritats que es desenvolupen, amb diferents característiques i potencials.

- Respecte el municipi concret de Manresa, el Pla territorial atorga al nucli principal l'estratègia de creixement potenciat o estratègic, ja que es tracta d'una polaritat territorial significativa per la seva trajectòria història, l'estructura social i econòmica, el dinamisme empresarial i cultural i la presència d'equipaments i institucions d'abast supramunicipals.

- Altrament, el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals identifica 10 assentaments urbans més, tots ells amb la mateixa estratègia d'actuació, de millora urbana i compleció. Aquests nuclis són, de nord a sud: el Guix, Cristòfol Colom, Miralpeix, Viladordis, la Guia, les Tres Creus- Urb Bellavista – Urb Sol i aire, el Xup, el Raval de Manresa i Grup els Comtals.

Es tracta de nuclis de petita dimensió sense capacitat d'estructurar extensions urbanes o sense sòl físicament apte per a la urbanització per als quals caldrà garantir-ne el manteniment, la reconstrucció i millora de les trames urbanes existents, amb especial atenció a la conservació de la tipologia arquitectònica dominant en el lloc.

- Finalment, el Pla territorial reconeix un darrer nucli, les Farreres, en aquest cas en sòl no urbanitzable, per al qual preveu com a estratègia de desenvolupament el manteniment del seu caràcter rural.

## SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES

- El PTPCC fa, respecte l'àmbit territorial de Manresa, un seguit de propostes, algunes d'elles ja previstes al PITC (Pla d'Infraestructures Territorials de Catalunya) i d'altres al Pla director urbanístic del Pla del Bages (PDU).

Respecte la xarxa viària destacar les següents:

- Autovia orbital sud de Manresa (corredor de la riera de Cornet)
- Perllongament de l'eix diagonal sota el Collbaix
- Connexió de la C-55 i la C-16 des del nus del Guix

En relació amb la xarxa ferroviària:

- Eix transversal ferroviari
- Intercanviador entre FGC i Renfe a Sant Vicenç de Castellet
- Perllongament soterrat del ferrocarril entre Manresa Alta-Manresa RENFE
- Tren tramvia com a "metro regional" entre Manresa-Súria, Manresa-Sallent-Berga, Manresa-Cervera

- Tal i com argumenta la Memòria d'ordenació presentada, el POUM es planteja com un desenvolupament del PTPCC en un horitzó més proper i, per tant, hi ha un seguit d'infraestructures que, encara que són compatibles amb l'ordenació proposada, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no programa.

- Les infraestructures no programades són les següents:

- Autovia orbital sud de Manresa: traçat en estudi del vial que uniria l'eix diagonal - prop de la urbanització del Calbet del municipi de Sant Salvador de Guardiola - amb la C-16, pel sud del recinte industrial dels Comtals.
- Perllongament de l'eix diagonal cap al nord, fins al nucli de Callús, des de l'actual enllaç entre l'eix diagonal i la C-25, al límit oest del municipi de Manresa.
- Connexió entre la C-55 i la C-16.
- Perllongament soterrat del ferrocarril entre Manresa Alta-Manresa RENFE.

- Finalment, respecte el tren transversal de Catalunya, es mantindran les qualificacions de sòl previstes al PTPCC, tot i que funcionalment no es considera la seva execució als efectes del sistema de mobilitat previst.

1.2. Pla director urbanístic del Pla del Bages (PDU), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 10 d'octubre de 2006. Aquest document és anterior, doncs, a l'aprovació del PTPCC.

Pel que fa al sòl no urbanitzable, el PDU determina el que anomena sistema d'espais oberts. Dins d'aquest conjunt d'espais el Pla reconeix, en el plànol T20. Estructura d'espais lliures territorials, diversos àmbits que s'han de mantenir lliures de qualsevol transformació urbanística, per constituir un dels components fonamentals de l'ordenació del territori.

Respecte al municipi de Manresa, el PDU fixa una part important dels seus sòls rústics com a conformadors d'aquest sistema. Destacar els sòls que envolten el nucli urbà per ponent i llevant qualificats d'espais agrícoles d'interès, hortes a la plana; altres sòls agrícoles d'interès, en els sòls del Parc de l'Agulla i en l'àrea compresa entre la riera de Rajadell i el límit amb Sant Salvador de Guardiola; els àmbits assenyalats com a connectors a l'entorn dels cursos fluvials principals (espais agroforestals de vall en la riera de Rajadell i altres espais connectors a l'entorn del Cardener i el Llobregat).

En relació amb els assentaments urbans, el PDU estableix per al municipi de Manresa una gran reserva de sòls de creixement, principalment destinats a usos residencials. D'entre aquests creixements residencials cal destacar l'àmbit que preveu en l'altiplà del Xup, al voltant de l'actual estació de RENFE, que porta implícitament associada una nova via de circumval·lació des de la C-55 Llobregat fins a la C-55 Cardener. Així mateix, cal també remarcar la resta de creixements residencials proposats, ocupant tots els buits entre el teixit urbà existent i les infraestructures territorials viàries que voregen el municipi.

Aquestes previsions de creixement del PDU no s'ajusten, però, a la realitat actual ni a les previsions demogràfiques per als propers anys.

## 2. Municipal

2.1. Revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal de Manresa, en endavant RPGO, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 23 de maig de 1997.

- Les determinacions d'aquest Pla comporten la classificació del 15,50 % de la superfície del terme municipal com a sòl urbà, el 9,4 % com a sòl urbanitzable (4% programat i 5,4% no programat) i el 75,1 % com a sòl no urbanitzable.

- Respecte el sòl urbà, la RPGO estableix la següent zonificació:

1. Zones residencials
  - 1.1. Zona de nucli antic
  - 1.2. Zona d'àrea central
  - 1.3. Zona d'eixample
  - 1.4. Zona d'edificació en filera
  - 1.5. Zona d'ordenació de volums
  - 1.6. Zona d'edificació en volums especials
  - 1.7. Zona d'edificació segons anterior volumetria
  - 1.8. Zona d'edificació aïllada

- 1.9. Zona de ciutat jardí
- 1.10. Zona d'edificació amb aparcament
- 2. Zones industrials
  - 2.1. Zona industrial d'illa tancada
  - 2.2. Zona industrial d'edificació aïllada
- 3. Zones terciàries
  - 3.1. Zona terciària d'illa tancada
  - 3.2. Zona terciària de carreteres

D'altra banda, pel desenvolupament d'aquest sòl la RPGO va delimitar 30 unitats d'actuació, 4 amb caràcter industrial i, la resta, residencial. D'aquestes, 17 han estat gestionades i executades i 2 més han finalitzat la gestió però no s'han executat.

El Pla general també va definir 19 sectors residencials a desenvolupar mitjançant plans especials, dels quals 11 compten amb el planejament derivat aprovat (6 executats –Ametllers, Pg.Pere III, Institut, Tireta i Panyos), 1 executat parcialment (Barreres), 3 han completat la gestió però estan pendents d'execució (Fàbrica Nova, Dos de Maig i Dama) i 1 està en procés de tramitació (Mossèn Vall).

- En relació amb el sòl urbanitzable, la RPGO va delimitar 11 sectors de caràcter residencial i 5 de caràcter industrial i/o terciari en sòl urbanitzable programat. D'aquests, els àmbits Maixanet, Font i part de l'àmbit les Cots han estat incorporats en l'Àrea Residencial Estratègica Sectors Est, aprovada definitivament el 13/3/2009. De la resta, 8 disposen de pla parcial aprovat definitivament (5 compten amb obres d'urbanització executades – Bases de Manresa, Tossal dels Cigalons 1, Bisbe Perelló, els Trullols 1 i els Trullols 2-), el PP la Parada ha executat el polígon 1 i queda pendent d'executar la resta, i el PP Sagrada família no ha iniciat les obres d'urbanització. L'àmbit els Comtals s'ha subdividit en dos subsectors, un dels quals té les obres d'urbanització executades i l'altre resta pendent de tramitació.

A banda dels plans parcials definits en la RPGO, posteriorment s'han delimitat dos altres àmbits, el del Parc Tecnològic i el delimitat pel PDU de les Àrees Residencials Estratègiques.

Altrament, de les 9 unitats integrades que va definir la RPGO, a desenvolupar prèvia aprovació dels corresponents programes d'actuació urbanística en sòl urbanitzable no programat, només s'ha delimitat i desenvolupat mitjançant el pla parcial corresponent l'àmbit de Concòrdia, mentre que els àmbits de Can Teula i les Cots han estat incorporats en l'Àrea residencial estratègica "ARE Sector Est de Manresa".

- Així mateix, durant els anys de vigència d'aquest pla s'han aprovat 59 modificacions puntuals del planejament general.
- Finalment, pel que fa al sòl no urbanitzable, la zonificació prevista és la següent:

- 10. Zona de reserva ecològica
- 11. Zona de protecció agrícola

12. Zona agrícola

13. Nuclis rurals

## 2.2. Quadres de dades del planejament vigent:

Tot seguit s'acompanyen dos quadres resum dels aspectes més rellevants de la Revisió del Pla general, indicant el percentatge de sòl de cada règim, així com el seu grau de desenvolupament i els potencials d'habitatges i d'activitat econòmica.

### 1. Règim urbanístic del sòl

	Superfície Ha		%		Superfície Ha		%
SÒL URBÀ	733,13	17,7%		SUC	703,8	96,0%	
				SNC	29,26	4,0%	
SÒL URBANITZABLE	321,78	7,8%		SUD	215,05	66,82%	
				SND	106,72	33,2%	
SÒL NO URBANITZABLE	3.094,35	74,6%					
TOTAL	4.149,25	100,0%					

### 1. Potencial NNSS

Habitatges buits (SUC)	7.916	
	Desenvolupats	No desenvolup.
Nombre de sectors i polígons	30	35
Potencial d'habitatges (Hab)		11.280
Potencial d'activitat econòmica(ha)		40,6 ha

- Així doncs, la capacitat total del planejament vigent és de 699.237 m<sup>2</sup> de sòl residencial, 316.997 m<sup>2</sup> d'industrial i 89.346 m<sup>2</sup> per a usos terciaris.

Pel que fa als habitatges, la **capacitat del planejament vigent** és d'**11.280 nous habitatges**, que amb una ràtio de 2,5 habitants per llar suposen una capacitat de **28.538 habitants nous**.

### III. Desenvolupament urbanístic sostenible

#### 1. Extensió urbana màxima

- El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals atorga al nucli principal de Manresa l'estratègia de creixement potenciat o estratègic.

D'acord amb l'article 3.6. de les Normes d'ordenació territorial, l'objectiu d'aquest PTPCC respecte a aquesta estratègia és adreçar la major part del creixement urbà a les àrees en millors condicions per reforçar l'estructura de ciutats que vertebrava el territori de Catalunya i, d'aquesta manera, facilitar l'accessibilitat als serveis, reduir les necessitats de mobilitat i de noves infraestructures i evitar la dispersió de la població i l'activitat.

A Manresa li caldrà, doncs, augmentar de manera equilibrada la seva capacitat de creixement de població i activitat, establint unes previsions de sòl de desenvolupament urbanístic majors a les que li pertocarien si es consideressin exclusivament les seves necessitats internes.

En la formulació, tramitació i aprovació de les revisions dels plans d'ordenació urbanística municipal, els òrgans competents han de tenir present aquesta exigència per tal de vetllar que, en el seu conjunt, les àrees amb creixement a potenciar ofereixin sòl en quantitat suficient per a satisfer les necessitats que, d'acord amb els objectius del Pla, es preveuen en cada àmbit.

- Per a la resta de nuclis perifèrics, amb estratègia de millora i compleció, (article 3.9. de les Normes d'ordenació territorial) el POUM s'ha de centrar en el manteniment, la reconstrucció i la millora de les trames urbanes existents, amb especial atenció al manteniment de la tipologia arquitectònica dominant en el lloc.

Tanmateix, podrà determinar, mitjançant la delimitació i l'ordenació precisa del sòl urbà, extensions encaminades a la compleció de l'assentament, la regularització de la franja perimetral o, en el seu cas, a ubicar correctament un nou element d'activitat econòmica o equipament.

Les extensions dels nuclis que es proposin en els POUM només es poden classificar com a sòl urbà i han de tenir una ordenació precisa de l'edificació definida en el mateix pla.

- D'altra banda, el Pla territorial reconeix un seguit d'àmbits industrials aïllats i els assenyalava com a àrees especialitzades d'ús industrial. Pel que fa al municipi de Manresa, el Pla territorial delimita com a tals el sector industrial de Bufalvent, al sud est del municipi; l'àmbit del Pont Nou i la Pirelli, a l'est i els Comtals, al sud.

#### 2. Dinàmica d'edificació

Al terme municipal de Manresa, el ritme de construcció d'habitatges de mitjana entre els anys 2007 i 2010 era de 820 habitatges per any. Aquest ritme s'ha vist reduït considerablement en els últims anys, passant a situar-se entre 2008 i 2014 ens uns 304 habitatges/any.



Segons dades d'Idescat, l'any 2015 s'ha iniciat al municipi la construcció de 2 habitatges.

### 3. Capacitat d'acollida del sistema urbà

- D'acord amb el document de Memòria del POUM, actualment en el municipi de Manresa hi ha un bon nombre de solars vacants en sòl urbà consolidat residencial, amb una capacitat per a la construcció d'uns 2.690 habitatges. Si apliquem per a aquests habitatges la ràtio de càlcul emprada de 2,32 habitants per llar obtindríem que aquests solars permetrien acollir uns 6.240 veïns nous.

- D'altra banda, també es constata a la Memòria que el municipi disposa d'un percentatge considerable d'habitatges buits, de l'ordre del 21%. Aquests 7.916 habitatges buits admetrien un potencial d'habitants de l'ordre de 18.365.

Si sumem, doncs les xifres absolutes que obtindríem de sumar els solars sense edificar i els habitatges buits obtindríem un potencial en sòl urbà consolidat de la ciutat de Manresa de **10.606 habitatges i 24.605 habitants**, que suposaria **augmentar el nombre d'habitants actual** en aproximadament un **33 %**.

### 4. Eficiència

La densitat mitjana que proposa el POUM en el sòl urbà és per als polígons d'actuació urbanística de 103hab/ha i pels plans de millora urbana de l'ordre de 62 hab/ha.

Respecte al sòl urbanitzable delimitat, aquesta densitat mitjana és de 70 hab/ha per a tots aquells àmbits amb projecte de reparcel·lació aprovat que no s'han desenvolupat o no s'han completat.

En el cas de nous sectors, aquesta xifra es manté pràcticament, situant-se a l'entorn dels 73 hab/ha.

## IV. Planejament a tràmit

### 1. Estratègies principals

Les propostes del POUM per a la ciutat de Manresa desenvolupen les cinc línies estratègiques fixades en el document d'Avanç de Pla:

1. Capitalitat: Reconèixer Manresa com a capital d'un territori a partir de les relacions que estableix amb aquest entorn, millorant-ne els accessos i comunicacions i possibilitant la potenciació del transport públic comarcal.
1. Entorn: Integrar en tota la ciutat els valors mediambientals de l'Anella Verda, amb presència de ramaderia i agricultura productives.

2. Desenvolupament: Donar prioritat a les activitats productives, tant industrials com de serveis.
3. Centre històric: Aconseguir que en aquest convisquin el dia a dia d'un barri més de la ciutat amb l'ambició d'un centre territorial. Es proposa recuperar aquest centre a partir de marcar-ne una estructura molt clara amb una decidida intervenció liderada des de l'Ajuntament.
4. Estructura urbana: Endreçar la ciutat, facilitant la vida diària dels seus ciutadans.

## 2. Dades de la proposta

- La projecció demogràfica de Manresa 2011-2031 que s'ha emprat en l'elaboració del POUM consta de 3 escenaris; l'escenari mitjà parteix de les hipòtesis que, a dia d'avui, es consideren més plausibles; l'escenari baix considera una taxa de fecunditat baixa, una taxa de mortalitat alta, una immigració menor a la considerada en l'escenari mitjà, una emigració elevada i un saldo exterior reduït; l'escenari alt pren com a premisses una taxa de fecunditat alta, una taxa de mortalitat baixa, una immigració notòria, una emigració reduïda i un saldo exterior considerable.

Així mateix, s'ha establert un quart escenari que anomenen en el document de "reserva". Aquest escenari té un sentit urbanístic que estableix una previsió més enllà de l'horitzó del POUM, de tal manera que la ciutat pugui fixar estratègies a molt llarg termini.

La previsió d'habitants per a la Manresa de 2031 d'acord amb aquests 4 escenaris del POUM és la següent:

- Escenari baix: 73.270 habitants
- Escenari mig: 81.251 habitants
- Escenari alt: 92.042 habitants
- Escenari alt de reserva: 100.000 habitants

- Cal dir, que el valor mig d'habitants per llar emprat en els càlculs d'aquest POUM ha variat entre el document d'aprovació inicial i aquell aprovat provisionalment, passant dels 2,52 habitants per habitatge en la primera versió als actuals 2,32. Aquest canvi s'ajusta, d'acord amb la memòria d'ordenació, als indicadors globals de la ciutat de Manresa publicats a la web de Transparència de l'Ajuntament, que el 2013 estableix la mitjana de persones per unitat d'habitatge en 2,32 persones.

- El POUM, a partir d'aquests dues dades anteriors - escenaris de creixement proposats i xifres d'habitants per habitatge - dimensiona el nombre d'habitatges necessaris, a cobrir amb el desenvolupament de sectors de planejament derivat.

S'han descomptat d'aquesta xifra aquells habitatges que s'esperen obtenir de l'optimització de l'habitatge vacant (reducció fins al 15%) i del potencial d'habitatge existent en els solars dels diferents àmbits de la ciutat.

- Així doncs, el document de Memòria d'ordenació justifica que, en coherència amb l'estratègia de creixement potenciat que determina el PTPCC per a la ciutat i d'acord amb aquests escenaris previstos, el dimensionat quantitatiu total que es preveu en el POUM,

tant en **sòl urbà no consolidat** com en **sòl urbanitzable delimitat**, se situa a l'entorn d'uns **10.505 habitatges nous**. El 61% d'aquests habitatges se situa en àmbits de **sòl urbà no consolidat** (plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística) i el 39% en sectors de **sòl urbanitzable delimitat**.

Els hipotètics nous habitatges que s'obtidrien del desenvolupament dels sectors urbanitzables no delimitats no s'han tingut en compte en els càlculs de creixement del POUM en l'horitzó de 2031, atès que aquests s'encaixarien en l'escenari de "reserva" del Pla.

Potencialment, aquests habitatges donarien acollida fins a **24.371 nous habitants, augmentant la població actual en un 32,60%**.

- Si sumem a aquest potencial màxim en àmbits de gestió o planejament derivat previstos pel POUM el potencial actual del sòl urbà consolidat – solars buits i habitatges vacants – obtindríem les dades que apareixen en el quadre següent:

<b>POTENCIAL MÀXIM POUM</b>			
<b>Règim de sòl</b>		<b>Habitatges</b>	<b>Habitants</b>
Sòl urbà consolidat	Solars buits	2.690	6.240
	Habitatges buits	7.916	18.365
Sòl urbà no consolidat i Sòl urbanitzable (delimitat i no delimitat)		10.505	24.371
<b>TOTAL</b>		<b>21.128</b>	<b>48.976</b>

- Si comparem aquestes xifres amb els valors actuals de nombre d'habitatges existents (37.696) i població censada (74.752) es comprova que **la culminació total d'aquest potencial** suposaria **augmentar el parc d'habitatges en pràcticament un 56%** i assolir una població total de **123.728 habitants (+65%)**.

Cal tenir present, però, que els valors fins ara exposats només es donarien en l'hipotètic cas que s'omplissin el 100% del potencial d'habitatges previstos. Vist, però, que aquest fet és del tot inviable en l'horitzó temporal del POUM, la memòria d'ordenació basa els seus nombres, bàsicament, en la hipòtesi de càlcul següent:

- Fixar una reducció de l'habitatge vacant fins assolir el 15%
- Desenvolupar un 50% dels solars sense edificar
- Execució d'un 85% dels habitatges que provenen d'àmbits i sectors de desenvolupament, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, restant del total d'habitatges del sector aquells que són ja existents
- Finalment, ocupació d'un 85% tant dels habitatges que provenen de sectors de desenvolupament com de solars buits

D'aquesta manera, el nombre d'habitatges que es preveuen executar en el **marc temporal del POUM** és d'un total de **9.112 habitatges** per acollir fins a **21.139 nous habitants**, arribant a un horitzó final de població per a Manresa de **97.890 habitants (+28%)**.

### 3. Determinacions principals del POUM

- Per tal de complir amb els objectius bàsics abans assenyalats, el POUM estableix el règim de sòl de tot el terme municipal. Aquest consisteix en:

- La classificació del sòl, en urbà (consolidat o no consolidat), urbanitzable (delimitat o no delimitat) i no urbanitzable
- La qualificació del sòl, en les seves diferents zones i sistemes urbanístics
- La delimitació de sectors de planejament derivat, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, i de polígons d'actuació urbanística

#### 1. Classificació del sòl

A continuació s'adjunta el quadre de la classificació del sòl proposada en el document analitzat (*segons quadre pàg. 263 de la memòria d'ordenació*):

	Superfície Ha	%		Superfície Ha	%
<b>SÒL URBÀ</b>	778,99	18,7%	<b>SUC</b>	665,11	85,38%
			<b>SNC</b>	113,88	14,62%
<b>SÒL URBANITZABLE</b>	209,87	5,0%	<b>SUD</b>	153,51	73,15%
			<b>SND</b>	56,36	26,85%
<b>SÒL NO URBANITZABLE</b>	3.174,93	76,3%			
<b>TOTAL</b>	<b>4.163,79</b>	<b>100%</b>			

#### 2. Qualificació del sòl

Pel que fa a la qualificació del sòl, el POUM fixa diferents sistemes i zones que conformen tota la ciutat.

2.1. Els sistemes urbanístics previstos són els següents:

##### **SISTEMES URBANÍSTICS**

##### **A. Sistema d'infraestructures de comunicació**

A.1	Viari
A.1a	Xarxa viària territorial
A.1b	Xarxa viària local
A.1c	Xarxa de camins rurals
a	Recorreguts per a vianants
a.1	Eixos cívics i places
a.2	Itineraris de vianants
a.3	Passatges
A.2	Ferrovitari
A.3.	Estació d'autobusos
A.4.	Aparcaments

<b>C. Sistema d'infraestructures de serveis</b>	
C.1	Serveis tècnics
C.2	Serveis mediambientals
<b>D. Sistema d'espais lliures</b>	
D.1	Parcs territorials
D.1a	Parc del Cardener
D.1b	Parc de l'Agulla
D.1c	Parc de protecció paisatgística de balços i costers
D.2	Parc urbà
D.3	Places i jardins urbans
D.4	Protecció de sistemes
<b>E. Sistema d'equipaments</b>	
<b>F. Sistema d'habitatge dotacional</b>	
<b>H. Sistema hidràulic</b>	
<b>S. Sistema de la sèquia</b>	

Pel que fa a les zones, el POUM en defineix 3 per al sòl urbà (amb diferents subzones):

#### **ZONES EN SÒL URBÀ**

##### **Zones residencials (1)**

- |      |                     |
|------|---------------------|
| 1.1. | Centre històric     |
| 1.2. | Àrea central        |
| 1.3. | Ordenació tancada   |
| 1.4. | Ordenació oberta    |
| 1.5. | Ordenació de volums |
| 1.6. | Cases agrupades     |
| 1.7. | Cases aïllades      |

##### **Zones d'activitats econòmiques (2)**

- |      |                     |
|------|---------------------|
| 2.1. | Ordenació tancada   |
| 2.2. | Ordenació oberta    |
| 2.3. | Ordenació de volums |

##### **Zones de Serveis Comunitaris (3)**

- |      |                   |
|------|-------------------|
| 3.1. | Ordenació tancada |
| 3.2. | Ordenació oberta  |

El sòl no urbanitzable queda qualificat en les zones i els sistemes següents:

#### **ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE**

##### **10. Xarxa d'espais de funcionalitat ecològica**

- |       |                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------|
| 10.1. | Zona de protecció de corredors ecològics                           |
| 10.2. | Zona de mosaic agroforestal de protecció ecològica i paisatgística |
| 10/A  | Zona de continuïtat ecològica en sistemes d'infraestructures       |

##### **11. Espais de protecció paisatgística**

- |      |                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------|
| 11   | Zona de protecció paisatgística de balços i costers              |
| 11/A | Zona de continuïtat paisatgística en sistemes d'infraestructures |

##### **12. Espais agrícoles homogenis**

- |      |               |
|------|---------------|
| 12.1 | Zona agrícola |
|------|---------------|

12.2.	Zona agrícola de la sèquia
12/A	Zona de continuïtat agrícola en sistema d'infraestructures

### 13. Regulació de la zona de l'agulla

#### 3. Delimitació de sectors i polígons d'actuació

- D'acord amb la Memòria d'ordenació, amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació fixada, el POUM preveu la redacció de plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística per al desenvolupament del sòl urbà i plans parcials urbanístics per al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat.

- Començant per al sòl urbà, el POUM delimita 85 polígons d'actuació urbanística. En funció del seu abast i objectius se'n defineixen 3 tipus, que es distingeixen per la seva condició d'instrument de transformació urbanística.

1. **(PAUp)** Polígons d'actuació urbanística d'àmbits amb projecte de reparcel·lació aprovat
2. **(PAUm)** Polígons d'actuació urbanística per a la millora urbana puntual – sense suposar transformació del teixit urbà i dels usos existents –
3. **(PAUt)** Polígons d'actuació urbanística per a la transformació urbana

Altrament, també en el sòl urbà, el POUM defineix 53 plans de millora urbana. Igualment, en funció del seu abast i objectius se'n defineixen 2 tipus, que es distingeixen per la seva condició d'instrument de transformació urbanística:

1. **(PMUm)** Plans de millora urbana puntual
2. **(PMUt)** Plans de millora urbana de transformació

- Respecte al sòl urbanitzable delimitat, el POUM estableix 13 àmbits amb l'objectiu de permetre el creixement de la ciutat i possibilitar, al mateix temps, el completament del sistema d'espais públics i d'equipaments dels sectors consolidats adjacents i suposant el desplegament dels programes de sòl i habitatge.

- A més, el POUM defineix dos àmbits de sòl urbanitzable no delimitat amb la finalitat de fixar un sòl de reserva per al creixement de la ciutat, un cop desenvolupats els àmbits de sòl urbanitzable delimitat.

- Finalment, el POUM delimita 6 plans especials urbanístics, que afecten a diferents règims de sòl, amb l'objectiu d'endregar determinats àmbits complexes de la ciutat de Manresa i establir-ne una regulació curosa i detallada.

## 3.1. Potencial POUM

	Num	Sostre total m2	Habitatges	Densitat mitjana	Activ. Econòmica
PAUs	85	540.918	4.509	97 hab/Ha	177.131 m2stre
PMUs	53	623.067	4.247	62 hab/Ha	235.827 m2stre
SUDs	13	916.186	4.290	74 hab/Ha	563.480 m2stre
SUNDS	2		-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>2.080.171m2st</b>	<b>13.046 hab</b>	<b>90,0 hab/ha</b>	<b>976.438 m2stre</b>

Potencial d'habitatges	13.046 hab
------------------------	------------

Potencial d'habitants (x 2,32)	30.266 habt
--------------------------------	-------------

*Dades extretes dels quadres d'Habitatge i d'Àmbits de desenvolupament" de les pàgines 270 i 271 de la Memòria d'ordenació.*

## V. Valoració de l'expedient

### 1. En relació amb l'informe territorial i urbanístic

En sessió de 2 de desembre de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central emeté informe urbanístic i territorial sobre el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa que es preveia sotmetre a aprovació provisional. Aquest informe feia un seguit d'observacions perquè poguessin ésser considerades en l'acord d'aprovació subsegüent.

A continuació s'exposen en un quadre resum les observacions efectuades en dit informe i la seva incorporació al document aprovat provisional, remarcant-se en negreta aquelles consideracions que no han estat incloses i caldria fer-ho:

Observacions	Incorporació
<b>1.1. ESTRATÈGIES PRINCIPALS</b>	
1.1.1 Cal fer els ajustos dels creixements previstos en aquest document, tenint en compte allò establert en les prescripcions posteriors, pel que fa a alguns sectors	S'han replantejat els àmbits de creixement d'acord amb el contingut de l'informe. Altrament s'ha eliminat de les fitxes dels sectors urbanitzables no delimitats el nombre d'habitatges, tot mantenint aquests àmbits com "reserves" a llarg termini.
1.1.2 Cal reforçar l'aposta del POUM de localitzar en l'àmbit del Congost un node de transport intermodal i delimitar per a la seva ordenació futura un pla especial urbanístic	El document incorpora un nou pla especial urbanístic, el PEU005. <i>Infraestructures de comunicació congost</i> amb l'objectiu d'estudiar de forma conjunta l'ordenació i els usos dels nous equipaments previstos en l'àmbit amb la definició de la futura estació de ferrocarrils.
1.1.3 Cal establir com a sistema general la proposta de prolongació cap al nord de l'Avinguda dels Països Catalans, entre els Trullols i Prat de la Riba. En tant que sistema general, cal fer explícit en el document que els costos d'urbanització de la part d'aquest vial que garantirà la funció de variant per als dos sentits de la marxa l'assumirà l'administració competent. La part d'execució de la via que s'imputi a sectors de planejament serà pròpiament la necessària per al correcte funcionament d'aquests nous àmbits de creixement. Per tal de garantir la màxima viabilitat d'aquesta infraestructura viària i la concreció precisa del seu traçat, rasants, disseny i urbanització, cal que el Pla delimiti per a la seva concreció un pla especial urbanístic que s'haurà de tramitar prèviament al desenvolupament de qualsevol dels sectors de planejament que inclouen part d'aquesta via.	S'ha incorporat dins l'apartat " <i>obres d'urbanització</i> " de les fitxes dels àmbits de planejament que permetran executar la prolongació d'aquesta via que els propietaris inclosos en aquests sectors es faran càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari, a excepció de la infraestructura principal del sistema general viari corresponent a l'Avinguda dels Països Catalans.  No s'ha inclòs al POUM, no obstant, la necessitat de redactar un pla especial urbanístic per a l'execució d'aquesta via atès que es tracta, en realitat, d'un projecte complet que executarà l'administració competent.
1.1.4 Es recomana delimitar un àmbit de pla de millora o un pla especial urbanístic a l'entorn del mercat municipal a fi de millorar-ne l'ordenació i la integració en l'entorn.	El document aprovat provisionalment no incorpora un àmbit de planejament derivat a l'entorn del mercat i ho justifica pel fet que " <i>en cas d'abordar-se una proposta integral del mercat i el seu entorn, sempre esdevé possible la delimitació d'un PEU. La seva delimitació per part del POUM podria comprometre les inversions que es preveuen en breu termini.</i> "



Observacions	Incorporació
<b>1.1. ESTRATÈGIES PRINCIPALS</b>	
1.1.5 Cal aprofitar l'oportunitat que brinden els sòls que resten avui per desenvolupar a la ciutat per introduir-hi de forma expressa mixticitat d'usos. Aquest fet és especialment rellevant en la façana de la Ctera de Vic, en el tram entre la Plaça de Prat de la Riba i la traça de la C55, i en els sòls urbanitzables de l'àrea del camí dels Trullols.	El POUM preveu la mixticitat d'usos tant en els nous desenvolupaments situats al sector est de la ciutat, com a l'entorn de la carretera de Vic. En l'àmbit del camí dels Trullols s'amplia l'edificabilitat prevista per a altres usos fins a un 20% del sostre total. Per altra banda, a la carretera de Vic es preveu conformar un front d'edificació a aquest vial de caràcter terciari, que complementi els creixements residencials proposats.
1.1.6 Pel que fa al Parc de Puigterrà, cal repensar d'incloure els polígons d'actuació urbanística PAUm 48. <i>Puigterrà 2</i> i PAUm 49. <i>Puigterrà 3</i> en àmbits de planejament de major escala, amb la finalitat d'obtenir els sòls del parc que a dia d'avui no són públics com a part de cessió obligatòria i gratuïta amb destí sistema d'espais lliures.	S'ha delimitat un únic àmbit de PMU, el PMUt09.Sol-Puigterrà que inclou els antics <i>PMUt22.Sol</i> , <i>PAUm48.Puigterrà2</i> i <i>PAUm49.Puigterrà3</i> aconseguint amb això obtenir com a sòls públics tots aquells terrenys del parc de Puigterrà que avui encara no ho són i concentrar l'aprofitament privat en l'illa delimitada pels carrers Sol, Bonsuccés, Era Firmat i carretera de Vic.
1.1.7 Respecte el Parc de Puigberenguer, pel bé de l'interès públic i per tal de poder disposar per a l'ús de la col·lectivitat de la major part possible de la peça avui qualificada com a <i>D.2 - Sistema d'espais lliures. Parc urbà Puigberenguer</i> , cal plantejar una proposta d'ordenació conjunta de tota aquesta àrea de ciutat, que centri, en la mesura del possible, els seus aprofitaments urbanístics en els sectors actuals de Pirineu i Gravera i determini com a sòls de cessió obligatòria i gratuïta els sòls del parc. Cal, així mateix, incorporar a aquest àmbit el PAUm061. <i>Pedraforca</i> vist que aquest és el que permet garantir l'enllaç dels carrers Rajadell i Collbaix. Seria convenient, a més, delimitar per a l'entorn del Parc de Puigberenguer un pla especial urbanístic amb l'objecte de definir-ne i concretar-ne els usos i l'ordenació, tot millorar-ne l'accessibilitat a peu i en vehicle, les àrees d'aparcament, determinant àrees de joc i descans,...	El nou document no ha incorporat pràcticament cap canvi en l'ordenació de l'àmbit respecte aquell informat el 2/12/2016. La memòria (pàg. 242) ho justifica de la següent manera:  <i>"Els àmbits a l'entorn del Puigberenguer s'han delimitat amb l'únic objectiu d'aconseguir els terrenys del parc, renunciant a una mínima part de la seva superfície que, en qualsevol cas, no suposa un detriment substancial de l'espai lliure atès que se situen en terrenys topogràficament desvinculats del parc. La inclusió dels terrenys de Puigberenguer en àmbits propers no esdevé possible, tant per la seva dimensió, com per l'elevada consolidació dels teixits adjacents que fan inviable que els àmbits que s'hi delimiten puguin suportar càrregues urbanístiques elevades".</i> Si bé es pot entendre justificada l'ordenació proposada, es reitera en aquest informe que seria convenient delimitar a l'entorn del parc un PEU.
1.1.8 En relació amb el Parc de les Saleses, cal plantejar una ordenació conjunta de tota l'àrea entorn del parc que permeti concentrar els aprofitaments, majoritàriament, a la façana oest del nou vial de connexió entre el carrer Viladordis i el dels Caputxins i mantenir com a sòl públic d'espai lliure la peça central de parc (que a dia d'avui ja és un bé de domini públic), així com alliberar d'aprofitament privat l'àmbit de l'equipament de l'antic hospital de les Germanetes dels Pobres, tot ell qualificat d'equipament en la RPGOU.	Respecte a les Saleses, la proposta ha delimitat per al seu desenvolupament un únic àmbit de planejament, el PMUt014. <i>Saleses</i> , en comptes dels 4 inicials, excloent-ne l'equipament de les Germanetes dels Pobres i Flors Cirera, que es mantenen com un pla de millora independent. Amb aquest canvi s'aconsegueix alliberar d'aprofitament privat la peça central del parc i concentrar l'edificabilitat admesa conformant façana al nou vial de connexió entre el carrer Viladordis i el dels Caputxins.

Observacions	Incorporació
<b>1.1. ESTRATÈGIES PRINCIPALS</b>	
1.1.9 Cal mantenir els terrenys del PPU007. <i>Camí de les Aigües</i> dins l'àmbit del pla especial urbanístic de l'entorn del parc de l'Agulla i atorgar als seus sòls el règim de sòl no urbanitzable. Serà aquest PEU el que, a futur, haurà de definir les actuacions que es podran dur a terme en aquests sòls, fruit d'una planificació conjunta i coordinada amb el municipi veí de Sant Fruitós. Les determinacions que es derivin d'aquesta reflexió conjunta podran comportar, per a la seva adaptació a l'ordenament urbanístic vigent, la modificació dels instruments de planejament general d'ambdós municipis.	S'han classificat com a sòl no urbanitzable els terrenys inclosos en l'anterior sector PPU007. <i>Camí de les Aigües</i> i s'han inclòs dins del sector de planejament derivat PEU001. <i>Agulla</i> . Serà aquest pla especial, que es preveu desenvolupar en coordinació amb el municipi adjacent, el que determinarà el destí d'aquests sòls en un context més ampli.
1.1.10 Respecte l'àrea a completar a l'entorn de la Pujada Roja, cal repensar la gran fragmentació proposada. En aquest sentit, seria convenient que el planejament derivat que es proposi abasti àmbits més grans, amb la finalitat de fixar de manera unitària l'estructura fonamental dels seus sistemes urbanístics i d'altres elements estratègics. Aquests àmbits haurien d'incloure aquelles preexistències que calgui afectar pel bé de l'interès públic i mantenir fora dels sectors, en canvi, la resta d'edificacions existents que es considerin compatibles amb la futura ordenació.	El POUM aprovat provisionalment proposa alguns canvis respecte l'ordenació del sector de la Pujada Roja. Els 13 àmbits inicials delimitats s'han reduït a 11, 5 PMU –que desenvolupen la part central de l'àrea- i 6 PAU –de petites dimensions situats, majoritàriament, prop de la carretera de Vic-. Pel que fa a les preexistències, s'han mantingut en sòl urbà aquells teixits consolidats per l'edificació que, des del planejament de 1981 han tingut aquesta consideració i, la resta, s'han incorporat en sectors de PMU per tal d'estudiar-los globalment.
<b>1.2 CREIXEMENTS PROPOSATS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>	
1.2.1 Per tal que les fitxes de cada àmbit donin compliment a les determinacions de l'article 58.7. del TRLUC, cal completar el seu contingut amb la densitat màxima d'habitatges admesa i els usos principals i compatibles previstos.	S'ha inclòs al títol <i>Condicions d'ordenació, edificació i ús</i> de les fitxes dels plans parcials urbanístics dos nous apartats: <i>Densitat màxima</i> i <i>Règim d'usos</i> .
1.2.2 Altrament, cal revisar els percentatges d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta determinats per a cada sector en cadascuna de les fitxes per tal de què aquests s'adeqüin a allò que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i la Disposició Transitòria Tercera apartat segon de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, tenint present que pràcticament tots els sectors es corresponen amb sòls ja urbanitzables d'acord amb el planejament general actualment vigent.	S'han revisat els percentatges d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta i ajustat a allò que determina el TRLUC.  <b>Cal dir, no obstant, que caldrà revisar els percentatges fixats per als àmbits del PPU13. <i>Concòrdia</i> (13%) i PPU12. <i>Tudela</i> (11,23%) i determinar en ambdós casos que es fixa el 10% d'aprofitament per aquells terrenys ja classificats d'urbanitzables pel planejament general vigent i, en canvi, el 15% per els sòls de nova classificació.</b>
1.2.3 Es recomana refundre en el document de POUM tots aquells planejaments aprovats definitivament, per tal de disposar d'un únic document que estableixi totes les determinacions.	El POUM manté la vigència dels PPU aprovats que no han finalitzat el seu desenvolupament, de manera que es mantenen totes les condicions particulars de desenvolupament recollides pel planejament derivat sense engruixir el document normatiu del POUM. Altrament, també justifica que mantenir la figura de planejament aprovada facilita la seva modificació sense modificar el POUM.

Observacions	Incorporació
<b>1.2. CREIXEMENTS PROPOSATS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>	
<p>1.2.4 <i>Plans parcials residencials sector est (008.Països Catalans i 016. Camí dels Trullols 3, 009. Camí dels Trullols 1 i 015. Camí dels Trullols 2):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cal ajustar els paràmetres urbanístics d'aquests sectors, tot tenint en compte els paràmetres establerts al planejament vigent.</li> <li>- Respecte als sectors PPU009. <i>Camí dels Trullols 1</i>, PPU015. <i>Camí dels Trullols 2</i> i PPU016. <i>Camí dels Trullols 3</i>, cal establir per a tota aquesta àrea un únic sector, de tal manera que el desenvolupament d'aquest s'encarregui de garantir una ordenació detallada, precisa i conjunta, tot equilibrant-ne els aprofitaments urbanístics.</li> </ul>	<p>El POUM preveu un lleuger increment de l'edificabilitat dels sectors respecte l'actualment vigent, principalment per a altres usos, atès que les càrregues d'urbanització (quant al soterrament de les línies elèctriques, especialment) són molt superiors.</p> <p>En relació a l'àrea del Camí dels Trullols, s'ha delimitat un únic pla parcial urbanístic, el PPU009. <i>Camí dels Trullols</i>.</p>
<p>1.2.5 <i>Plans parcials residencials sector oest (011. Tossal dels Cigalons i 012. Tudela):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cal vincular l'execució del pont proposat per connectar la prolongació del carrer Dibuixant Vilanova amb el carrer Mestre Albagés al PPU12. <i>Tudela</i>, tot admetent per al sector una certa ampliació que permeti connectar-lo amb aquest nou viaducte.</li> <li>- Respecte al PPU 011. <i>Tossal dels Cigalons</i>, cal incorporar en la seva fitxa normativa que l'ordenació d'aquest sector preveurà el traçat i les rasants del nou pont.</li> </ul>	<p>El sector PPU012. <i>Tudela</i> ha ampliat el seu àmbit pel seu límit sudoest per tal de garantir la continuïtat amb el nou viaducte. Altrament, s'ha incorporat dins l'apartat <i>Obres d'urbanització</i> la càrrega econòmica de l'execució d'aquest pont.</p> <p>Finalment, s'ha augmentat, també, el sector pel nordoest per tal d'incorporar-hi algunes edificacions existents a l'entorn de l'equipament escolar actual.</p> <p>S'ha incorporat a la fitxa del PPU011. <i>Tossal dels cigalons</i> que l'ordenació del sector preveurà el traçat i les rasants del nou pont.</p>
<p>1.2.6 <i>Pla parcial d'activitat econòmica PPU10. El Joncar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cal condicionar el desenvolupament d'aquest pla parcial a que prèviament hagi estat executada la rotonda situada al sud oest del sector, atès que aquest enllaç viari és el que en garantirà l'accés principal.</li> <li>- Cal definir amb major claredat els usos per a la col·lectivitat als quals es pretén destinar el sector.</li> </ul>	<p>S'ha inclòs a l'apartat <i>Criteris d'Ordenació</i> que el desenvolupament d'aquest PPU restarà condicionat a què prèviament s'hagi executat dita rotonda.</p> <p>S'han establert com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones qualificades de clau 3. <i>Serveis comunitaris</i>.</p>
<b>1.3. DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ</b>	
<p>1.3.1 Per tal de donar compliment a l'article 58.1.a) del TRLUC, cal establir en cadascuna de les fitxes dels diferents PAU i PMU si es tracta d'un àmbit de sòl urbà consolidat o de sòl urbà no consolidat.</p> <p>Així mateix, d'acord amb l'apartat 5è d'aquest mateix article 58, cal fer constar a les fitxes dels plans de millora urbana els usos principals i compatibles.</p>	<p>S'ha afegit a la fitxa de tots els PAU i PMU un nou apartat <i>Condicions de sòl</i> amb la seva classificació urbanística.</p> <p>Altrament, s'han inclòs al títol <i>Condicions d'ordenació, edificació i ús</i> de les fitxes dels PMU dos nous apartats: <i>Densitat màxima</i> i <i>Règim d'usos</i>.</p>
<p>1.3.2 Cal revisar a tots els polígons d'actuació urbanística i als plans de millora urbana la cessió de sòl amb aprofitament proposada per tal de què aquesta doni obligat compliment al TRLUC i a l'article 40.2 del Reglament.</p>	<p>S'han revisat la totalitat de polígons i plans de millora urbana i s'han introduït els ajustos necessaris per donar compliment al marc legal vigent. Destacar que els àmbits de dotació han passat tots ells a transformació.</p>

1.3.3	Cal, també, revisar en tots aquests polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana la necessitat o no de reservar sòl per a habitatge protegit, d'acord amb l'article 57 del TRLUC.	S'ha revisat, també, aquest aspecte i s'ha previst reservar habitatge protegit per a tots aquells àmbits que tenen consideració de transformació.
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Observacions		Incorporació
<b>1.3. DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ</b>		
1.3.4	Cal ajustar la delimitació d'alguns PAU i PMU per tal que les parcel·les resultants que s'obtinguin després de la reparcel·lació tinguin les condicions mínimes per poder ser edificades i, per tant, puguin ser inscrites al Registre de la propietat.	S'ha ajustat la delimitació dels PAUm Aiguader i Bambylor.

1.3.5	Seria convenient repensar les dues classificacions proposades per als polígons d'actuació urbanística de millora puntual i polígons d'actuació urbanística de transformació per tal de que aquestes agrupacions responguin amb claredat a la magnitud de la intervenció proposada, al marge de que estigui o no sotmesa a determinats deures urbanístics. Cal fer aquesta mateixa reflexió per als plans de millora urbana.	S'han revisat els PAU i PMU incorporats en cadascun dels grups per tal que responguin realment a la intervenció proposada en cada cas.
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA</b>
----------------------------------------

1.3.6	Cal, de forma genèrica, assimilar les claus urbanístiques dels nous polígons a les de les illes veïnes, sens perjudici que en algun punt singular de la ciutat, i per tal d'assegurar el paper estratègic d'alguna peça, es pugui mantenir la qualificació 1.5. <i>Ordenació de volums</i> .	S'han revisat els diferents PAU per tal d'assimilar, sempre que ha estat possible, les seves claus urbanístiques a les de les parcel·les veïnes.
-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3.7	<p>PAUm 015. <i>Joan Amades</i> i PAUt087. <i>Muralla Sant Francesc</i>: cal delimitar per a aquests àmbits un pla de millora urbana que, mitjançant un estudi més detallat i concret, n'aconsegueixi l'ordenació més idònia, sens perjudici que des del POUM es puguin establir determinats elements, especialment sistemes, com a vinculants.</p> <p>En el cas dels polígons d'actuació urbanística definits en el nucli de Viladordis (PAUm045. <i>Viladordis 1</i>, PAUm066. <i>Viladordis 2</i>) s'aconsellaria, també, posposar la seva concreció a un pla de millora urbana.</p>	<p>Per a l'àmbit Muralla Sant Francesc s'ha delimitat un pla de millora urbana, el PMUt052. <i>Muralla de Sant Francesc</i>.</p> <p><b>Respecte al sector de Joan Amades, el POUM en manté la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, el PAUt070, justificant-ho pel fet que n'ha replantejat l'ordenació, assimilant-la a la de les illes veïnes. Cal dir, al respecte, que l'ordenació proposada, composant façana al carrer Sant Jaume, tot i qualificar-se com les parcel·les veïnes, de clau 1.3., no manté l'alineació amb aquest carrer, creant un retranqueig no justificat i que comporta uns espais privats amb clau SJ davant i darrera molt fragmentats i poc utilitzables. Per aquest fet, i per tal de mantenir el seu desenvolupament mitjançant PAU, caldria repensar l'ordenació d'aquests sòls. Altrament, caldrà revisar la peça que afronta al c/ St Llätzer per tal de comprovar que compleixi amb el paràmetre de façana mínima, fixat en la normativa en 7,00 m.</b></p> <p>Pel que fa al nucli de Viladordis, s'han</p>
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	mantingut els PAU per desenvolupar els seus creixements, atès que actualment són sòls classificats d'urbà consolidat.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Observacions	Incorporació
<b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA</b>	
1.3.8 PAUm059. <i>Bruc</i> : atès que l'interès públic és mantenir tota aquesta peça com a sòl públic de sistemes, cal repensar la manera d'obtenir-la.	S'han afegit els terrenys de l'àmbit en el PMUt043. <i>Nou de Valldaura</i> a fi i efecte d'assegurar el seu destí públic.
1.3.9 PAUm028. <i>Jorbetes</i> , PAUm042. <i>Callús</i> , PAUm051. <i>Saclosa</i> , PAU067t. <i>Miòn</i> , PAUt068. <i>Font del gat</i> i PAUt089. <i>Arquitecte Montagut</i> : atès que les ordenacions proposades per a aquests polígons defineixen volumetries, alçades i alineacions per als sòls d'aprofitament privat pròpies d'un projecte d'edificació, i no tant d'un instrument de gestió urbanística, difícils de valorar dins el marc d'un instrument de planificació general, cal per a aquests àmbits o bé delimitar un pla de millora urbana que permeti amb posterioritat una millor concreció de la proposat (amb seccions, alçats, ...) o bé, de mantenir-se el PAU, que aquest estableixi, només, qualificacions urbanístiques, posposant el projecte d'edificació a la llicència posterior.	<p>Respecte als polígons d'actuació urbanística de Jorbetes, Callús i Arquitecte Montagut, s'han fixat qualificacions urbanístiques.</p> <p>Per a l'àmbit de la Font del Gat s'ha delimitat un pla de millora urbana, el PMUt053. <i>Font del Gat</i>.</p> <p><b>Respecte al PAUm046.Saclosa, la proposta de qualificació presentada fa difícil de materialitzar l'edificabilitat proposada. Per aquest fet, caldria repensar de nou l'ordenació d'aquest àmbit.</b></p> <p>Finalment, per a l'àmbit del Miòn, s'ha mantingut la mateixa proposta que en el document anterior.</p>
1.3.10 PAUm040. <i>Sagrada família 1</i> , PAUm041. <i>Sagrada família 2</i> , PAUt 071 i PAUt072 PAUt079. <i>Mossèn Serapí Farré</i> , PAUt084. <i>Sant Cristòfol 1</i> i PAUt88. <i>Sant Cristòfol 2</i> : cal revisar les alineacions definides per aquests polígons atès que suposen alterar les actualment previstes i que responen, en la majoria dels casos, a l'alineació general del vial al que donen façana. En alguns d'aquests àmbits, a més, el fet de materialitzar-se les alineacions com es grafien en el document podria ocasionar certs problemes, com ara mitgeres al descobert, deixar edificacions sense afrontar amb un vial públic, ...	S'han solucionat els problemes detectats en aquests polígons d'actuació urbanística.
1.3.11 PAUm034. <i>Sol i Aire-Bellavista-Tres Creus</i> , PAUt. 085. <i>Sòl i Aire</i> i PAUt.086. <i>Bellavista</i> : cal delimitar un o diversos plans de millora urbana que garanteixin la millor solució per resoldre les diverses problemàtiques detectades en aquests teixits de forma unitària.	S'han delimitat plans de millora urbana a Sol i Aire i Bellavista. Quant a l'àmbit conjunt, el seu objectiu és garantir la urbanització dels accessos comuns als tres nuclis de població ,i per aquest fet, es delimita un polígon d'actuació urbanística unitari, el PAUm011. <i>Sol i aire-Bellavista-tres creus</i> .
1.3.12 PAUm014. <i>Cirera</i> : cal revisar la fitxa d'aquest PAU perquè reculli correctament la seva situació urbanística actual, després d'haver estat obtinguda per expropiació la peça de sòl destinada a equipament públic.	S'ha corregit la fitxa.

	Observacions	Incorporació
	<b>PLANS DE MILLORA URBANA</b>	
1.3.13	Es recomana refondre els plans de millora urbana aprovats definitivament en el POUM, a fi de disposar d'un document únic que n'estableixi totes les determinacions.	El POUM ha realitzat la refosa del planejament derivat en tots aquells casos en què, per l'escassa complexitat de la regulació, això ha estat possible.
1.3.14	PMU 008. Mion i el PMUt029. Beat Pagès: vista la dimensió de les illes per a les quals es proposa un recorregut públic interior, es qüestiona que aquesta intervenció sigui realment necessària, i més tenint en compte que, de materialitzar-se així, deixaria com a vistos els darreres d'algunes edificacions pensades, inicialment, per no ser visibles més que per a la resta de veïns de l'illa.	El document de POUM manté l'ordenació proposada en la versió anterior. Aquest fet es justifica en la memòria del document per la necessitat d'intervenir en uns terrenys amb unes preexistències que, sense un àmbit de planejament i gestió, perduraran en el temps malgrat la seva inadequació.
1.3.15	El PMUt009. <i>Dama</i> parla, també, d'aconseguir aquest objectiu, no obstant això, aquest itinerari públic no queda reflectit en els plànol d'ordenació de la fitxa. Cal revisar aquest aspecte.	S'ha corregit aquest aspecte en la fitxa.
1.3.16	PMUt050. <i>Guix</i> : cal condicionar el desenvolupament d'aquest pla de millora urbana a l'execució de la rotonda projectada vist que l'execució d'aquesta podria acabar condicionat l'àmbit.	S'ha condicionat el desenvolupament d'aquest pla de millora urbana a l'execució de la rotonda projectada.
	<b>1.4. SÒLS URBANITZABLES NO DELIMITATS O DE RESERVA</b>	
1.4.1	Cal que el contingut de les fitxes urbanístiques dels sectors reconeguts com a sòl de reserva estableixin el grau de concreció que determina la Llei per a aquest règim de sòl. En aquest sentit, cal eliminar-ne l'índex d'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges admesos, així com l'ordenació indicativa d'aquests àmbits. Altrament, cal incorporar en aquestes fitxes els criteris que permetrien la delimitació d'aquests sectors.	S'ha corregit el contingut de les fitxes dels sectors urbanitzables no delimitats per tal que s'ajustin a allò que determina el TRLUC per a aquest règim de sòl.
1.4.2	Cal suprimir l'àmbit SND002. <i>Mion</i> , d'acord amb els criteris exposats en el punt 1er de l'apartat <i>Valoració de l'expedient</i> d'aquest informe.	S'ha eliminat l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat <i>Mion</i> . Una part reduïda del sector s'ha integrat en el PPU <i>Tudela</i> per tal de mantenir la funcionalitat de la proposta viària del POUM per aquest límit. També s'ha incorporat a aquest PPU una porció de sòls al nord est, per tal d'incloure uns habitatges preexistents i els sòls a l'entorn de l'equipament escolar actual.
	<b>1.5. SISTEMES URBANÍSTICS</b>	
1.5.1	Cal revisar la regulació normativa de les tres claus diferenciades pel que fa a recorreguts per a vianants (claus a1, a2 i a3) a fi de fer-la més comprensible. Altrament, cal revisar els sòls qualificats d'a1 i d'a2 atès que incorporen peces que, per la seva naturalesa, caldria incorporar dins dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures.	El nou redactat dels articles del 76 al 82, que regulen el règim general i les condicions d'ús d'aquestes tres subclaus urbanístiques, així com les seves condicions d'ordenació particulars, clarifica les diferències entre cadascuna d'elles.
1.5.2	Cal incloure dins del Sistema de Comunicació els sòls destinats a aparcament. L'estació d'autobusos, en canvi, cal qualificar-la de sistema d'equipaments com a equipament de transport.	Les dues claus agrupades sota el concepte de suport a les comunicacions (claus B1 i B2) s'han incorporat al sistema de comunicacions: A3. <i>Estació d'autobusos</i> i A4. <i>Aparcaments</i> .

- |       |                                                                                                                                    |                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1.5.3 | Cal canviar el nom del sistema hidrogràfic pel de sistema hidràulic, d'acord amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme. | S'ha corregit el nom d'aquest sistema. |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|

## Observacions

## Incorporació

**1.6. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL SÒL URBA**

- |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.6.1 | Per tal de contribuir a la reducció dels habitatges vacants així com dels solars buits i a la barreja i cohesió social – especialment en el casc històric-, cal valorar la possibilitat d'introduir en el marc del POUM algun dels mecanismes que el TRLUC preveu per combatre aquesta problemàtica i que són la delimitació d'àrees de tanteig i retracte i el registre de solars sense edificar. | <p>L'article 35. <i>Delimitació d'àrees de tanteig i retracte</i> de la normativa urbanística preveu, als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, la possibilitat de delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'acord amb el que estableix la legislació urbanística.</p> <p><b>Altrament, d'acord amb la Memòria d'ordenació, el POUM preveu una disposició transitòria cinquena que proposa estudiar la delimitació d'aquestes àrees en els àmbits grafiats en l'annex V de la mateixa normativa. Cal dir, però, que la normativa urbanística aprovada provisionalment no adjunta ni aquesta disposició transitòria ni l'annex V. Caldrà, per tant, incorporar aquestes determinacions en el document.</b></p> |
| 1.6.2 | Cal buscar una manera més clara i inequívoca d'assenyalar aquells sòls urbans als quals, per adequar-se a l'ordenació fixada, els manca cessió obligatòria i gratuïta de sòl de vialitat i la seva urbanització.                                                                                                                                                                                   | <p><b>L'únic canvi que s'ha introduït en aquest sentit és modificar el grafisme de la línia que identifica aquestes peces de sòl urbà a les quals els manca cessió obligatòria i gratuïta de sòl de vialitat i la seva urbanització.</b></p> <p><b>No obstant, se segueixen identificant aquestes peces delimitant al seu entorn un polígon anomenat "àmbit de sòl urbà no consolidat" mantenint-se, per tant, el problema inicialment detectat d'interpretació i de distinció entre aquestes àrees i els àmbits de planejament o de gestió urbanística. Per aquest fet, es reitera la prescripció 1.6.2. de <i>buscar una manera més clara i inequívoca d'assenyalar aquells sòls urbans als quals, per adequar-se a l'ordenació fixada, els manca cessió obligatòria i gratuïta de sòl de vialitat i la seva urbanització.</i></b></p>                                                 |

**1.7. SÒL NO URBANITZABLE**

- |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.7.1 | Cal establir normativament que, amb caràcter general, no s'admetran nous habitatges en el sòl no urbanitzable. En aquest sentit, cal adaptar el redactat de diversos articles que regulen aquest règim de sòl a aquesta determinació. Concretament:- En el punt 3a) de l'article 278, cal assenyalar que, amb caràcter general, queda prohibit en sòl no urbanitzable l'ús d'habitatge.<br>- En la regulació de les zones 10.2 , 12.1, 12.2. cal | <p>A la normativa s'ha especificat que, amb caràcter general, no s'admet en el sòl no urbanitzable la implantació de nous habitatges i que, en cas que aquesta sigui necessària, es prioritzarà la utilització d'edificacions existents.</p> <p>Altrament, l'admissió d'aquests habitatges familiars rurals només s'ha mantingut en dues zones estretament vinculades a l'explotació agrícola (12.1 i 10.2) i s'ha exclòs de l'ús del</p> |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

eliminar de les edificacions admeses els habitatges unifamiliars rurals. En les claus 10.2. i 12.1. es podria valorar la possibilitat d'admetre aquest ús en habitatges preexistents legalment implantats i no inclosos en el catàleg, en casos molt excepcionals que requereixin la proximitat per la cura i vigilància de l'activitat, i sempre degudament justificats. Aquests s'hauran de tramitar d'acord amb l'article 48 del TRLUC. En qualsevol cas, en la clau 12.2. <i>Zona agrícola de la Sèquia</i> , ocupat per hortes destinades al conreu de regadiu, no es podrà admetre aquesta possibilitat.	regadiu.  <b>Cal dir, però, que hi ha encara un aspecte a esmenar al respecte, i és que en la taula de l'article 392. <i>Regulació dels usos en sòl no urbanitzable</i> de les normes urbanístiques apareix com a ús admès en la clau 12.2 l'ús d'habitatge rural.</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Incorporació

## Observacions

**1.7. SÒL NO URBANITZABLE**

- |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.7.2 | Cal suprimir dels usos permesos en sòl no urbanitzable l'ús comercial atès que és un ús impropï. En qualsevol cas, els usos tipus agrobotiga proposats en aquesta normativa cal incorporar-los dins l'ús agrícola, d'acord amb la definició establerta en l'article 48 del Reglament de la Llei d'urbanisme.                                                                   | S'ha suprimit l'ús comercial dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.7.3 | Respecte al nucli de les Farreres (clau 10.2c) cal revisar la finca mínima per a l'edificació admesa, assenyalada en aquest document en 0,3 Ha, i el volum màxim edificable (6.000 m <sup>3</sup> ) tenint en compte que aquests paràmetres poden suposar una ocupació excessiva del sòl i la finalitat del POUM en aquests casos és vetllar pel manteniment del seu caràcter. | <b>El document ha mantingut per al nucli de les Farreres una subclau urbanística específica, la clau 10.2c, per tal de remarcar la singularitat d'aquest indret. No obstant, la regulació que després es fa d'aquests sòls és la mateixa que la de la subclau 10.2b. <i>Subzona de mosaic agroforestal fragmentat</i>. Atès, però, que les característiques d'ambues subclaus no són les mateixes, ni pel que fa a grandària de les finques, consolidació d'edificacions, necessitats de noves construccions,... caldria establir una regulació específica que respongui a les necessitats i possibilitats reals d'aquest nucli rural.</b> |
| 1.7.4 | Cal realitzar un estudi conjunt de totes les peces de sòl qualificades de 12.2a, de millora d'horta, per tal de poder identificar amb claredat quines d'aquestes peces caldrà assenyalat específicament amb la clau 12.2a per garantir la seva millora i quines, en canvi, serà més favorable qualificar de 12.2.                                                              | S'ha fixat normativament que els plans especials per a la millora d'horta es desenvoluparan en dos únics àmbits – el Poal i Viladordis- i s'han suprimit les qualificacions residuals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**1.8 DOCUMENTACIÓ**

- |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                               |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.8.1 | Cal completar l'Agenda i Avaluació econòmica amb la viabilitat econòmica de tots els àmbits de planejament i gestió, independentment que hagin de fer o no cessió d'aprofitament.                                                                                                                                                     | S'ha completat l'avaluació econòmica i financera amb la totalitat dels àmbits delimitats.                                                                                     |
| 1.8.2 | Cal revisar els valors residuals de sòl brut tant dispersos que s'observen en alguns àmbits de sòl urbà molt propers, amb unes mateixes característiques tipològiques i delimitats per a uns mateixos objectius, entenent que aquests valors només es podrien justificar per l'interès públic prevalent de les actuacions proposades. | S'han replantejat els paràmetres de determinats àmbits amb l'objectiu d'equilibrar aquells que, amb les mateixes finalitats, constaven de valors residuals molt diferenciats. |



Altrament, les consideracions que es varen fer respecte mancances en la normativa i en la documentació:

1. NORMATIVA	
1.1	Article 12. <i>Plans de millora urbana</i> punt 8: cal comprovar que el redactat d'aquest article és concordant amb els canvis proposats en l'informe urbanístic i territorial respecte les agrupacions d'aquests instruments de planejament derivat. Cal fer aquesta mateixa comprovació en el punt 5è de l'article 19. <i>Polígons d'actuació urbanística</i> .
1.2	Article 50. <i>Qualificació del sòl</i> : cal eliminar la referència que es fa en aquest article a les qualificacions del sòl urbanitzable vist que, d'acord amb l'informe urbanístic i territorial, cal eliminar de tot el document aquesta determinació. Cal revisar aquest mateix aspecte en l'article 53 punt 2. <i>Paràmetres urbanístics de la qualificació urbanística</i> .
1.3	Cal corregir en el punt 3er de l'article 50 que el títol 7 de la normativa urbanística regula les zones del sòl no urbanitzable i no les del sòl urbanitzable. En aquest mateix article, cal revisar si el punt 4t a quedat a mig redactar.
1.4	Cal matisar en el punt 5è lletra b) de l'article 52. <i>Els paràmetres urbanístics dels sectors i polígons</i> que, en el cas de sectors urbanitzables delimitats es podran establir compensacions entre l'estàndard d'equipament i viari sempre i quan es doni compliment als percentatges mínims d'equipaments de titularitat pública fixats en l'article 65 punts 3er i 4t del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC).
1.5	Cal corregir el punt 6. <i>Nombre màxim d'habitatges</i> : b) en el cas de sectors de planejament derivat el paràmetre bàsic normatiu que caldrà detallar és la densitat màxima d'habitatges, fixada en habitatges/hectàrea i no el nombre màxim d'habitatges. c) en el polígons d'actuació urbanística caldrà establir com a paràmetre normatiu el nombre màxim d'habitatges.
1.6	Capítol 4. <i>Sistema d'equipaments d'infraestructures de serveis</i> (clau C) del títol 4. <i>Sistemes urbanístics</i> : vist que aquest sistema es regula en aquest POUM de manera independent del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris i a fi de no crear confusió amb aquest altre sistema, caldria canviar el nom d'aquesta qualificació per <i>Sistema d'infraestructures de serveis</i> .
1.7	En l'article 122, que regula el desenvolupament dels parcs territorials (clau D.1.) caldria revisar la necessitat de redactar un pla especial en el supòsit de que s'implanti en sòls així qualificats sostre edificat destinat a equipament atès que en la regulació concreta de cadascun d'aquests parcs territorials no regula aquesta possibilitat.
1.8	Article 131. <i>Titularitat dels sòls qualificats de Parc Paisatgístic de Balços i Costers</i> : cal fixar en el primer punt d'aquest article que la titularitat d'aquests sòls ha de ser pública atès que formen part del sistema urbanístic d'espais lliures públics.
1.9	Article 149. <i>Tipus d'equipaments</i> : cal justificar per què s'ha fixat una subclau independent E.10 per als equipaments socials vist que, d'acord amb els usos admesos, aquests semblarien inclosos dins els usos sanitaris i assistencials (clau E.03).
1.10	Respecte l'edificabilitat admesa en el sistema d'habitatges dotacional públic (article 158), cal revisar els paràmetres d'índex i ocupació màxima atès que, tractant-se de paràmetres genèrics, l'edificabilitat resultant sembla excessiva. En tot cas, caldria regular aquesta edificabilitat assimilant-la a la dels teixits limítrofs.
1.11	Pel que fa al capítol 8. <i>Sistema hidrogràfic</i> , cal canviar el nom atorgat al sòls corresponents amb el període d'inundació de 10 anys i anomenar-lo sistema hidràulic, d'acord amb el reglament de la Llei.
1.12	Pel que fa al títol 5. <i>Sòl urbà</i> , es recomana que la regulació dels usos admesos en cada zona o subzona s'estableixi en els articles que regulen la pròpia clau.
1.13	Article 179. <i>Densitat màxima d'habitatges</i> : l'arrodoniment numèric del nombre màxim d'habitatges admesos en cada zona serà l'enter inferior, en qualsevol cas.
1.14	En aquest mateix article, pel que fa a la densitat màxima d'habitatges en totes les zones residencials excepte la zona de Centre històric caldrà revisar aquella fixada en 70m <sup>2</sup> de superfície construïda atès que suposa una densitat excessiva i una superfície útil mitjana dels habitatges massa petita.
1.15	Article 183. <i>Condicions de la parcel·la</i> de la clau 1. <i>Centre històric</i> : cal fixar una superfície màxima de parcel·la en el cas d'agrupació de parcel·les.
1.16	<b>Article 184. <i>Condicions generals de l'edificació, cobertes de la clau 1</i>: cal revisar l'admissió que, de forma genèrica, es fa en l'apartat b d'aquest article dels terrats plans. En aquest</b>

	<b>sentit, cal analitzar si en determinades parts d'aquest teixit la coberta actua com a cinquena façana i, per tant, prohibir-ne els terrats plans afavoriria el manteniment del seu caràcter tradicional.</b>
1.17	Respecte al punt 4t. <i>Condicions especials per a determinats fronts</i> d'aquest mateix article, cal concretar dins el seu redactat els paràmetres concrets de regulació de les edificacions que formalitzen els carrers Alfons XII, Bilbao, Joan XXIII i carretera de Vic i evitar, així, problemes d'interpretació de quins dels seus paràmetres es corresponen amb la regulació pròpia de la clau 1.1. i quins amb la de la clau 1.3.
1.18	Seria convenient simplificar les línies que defineixen les alineacions de la zona de Centre històric atès que és difícil interpretar d'entre les tres alineacions definides - la històrica, la discontinua i la contínua- quina és la que cal aplicar en cada tipus d'actuació.
1.19	Article 204. <i>Condicions de l'ordenació i l'edificació. Subzona 1.4.c:</i> cal revisar el punt segon, índex d'edificabilitat, ja que en aquest punt s'estableix que aquest paràmetre es fixa en els plànols d'ordenació però, després, en la documentació gràfica no apareix. El mateix succeeix amb la clau 1.6e. En aquest sentit caldria, o bé afegir aquest índex en els plànols d'ordenació, o bé definir en la normativa que l'edificabilitat màxima admesa per a aquestes claus urbanístiques és la que resultaria d'aplicar els paràmetres d'ocupació màxima i nombre de plantes assenyalats en els plànols d'ordenació.
1.20	Article 240. <i>Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2n:</i> cal refondre els paràmetres d'ordenació i condicions d'edificació d'aquesta clau urbanística en la normativa del POUM.
1.21	<b>Cal revisar els capítols 12. <i>Polígons d'actuació urbanística</i> i 13. <i>Plans de millora urbana</i> per tal que aquests siguin concordants amb els canvis proposats en l'informe urbanístic i territorial. Cal fer aquesta mateixa comprovació per als articles 257, 258 i 260 del títol 6è. <i>Regulació del sòl urbanitzable</i>.</b>
1.22	Article 261. <i>Regulació general del sòl urbanitzable:</i> cal clarificar el redactat del punt tercer de l'apartat 1c). En aquest sentit, caldria redactar aquest apartat de la següent manera: En el cas de sectors d'ús residencial, la densitat màxima d'habitatges, expressada en hab/Ha (...).
1.23	Article 265. <i>Qualificació del sòl no urbanitzable:</i> cal eliminar d'aquest article la referència als diferents sistemes urbanístics vist que aquests queden ja regulats en el títol 4t d'aquesta normativa urbanística, al marge de la seva classificació urbanística.
1.24	<b>Article 273. <i>Finca mínima i regulació dels usos i edificacions:</i> Cal eliminar del punt tercer d'aquest article el concepte aprofitament permès atès que aquest no és propi del sòl no urbanitzable.</b>
1.25	Article 278. <i>Usos</i> punt 4t: cal eliminar l'admissió de l'ús comercial dins els agrícoles i ramaders d'acord amb l'informe urbanístic i territorial.
1.26	Cal eliminar del llistat d'edificacions autoritzades els habitatges unifamiliars rurals en les claus 10.2. <i>Zona de mosaic agroforestal de protecció ecològica i paisatgística</i> , 12.1. <i>Zona agrícola</i> i 12.2. <i>Zona agrícola de la Sèquia</i> . En aquest sentit, cal suprimir dels articles 303, 328 i 337 les condicions específiques destinades a habitatge unifamiliar rural.
1.27	<b>Pel que fa a la clau 10.2.c., cal revisar el redactat dels articles 302. <i>Condicions generals de les edificacions</i>, 303. <i>Condicions específiques de les edificacions</i> i 305. <i>Condicions d'altres elements construïts a la subzona de les Farreres</i> per tal de donar compliment a les consideracions de l'informe urbanístic i territorial.</b>
1.28	Respecte a les edificacions destinades a càmping o guàrdia i custòdia d'animals a la zona agrícola (12.1), cal revisar el paràmetre d'ocupació màxima de la finca del 25% atès que entra en contradicció amb el paràmetre d'ocupació màxima fixat en l'article 327 per aquesta mateixa clau. D'altra banda, cal dir que una ocupació de finca del 25% en el sòl no urbanitzable es considera excessiva.
1.29	La clau 12.2. <i>Zona agrícola de la sèquia</i> regula unes àrees de conreu de regadiu, especialment sensibles i amb situacions força heterogènies, amb valors productius, ambientals i patrimonials les característiques de les qual cal preservar. En aquest sentit, cal revisar la regulació normativa que, de forma massa genèrica, s'estableix per a aquests sòls en els articles del 331 al 340 per tal de garantir la conservació dels seus valors, d'acord amb el seu ús i destí específic i, en concret, els percentatges admesos d'ocupació de finca per edificació, el tipus d'edificacions permeses, la regulació dels hivernacles, entre d'altres.
1.30	En relació amb el càlcul de l'edificabilitat en el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, fixat

	en l'article 355. <i>Edificabilitat</i> , cal afegir d'entre els paràmetres d'aplicació la façana mínima atès que el sostre màxim en aquestes claus és el resultat de multiplicar la façana mínima per la fondària edificable pel nombre màxim de plantes admès.
1.31	El títol 9. <i>Paràmetres d'ordenació i ús</i> incorpora en el seu article 358. <i>Alçària de l'edificació</i> la possibilitat genèrica en tota la clau 1.3. <i>Zona d'ordenació tancada</i> la possibilitat, per damunt de l'alçària reguladora màxima, d'admetre una planta àtic amb unes determinades condicions. Cal dir, al respecte, que això suposaria alterar en tota la zona d'eixample de la ciutat els paràmetres d'alçada reguladora màxima, l'aprofitament urbanístic – densitat d'habitatges i sostre màxim admès– i la imatge i volumetria general del conjunt. Aquest fet, a més, no està justificat en la memòria d'ordenació. Per tot això, cal eliminar de tot el document la possibilitat genèrica d'aquesta nova planta sense perjudici que, de forma puntual i molt degudament justificada, es pugui admetre aquesta nova planta en algun cas.
1.32	Cal modificar el redactat de l'apartat b. de l'article 383. <i>Regulació general dels usos</i> segons el règim jurídic del sòl atès que, d'acord amb els apartats 5è i 7è de l'article 58. <i>Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal</i> , en àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals es delimitin sectors subjectes a un pla de millora urbana i en sòl urbanitzable delimitat els plans d'ordenació urbanística municipal concreten, entre d'altres consideracions, els usos principals i compatibles.
1.33	En general, cal simplificar la regulació normativa dels diferents usos que s'estableix en el capítol 2. <i>Paràmetres reguladors dels usos i les activitats</i> del Títol 9. <i>Paràmetres d'ordenació i ús</i> atès que és de difícil lectura, interpretació i aplicació.
1.34	Cal revisar el redactat del punt 5è de la disposició transitòria segona. <i>Usos disconformes</i> . En primer lloc, cal condicionar la possibilitat d'ampliar les activitats ramaderes preexistents al POUM en sòl no urbanitzable, a aquelles que hagin estat legalment implantades. Altrament, seria convenient que l'ampliació admesa per a aquestes construccions s'estableixi en tant per cent respecte al sostre actual i no pas mitjançant un topall màxim de 500 m2 de sostre. Altrament, cal eliminar la necessitat de què l'ampliació projectada compleixi els paràmetres generals d'usos i edificacions en la zona on estiguin situades i condicionar-la, en canvi, a que no se superi el topall d'ocupació de finca màxima per edificacions fixada per a cada clau urbanística. Finalment, cal suprimir el darrer punt d'aquest apartat en relació a ampliacions per donar compliment a la normativa de benestar animal.
1.35	En relació amb el volum II de les normes urbanístiques, per tal de facilitar la lectura del document, cal renumerar totes les fitxes i endreçar-les d'acord amb la seva localització dins el terme municipal. <b>D'altra banda, cal simplificar la informació que apareix en el plànol de cada fitxa i, especialment, tota aquella informació que no apareix identificada en la llegenda.</b>
1.36	En el cas dels PAUs, cal donar compliment a l'article 57.7 del RLUC que fixa que <i>en el cas de terrenys que formin part de polígons d'actuació urbanística, el planejament urbanístic general ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat</i> . Aquest planejament ha de preveure, també, els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.
1.37	<b>En les fitxes dels polígons d'actuació urbanística PAUm 030. Drets-hospital i PAUt 080. Colomer cal revisar el punt de localització que apareix a la mosca.</b>
1.38	PAUm 013. <i>Lladó</i> : cal eliminar la menció als costos d'urbanització d'espais lliures que apareix en el punt <i>Obres d'urbanització</i> de l'apartat <i>Condicions de gestió i execució</i> vist que el sector no té imputades cessions de sòl per a aquest sistema.
1.39	Cal identificar correctament el PAUM065. <i>Enric Morera 2</i> .

Respecte a aquestes observacions normatives, cal dir que pràcticament totes elles han estat incorporades al document de POUM.

Dir, però, que hi ha algunes a les quals s'ha donat compliment parcial de forma justificada i d'altres a les que manca, encara, donar compliment:

- **1.16.** S'ha incorporat a l'article que regula les *condicions generals de l'edificació* de la clau 1.1. (art. 182) que, en les cobertes s'admeten excepcionalment els terrats plans. Caldria completar, però, aquest article tot concretant en quins casos es permetrà aquesta excepció.
- **1.21.** Respecte el capítol 13. Plans de millora urbana, tot i que s'ha revisat el seu contingut i aquest és concordant amb els canvis proposats per la Comissió, caldria corregir la numeració dels sectors que apareix a l'article 253. *Quadre resum dels Plans de millora urbana delimitats* perquè sigui coincident amb aquella que s'estableix per a les fitxes de cadascun d'ells en el volum II de les Normes Urbanístiques.

Altrament, i en relació amb els sòls de reserva, cal corregir en l'article 257. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable la nomenclatura de l'àmbit de les Cots.

- **1.24.** S'ha eliminat de l'article que estableix la finca mínima i la regulació dels usos i edificacions en sòl no urbanitzable (actual art.271) el concepte aprofitament atès que no és propi del sòl no urbanitzable.

No obstant això, caldria revisar el redactat del punt 2on d'aquest mateix article ja que que no queda clar a què es refereix ni la seva finalitat.

- **1.27.** Pel que fa a la clau 10.2.c. el document ha assimilat la regulació que es fa d'aquests sòls a la de la subclau 10.2b. *Subzona de mosaic agroforestal fragmentat.* Atès, però, que les característiques d'ambdues subclaus no són les mateixes, ni pel que fa a grandària de les finques, consolidació d'edificacions, possibilitat de noves construccions,... es reitera la necessitat d'establir una regulació específica que respongui a les necessitats i possibilitats reals d'aquest nucli rural.
- **1.31.** La normativa del POUM ha mantingut en el seu article 359. *Alçària de l'edificació* la possibilitat de construir en la clau 1.3. una planta àtic per damunt l'alçària reguladora màxima. Respecte a la proposta inicialment informada s'ha afegit un darrer punt a aquest article que estableix com a condició a la materialització d'aquesta planta àtic *"que haurà de disposar d'accés amb ascensor, ja sigui per estar vinculat a la planta inferior o perquè en disposi directament"*.
- **1.33.** El document de POUM manté, a grans trets, la mateixa regulació dels usos que en la versió anteriorment informada. No obstant, cal dir que s'ha eliminat un dels quadres de l'article 391. *Regulació dels usos en les zones de sòl urbà*, que establia els usos admesos en els espais lliures d'illa i s'ha simplificat la seva regulació.
- **1.35.** En relació amb el volum II de les normes urbanístiques, es reitera la necessitat de simplificar la informació que apareix en el plànol de cada fitxa.
- **1.37.** Pel que fa, també al volum II cal revisar el punt de localització del PAUt073. Colomer que apareix a la mosca.

## 1.DOCUMENTACIÓ

## Agenda i avaluació econòmica i financera

- 2.1 Cal revisar el percentatge de les despeses de gestió incloses al cost de transformació del Sòl. Aquestes estan fixades en un 1,5% i haurien de situar-se en un 15-20% del pressupost d'urbanització (als sectors de desenvolupament), per tal que s'ajustin als costos de transformació reals propis de les actuacions de sòl.
- 2.2 Pel que fa als costos d'edificació, cal advertir sobre el caràcter circumstancial del decalatge entre els costos de mercat i els costos de referència del BEC . En aquest sentit, l'ajust a la baixa del 20% d'aquests costos, podria posar en perill la viabilitat d'alguns sectors. Caldria analitzar si s'escau modificar aquesta baixa, considerant una possible evolució dels costos, i/o repensar aquells sectors o polígons en els quals el poc marge per a l'assumpció dels costos d'urbanització puguin afectar-ne la viabilitat econòmica.
- En el mateix sentit, d'adoptar una major seguretat en la viabilitat del desenvolupament dels sectors, es considera que caldria replantejar la reducció del 20% dels costos d'urbanització per motius de licitacions d'obra pública. Caldria assegurar que la viabilitat dels sectors no depèn d'aquest fet circumstancial i revisar els costos estimats, limitant l'aplicació d'aquesta reducció en aquells sectors de desenvolupament immediat.
- 2.3 Per poder facilitar la interpretació de l'estudi de viabilitat econòmica i financera de cada àmbit, seria convenient que s'incorporés un gràfic que permetés visualitzar la periodificació de les despeses i els ingressos i les fases en que es subdivideixen els sectors. Caldria revisar els temps de transformació urbanística d'alguns sectors de grans dimensions. Per a aquests en concret, i també amb caràcter general, és poc assumible que la gestió, l'enderroc i la urbanització pugui desenvolupar-se en un any. Encara menys en sectors de planejament derivat.
- 2.4 Cal clarificar per a cadascun dels sectors de desenvolupament els costos d'urbanització i d'indemnització, en el sentit que s'indiqui, en els casos en que correspongui, quina part correspon a càrregues externes imputades pel planejament (ponts, viabilitat, xarxes de serveis, etc...)
- 2.5 Finalment, per tal de valorar la viabilitat dels sectors, cal considerar no tan sols el fet que el valor residual del sòl sigui un valor positiu, sinó que cal posar-lo en relació amb el valor al mercat, per a cada zona o àmbit homogeni. En aquest sentit és destacable la variabilitat de valors residuals resultants entre àmbits pròxims i/o afins (pel que fa a usos, dimensions, etc..).

- Pel que fa al document d'agenda i avaluació econòmica dir que han estat incorporades al document les diverses observacions fetes en l'Informe Annex.

En aquest sentit, el percentatge de les despeses de gestió incloses al cost de transformació del sòl, que en la versió anterior es determinava en un 1,5%, s'ha augmentat en aquesta nova versió fins a un 10%.

Altrament, s'ha incorporat al document un annex de justificació dels mòduls emprats en els càlculs.

- Cal assenyalar, però, que d'acord amb l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua el 8 d'agost de 2016, hi ha una sèrie de consideracions fetes en aquest informe respecte la inundabilitat en àmbits de desenvolupament derivat que tenen incidència en aquest document d'avaluació econòmica i que caldrà, per tant, incorporar al document, tal i com es concreta més endavant en l'apartat 2. *Grau de compliment de les prescripcions dels organismes sectorials d'aquest mateix apartat de valoració de l'expedient.*

- Finalment, pel que fa al document d'Agenda i avaluació econòmica i financera seria recomanable que al costat del nom de cada PAU, PMU i PPU aparegui el codi que porta assignat, per tal de facilitar-ne la identificació en relació amb la resta de documents del POUM.

- Altrament, pel que fa a la documentació gràfica l'informe annex deia el següent:

## 2. DOCUMENTACIÓ

### Plànols

2.6	Plànol O1.1. <i>Classificació del sòl</i> : cal revisar en el sòl urbà la distinció que s'estableix en aquest plànol entre els sòls urbans consolidats i els sòls urbans no consolidats per tal que aquesta doni compliment al RLUC.
2.7	En el plànol O1.3.1. <i>Sistemes generals</i> , el traçat del nou vial previst per a l'àmbit del Mion es marca com a viari estructural quan, veient el seu paper dins la ciutat, no semblaria ser-ho. Cal, per tant, revisar aquest aspecte. El mateix succeeix amb el dels Trullols del SND.
2.8	Per tal de facilitar la lectura de la sèrie de plànols d'ordenació O2. <i>Ordenació del sòl no urbanitzable</i> seria convenient baixar la intensitat del dibuix dels sòls urbans i urbanitzables i evitar, així, confusions en la interpretació del règim de sòl. Així mateix, en la sèrie de plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable (sèrie O.3) seria oportú baixar la intensitat dels sòls classificats de no urbanitzables.
2.9	Respecte a la sèrie de plànols O3. <i>Ordenació sòl urbà i urbanitzable</i> , cal revisar els colors emprats per diferenciar les diferents zones, paràmetres i línies per tal d'evitar confusions entre elles.
2.10	En relació amb aquesta mateixa sèrie O3, pel que fa als elements catalogats cal revisar les trames que apareixen en els plànols vist que algunes d'elles no se sap a què responen ja que no estan identificades en la llegenda.
2.11	Cal revisar la manera com s'han grafiat les diferents fondàries de la clau 1.1. <i>Zona de centre històric</i> en els plànols d'ordenació ja que el fet d'assenyalar en línia discontinua les fondàries històriques i en contínua els nous fons de parcel·la sembla contradictori amb la voluntat inicial de manteniment del caràcter actual i foment a la rehabilitació.
2.12	Manca incorporar a la llegenda dels plànols d'ordenació la línia puntejada que fa d'enllaç a Manresa des de la C-16 pel nord del terme, a l'alçada del Guix.

En general, el document ha incorporat les diferents observacions assenyalades respecte la part gràfica del POUM.

No obstant això, cal dir que donada la gran quantitat d'informació que contenen algunes de les sèries d'ordenació incloses en la documentació gràfica es fa difícil interpretar el contingut assenyalat a la llegenda en el propi plànol. Això succeeix, concretament, en la sèrie O3. *Ordenació sòl urbà i urbanitzable*.

Remarcant, com a exemple, que es fa difícil distingir les diferents línies que defineixen el sistema hidràulic (Q10, Q100 i Q500), així com també aquelles relacionades amb la protecció de sistemes.

En aquest sentit, caldria revisar de nou l'expressió gràfica d'aquests plànols d'ordenació per tal que s'hi puguin identificar amb claredat tots aquells elements i paràmetres assenyalats en la llegenda.

## 2. Grau de compliment de les prescripcions dels organismes sectorials

A. En segon lloc, pel que fa als informes emesos pels diferents organismes sectorials cal dir el següent:

- L'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 8 d'agost de 2016, va assenyalar que hi ha una sèrie de sectors de desenvolupament amb interacció amb la inundabilitat a la ciutat de Manresa. Aquests àmbits són els següents:

- PAU Mossèn Vall
- PAU Farinera
- PAU Fàbriques
- PAU Apotecari
- PAU Comtals
- PAU i PMU àmbit Pirelli
- PMU àmbit Passeig del riu

Hi ha un apartat concret de dit informe *Consideracions respecte zones amb desenvolupament derivat* que estableix els criteris de protecció a adoptar en aquests àmbits:

- Àmbits de la Pirelli i de la Farinera: hauran de complir les determinacions de l'article 6. *Directriu de preservació front als riscos d'inundació* del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Sector Fàbrica Panyos: qualsevol modificació o rehabilitació d'aquesta edificació haurà de projectar-se amb els criteris de protecció per 500 anys de període de retorn.
- Passeig del riu / Apotecari: s'hauran de realitzar mesures estructurals o no estructurals.
- Comtals: definir una cota mínima de planta baixa de les futures edificacions que garantís no assolir condicions d'inundació greu.

En POUM, però, no preveu les actuacions necessàries per adoptar les mesures de protecció front a riscos d'inundació d'aquests sectors ni la programació i execució de les obres d'infraestructura hidràulica corresponents.

Atenent, doncs, a que aquests aspectes no es poden derivar a estudis posteriors, en el moment de desenvolupar el futur planejament derivat o projecte d'urbanització, caldrà incorporar en el propi document de POUM les mesures de protecció i/o d'infraestructura hidràulica que cal considerar en aquests àmbits per tal de compatibilitzar els usos previstos en el futur desenvolupament del POUM amb les condicions d'inundació que s'assoleixin, reduir en la mesura del possible l'impacte d'aquest risc sobre les zones urbanes actualment consolidades i donar compliment a les prescripcions de l'informe de l'ACA i de l'article 6 del RLUC.

En aquest sentit, caldrà incorporar en el document d'Agenda i Avaluació econòmica i financera per a cadascun dels sectors afectats per aquests riscos com a costos

d'urbanització aquell que derivi de l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per aquest POUM.

- Pel que respecta a les prescripcions dels organismes sectorials en matèria d'infraestructures ferroviàries (*Ministerio de Fomento* i Adif), cal incorporar, encara dues prescripcions.

- Reflectir en els plànols d'ordenació, degudament delimitades i acotades, la Zona de Domini Públic i la Zona de Protecció, així com la Línia Límit d'Edificació. Així mateix, aquestes limitacions hauran de reflectir-se a les llegendes dels plànols corresponents, de manera que cadascuna d'elles pugui identificar-se amb claredat.
- Fixar en la normativa urbanística del POUM la necessitat de què les edificacions projectades en la zona de protecció del ferrocarril aportin obligatòriament un estudi de soroll i vibracions previ a la concessió de les llicències d'edificació.
- Respecte a l'informe emès per Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, s'ha donat compliment a totes les consideracions llevat d'una, la d'excloure el sistema ferroviari del PMU la Alcohlera “ *ja que no es pot justificar la necessitat de la seva afectació urbanística i no es pot plantejar la viabilitat econòmica necessària mitjançant la definició de nous aprofitaments urbanístics*”.

B. Altrament, hi ha una sèrie d'informes sectorials que han estat emesos amb posterioritat a l'aprovació provisional del document, de 30 de març de 2017. Per aquest motiu, els requeriments de dits informes no han estat recollits en el document i, per tant, caldrà incloure'ls:

- Consell Català de l'Esport que, el 6 d'abril de 2017, informa desfavorablement el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa en relació al sistema d'equipaments esportius.

L'informe determina que per tal de poder informar adequadament cal que l'Ajuntament faciliti un quadre referent al planejament vigent, on consti cadascun dels equipaments esportius, incloses les reserves de sòl qualificat d'ús esportiu, amb número de referència, nom, ús actual, qualificació, classificació i superfície del sòl i, també, el plànol corresponent a la situació dels equipaments esportius amb el número de referència de cadascun.

La mateixa informació s'ha de reflectir en un segon quadre i plànol pel que fa al planejament proposat (POUM).



- Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Coneixement, de 21 d'abril de 2017, que emet informe favorable amb el benentès que es prengui en consideració el contingut de l'apartat "Ordenació turística" de la Valoració:

- Per tal de clarificar la normativa del Pla pel que fa als diversos tipus d'usos d'establiments d'allotjament turístic que preveu, cal fer constar en la seva *Classificació dels usos segons la funció urbanística* (art.386) les diferents modalitat d'establiment d'allotjament turístic que estableix la *Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya* (establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, establiments de càmping i establiments de turisme rural) com a usos específics i diferenciats, juntament amb les seves definicions, establertes per la *Llei de turisme de Catalunya*.
- Es recomana incorporar en els usos del POUM referents a cadascuna de les modalitats d'allotjament turístic una referència al deure de complir la normativa turística vigent, en concret, la *Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya* i el *Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic*.
- Cal adequar la definició d'habitatge d'ús turístic a l'establerta per l'article 219.3 de la *Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni*. L'article esmentat d'aquesta Llei ha modificat la definició d'habitatge d'ús turístic que preveu l'article 50bis de la *Llei de turisme de Catalunya*.

- Direcció General de Comunicacions Electròniques del Departament De Presidència, de 26 d'abril de 2017, que emet informe favorable amb condicions:

- Algunes restriccions, respecte les instal·lacions de radiotelecomunicació fetes en determinats equipament o en la zona de cases aïllades no estan justificades i es consideren inadequades i contràries a l'article 34 de la *Llei 9/2014, de 10 de maig, general de telecomunicacions* (LGT).
- El règim d'autorització que estableix l'article 284.3 en relació amb les xarxes de serveis tècnics contravé l'article 34.6 de la LGT i la disposició addicional tercera de la *Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis*.
- S'ha d'aplicar correctament el règim de declaració responsable que correspon a les instal·lacions de radiocomunicacions.

- L'exigència del soterrament de les línies telefòniques en les zones de continuïtat en infraestructures esdevé una obligació per a l'administració local interessada en la dotació de les canalitzacions necessàries.
  - És adequat prendre en consideració les recomanacions resultants de l'Acord de Govern, de 10 de juny de 2008, *de mesures per fomentar l'extensió d'infraestructures de telecomunicacions a Catalunya*.
- Direcció General d'Afers Religiosos que, el 28 d'abril de 2017, emet escrit sol·licitant un *informe d'avaluació i de justificació de les necessitats quantitatives i de la localització de sòl per a la implantació de centres de culte en el municipi* a fi de què aquesta Direcció General emeti informe per raó de llurs competències.
- Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior, de 5 de maig de 2017, que emet informe assenyalant els requeriments normatius que caldrà complir a l'hora de dissenyar el planejament urbanístic municipal:
- Obligatorietat de disposar d'hidrants per a incendi, determinada en la normativa relacionada en aquest informe.
  - Respecte les condicions d'entorn i accessibilitat per a bombers cal afegir les especificacions tècniques següents:
    - Per a usos no industrials, la Secció 5 del *Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendi* del CTE, que estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis, així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofs o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 m de radi.
    - Per a usos industrials, l'Annex II del *Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials*, aprovat pel RD 2267/2004, de 3 de desembre, i que estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular en el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 m de radi.

- Adequar a la legislació vigent en matèria de prevenció d'incendis referent a urbanitzacions, edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals o en la franja de 500 m que els envolta.

Pel que fa a la xarxa viària es recomana el següent:

- Mantenir en òptimes condicions de circulació la xarxa de camins rurals i camins rurals estructuradors per garantir el trànsit segur i àgil dels serveis d'emergències.
- Pel cas dels incendis forestals, es recomana mantenir els accessos a camps de conreu des de la xarxa de camins rurals en bones condicions per poder fer-los servir com àrees de refugi en cas d'atrapament.

Altrament, pel que fa als espais forestals arbrats s'aconsella aplicar orientacions de gestió forestal que promoguin estructures arbrades poc vulnerables a incendis forestals que facilitin els focs de capçades (...). L'àmbit d'aplicació preferent seran totes les parcel·les qualificades com a sòl no urbanitzable amb valor forestal situades a 750 m a banda i banda del riu Llobregat.

- Obligatorietat de mantenir la franja de protecció respecte de la massa forestal d'acord amb la normativa relacionada en aquest informe.
  - Finalment, considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del *Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials*.
- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat, de 26 de maig de 2017, que emet informe amb les següents prescripcions:

- Cal donar compliment a les condicions establertes a tots els apartats de valoració de l'informe:
  - Valoració de l'afectació viària dels àmbits de desenvolupament
  - Valoració de l'afectació ferroviària (FGC) dels àmbits de desenvolupament
  - Valoració de les propostes del POUM a les carreteres de la Generalitat de Catalunya
  - Valoració d'altres propostes sobre la xarxa ferroviària
  - Valoració de les incidències detectades als plànols d'ordenació
  - Valoració de les incidències detectades a la normativa urbanística
- Caldrà que en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada de cada sector a redactar amb el planejament derivat corresponent s'analitzi l'efecte de la mobilitat urbana i interurbana generada en les infraestructures de comunicació afectades aleshores existents i en les condicions d'explotació que estiguin vigents en aquell moment,

quedant condicionat el desenvolupament de cada sector a que s'acrediti la seva compatibilitat amb la correcta funcionalitat d'aquelles infraestructures.

- L'elaboració del Pla especial d'infraestructures ferroviàries s'ajustarà al protocol de col·laboració subscrit per l'Ajuntament de Manresa, el Departament de Territori i Sostenibilitat i l'empresa Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya a que fa referència l'antecedent número 12. El Pla especial s'ajustarà a la normativa sectorial vigent i haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant de FGC.
- En els plànols d'ordenació del POUM s'haurà de qualificar de sistema viari el domini públic de les carreteres existents i dibuixar les servituds corresponents. Els límits dels àmbits dels sectors confrontants amb les carreteres s'hauran d'ajustar al límit del domini públic d'aquestes. S'haurà de respectar les limitacions d'usos fixades en el TRLUC i el Reglament General de Carreteres en les zones adjacents a les carreteres. La vialitat i les connexions amb les carreteres definides en el present POUM s'hauran d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent.
- La legislació de carreteres i la legislació ferroviària són d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquestes infraestructures. De produir-se contradicció entre el POUM i aquestes lleis, prevaldrà el que determina la legislació sectorial.
- En tots els trams de les carreteres confrontants amb el sòl urbanitzable i/o sòl urbà objecte d'un PAU o PMU, el planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreteres. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.
- En el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció del traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiqui la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.
- Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de la carretera, incloses les infraestructures de subministrament, electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia, i qualsevol altre servei s'ajustaran, en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, als requeriments establerts a aquest efecte al Reglament general de carreteres i a les normatives tècniques aplicables.
- Les xarxes de drenatge i sanejament dels àmbits adjacents a les carreteres seran independents d'aquestes, assegurant que no es desaiguarà sobre cap dels seus elements funcionals.

- El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu les mesures de protecció pertinents.
- No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres.
- En els àmbits de planejament adjacents a les línies de FGC caldrà garantir tècnicament uns límits de vibracions i uns mínims de qualitat acústica. Assenyalar que ni el titular de la infraestructura ni l'explotador seran responsables dels danys o molèsties originats per sorolls o vibracions que es puguin produir, en cas que els promotors no hagin pres les mesures adequades.
- El planejament derivat i els projectes d'urbanització que afectin les carreteres C-16, C-16x, C-25, C-37, C-55, C-37z, N-141z i C-1411z hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona; aquells que afectin les línies de FGC l'informe favorable vinculant d'aquesta empresa pública.

### 3. En relació amb la tramitació ambiental del POUM

Pel que fa a la tramitació ambiental del POUM, assenyalar que el document aprovat provisionalment incorpora totes les consideracions exposades en la Resolució, de data 2/12/2016, per la qual es formula la declaració ambiental estratègica del Pla d'ordenació urbanística municipal.

### 4. Altres aspectes a valorar

En darrer lloc, després de repassar de nou el document, s'han observat un seguit d'aspectes de caire menor que cal tenir en consideració:

#### A. Pel que fa a les normes urbanístiques, Volum I:

- Cal corregir un parell d'aspectes de l'article 259. El primer d'aquests és el títol, atès que ha quedat a mig redactar. El segon és el redactat de l'apartat primer, ja que parla de tres àmbits en sòl urbanitzable no delimitat quan, en realitat, el POUM en delimita només 2: l'SND001. *La parada* i l'SND002. *Les cots*.
- Cal eliminar de la taula de l'article 393, que regula els usos en els sistemes d'equipaments, l'admissió de la modalitat específica d'aparcament d'autocaravanes en els càmpings atès que aquest destí concret només està permès en l'ús d'aparcament.

A. Respecte al Volum II de les normes urbanístiques:

- Cal revisar la numeració dels PMU del volum II de les Normes urbanístiques, ja que no coincideix l'ordre indicat a la llegenda amb el de les fitxes específiques.
- Cal comprovar el plànol de proposta indicativa del PMUt. *Barreres UA4*, ja que fixa l'ordenació en línia contínua com a vinculant quan en l'apartat *Criteris d'ordenació* de la mateixa fitxa no s'estableix cap element com a vinculant.
- Cal revisar l'escala de les imatges de proposta d'ordenació que apareixen a les fitxes normatives de cadascun dels àmbits de gestió i planejament urbanístic per tal que aportin un detall suficient com per entendre'n totes les determinacions, especialment aquelles que tenen a veure amb les claus urbanístiques atorgades, alçades de l'edificació o qualsevol altre paràmetre que pugui ser decisiu en la seva ordenació o determinació del seu aprofitament urbanístic.

Així mateix, cal fer les oportunes correccions en la llegenda d'aquest plànol proposta per tal que hi apareguin identificats tots els elements assenyalats en dit plànol i simplificar la resta d'informació que no té incidència en la proposta.

- En tots aquells àmbits de planejament o gestió afectats per riscos d'inundabilitat, cal que apareguin identificades en la imatge de la proposta d'ordenació les línies que defineixen l'inundabilitat del sector (Q10, Q100 i Q500) i llistar-les en la llegenda.

B. Pel que respecta als plànols d'ordenació:

- En primer lloc, el POUM grafia com a planejament refós el *Pla de millora urbana Can Roqueta*, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'11 d'abril de 2014 i publicat al DOGC, a efectes de la seva executivitat, el 4 d'agost de 2014.

Cal dir, però, que l'àmbit que s'ha delimitat per a aquest PMU en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable no es correspon amb aquell aprovat definitivament, ja que no incorpora la finca situada a l'oest del passatge de servitud que connecta la carretera de Vic amb el carrer Circumval·lació.

Cal, per tant, modificar aquest aspecte.

Vist aquest error, es recomana revisar de nou tots els sectors, tant de planejament urbanístic com de gestió, que han estat refosos en el POUM per tal d'assegurar que recullen correctament el planejament aprovat definitivament.

- En segon lloc, es constata que el POUM en tota l'àrea central qualificada majoritàriament d'ordenació tancada (clau 1.3) identifica algunes edificacions concretes amb altres claus específiques, que responen a la seva tipologia i/o grau de protecció patrimonial.

No obstant, en la confluència entre els carrers Carrasco i Formiguera i València (al nord del parc de Puigterrà) s'observa que hi ha una parcel·la qualificada pel planejament vigent d'1.3 que ara es qualifica d'1.7. Cases aïllades sense que es justifiqui aquest canvi per raons patrimonials.

En aquest sentit i donat que aquesta finca es localitza en una illa qualificada tota ella d'ordenació tancada, caldria revisar aquesta qualificació i, en tot cas, justificar-ne degudament els motius que han comportat el seu canvi.

#### D. En relació amb el document de Memòria d'ordenació:

- Cal revisar les dades pel que fa a superfície classificada de sòl urbà consolidat i no consolidat atès que no coincideixen els valors que apareixen a l'apartat 3.1.1. *La classificació del sòl* (pàg. 151) amb els dels quadres de dades de la pàgina 263.
- Cal incorporar al llistat de zones de sòl urbà de l'apartat 4.2.1. Zones en sòl urbà de la memòria d'ordenació la zona 2.3. Zona d'activitats econòmiques d'ordenació de volums.
- En l'apartat 6.2.1.1. Tipus de polígons d'actuació urbanística es parla de 4 tipus de polígons d'actuació urbanística segons la seva condició de transformació urbana quan, en realitat, només se'n determinen 3. Cal esmenar aquest aspecte.
- Altrament, l'apartat 6.2.2.1. Plans de millora urbana cita que el POUM delimita 54 plans de millora urbana quan, en realitat, en delimita 53. Cal corregir aquesta dada.

## VI. Conclusions

Per tot el que s'ha exposat, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord d'aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa, supeditant-ne la publicació al DOGC i la seva conseqüent executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori les determinacions que es llisten a continuació.

#### En relació amb l'informe territorial i urbanístic previ a l'aprovació provisional:

1. Cal revisar els percentatges d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta determinats per als àmbits del PPU13. *Concòrdia* (13%) i PPU12. *Tudela* (11,23%) i establir en ambdós casos el 10% d'aprofitament per aquells terrenys ja classificats d'urbanitzables pel planejament general vigent i, en canvi, el 15% per els sòls de nova classificació, provinents de sòls no urbanitzables.

1. Respecte a l'àmbit de Joan Amades (PAUt070) cal repensar l'ordenació d'aquests sòls. Altrament, cal revisar la peça que afronta al c/ St Llàtzer per tal de comprovar que compleixi amb el paràmetre de façana mínima, fixat en la normativa en 7,00 m.
2. En relació amb el PAUm046. *Saclosa*, la proposta de qualificació presentada fa difícil de materialitzar l'edificabilitat proposada. Per aquest fet, cal repensar de nou l'ordenació d'aquest àmbit.
3. Pel que fa a les àrees *de tanteig i retracte*, d'acord amb la Memòria d'ordenació el POUM preveu una disposició transitòria cinquena que proposa estudiar la delimitació d'aquestes àrees en els àmbits grafiats en l'annex V de la mateixa normativa. Cal dir, però, que la normativa urbanística aprovada provisionalment no adjunta ni aquesta disposició transitòria ni l'annex V. Cal, per tant, incorporar aquestes determinacions en el document.
4. Respecte les peces de sòl urbà identificades en els plànols d'*Ordenació del sòl urbà i urbanitzable* com a "*àmbit de sòl urbà no consolidat*", es reitera la prescripció de *buscar una manera més clara i inequívoca d'assenyalar aquells sòls urbans als quals, per adequar-se a l'ordenació fixada, els manca cessió obligatòria i gratuïta de sòl de vialitat i la seva urbanització*".
5. Cal establir una regulació específica i curosa per al nucli en sòl no urbanitzable de les Farreres (clau específica 10.2c), que respongui a les necessitats i possibilitats reals d'aquest nucli rural.
6. Finalment, pel que fa als habitatges rurals, cal eliminar de l'article 392. *Regulació dels usos en sòl no urbanitzable* de les normes urbanístiques la possibilitat d'aquest ús en la clau 12.2. *Zona agrícola de la Sèquia*.

Pel que fa a les mancances detectades en la normativa i en la resta de documentació:

7. Cal incorporar al document els següents aspectes:
  - Manca completar l'article 182 de la normativa urbanística, que regula les *condicions generals de l'edificació* de la clau 1.1, tot concretant en quins casos, i de forma excepcional, es permetran en les cobertes del nucli antic els terrats plans.
  - Respecte el capítol 13. *Plans de millora urbana* de les normes urbanístiques cal corregir la numeració dels sectors que apareix a l'article 253. *Quadre resum dels Plans de millora urbana delimitats* perquè sigui coincident amb aquella que s'estableix per a les fitxes de cadascun d'ells en el volum II de les Normes Urbanístiques.

Altrament, i en relació amb els sòls de reserva, cal corregir en l'article 257. *Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable* la nomenclatura de l'àmbit de les Cots.



- Cal revisar el redactat del punt 2on de l'article 271 de la normativa, que estableix la *finca mínima i la regulació dels usos i edificacions* en sòl no urbanitzable, ja que no queda clar a què es refereix ni la seva finalitat.
- Pel que fa al volum II de les normes urbanístiques, cal revisar el punt de localització del PAUt073. *Colomer* que apareix a la mosca.
- En relació amb el document d'agenda i avaluació econòmica i financera, seria recomanable que al costat del nom de cada PAU, PMU i PPU aparegui el codi que porta assignat, per tal de facilitar-ne la identificació en relació amb la resta de documents del POUM.
- Cal revisar de nou l'expressió gràfica de la sèrie de plànols d'ordenació O3. *Ordenació sòl urbà i urbanitzable* per tal que s'hi puguin identificar amb claredat tots aquells elements i paràmetres assenyalats en la llegenda, especialment pel que fa a les diferents línies que defineixen el sistema hidràulic (Q10, Q100 i Q500), així com també aquelles relacionades amb la protecció de sistemes.

Pel que respecta al grau de compliment de les prescripcions dels organismes sectorials:

8. Respecte l'informe emès, el 8 d'agost de 2016, per l'Agència Catalana de l'Aigua cal incorporar en el propi document de POUM les mesures de protecció i/o d'infraestructura hidràulica que cal considerar en els àmbits de planejament o gestió amb riscos d'inundabilitat constatats, per tal de compatibilitzar els usos previstos en el futur desenvolupament del POUM amb les condicions d'inundació que s'assoleixin, reduir en la mesura del possible l'impacte d'aquest risc sobre les zones urbanes actualment consolidades i donar compliment a les prescripcions de l'informe de l'ACA i de l'article 6 del RLUC.

En aquest sentit, caldrà incorporar en el document d'Agenda i Avaluació econòmica i financera per a cadascun dels sectors afectats per aquests riscos com a costos d'urbanització aquells que derivin de l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per aquest POUM.

Cal fer constar aquest mateix aspecte en les fitxes urbanístiques de cadascun d'aquests àmbits recopilades en el Volum II de les normes urbanístiques.

9. Cal incorporar les següents prescripcions fetes pels organismes sectorials en matèria d'infraestructures ferroviàries (*Ministerio de Fomento*, Adif i FGC):
  - Reflectir en els plànols d'ordenació, degudament delimitades i acotades, la Zona de Domini Públic i la Zona de Protecció, així com la Línia Límit d'Edificació. Així mateix, aquestes limitacions hauran de reflectir-se a les llegendes dels plànols corresponents, de manera que cadascuna d'elles pugui identificar-se amb claredat.

- Fixar en la normativa urbanística del POUM la necessitat de què les edificacions projectades en la zona de protecció del ferrocarril aportin obligatòriament un estudi de soroll i vibracions previ a la concessió de les llicències d'edificació.
- Excloure el sistema ferroviari del PMU la Alcohlera

10. Cal, també, donar compliment a tots els requeriments assenyalats en aquells informes sectorials que han estat emesos amb posterioritat a l'aprovació provisional del document, de 30 de març de 2017:

- Consell Català de l'Esport
- Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Coneixement
- Direcció General de Comunicacions Electròniques del Departament De Presidència
- Direcció General d'Afers Religiosos
- Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior
- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat

Així mateix, cal incloure al document la resta de consideracions que puguin derivar dels informes sectorials que manquen, encara, per emetre's.

#### Altres aspectes a incorporar al document de POUM

11. Pel que fa a les normes urbanístiques:

- Cal corregir un parell d'aspectes de l'article 259. El primer d'aquests és el títol, atès que ha quedat a mig redactar. El segon és el redactat de l'apartat primer, ja que parla de tres àmbits en sòl urbanitzable no delimitat quan, en realitat, el POUM en delimita només 2: l'SND001. *La parada* i l'SND002. *Les cots*.
- Cal eliminar de la taula de l'article 393, que regula els usos en els sistemes d'equipaments, l'admissió de la modalitat específica d'aparcament d'autocaravanes en els càmpings atès que aquest destí concret només està permès en l'ús d'aparcament.
- Cal modificar la numeració dels PMU del volum II de les Normes urbanístiques, ja que no coincideix l'ordre indicat a la llegenda amb el de les fitxes específiques.
- Cal comprovar el plànol de proposta indicativa del PMUt. *Barreres UA4*, ja que fixa l'ordenació en línia contínua com a vinculant quan en l'apartat *Criteris d'ordenació* de la mateixa fitxa no s'estableix cap element com a tal.
- Cal revisar l'escala de les imatges de *proposta d'ordenació* que apareixen a les fitxes normatives de cadascun dels àmbits de gestió i planejament urbanístic per tal que aportin un detall suficient com per entendre'n totes les determinacions, especialment aquelles que tenen a veure amb les claus urbanístiques atorgades, alçades de l'edificació o qualsevol altre paràmetre

que pugui ser decisiu en la seva ordenació o determinació del seu aprofitament urbanístic.

- Cal fer les oportunes correccions en la llegenda d'aquest plànol proposta per tal que hi apareguin identificats tots els elements assenyalats en dit plànol i simplificar la resta d'informació que no té incidència en la proposta.
- En tots aquells àmbits de planejament o gestió afectats per riscos d'inundabilitat, cal que apareguin identificades en la imatge de la proposta d'ordenació les línies que defineixen l'inundabilitat del sector (Q10, Q100 i Q500) i llistar-les en la llegenda.

## 12. Respecte als plànols d'ordenació:

- Cal corregir l'àmbit del *Pla de millora urbana Can Roqueta que s'ha refós en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable del POUM*, ja que no coincideix amb aquell aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, l'11 d'abril de 2014, i publicat al DOGC, a efectes de la seva executivitat, el 4 d'agost de 2014.

Vist aquest error, es recomana revisar de nou tots els sectors, tant de planejament urbanístic com de gestió, que han estat refosos en el document per tal d'assegurar que recullen correctament el planejament aprovat definitivament.

- Cal revisar la qualificació urbanística 1.7. *Cases aïllades* que atorga el POUM a la finca situada en la confluència entre els carrers Carrasco i Formiguera i València, fins ara qualificada d'1.3. *Ordenació tancada* com la resta de la illa en la que s'emplaça, atès que no sembla respondre a cap raó patrimonial.

## 13. En relació amb el document de Memòria d'ordenació:

- Cal revisar les dades pel que fa a superfície classificada de sòl urbà consolidat i no consolidat atès que no coincideixen els valors que apareixen a l'apartat 3.1.1. *La classificació del sòl* (pàg. 151) amb els dels quadres de dades de la pàgina 263.
- Cal incorporar al llistat de zones de sòl urbà de l'apartat 4.2.1. *Zones en sòl urbà* de la memòria d'ordenació la zona 2.3. *Zona d'activitats econòmiques d'ordenació de volums*.
- En l'apartat 6.2.1.1. *Tipus de polígons d'actuació urbanística* es parla de 4 tipus de polígons d'actuació urbanística segons la seva condició de transformació urbana quan, en realitat, només se'n determinen 3. Cal esmenar aquest aspecte.
- Altrament, l'apartat 6.2.2.1. *Plans de millora urbana* cita que el POUM delimita 54 plans de millora urbana quan, en realitat, en delimita 53. Cal corregir aquesta dada.

14. Altrament, l'Ajuntament de Manresa té en fase final de la seva tramitació dues Modificacions puntuals del Pla general d'ordenació, la *Modificació puntual del Pla general d'ordenació Mas de l'Oller* i la *Modificació puntual del Pla general d'ordenació la Farinera*. Respecte a aquesta última, destacar que hi ha diferències entre la proposta que per a aquest àmbit s'ha recollit en el POUM i aquella prevista en la Modificació, especialment pel que fa als usos admesos. Serà necessari refondre en el document de POUM ambdues Modificacions puntuals.

### Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### Proposta

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, de Manresa, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- 1.1 Cal donar compliment a les prescripcions derivades dels diferents organismes sectorials que han estat ja emesos i, si escau, d'aquells sol·licitats que encara no s'han pronunciat, d'acord amb allò exposat en el punt "*Compliment de les prescripcions dels organismes sectorials*" de l'apartat VI. *Conclusions* d'aquest acord.
- 1.2 Concretament, pel que respecta a l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua, el 8 d'agost de 2016, en relació als riscos d'inundabilitat, cal incorporar en el propi document de POUM les mesures de protecció i/o d'infraestructura hidràulica que cal considerar en els àmbits de planejament o gestió amb riscos d'inundabilitat constatats, per tal de compatibilitzar els usos previstos en el futur desenvolupament del POUM amb les condicions d'inundació que s'assoleixin, reduir en la mesura del possible l'impacte d'aquest risc sobre les zones urbanes actualment consolidades i donar compliment a les prescripcions de l'informe de l'ACA i de l'article 6 del RLUC.

En aquest sentit, cal incorporar en el document d'Agenda i Avaluació econòmica i financera per a cadascun dels sectors afectats per aquests riscos com a costos d'urbanització aquells que derivin de l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per aquest POUM.

Cal fer constar aquest mateix aspecte en les fitxes urbanístiques de cadascun d'aquests àmbits recopilades en el Volum II de les normes urbanístiques.

- 1.3 Cal revisar els percentatges d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta determinats per als àmbits del PPU13. *Concòrdia* (13%) i PPU12. *Tudela* (11,23%) i establir en ambdós casos el 10% d'aprofitament per aquells terrenys ja classificats

d'urbanitzables pel planejament general vigent i, en canvi, el 15% per els sòls de nova classificació, provinents de sòls no urbanitzables.

- 1.4 Respecte a l'àmbit de Joan Amades (PAUt070) cal repensar l'ordenació d'aquests sòls. Altrament, cal revisar la peça que afronta al c/ St Llàtzer per tal de comprovar que compleixi amb el paràmetre de façana mínima, fixat en la normativa en 7,00 m.
- 1.5 En relació amb el PAUm046.Saclosa, la proposta de qualificació presentada fa difícil de materialitzar l'edificabilitat proposada. Per aquest fet, cal repensar de nou l'ordenació d'aquest àmbit.
- 1.6 Pel que fa a les àrees *de tanteig i retracte*, d'acord amb la Memòria d'ordenació el POUM preveu una disposició transitòria cinquena que proposa estudiar la delimitació d'aquestes àrees en els àmbits grafiats en l'annex V de la mateixa normativa. Cal dir, però, que la normativa urbanística aprovada provisionalment no adjunta ni aquesta disposició transitòria ni l'annex V. Cal, per tant, incorporar aquestes determinacions en el document.
- 1.7 Respecte les peces de sòl urbà identificades en els plànols d'*Ordenació del sòl urbà i urbanitzable* com a "*àmbit de sòl urbà no consolidat*", es reitera la prescripció de *buscar una manera més clara i inequívoca d'assenyalar aquells sòls urbans als quals, per adequar-se a l'ordenació fixada, els manca cessió obligatòria i gratuïta de sòl de viabilitat i la seva urbanització*.
- 1.8 Cal establir una regulació específica i curosa per al nucli en sòl no urbanitzable de les Farreres (clau específica 10.2c), que respongui a les necessitats i possibilitats reals d'aquest nucli rural.
- 1.9 Pel que fa als habitatges rurals, cal eliminar de l'article 392. *Regulació dels usos en sòl no urbanitzable* de les normes urbanístiques la possibilitat d'aquest ús en la clau 12.2. *Zona agrícola de la Sèquia*.
- 1.10 Cal esmenar la resta d'aspectes menors assenyalats en els punts "*mancances detectades en la normativa i en la resta de documentació*" i "*Altres aspectes a incorporar al document de POUM*" de l'apartat VI. *Conclusions* d'aquest acord.
- 1.11 Cal refondre en el document de POUM les dues Modificacions puntuals del Pla general d'ordenació, la *Modificació puntual del Pla general d'ordenació Mas de l'Oller* i la *Modificació puntual del Pla general d'ordenació la Farinera*, que es troben actualment en fase final de la seva tramitació.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva. Així mateix i amb la finalitat

d'accelerar al màxim la publicació al DOGC del pla un cop aprovat, cal trametre la normativa urbanística, a ser possible, amb la corresponent traducció al castellà.


-3 Indicar a l'Ajuntament que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal s'haurà d'adequar als estàndards del MUC (Mapa urbanístic de Catalunya) per tal de fer possible la sistematització del planejament urbanístic.

-4 Manifestar que el document de Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 86.bis i disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada, prèvia la seva resolució definitiva.

-5 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua



Signat digitalment  
per CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:48:03 +02'00'

CU:3

Expedient: 2011 / 044812 / N

Assumpte: Pla d'ordenació urbanística municipal

Terme municipal: Fonollosa

Comarca: Bages

## **Informe proposta**

L'expedient de Pla d'ordenació urbanística municipal, de Fonollosa, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **I. Tramitació de l'expedient**

#### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 14 d'abril de 2011 va acordar l'aprovació de l'Avanç del POUM i del Programa de participació ciutadana.

En sessió de 19 de desembre de 2013, el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Fonollosa, i es va sotmetre al tràmit d'informació pública pel període de 45 dies mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al DOGC de data 17 de gener de 2014, al BOP de Barcelona de data 24 de gener de 2014, al diari Regió 7 de data 23 de gener de 2014, al diari Ara de data 21 de gener de 2014, al web municipal i al tauler d'edictes de l'Ajuntament, havent-se presentat 34 escrits d'al·legacions, els quals es van resoldre en sentit divers, segons consta en els certificats emesos per la Secretària-Interventora de l'Ajuntament de data 9 de novembre de 2016 i 26 de febrer de 2015.

Per altra banda, el conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la Cooperativa UMAC que integra l'expedient va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 14 de setembre de 2016 i es va sotmetre al tràmit d'informació pública pel període de 45 dies mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al DOGC de data 17 de febrer de 2017, al BOP de Barcelona de data 22 de febrer de 2017, al diari Ara de data 15 de febrer de 2017, al diari Regió 7 de data 16 de febrer de 2017 i al tauler d'edictes electrònic de l'Ajuntament, sense que s'hagin presentat al·legacions, segons consta en el certificat emès per la Secretària-Interventora de l'Ajuntament de 4 de maig de 2017.

Consta a l'expedient que s'ha donat tràmit d'audiència als municipis veïns de Sant Mateu de Bages, Rajadell, Aguilar de Segarra, Manresa i Sant Joan de Vilatorrada.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de data 9 de novembre de 2016 aprova provisionalment l'expedient i el tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès per la secretària municipal, en data 7 de desembre de 2016.

Pel que fa a la tramitació ambiental del document cal indicar que, l'Ajuntament de Fonollosa va elaborar el document de memòria ambiental previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que ha estat tramès al Departament de Territori i Sostenibilitat i, envers el qual, el subdirector general d'Avaluació Ambiental ha resolt, en data 21 de maig de 2015, donar conformitat condicionada a la incorporació de les consideracions següents:

- a) Cal garantir el compliment del conjunt de les consideracions realitzades en els informes dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament d'Interior, relatives a la protecció d'incendis i la inundabilitat; de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, pel que fa als riscos geològics; i de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, relatives al Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, de 14 de febrer, 24 de febrer i 5 de març de 2014, respectivament. Alhora, cal prendre en consideració allò establert en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 10 de febrer de 2015, que relaciona diverses masies possiblement afectades per la inundabilitat.
- a) Pel que fa al SUD 5, cal evitar duplicacions de sòls destinats a equipaments supramunicipals, garantint la coordinació entre els municipis de la Mancomunitat d'Aguilar de Segarra, Fonollosa i Rajadell, tenint en compte que el document del POUM de Rajadell, objecte de resolució sobre la seva memòria ambiental de 19 de novembre de 2012, també delimitava terrenys per a aquest tipus d'equipaments. Així mateix, cal completar la regulació d'aquest sector per tal d'establir la necessitat de garantir la màxima adaptació topogràfica de la proposta, tot minimitzant l'edificació i d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu en els punts amb pendent elevat identificats.
- b) D'acord amb els objectius i criteris ambientals adoptats per l'informe de sostenibilitat ambiental, relatius a evitar l'ocupació innecessària de sòl per a usos urbans i infraestructures, promovent les actuacions de reutilització i reciclatge en el sòl urbà prèviament al desenvolupament de noves àrees d'expansió, cal preveure que el desenvolupament de caràcter residencial de la proposta de planejament es porti a terme de forma gradual, equilibrada i sostenible, per tal d'adequar l'oferta d'habitatges a les necessitats demogràfiques del moment, tenint en compte, alhora, l'existència de parcel·les no edificades en sòl urbà vigent.
- c) En referència a l'espai Serra de Castelltallat del PEIN i de la xarxa Natura 2000, es recorda que serà d'aplicació la normativa sectorial esmentada a l'apartat d'anàlisi ambiental de l'informe proposta de 30 d'abril de 2015.
- d) Cal donar compliment a les consideracions exposades en l'apartat d'anàlisi ambiental de l'informe proposta pel que fa al catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, a la normativa del POUM i a les esmenes en relació amb l'informe de sostenibilitat ambiental i la memòria ambiental.

Per donar compliment a dita Resolució es constata que manca incorporar al document el següent:

En relació a l'apartat a), caldrà incorporar al document les consideracions de l'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de data 24 de febrer de 2014 i les consideracions relatives a diverses masies afectades pel risc d'inundabilitat segons l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 10 de febrer de 2015, de conformitat amb el que es fa constar en l'apartat d'informes sectorials del present informe.

Pel que fa l'àmbit del SUD-5, ara SUD-3, s'ha descartat la reserva de sòl destinat a un equipament docent supramunicipal, atès que ja es preveu un reserva per aquest equipament en el POUM de Rajadell. Caldrà fer constar a les condicions d'ordenació de la fitxa del sector SUD-3 la necessitat de garantir la màxima adaptació topogràfica de



l'ordenació, tot minimitzant l'edificació i d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu en els punts amb pendent elevat identificats.

Pel que fa a l'apartat c), caldrà preveure que el desenvolupament de caràcter residencial de la proposta de planejament es porti a terme de forma gradual, equilibrada i sostenible, per tal d'adequar l'oferta d'habitatges a les necessitats demogràfiques del moment, tenint en compte, alhora, l'existència de parcel·les no edificades en sòl urbà vigent. En aquest sentit, caldrà definir a l'agenda del Pla la previsió temporal concreta, definint en quin quadrienni o sexenni, es preveu l'execució dels diferents sectors de planejament i polígons d'actuació urbanística de manera que es garanteixi un executió gradual, equilibrada i sostenible, per tal d'adequar l'oferta d'habitatges a les necessitats demogràfiques del moment, tenint en compte, alhora, l'existència de parcel·les no edificades en sòl urbà.

## Informes

Per altra banda, a l'expedient consten emesos els informes dels organismes sectorials següents:

- Direcció General d'Afers Religiosos del Departament de Governació i Relacions Institucionals que, en data 30 de gener de 2014, emet informe en el sentit que cal que el document incorpori una avaluació i una justificació de les necessitats quantitatives i de localització de sòl per a la implantació de centres de culte en el municipi, en el que es detalli, si escau, els estudis específics que s'hagin elaborat en fase de preparació del Pla, així com els suggeriments o les al·legacions que a tal efecte hagin formulat les esglésies, confessions i les comunitats religioses en el decurs del procés de participació ciutadana.

En aquest sentit, es constata que manca en el document aquesta avaluació i justificació i, per tant, caldrà incorporar-la a la memòria del document.

- Subdirecció General d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives del Departament d'Interior que, en data 4 de febrer de 2014, emet informe recordant la normativa vigent que els establiments i activitats inclosos en l'Annex I del Reglament d'espectacles i activitats recreatives han de complir el Decret 112/2010, de 31 d'agost com la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.
- Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Gerència de Serveis d'Espais Naturals de la Diputació de Barcelona que, en data 4 de febrer de 2014, emet informe en el sentit que el municipi no té terrenys inclosos en cap dels espais naturals que gestiona la Diputació de Barcelona ni té afectació directa per raó de llur posició envers la gestió d'aquests.
- Subdirecció General de Seguretat Industrial del Departament d'Empresa i Ocupació que, en data 6 de febrer de 2014, emet informe favorable, atès que actualment no existeix cap establiment d'accidents greus en l'àmbit del municipi i amb el benentès que en el cas d'implantar-se algun en el futur, caldrà que aquest se sotmeti al procediment d'autorització ambiental corresponent.

- Departament d'Interior dels Serveis Territorials a la Catalunya Central que, en data 14 de febrer de 2014, emet informe favorable amb les següents consideracions:
  - Respecte el risc d'incendi forestal, cal complir la normativa referent a prevenció d'incendis forestals (Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, Llei 5/2003, de prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals (amb les modificacions introduïdes per la Llei 2/2014) i el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
  - Cal grafiar la franja de protecció d'incendis entorn la urbanització de Canet de Fals que esmenta l'article 151 de les Normes.
  - Cal que quedi expressament recollit a la normativa i a les fitxes del Mas Campserver i Mas Oms el risc potencial d'inundació, on caldrà condicionar els usos a admetre a les mesures que permetin garantir l'autoprotecció i seguretat, si l'estudi d'inundabilitat a realitzar en aquestes zones, validat per l'organisme competent, confirma dit risc.
  - Caldrà garantir la correcta gestió dels riscos que afecten el municipi, segons les obligacions que estableix la Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya i revisar el PAM per nevades.

Es constata que s'ha fet les referències a la normativa referent a prevenció d'incendis forestals i s'ha grafiat la franja de protecció d'incendis entorn la urbanització de Canet de Fals que regula l'article 142 de la normativa urbanística. Pel que fa al risc potencial d'inundació del Mas Oms i del Mas Campserver, caldrà definir a l'apartat d'altres condicions específiques de la fitxa que hi ha un risc potencial d'inundabilitat i que prèviament a qualsevol actuació caldrà l'autorització corresponent de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Consell Català de l'Esport que, en data 3 de febrer de 2014, emet informe desfavorable pels motius següents:
  - El POUM no fa esment al PIEC com a pla territorial sectorial en l'àmbit de l'esport ni a les seves directrius urbanístiques.
  - Tot i que el POUM esmenta el MIEM i descriu el equipaments esportius del municipi no quantifica la proposta d'aquest tipus de sòl ni la compara amb l'existent en el planejament vigent.
  - El POUM no recull les determinacions del Pla especial d'assignació d'usos a Canet de Fals.
  - La documentació del POUM no fa cap referència al circuit de motocròs de Can Pinyer ni al Pla especial del circuit de motocròs de Can Pinyer informat favorablement pel Consell Català de l'Esport.
  - La proposta redueix la superfície de sòl qualificat d'equipament esportiu.

Es constata que s'ha fet referència a la memòria al PIEC com a pla territorial sectorial en l'àmbit de l'esport fent constar que es dona compliment a les seves

directrius urbanístiques i se segueixen les propostes del MIEM de Fonollosa, les qual no necessiten noves reserves de sòl, sinó únicament l'adaptació i millora de les actuals instal·lacions ja qualificades. S'ha fet referència en el document al Pla especial del circuit de motocròs de Can Pinyer, aprovat definitivament. En la memòria del document es fa referència al Pla especial d'assignació d'usos a Canet de Fals tot i que el POUM els reordena. El document justifica la reducció del sòl qualificat d'equipament esportiu en relació al planejament vigent en base a que les reserves de les NNSS eren excessives i s'eliminen les previsions dels camps de futbol als nuclis de Camps i de Fals, entre d'altres.

No obstant, cal completar la memòria amb la quantificació del sòl d'equipament esportiu previst al POUM en comparació amb l'existent al planejament vigent justificant convenientment la reducció de superfície de sòl qualificada d'equipament esportiu, i, per altra banda, justificar el fet que el POUM no ha mantingut les determinacions del Pla especial d'assignació d'usos a Canet de Fals.

- Direcció General d'Indústria que, en data 17 de febrer de 2014, emet informe en el sentit que no es fa cap objecció sobre el document.
- Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior que, en data 25 de febrer de 2014, emet informe recordant la legislació vigent en matèria de mesures de prevenció d'incendis en relació a la disponibilitat d'hidrants, condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers, franja de protecció de la forest, ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge i risc d'incendi forestal.

El document ha incorporat dites referències en l'article 18 de la normativa urbanística.

- Agència de Salut Pública de Catalunya que, en data 17 de febrer de 2014, emet informe amb les següents consideracions:
  - El projectes urbanístics que desenvolupin els nous creixements hauran de tenir present el compliment de la normativa vigent sobre salut pública respecte el subministrament d'aigua pel consum humà.
  - Cal que el POUM inclogui la delimitació dels perímetres de protecció dels pous de captació.
  - La urbanització de les noves àrees verdes, parcs i places hauran de donar compliment al normativa sobre la restriccions en l'ús de la creosota.

S'han recollit les consideracions normatives en relació als projectes d'urbanització a l'article 29 de la normativa urbanística. Altrament, el POUM identifica els pous de captació, dipòsits, hidrants de la xarxa d'abastament d'aigua.

- Agència de l'habitatge de Catalunya que, en data 5 de març de 2014, emet informe en el sentit que en marc normatiu vigent ja no és preceptiu l'emissió de l'informe dels Departament competent en matèria d'habitatge en el tràmit d'informació pública dels plans urbanístics.

- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya que, en data 24 de febrer de 2014, emet informe en el sentit que la informació sobre riscos geològics exposada en el POUM és molt superficial i no té en compte tots els riscos geològics. La informació sobre riscos geològics del PDU no és l'adequada a l'escala de treball del POUM. Per donar compliment al marc legal de referència és necessària la redacció d'un Estudi d'Identificació de Riscos Geològics en l'àmbit del POUM i incloure una síntesi d'aquest estudi a la memòria d'informació del POUM. En el cas que l'anàlisi determini zones afectades per risc geològic (zones amb susceptibilitat) que coincideixin amb zones on ja existeixi o estigui prevista una actuació urbanística, caldrà la realització d'un estudi de detall que determini el grau de perillositat.

En aquest sentit es constata que el document no incorpora l'estudi de riscos requerit i, per tant, caldrà incorporar-lo amb les condicions que s'hi fan constar a l'informe. Altrament, caldrà que dit estudi sigui valorat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

- Servei Català de la Salut que, en data 11 de març de 2014, emet informe en el sentit que no es fa cap observació.
- Direcció General de Comerç que, en data 10 de març de 2014, emet informe amb les següents prescripcions:
  - Cal definir l'ús comercial segons l'article 5 del Decret Llei 1/2009, classificar els establiments comercials segons l'article 6 i els àmbits on es preveu l'admissió de l'ús comercial, els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial segons l'article 9.
  - A totes les subzones industrials (clau A1) i de serveis (clau A2) els són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, concretament la referència als establiments comercials singulars. Cal tenir present que les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sense sobrepassar els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda ni configurar, juntament amb d'altres, un establiment comercial col·lectiu. L'activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.
  - Respecte el sòl no urbanitzable, atès que les claus N1, N2, N3a, N3b, N3c i N3d admeten usos comercials complementaris dels allotjaments turístics admesos i la venda de productes associats a l'activitat primària o tradicional, exclusivament en edificis preexistents inclosos en el Catàleg, cal tenir en compte que és la Direcció General d'Urbanisme la que ha de valorar si l'admissió d'aquests usos s'ajusta al Text refós de la Llei d'urbanisme.
  - Pel que fa a l'admissió de l'ús d'estació de servei, cal tenir present que resta permès que les noves implantacions d'establiments de venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada poden incorporar un petit establiment comercial complementari amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup>.
  - Pel que fa a la dotació de places d'aparcament relacionada amb els grans establiments comercials singulars, cal que es faci referència l'article 12 del

decret 12/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005 d'equipaments comercials, on es determina que la reserva haurà de ser com a mínim de 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats.

- En relació al règim d'intervenció administrativa, caldrà tenir present per la implantació dels establiments comercials singulars els article 17 i 19 del Decret Llei 1/2009.

Es constata que s'ha incorporat als articles 120, 217 i 221 de la normativa urbanística del Pla les referències a la normativa sectorial que regiran la implantació d'aquests usos, de conformitat amb les prescripcions de l'informe.

- Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme als efectes de polítiques de paisatge que, en data 5 de març de 2014, emet informe favorable amb un seguit de recomanacions.
- Agència de Residus de Catalunya que, en data 3 de març de 2014, emet informe favorable recordant que caldrà donar compliment a la normativa sectorial vigent en la matèria.
- Direcció General del Medi Natural i Biodiversitat que, en data 5 de març de 2014, emet informe amb la consideració que la documentació ambiental aportada corresponent a l'informe de sostenibilitat ambiental descriu i valora de forma adequada els aspectes referents a la biodiversitat, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural present al terme municipal.
- Direcció General de Turisme que, en data 19 de març de 2014, emet informe en sentit favorable amb consideracions:
  - Cal diferenciar les diferents modalitats d'establiments d'allotjament turístic segons el que estableix la Llei 13/2002 (establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, establiments de càmping i establiments de turisme rural com a usos específics i diferenciats.
  - Pel que fa a l'ús de restauració atès que les empreses de restauració no són empreses turístiques cal suprimir la referència a la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i suprimir la referència als articles 51 i 52 de dita normativa que han estat derogats.
  - Cal incorporar pels usos turístics la referència al compliment de la normativa turística vigent, Llei 13/2002, de 21 de juny de turisme de Catalunya, i Decret 159/2012, establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
  - Cal suprimir pel que fa a l'ús de "residència col·lectiva" en la normativa urbanística les referències a "hotel", "hotel apartament", "motel" i "hostatgeria" atès que aquests són usos turístics i no de residència col·lectiva.
  - Es proposa incorporar al POUM l'ús d'habitatge d'ús turístic.
  - En relació a les edificacions incloses al catàleg de masies i cases rurals, cal fer constar la data de construcció i determinar si són anteriors a 1950, condició necessària per admetre l'ús d'establiment de turisme rural.

De les prescripcions de l'informe manca incorporar el següent: cal, pel que fa a l'ús de restauració, atès que les empreses de restauració no són empreses turístiques, cal suprimir en els articles 173.1.g) i 221.1.c) de la normativa urbanística la referència a la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i la referència als articles 51 i 52 de dita normativa, els quals han estat derogats. Altrament cal suprimir de l'article 221.1.b) de la normativa urbanística en l'apartat de "residència col·lectiva" les referències a "hotel", "hotel apartament", "motel" i "hostatgeria" atès que aquests són usos turístics i no de residència col·lectiva.

- Endesa Distribución Elèctrica SL, en data 8 d'abril de 2014, emet informe amb un seguit de consideracions en relació a la necessitat de grafiar la xarxa de distribució d'energia elèctrica en els plànols, indicacions a tenir present en els planejaments derivats que executin les creixements previstos al Pla, la necessitat per la zona industrial A1b de permetre emplaçar els centres de transformació en l'alineació de vial atès que han de tenir accés des de la via pública, la necessitat de fer constar pel desenvolupament del sòl urbanitzable que les despeses relatives al finançament de les nova infraestructura elèctrica o ampliació de l'existent correspondran al promotor i/o propietaris corresponents. També se sol·licita eliminar de la normativa del Pla l'obligació de preveure mesures de protecció contra curtcircuits i incendis sistemes per evitar l'electrocució d'aus en la instal·lació de noves línies elèctriques de mitja o alta tensió.

Es constata que s'ha incorporat les consideracions en els article 119 i 131 de la normativa del Pla. No obstant, s'ha justificat que es manté la necessitat de preveure mesures contra incendis i per evitar l'electrocució d'aus per les noves línies elèctriques de mitja o alta tensió atès que són mesures de seguretat i de protecció del medi natural.

- Distribuidora de Energia Eléctrica del Bages SA que, en data 8 d'abril, emet informe amb les mateixes consideracions que l'informe d'Endesa Distribución Elèctrica SL.
- Departament d'Ensenyament dels Serveis Territorials a la Catalunya Central que, en data 13 de juny de 2014, emet informe en el sentit que no es contemplen a mig termini necessitats d'escolarització i que la documentació es considera correcta en allò que fa referència a les competències del Departament d'Ensenyament.
- Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de la Diputació de Barcelona que, en data 4 de novembre de 2014 i 27 de febrer de 2015, emet informe favorable amb consideracions, que es resumeixen en:
  - Pel que fa al nucli de Fonollosa, s'evitaran noves connexions sobre la carretera BV-3008 en el desenvolupament dels nous creixements. El valora favorablement la línia d'edificació proposada de 12 m al marge dret i de 10 m al marge esquerra.
  - Pel que fa a Fals, previ al projecte executiu de la rotonda s'haurà d'estudiar la seva necessitat i idoneïtat. En el desenvolupament urbanístic no s'hauran d'augmentar les connexions sobre la carretera BV-3012.
  - La depuradora proposada a Fonollosa se situarà darrera la línia d'edificació.

- En quant a les masies catalogades que se situïn dins la línia d'edificació, les actuacions hauran de seguir el que especifica l'article 84 del Decret 293/2003, Reglament General de Carreteres. Qualsevol actuació en elles implicarà la millora de la visibilitat del corresponent accés.
- Qualsevol actuació dins la zona d'afectació de carreteres haurà de ser prèviament autoritzada per l'organisme gestor de la carretera.
- En l'informe de data 27 de febrer de 2015 es valora favorablement la modificació de la ubicació de la futura rotonda a la BV-3008 en el nucli de Fonollosa amb indicacions a tenir presents.

De les prescripcions de l'informe manca incorporar el següent: cal fer constar a les fitxes dels sectors SUD-1 i SUD-2 i a la fitxa del PAU-3, en l'apartat de condicions d'ordenació, edificació i ús, que s'evitaran noves connexions viàries sobre la carretera BV-3008. En el cas del SUD-2, aquesta consideració ha de fer referència al subàmbit delimitat al sud de la carretera BV-3008. Altrament cal fer constar en l'article 170 de la normativa urbanística, article que regula les ampliacions de les masies i cases rurals catalogades, que els elements que se situïn dins la línia d'edificació envers les carreteres no podran ser objecte d'obres d'ampliació ni de reconstrucció i únicament es podran admetre obres de consolidació d'edificacions i instal·lacions existents que no impliquin augment de volum i que qualsevol actuació en aquests elements implicarà la millora de la visibilitat del corresponent accés, de conformitat amb el que determinen els articles 84 i 86 del Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres. També cal fer constar en aquest mateix article que qualsevol actuació dins la zona d'afectació de carreteres haurà de ser autoritzada prèviament per l'organisme gestor de la carretera corresponent.

- Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial que, en data 9 de juliol de 2014, emet informe desfavorable pels següents motius:
  - El POUM ha de contenir un estudi geològic-miner que faci una valoració quantitativa i qualitativa dels recursos minerals que, amb la prohibició establerta en el Pla, es poden deixar d'aprofitar.
  - Els usos extractius es poden fer compatibles amb usos, atès que tenen una durada limitada en el temps i són reversibles en la seva morfologia.
  - Les activitats extractives no han de ser subjectes a prohibicions genèriques. Qualsevol prohibició continguda sobre activitats contingudes en la Llei de mines ha de ser motivada i no podrà ser de caràcter genèric.
  - Cal preveure la provisió dels àrids i d'altres recursos miners que requereix el de desenvolupament del mateix Pla.

Pel que fa a la zona N3d, boscos protectors, es considera justificada la prohibició de l'ús extractiu atenent al fet que el PDU de Bages prohibeix expressament els usos extractius per aquesta zona. En constata però que manca a la memòria una justificació de la motivació de la prohibició de l'ús extractiu per la zona de sòl no urbanitzable N3c, boscos, que caldrà incorporar.

- Agència Catalana de l'Aigua que, en data 10 de febrer de 2015, emet informe favorable pel que fa a l'abastament d'aigua, favorable pel que fa al sanejament, favorable pel que fa a l'inundabilitat atès que es considera que els nous planejaments urbanístics es troben fora de la zona inundable per 500 anys de període de retorn tot i que caldrà recollir les observacions sobre la inundabilitat d'una sèrie de masies i favorable en relació a les afeccions mediambientals.

De les prescripcions de l'informe es constata que manca incorporar a les fitxes del elements CA-M-60 Molí de Querol, FA-M-33 Molí d'en Boixeda, FA-M-067 Mas Oliveres, FA-M-68 Can Cabot, FA-M-69 Ca l'Agustí, FA-M-70 Ca la Filomena i FO-M-27 Can Molineret Vell, en l'apartat d'altres condicions específiques, que l'element està afectat per risc d'inundabilitat i que prèviament a qualsevol actuació caldrà l'autorització corresponent de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Direcció General de Transports i Mobilitat que, en data 13 de febrer de 2015, emet informe en sentit favorable.
- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre que, en data 29 de maig de 2015, emet informe en el sentit que el Pla no afecta cap infraestructura de mobilitat existent o prevista de les xarxes de titularitat de la Generalitat de Catalunya i que pel que fa a les carreteres BV-3008 i BV-3012 correspon informar a la Diputació de Barcelona.
- Direcció General de Desenvolupament Rural que, en data 29 de maig de 2015, emet informe favorable condicionat als següent:
  - El sostre d'edificació màxima en construccions ramaderes serà de 6.000 m<sup>2</sup> i sempre condicionat al compliment de la normativa sectorial vigent.
  - Es recomana fixar per les noves construccions destinades a habitatge rural (associats a un explotació rústica) de 250 m<sup>2</sup>, considerant 150 m<sup>2</sup> per construccions auxiliars (magatzem, garatge).
  - Es recomana fixar un volum màxim edificable de 800 m<sup>3</sup> per les construccions d'habitatge rural.
  - Es recomana excloure del catàleg els elements en estat ruïnós CA-M- 20, CA-M-21, CA-M-61, CA-M-66, CA-M-067, FA-M-060, FO-M-045.

S'ha incorporat les consideracions de l'informe, a excepció de l'element FA-M-60 del catàleg de masies que es proposava excloure i que el document justifica mantenir.

- Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura que, en data 6 d'octubre de 2015, emet informe amb consideracions.

S'han donat compliment a les prescripcions de l'informe a excepció del següent: cal fer constar a la fitxa FA-M-46 Mas Torre Segimona, en l'apartat de protecció del patrimoni que el nivell de protecció és "BCIN – Monument històric (Núm. Registre: 856-MH // Registre estatal: R-I-51-5477 (Decret 22/04/1949, BOE 05/05/1949). Altrament, cal, per les fitxes del catàleg de masies FA-M-33 Can Bacardit, FA-M-46 Mas Torre Segimona, FA-M-38 Mas Massana, FO-M-30 Mas la Vall, FA-M-11 Mas



Jaumandreu, CA-M-32 La Pabòrdia, FA-M-21 Mas Sant Andreu, CA-M-06 Can Bastardas, CA-M-44 Cal Jan Boixeda, FA-M-10 Mas Montconill, CA-M-35 Can Sampere, CA-M-08 Can Junyent, CA-M-15 Mas Solé, FA-M-64 Mas Tatger, FA-M-49 La Gabriela, FA-M-06 Mas Serra, FA-M-03 Mas Torreblanca, FA-M-04 Mas Oms, FA-M-05 Mas Campserver, FO-M-05 Mas Querol, FO-M-02 Cal la Morera, FO-M-12 Cal Sastre, CA-M-01 La Caseta, FO-M-14 Cal Paisà, CA-M-14 Mas Clarena, CA-M-38 El Casalot, CA-M-54 Cal Pere, CA-M-60 El Molí de Querol, FA-M-35 Molí de Fals, FA-M-33 Molí de Boixeda, FA-M-09 Mas Sobirana, FA-M-32 Mas Bosc, FA-M-37 Mas Perera, FA-M-55 Mas Grau, FA-M-59 Cal Colomer, CA-M-04 Cal Rubinat i FA-M-65 Ca la Gardela, fer constar en l'apartat d'altres condicions específiques que se situen en un espai d'expectativa arqueològica i que prèviament a qualsevol obra serà necessari un informe previ del Departament de Cultura.

- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información del Ministerio de Industria, Energía i Turismo que, en data 10 de març de 2017 emet informe desfavorable en relació al redactat de l'article 36.3.b sobre el règim d'intervenció administrativa pel que fa a les xarxa i instal·lacions de telecomunicacions. Posteriorment, l'Ajuntament fa una nova proposta a l'organisme de redactat de dit article amb les consideracions de l'informe. En data 6 d'abril de 2017 aquest mateix òrgan sectorial emet informe favorable sobre la proposta de nou redactat d'aquest article.

Es constata que cal revisar el redactat de l'article 36.3 de conformitat amb el redactat valorat favorablement per la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información del Ministerio de Industria, Energía i Turismo en el seu informe de data 6 d'abril de 2017. Per tant, cal fer constar a l'article 36.3 que, en relació a les xarxes de comunicacions i telecomunicacions, seran d'aplicació totes les excepcions de tramitació de llicència que es contemplen a la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions, i a la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.

Així mateix, consta que s'ha sol·licitat informe en data 22 de gener de 2014 a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, al Servei de Patrimoni Arquitectònic Local de la Diputació de Barcelona, a la Direcció General d'Ordenació i Regulació Sanitàries del Departament de Salut, al Consell Comarcal de Bages, a Aigües de Manresa, i a la Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació del Departament d'Empresa i Ocupació sense que consti a l'expedient que hagin estat emesos.

D'altra banda, en sessió de 11 de juny de 2015, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va acordar emetre informe sobre el Pla d'ordenació urbanística municipal de Fonollosa, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial sobre la proposta de Pla a sotmetre per a la seva aprovació provisional previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb una sèrie d'observacions.

#### 1.1 Adequació al Pla territorial parcial de les Comarques Centrals

- 1.1.1 Cal incorporar al sòl qualificat de protecció especial els àmbits situats al nord del nucli de Fonollosa, entre els corredors que conformen el torrent de Putxó, el torrent del Cal Morera i el barranc de Bacardit i que conformen l'espai connector identificat amb el codi 37-Pocafarina segons el Pla director.

1.1.2 Cal mantenir la delimitació del sòl de protecció especial que defineix el Pla territorial al sud del nucli de Canet de Fals identificat com a espai d'interès natural nuclear amb el codi 23-Serra de la Vall i Bosc de Casselles pel Pla director.

1.1.3 Cal que la memòria d'ordenació del POUM justifiqui la precisió de límits realitzada sobre sòl de protecció especial determinat pel Pla territorial segons l'article 2.4 de les Normes d'ordenació territorial al límit sud del sòl urbà del nucli de Fonollosa, on es proposen els sectors SUD-2 i SUD-4 i als àmbits del torrent de la Vall, torrent de Cal Biel i plana dels Oliveres.

1.1.4 Cal revisar el càlcul de la superfície de l'extensió urbana admissible justificat a la memòria d'ordenació pel nucli de Fonollosa i, en conseqüència, reconsiderar la proposta d'extensió urbana, segons allò exposat a l'apartat 4.3 d'aquest informe.

## 1.2 Sistemes

1.2.1 Cal, pel que fa un vial en sòl urbà ubicat al Raval de Sant Jordi que parteix des del carrer de Sant Jordi en direcció a la carretera BV-3008, el qual no està urbanitzat, valorar la possibilitat de delimitar un polígon d'actuació per tal de garantir la seva obtenció i urbanització.

1.2.2 Cal, pel que fa a algunes peces actualment de titularitat privada destinades a sistema viari, espais lliures o equipaments, no incloses en cap sector o polígon d'actuació urbanística, justificar que l'Ajuntament té capacitat econòmica per fer-se càrrec de la seva adquisició i/o adequació, tot reconsiderant la possibilitat d'incloure aquests sistemes en àmbits de planejament o de gestió. A aquests efectes s'ha detectat una peça de sistema viari al davant de l'església del nucli de Fonollosa, un vial que va des del centre del nucli de Camps fins a l'àmbit de PAU-2 i els terrenys qualificats d'equipament adjacents a l'actual escola del nucli de Fonollosa, entre d'altres.

1.2.3 Cal valorar la possibilitat de delimitar un àmbit de protecció sobre la vialitat on s'estan duent a terme actualment les excavacions arqueològiques en el nucli de Camps.

1.2.4 Cal justificar numèricament en la memòria d'ordenació del document que les reserves per espais lliures del municipi compleixen els estàndards mínims fixats per la legislació urbanística vigent fixada en l'article 58.1 f) del Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, que ha de respondre com a mínim a la proporció de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic (totalitat del sòl urbà consolidat i polígons d'actuació urbanística proposats en sòl urbà no consolidat), aportant un quadre resum que distingeixi les superfícies dels espais lliures i la de la totalitat del sostre residencial admès en cada clau urbanística dins del sòl urbà consolidat així com les incloses, en cada cas, en els diferents polígons d'actuació urbanística proposats.

1.2.5 Pel que fa al nucli de Fonollosa, cal reservar alguna zona dins el sòl urbà a sistema d'espais lliures, atès que només es preveuen els espais lliures que s'obtindran en l'execució dels diferents sectors i polígons d'actuació.

1.2.6 Pel que fa als nuclis de Fals i Canet de Fals, s'han detectat algunes peces qualificades d'espai lliure pel planejament vigent provinents de polígons d'actuació executats que el POUM proposa qualificar de zona residencial, com per exemple una parcel·la a l'extrem nord-oest del nucli de Fals o algunes parcel·les a Canet de Fals. Cal mantenir aquestes peces com a sistema d'espais lliures, o bé, justificar on s'han compensat aquestes superfícies amb sòls de titularitat pública, l'interès públic prevalent del canvi i la innecessarietat de la zona verda original.

1.2.7 Pel que fa al nucli de Canet de Fals, en relació als ajustos proposats sobre diverses parcel·les residencials compensant la seva superfície amb la zona verda adjacent, caldrà justificar com s'obtenen les zones verdes que provenen d'aprofitaments privats per tal d'evitar la seva expropiació. Així mateix, cal que el document justifiqui, arrel els ajustos proposats, que en el sòl urbà no hi ha hagut pèrdua de superfície de sòl públic provinent de cessió destinat a espais lliures i equipaments comunitaris respecte el projecte de reparcel·lació.

1.2.8 Cal dibuixar en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i en els de qualificació del sòl no urbanitzable la zonificació de l'espai fluvial segons l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol (Q10, Q100 i Q500).

1.2.9 Cal, respecte el sòl qualificat de SE7– Cementiri, dibuixar sobre els plànols d'ordenació i establir normativament les franges de protecció de 25 m i 50 m establertes en els articles 39 i 41 del Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. Cal esmenar el fet que en els plànols s'ha qualificat l'equipament de cementeri amb la clau SE8, quan en la normativa urbanística correspon a la clau SE7.

### 1.3 Sòl urbà i urbanitzable

#### Nucli de Fonollosa

1.3.1 Cal delimitar un Pla especial d'infraestructures que incorpori la totalitat de la nova variant proposada per donar accés a la zona industrial amb l'objecte de garantir l'execució unitària de tota la seva urbanització i la concreció del seu traçat, tot establint en la seva fitxa la gestió urbanística corresponent, i especificant que la seva tramitació serà prèvia al desenvolupament de qualsevol dels sectors afectats. La càrrega d'aquesta infraestructura haurà de ser assumida pels sectors i polígons que se'n beneficien directament (SUD-2 i PAU-1), de forma proporcional a llurs aprofitaments. En la fitxa urbanística d'aquest Pla especial, caldrà determinar qui serà el responsable de la tramitació i execució d'aquesta actuació, així com establir el sistema d'actuació corresponent. Així mateix, caldrà justificar la viabilitat tècnica que asseguri la bona implantació d'aquesta infraestructura en el territori, i la viabilitat econòmica de l'actuació, tot fent constar de manera explícita quins conceptes s'inclouen i quin és el seu cost.

1.3.2 Cal, pel que fa a l'àmbit del PAU-1, delimitar aquest àmbit com a sector de sòl urbanitzable delimitat. Cal definir el número màxim d'activitats que s'admetran i conseqüentment estudiar i justificar si és necessari o no incorporar el vial que limita al sud per tal d'obtenir més front de via pública per garantir la funcionalitat de les futures parcel·les resultants. Cal també suprimir la compatibilitat amb els usos rurals.

1.3.3 Cal, pel que fa al SUD-1, reduir la superfície d'aquest sector, de manera que els seus límits estiguin compresos, de nord a sud, entre la carretera BV-3008 i la traça existent configurada pel camí que uneix la plaça Major amb els equipaments, i d'est a oest, entre el nucli urbà i el camí central existent perpendicular a la carretera, que actualment dona accés a una masia existent. Entre els objectius que hi figurin a la fitxa d'aquest sector, caldrà que hi figuri la finalitat de potenciar el camí que uneix la plaça Major amb els equipaments, per tal de fomentar la connexió de vianants entre el nucli i els equipaments i evitar que la vialitat central del nou sector es focalitzi en la carretera BV-3008. D'altra banda, caldrà fixar normativament la tipologia edificatòria del sector.

1.3.4 Cal, pel que fa al SUD-2, establir per l'àmbit industrial, atès que es programa per tal de traslladar una activitat local existent en el municipi, que aquest es constitueixi com a parcel·la única i per una única activitat. Cal també establir com a ús principal l'industrial, en comptes de l'ús de magatzem, i estudiar la possibilitat de traslladar la totalitat de la zona verda de cessió obligatòria cap a l'àmbit residencial, ubicant-la com a esponjament entre el sòl no urbanitzable i el nou sector.

1.3.5 Cal, pel que fa al SUD-3, suprimir la delimitació d'aquest sector classificant-lo de sòl no urbanitzable, atès que, tenint en compte els creixements residencials proposats en aquest nucli, es considera innecessària cap més ocupació de sòl no urbanitzable per usos residencials i que l'extensió del carrer Mestra Àngela Torras fins a connectar amb la nova variant es pot realitzar sobre el sòl públic existent, regularitzant la zona d'equipaments existents en el seu límit nord, sense necessitat de cap més creixement. En tot cas caldrà garantir l'accés a la parcel·la de sòl urbà, clau R6a, des de la via pública, tal i com preveu el planejament vigent.

1.3.6 Cal, pel que fa al SUD-4, suprimir la delimitació d'aquest sector classificant-lo de sòl no urbanitzable, atès que amb la compleció de la trama urbana proposada pel sector SUD-2, no es considera coherent realitzar cap més extensió del Raval de Sant Jordi.

#### Nucli de Camps

1.3.7 Cal, pel que fa al PAU-2, suprimir el creixement residencial proposat el qual no es considera coherent atès que el nucli de Camps no té estructura ni caràcter residencial, tot classificant aquest àmbit de sòl no urbanitzable.

1.3.8 Cal reconsiderar l'ocupació dels patis de parcel·la que es proposa admetre al nucli de Camps per la clau R1 – nucli antic, atès que es considera que permetre l'ocupació dels mateixos fins el 50% de la seva superfície amb noves edificacions suposaria malmetre la imatge del conjunt. Cal, per tant, limitar les noves ocupacions en els patis de parcel·la en el nucli de Camps a una superfície màxima del 10% dels mateixos i eliminar la obligatorietat de redacció d'un pla especial a aquest efecte.

#### Nucli de Fals

1.3.9 Cal, pel que fa al SUD-5, únicament delimitar com a sòl urbanitzable delimitat el subàmbit definit al llarg de l'avinguda dels Ametllers, atès que es considera el creixement més immediat del nucli, el qual completa l'edificació a dita avinguda i genera façana urbana en l'accés al mateix. Cal establir en les seves condicions d'ordenació que s'haurà reservar una zona verda al límit est del mateix per garantir un recorregut de vianants que comuniqui la zona d'equipaments amb el vial que fa de límit del sòl urbà al sud del nucli de Fals. En relació al subàmbit proposat al sud del nucli, on es vol obtenir el sòl per un futur Centre d'Ensenyament Infantil i Primari mancomunat, cal classificar aquest sòl de no urbanitzable, atès que no es considera un creixement necessari pel nucli i que per aquest equipament supramunicipal que s'hi proposa emplaçar ja s'ha previst una reserva de sòl en un sector de sòl urbanitzable no delimitat al municipi de Rajadell, d'acord amb el POUM d'aquest municipi aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió d'11 d'abril de 2014.

### 1.4 Sòl no urbanitzable

1.4.1 Cal, en relació a l'àmbit de Pla especial de les Torres del Fals, definir normativament que serà el propi Pla especial el que concretarà la delimitació del seu àmbit, suprimint al plànol d'ordenació la delimitació de l'àmbit de Pla especial. Cal establir normativament que caldrà garantir la màxima integració ambiental i paisatgística en el seu desenvolupament i evitar en la mesura del possible, les noves ocupacions.

### 1.5 Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable

1.5.1 Cal, en general per tots els elements inclosos al catàleg de construccions el sòl no urbanitzable, determinar la data de construcció del bé, i en tot cas, excloure del catàleg aquelles masies i cases rurals que no acreditin ser anteriors al 1956 i incorporar-les a l'inventari de construccions residencials en sòl no urbanitzable.

1.5.2 Cal, en general, revisar les fitxes del catàleg per tal de no admetre l'ús d'establiment de turisme rural en aquells elements del catàleg que no acreditin ser anteriors al 1950 i tampoc admetre aquest ús en les construccions rurals que no respectin la tipologia de la zona, segons estableix l'article 1 del Decret 313/2006 de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural.

1.5.3 Cal, en general, incloure a la part descriptiva de les fitxes dels elements la situació de risc del bé en relació als riscos d'inundabilitat, geològic i d'incendi i determinar les proteccions vigents del bé, així com determinar el sostre construït del cos principal per una banda i també el sostre construït dels cossos annexos per l'altra. En relació als cossos annexos cal també acotar la seva geometria i aportar documentació gràfica dels mateixos per tal de poder valorar la seva catalogació.

1.5.4 Cal justificar en cada cas, ampliant la documentació gràfica de l'element corresponent, el compliment de conjunt de les condicions definides per la reconstrucció dels elements en ruïnes a les

*Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals (PTOP, gener 2009), o bé excloure del catàleg els elements en estat de ruïna següents: CA-M-012 "Can Xamal de Camps", CA-M-013 "Cal Bota", CA-M-029 "Ca l'Agustí", CA-M-030 "Cal Jep Torras", CA-M-043 "Cal Bon Jan", FA-M-007 "Cal Resí", FA-M-009 "Mas Subirana", FA-M-018 "Cal Morro Negre", FA-M-019 "Cal Tòrrec", FA-M-030 "Cal Ramon d'Oiveres", FA-M-057 "Cal Pere Negre", FA-M-58 "La Caseta de Querol", FA-M-059 "Cal Colomer", FA-M-060 "Mas Morroliu" i FA-M-078 "Cal Casó".*

1.5.5 Cal excloure del catàleg, atès es considera que els vestigis mesurables no tenen una superfície suficient per allotjar els nous usos, els elements en estat de ruïna CA-M-009 "La Bòbila del Junyent", CA-M-019 "Cal Tinal", CA-M-020 "Cal Salvador", CA-M-021 "Molí del Solé", CA-M-061 "Molí de Querol", CA-M-066 "Can Bartomeu", CA-M-067 "Cal Jaumetó", CA-M-068 "Can Pasadret Nou", FA-M-012 "Cal Magí del Balç", FA-M-013 "Mas Puig Oliver", FA-M-029 "Cal Sabató", FA-M-080 "Cal Colilles", FO-M-003 "Can Matri", FO-M-024 "Can Turell" i FO-M-045 "Can Trenca".

1.5.6 Cal, pels elements amb actuacions de rehabilitació o reconstrucció recents o en procés, com per exemple els elements CA-M-024 "Can Mèxic", CA-M-53 "La Franquesa", CA-M-62 "Cal Mestre Valenti" i FA-M-039 "Cal Casetó", si es tracta de reconstruccions o rehabilitacions degudament autoritzades per la Comissió Territorial d'Urbanisme, establir a la fitxa corresponent que les condicions d'ordenació seran únicament les que es van admetre en l'esmentada autorització, o bé, si es tracta d'actuacions sense l'autorització pertinent de la Comissió Territorial d'Urbanisme, excloure-les del catàleg i incorporar-les a l'inventari de construccions residencials en sòl no urbanitzable.

## 1.6 Agenda, avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

1.6.1 Cal completar l'agenda indicant les previsions temporals d'execució pels diferents sectors de planejament derivat i polígons d'actuació tot incloent la regulació dels terminis d'inici o finalització per al seu desenvolupament, tal i com estableix l'article 76.1.a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.6.2 Cal revisar en l'avaluació econòmica i financera l'anàlisi de la viabilitat financera dels diferents sectors de planejament derivat i polígons proposats tenint en consideració les corresponents obligacions de cessió de l'aprofitament urbanístic, per tal de garantir que els aprofitaments urbanístics fixats per a cada àmbit són suficients per afrontar les despeses de gestió i urbanització que el propi desenvolupament del sector comporti.

1.6.3 Cal incorporar els convenis degudament tramitats o, en el seu defecte, preveure el cost de l'obtenció del sòl de les actuacions que s'hagin de dur a terme per expropiació, com ara, el vial proposat que transcorre pel darrera de l'Ajuntament i de l'església del nucli de Fonollosa i l'ampliació de la Plaça de la Vila a Canet de Fals, entre d'altres, en l'estimació del cost de les actuacions públiques en el document d'avaluació econòmica i financera.

1.6.4 Cal completar l'informe de sostenibilitat econòmica, tot justificant i desglossant per cada sector i polígon d'actuació la superfície de sistemes que es preveuen obtenir per tal de justificar el balanç de l'impacte del POUM en les finances públiques.

## 1.7 Normativa urbanística i altra documentació

1.7.1 Cal esmenar les consideracions i mancances detectades en la normativa urbanística i la documentació, i que resten relacionades en l'informe tècnic annex.

## Documentació

El document inclou la següent documentació:

- Memòria de la informació i memòria de l'ordenació. Programa de participació ciutadana. Informe de sostenibilitat econòmica.
- Plànols d'informació i plànols d'ordenació.

- Normes urbanístiques.
- Catàleg de masies i cases rurals.
- Inventari d'altres edificacions en sòl no urbanitzable.
- Informe de sostenibilitat ambiental.
- Agenda i avaluació econòmica i financera.
- Memòria social.
- Estudi previ de mobilitat.
- Memòria ambiental.

## II. Context

### Esquema municipal

Fonollosa està situat al sud oest de la comarca del Bages, formant part del sistema urbà del Pla de Bages. Llinda amb els següents termes municipals: al nord, amb Sant Mateu de Bages, a l'est, amb Sant Joan de Vilatorrada, al sud-est, amb Manresa, al sud, amb Rajadell i a l'oest, amb Aguilar de Segarra. El terme municipal de Fonollosa té una superfície de 51,65 km².

El municipi consta de quatre nuclis de població: Fonollosa, Camps, Fals i Canet de Fals. Al municipi s'accedeix des de Sant Joan de Vilatorrada per la carretera BV-3008, de Manresa a Calaf. En aquesta direcció i situats al llarg d'aquesta carretera trobem primer la urbanització de Canet de Fals i després el nucli de Fonollosa. Camps es situa més al nord i s'hi accedeix per una carretera que parteix de la carretera BV-3008 a l'alçada del Raval de Cal Paísà. El nucli de Fals s'ubica a la part sud del terme, amb accés des de la carretera BV-3012 de Rajadell a Fals, carretera que també connecta amb la carretera BV-3008 a prop del nucli de Canet de Fals. Cal fer constar que els assentaments urbans ocupen aproximadament el 2% del terme municipal, essent el 98% restant espais oberts.

Orogràficament, el terme municipal presenta un relleu variat en tota la seva extensió configurada pels altiplans de Fonollosa i Fals, dividits per la riera de la Vall. Té altituds compreses entre els 230 m en la zona més baixa, a tocar del riu Cardener, i 845 al punt més alt, a la serra de Castelltallat.

Hidrogràficament, el terme municipal de Fonollosa pertany a la conca del riu Llobregat. Pel terme municipal principalment hi transcorre la riera de Fonollosa en direcció oest-est i anomenada en el seu inici torrent de la Vall i riera de Fals al seu pas per Canet de Fals i fins a desembocar al riu Cardener. La riera de Fonollosa forma uns cingles de fins 300 m de fondària i té un cabal poc important i irregular, condicionat a la pluviometria amb una sequera estival acusada. Altres rieres i torrents del municipi, com el torrent de Cal Morera, el torrent del Curt, el torrent de Soldevilla, el torrent de Boixeda i el torrent de la Vall del Puig, entre d'altres, desemboquen a la riera de Fonollosa. D'altres, com el torrent del Grau, desemboquen a la riera de Rajadell, ja dins d'aquest municipi, i com el torrent de Jaumandreu, que desemboca directament al riu Cardener, dins el terme municipal de Callús.

En relació al paisatge aquest territori ha sofert transformacions al llarg del temps com a conseqüència dels canvis socioeconòmics recents, generant el progressiu abandonament

de l'activitat agrària. Així doncs, s'ha passat d'un paisatge tradicional agroforestal a una ocupació majoritària de la superfície forestal en detriment de la superfície agrícola. La superfície agrícola es destina principalment als conreus de cereal (blat i ordi) i de farratges. En canvi, la superfície forestal és majoritàriament arbrada i de propietat privada.

## **Dinàmiques de població**

### **1. Àmbit territorial**

En els darrers 30 anys, el sistema urbà del Pla de Bages ha experimentat un creixement de població, passant dels 138.195 habitants l'any 1986 als 169.749 habitants l'any 2015, representant un creixement absolut del 23%. Aquest creixement es concentra bàsicament en el període comprès entre els anys 2001 i 2010.

Cal constatar que des de l'any 2010 fins l'any 2015 s'ha produït un petit decreixement de població, passant dels 171.172 als 169.749 habitants, representant un creixement negatiu de l'ordre del -1%.

### **2. Municipal**

En els darrers 30 anys, el municipi ha doblat la seva població, passant dels 641 habitants l'any 1986 als 1.393 l'any 2015, suposant un increment absolut del 217%.

Pel que fa als darrers 6 anys, es constata un estancament del creixement: l'any 2010 la població era de 1.401 habitants, igual nombre d'habitants que el darrer cens corresponent a l'any 2016 segons dades de l'IDESCAT. Aquest estancament segueix la mateixa tònica d'estancament del sistema urbà per aquest període.

La densitat de població és de 27 hab/km<sup>2</sup>, molt inferior a la densitat de població comarcal que està entorn els 142 hab/km<sup>2</sup>. La població es distribueix en els quatre nuclis que es troben dispersos a llarg del municipi de la forma següent, segons dades de l'any 2009 (on la població era de 1.399 habitants):

- Fonollosa: és el nucli urbà més antic i té una població de 255 habitants, dels quals resideixen 126 habitants al nucli i 129 habitants disseminats en el seu territori més pròxim. En el seu extrem nord es situa una zona industrial. Presenta una dinàmica de decreixement que es situa a l'entorn el -5% pel període 2001-2009.
- Fals: és el nucli urbà que presenta els ritmes de creixement més positius arrel la seva proximitat amb la carretera C-25 (eix transversal). Té una població de 292 habitants, dels quals resideixen 119 habitants en el nucli i 173 habitants disseminats en el seu territori més pròxim. En el període 2001-2009 presenta un creixement positiu de l'ordre del 13%.
- Camps: és el nucli urbà sorgit al voltant de l'església i que durant molt de temps va estar desocupat. Actualment té una població de 106 habitants, dels quals resideixen 9 habitants al nucli i 97 habitants disseminats en el seu territori més pròxim. Presenta una dinàmica de decreixement que es situa entorn el -15% pel període 2001-2009.
- Canet de Fals: és l'assentament sorgit d'una urbanització dels anys 60 sense planejament urbanístic. Les Normes subsidiàries van reconèixer aquesta urbanització com a sòl urbà i van delimitar dos polígons d'actuació urbanística als

efectes de garantir la cessió dels sistemes i la seva urbanització. Aquest assentament presenta la dinàmica de creixement més important del terme: és l'assentament de major població amb 746 habitants i ha tingut un creixement de 104% en el període 2001-2009 (ha doblat la seva població fruit del potencial aproximat de 800 parcel·les).

## **Dinàmiques econòmiques**

### **1. Àmbit territorial**

Segons l'Idescat, les persones en actiu i ocupades a la comarca del Bages treballen als diferents sectors segons els següents percentatges: és predominant el sector serveis, amb un percentatge del 64,8%, seguit de la indústria, amb un 27,3%. El tercer lloc l'ocupa la construcció, amb el 6,6% i, en darrer lloc, el sector primari, que representa prop del 1,3%. L'atur a la comarca l'any 2016 era del 14,86% de la població activa, amb un total de 10.969 aturats.

### **2. Municipal**

Segons la memòria, l'any 2001 la distribució global de l'ocupació per grans sectors d'activitat presentava alguns trets de fàcil comparació amb la comarca. El municipi encara tenia un percentatge elevat dels ocupats treballant en el sector agrari (10%) mentre que la comarca del Bages només hi destinava prop del 2% de la ma d'obra. El repartiment d'ocupació també mostrava que els treballadors de la construcció eren percentualment més nombrosos a Fonollosa que al Bages mentre que treballadors dels sectors industrials i de serveis tenien una participació inferior en relació la distribució comarcal. En canvi, des del punt de vista municipal es pot observar que serveis (45%) i indústria (30%) eren els sectors d'activitat que l'any 2001 ocupaven més treballadors residents a Fonollosa, seguits de la construcció (15%) i del sector primari (10%).

L'any 2001, a Fonollosa hi havia uns 250 llocs de treball localitzats. Aquests llocs de treball representaven una mica més del 0,4% comarcal, la qual cosa reforça la idea que el municipi no té un pes rellevant des del punt de vista d'activitat econòmica en el conjunt del Bages. Tanmateix l'existència d'aquests llocs de treball contribueix a què una part significativa de la població ocupada resident pugui quedar-se a treballar al mateix municipi, fet que dona una certa vitalitat econòmica local al lloc.

Dels prop de 530 ocupats al municipi l'any 2001, només el 29% es quedava a treballar en els gairebé 250 llocs de treball que hi estaven localitzats. Aquestes 152 persones ocupaven el 61% dels llocs de treball i per tant només 95 persones hi anaven a treballar cada dia des d'altres llocs de la comarca. Com que la major part de llocs de treball de Fonollosa estaven ocupats per treballadors que residien al municipi (152 persones el 2001), el nivell d'autosuficiència era alt. La ràtio d'autosuficiència, que equival a la població que treballa i viu en el mateix municipi, indicava que més del 60% de llocs de treball es cobrien amb població local. Els intercanvis entre els que sortien a treballar fora de Fonollosa (375 persones) i els que hi anaven (95) donaven el que es coneix com a saldo exterior (-280 persones) i indicava que el municipi actuava com a emissor de població laboral. La ràtio d'autocontenció (0,28), complementària de l'autosuficiència, era molt baixa, i juntament amb el saldo exterior mostrava com l'activitat econòmica local no generava cap atracció en els municipis del voltant a més de ser insuficient per als que hi viuen.



Pel que fa a l'atur l'any 2016 se situa sobre les 70 persones, que representen el 11,62% de la població activa del municipi, índex sensiblement inferior a la mitjana comarcal (14,86%).

Es constata un pes específic significatiu de l'activitat agroramadera: segons dades de l'IDESCAT de l'any 2009, a terme de Fonollosa s'emplacen un total de 87 explotacions agràries, de les que 34 també contempnen la ramaderia, amb un total, de 15.331 places d'aviram, 8.713 caps de porcí, 1.468 caps de boví i 900 caps d'oví.

Pel que fa als allotjaments turístics, segons dades de l'IDESCAT es comptabilitzen 8 establiments que ofereixen un total de 46 places de turisme rural, fruit del gran nombre de masies que s'emplacen al terme.

## **Dinàmiques urbanístiques**

### **1. Àmbit territorial**

1.1. El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241, el 22 d'octubre de 2008. Aquest document determina, respecte el municipi de Vic, el següent:

#### **SISTEMA D'ESPAIS OBERTS**

Pel que respecta al sistema d'espais oberts, el POUM recull essencialment la delimitació del sòl no urbanitzable de protecció especial, de protecció territorial i de protecció preventiva establerta pel Pla territorial.

Es pot constatar que en el conjunt del POUM s'incrementa el sòl de protecció especial en relació amb el delimitat pel Pla territorial atès que s'incorporen àmbits com el Puig de la Vall (a l'oest del terme), l'entorn del torrent del Raval de la Fassina (a l'est de Fals), l'àmbit dels Plans de Can Server (al límit est del terme) i l'àmbit del torrent de la Vall del Puig i el bosc de Boixeda, situats al nord-oest de la urbanització de Canet de Fals i que conformen un espai connector obviat pel Pla territorial. Aquesta ampliació és coherent amb el fet que les delimitacions i disposicions normatives del Pla territorial en relació a la protecció del sòl no urbanitzable s'han d'entendre com a mínim exigible, on el POUM pot incrementar el grau de protecció o establir una major restricció a les possibles transformacions d'un sòl no urbanitzable.

Fruit del segon informe urbanístic i territorial, s'ha procedit a incorporar a la subclau de sòl de protecció especial N3b, agroforestal, l'àmbit identificat al sud de Canet de Fals com a sòl de protecció especial pel Pla territorial i que no s'ajustava en cap cas a una precisió de límits.

Altrament, s'ha justificat l'ajust proposat sobre la delimitació de sòl de protecció especial determinat pel Pla territorial en els àmbits situats al nord del nucli de Fonollosa, entre els corredors que conformen el torrent de Putxó, el torrent del Cal Morera i el barranc de Bacardit, qualificant aquest sòl de protecció territorial, justificant que en el canvi d'escala de treball aquests espais agraris intersticials no tenen els valors propugnats pel sòl de protecció

especial. Es tracta d'uns espais on es localitzen diverses construccions agroramaderes. Per tant, es considera que s'ha justificat l'ajust realitzat pel canvi d'escala de treball i alhora es constata que en el conjunt del Pla s'augmenten sensiblement els sòl amb major protecció.

Per altra banda, al sud del nucli de Fonollosa s'ha aprimat la franja de sòl de protecció especial que defineix el Pla territorial sobre l'àmbit del torrent de la Vall, torrent de Cal Biel i la plana dels Olivers. En aquest sentit, els ajustos es valoren favorablement atès que s'han justificat a la memòria en base al canvi d'escala de treball del POUM i també en el fet que en el global del Pla s'incrementa la superfície de sòl de protecció especial.

També es constata que el Pla realitza alguns ajustos pel que fa al límit del sòl urbà dels assentaments de Camps, Canet de Fals i Fals, sobre sòls de protecció territorial, als efectes de reconèixer la realitat existent, preveure noves dotacions (aparcament a Canet de Fals).

El POUM defineix les qualificacions del sòl no urbanitzable fent servir les pròpies del Pla territorial: sòl de protecció especial, sòl de protecció territorial i sòl de protecció preventiva fent referència en la normativa urbanística que es defineixen d'acord amb els articles 2.7, 2.9 i 2.11 respectivament de les Normes d'ordenació territorial. Dintre de la qualificació de sòl de protecció especial s'han transcrit les àrees de regulació homogènia definides pel Pla director, definint les subclaus Agroforestal de vall (N3a), Agroforestal (N3b), Boscos (N3c) i Boscos Protectors (N3d).

En relació al Pla territorial es constata, com també en el cas del Pla Director, l'afectació sobre zones definides com espais de protecció especial i com espais connectors agroforestal de vall, respectivament, en la zona prevista per les depuradores al sud del nucli de Fonollosa, i en part de l'àmbit del futur Pla especial de les Torres de Fals. El document preveu que caldrà garantir la mínima afectació als valors ambientals d'aquests àmbits en el futur desenvolupament d'aquestes futures instal·lacions.

Altrament, existeix dins el terme municipal de Fonollosa petits àmbits d'espais naturals protegits, en el límit municipal amb Sant Mateu de Bages, corresponents a l'espai Serra de Castelltallat del Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000 i pels quals el POUM ha creat una subclau específica dintre de la qualificació de sòl de protecció especial (N3e).

Pel que respecta al paisatge, la Normativa urbanística del POUM ha adoptat allò establert al Títol VI i les Disposicions transitòries segona, tercera i quarta de les Normes d'ordenació territorial.

## SISTEMA D'ASSENTAMENTS

Pel que fa al sistema d'assentaments, el Pla territorial assenyala pels nuclis de Fonollosa i de Fals l'estratègia de creixement moderat, amb la prohibició pel nucli de Fals de realitzar cap extensió més enllà de la carretera BV-3012. En relació a l'assentament de Camps, el Pla li assenyala l'estratègia de millora i compleció. La urbanització de Canet de Fals resta identificada com àrea especialitzada d'ús residencial amb l'estratègia de

dotació/equipament. Per últim, el Pla territorial reconeix el Raval de Cal Paisà, al qual li assenyala l'estratègia de manteniment del caràcter rural.

## SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES

Quan al sistema d'infraestructures de mobilitat i transport, el POUM incorpora la previsió del Pla territorial d'una via en estudi per comunicar la C-25, Eix transversal, amb la carretera C-55, incloent un enllaç a la carretera BV-3008, de Manresa a Calaf. Aquesta previsió afecta l'extrem est del terme municipal en el seu límit amb Sant Joan de Vilatorrada. El Pla contempla també la millora de la carretera BV-3008 segons proposta del Servei de Vies Locals de la Diputació de Barcelona.

1.2. El Pla director urbanístic del Pla de Bages, en endavant, el Pla director, es va aprovar definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 10 d'octubre de 2006. L'Edicte de 22 de novembre de 2006 sobre la resolució d'aprovació es va publicar al DOGC núm. 5762, de 7 de desembre de 2006.

El Pla director estableix les estratègies de Creixement moderat pels nuclis de Fonollosa, Camps i Fals. Aquesta estratègia contempla el manteniment, ajustant densitats i usos del sòl urbà i urbanitzable i també creixements segons les necessitats internes. En canvi, pel nucli de Canet de Fals, estableix la directriu de consolidació i de prohibició d'extensió en direcció a la Riera de Fals. La proposta del POUM es considera que s'hi ajusta.

Per altra banda, cal fer constar que el POUM ha recollit les diferents matrius dels espais oberts determinats pel Pla director, així com la regulació dels usos. Altrament, quan el Pla director urbanístic ha precisat, desenvolupat o modificat alguna determinació del Pla territorial que resulta rellevant per a una correcta avaluació del document objecte del present informe, s'ha pres aquell com a marc de referència.

1.3. El Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals, aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat el 29 de juliol de 2016 i publicat al DOGC el 5 d'agost de 2016 identifica la part oest del terme municipal de Fonollosa dins la Unitat de Paisatge Rubió-Castellat-Pinós, i la part est dins la Unitat de Paisatge del Pla de Bages.

En aquest sentit, caldrà fer constar que dit instrument és plenament vigent en l'apartat 2.3.5 de la memòria d'informació i, per altra banda, transcriure o fer-ne referència en l'apartat de paisatge de la normativa urbanística als objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions que el Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals determina per la Unitat de paisatge de Rubió-Castellat-Pinós i per la Unitat de Paisatge del Pla de Bages.

## 2. Àmbit municipal

2.1. Les Normes subsidiàries de planejament tipus a i tipus b, aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 10 de febrer de 1993 i publicades al DOGC el 31 de març de 1993, és el planejament urbanístic general vigent.

Les NNSS classifiquen quatre nuclis de sòl urbà que corresponen a Fonollosa, Fals, Camps i Canet de Fals. Pel nucli de Fonollosa es van establir tres àmbit de sòl

urbanitzable, sector A, B i C, els quals no s'han desenvolupat i preveuen potencial de 100 nous habitatges. El sector A abasta els terrenys a tocar de la carretera BV-3008 entre el nucli urbà i la zona d'equipament. El sector B es situa a la zona occidental del nucli urbà per tal d'obtenir un nou vial d'accés a la zona industrial. Per últim, el sector C es situa entre la zona industrial ubicada a l'extrem nord del nucli urbà i el sector B, delimitant per l'est amb la trama urbana existent.

Les NNSS van delimitar un únic polígon d'actuació (UA), al nucli de Fals, el qual s'ha executat amb 17 nous habitatges. En relació al sòl no urbanitzable, es defineixen dues zones: zona 5, àrea preferentment agrícola, i la zona 6, àrea de protecció de la vegetació natural, rius i rieres.

Des de l'aprovació de les Normes Subsidiàries han estat aprovats per la Comissió Territorial d'Urbanisme diversos expedients.

Instrument	Data Publicació	Tema
Modificació de normes subsidiàries	16/04/1998	Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament
Modificació de normes subsidiàries	13/10/2000	2ª Modificació de les Normes subsidiàries de planejament al nucli de Fonollosa
Modificació de normes subsidiàries	17/07/2001	Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament a l'àmbit de la urbanització de Canet de Fals
Modificació de normes subsidiàries	27/08/2001	3ª Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament
Pla especial urbanístic	02/02/2007	Pla especial de protecció del conjunt edificat de Betlem
Modificació de normes subsidiàries	20/03/2007	Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament a la Unitat d'actuació de Canet de Fals en la llar d'infants
Modificació de normes subsidiàries	17/06/2009	Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per a la supressió d'un tram de carrer que travessa la finca de Cal Jan del Molí, dins el nucli urbà de Fals
Pla especial urbanístic	08/09/2011	Pla especial urbanístic d'assignació d'usos a Canet de Fals
Modificació de normes subsidiàries	11/10/2011	7a Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del Molí de Fals
Modificació de normes subsidiàries	10/09/2012	8a Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit de la plaça Major, cantonada amb el carrer Nou
Pla especial urbanístic	22/06/2015	Pla especial urbanístic per a l'abastament d'aigua en alta a Fonollosa, Camps i Castelltallat
Pla especial urbanístic	17/11/2015	Pla especial del circuit de motocròs de Can Pinyer

I consta aprovat definitivament per la CTUCC i pendent de publicació el Pla especial urbanístic de la finca Can Colomer. L'actual composició de sòl, segons marca el planejament vigent al terme municipal, queda reflectida en la següent taula:

	Superfície Ha		%		Superfície Ha		%
SÒL URBÀ	94,72	1,8%		SUC	94,72	97,0%	
				SNC	0,00	0,0%	
SÒL URBANITZABLE	3,27	0,1%		SUD	3,27	3,0%	
				SND	0,00	0,0%	
SÒL NO URBANITZABLE	5.067,01	98,1%					
TOTAL	5.165.00	100,0%					

Habitatges buits (SUC)	-
------------------------	---

	Desenvolupats	No desenvolup.
Nombre de sectors i polígons	1	3
Potencial d'habitatges (Hab)	17	100

### III. Desenvolupament urbanístic sostenible

#### Extensió urbana màxima

Per al nucli de Fonollosa, s'ha justificat el càlcul de la superfície de l'extensió urbana admissible (E) segons l'estratègia de creixement moderat que el Pla territorial li assigna. Segons la memòria justificativa, s'ha pres com àrea urbana existent (A) 6,46 ha (on s'han exclòs els sòl urbans no consolidats). Un cop calculada l'expressió alfanumèrica continguda en l'article 3.7 de les Normes d'ordenació territorial i aplicat el factor corrector per a nuclis de petita dimensió (f) s'obté un superfície d'extensió urbana admissible (E) per valor de 4,10 ha, superior a les 4,49 ha d'extensió urbana que proposa el POUM per aquest nucli.

No obstant aquest valor pot ser incrementat fins un 25% si es per destinar aquest sòl a una àrea específica d'activitat industrial, atès que el municipi que no disposa de cap àrea diferenciada destinada a activitat industrial i de conformitat amb l'apartat 5 de l'article 3.7 de les Normes d'ordenació territorial. Per tant, escau considerar l'extensió màxima admissible en 5,13 ha, adequant-se per tant la proposta d'extensió proposada pel Pla (4,49 ha).

L'extensió urbana proposada de 4,49 ha es correspon amb els sectors de sòl urbanitzable delimitat SUD-1, d'ús residencial de 1,69 ha, SUD-2, discontinu d'ús mixt de 1,59 ha i als PAU's 1, 2 i 3, de superfície total 1,21 ha.

Cal fer constar que fruit de l'informe urbanístic i territorial s'ha suprimit el sector SUD-4, i per tant, l'extensió urbana proposada pel POUM ha passat pel nucli de Fonollosa de les 5,47 ha a les 4,49 ha.

Per al nucli de Fals, s'ha justificat el càlcul de la superfície de l'extensió urbana admissible (E) segons l'estratègia de creixement moderat que el Pla territorial li assigna. En aquest sentit s'ha determinat l'àrea urbana existent en 4,95 ha. Un cop calculada l'expressió alfanumèrica continguda en l'article 3.7 de les Normes d'ordenació territorial i aplicat el factor corrector per a nuclis de petita dimensió (f) s'obté un superfície d'extensió urbana admissible (E) per valor de 3,41 ha. El POUM proposa un extensió urbana (E) de 1,73 ha i, per tant, la proposta s'adequa a les determinacions del Pla territorial.

Aquesta extensió es correspon amb el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-3, d'ús principal residencial. El creixement proposat respecta la prohibició de realitzar cap extensió més enllà de la BV-3012 i, per tant, la proposta s'adequa a l'estratègia de creixement moderat que determina el Pla territorial. Aquest creixement es proposa sobre sòl de protecció territorial, sense alternativa de proposar-lo sobre sòl de protecció preventiva i, per tant, escau considerar que la proposta s'ajusta a les determinacions del Pla territorial.

Per al nucli de Camps, la proposta del POUM es centra en el manteniment de les actual edificacions existents, amb alguna possibilitat d'ampliació. Fruit de l'informe urbanístic i territorial s'ha suprimit el creixement que es proposava amb el PAU-2, on es preveien 17 nous habitatges, atès que la proposta no s'ajustava a l'estratègia de millora i compleció de l'assentament. En el seu lloc el POUM proposa un actuació molt menor, ara anomenada PAU-5, Camps, on es preveu un nombre molt menor de nous habitatges i amb l'objectiu de completar l'assentament en l'àmbit situat entre les edificacions existents i l'equipament del Casal de Camps.

Aquesta compleció de l'assentament es materialitza com sòl urbà no consolidat per mitjà d'un polígon d'actuació, PAU-5 Camps, de 1.149 m<sup>2</sup> de superfície, on es concreta l'ordenació del mateix. La proposta és coherent amb l'estratègia de millora urbana i compleció que li assenyala el Pla territorial.

Per al nucli de Canet de Fals, el POUM proposa una petita extensió de sòl urbà enfront de la Plaça de la Vila per ubicar-hi un aparcament públic i un espai per ubicar el mercat setmanal, sobre sòl de protecció territorial, amb l'objecte de reforçar la centralitat d'aquesta plaça. Aquesta ocupació addicional de sòl resulta compatible amb l'estratègia de dotació/equipament que assenyala el Pla territorial per aquesta àrea especialitzada residencial i amb la de consolidació segons defineix el Pla director.

Pel que fa al Raval Cal Paísà, el POUM manté aquesta agrupació d'edificacions dins el règim de sòl no urbanitzable, la qual cosa s'adequa a l'estratègia de manteniment del caràcter rural determinada pel Pla territorial.

Cal fer constar que fruit del segon informe urbanístic i territorial s'ha reduït la superfície de sòl urbanitzable de 7,13 a 5,00 ha. En comparació, cal fer constar que el planejament general vigent delimita 3,27 ha de sòl urbanitzable (sectors A, B i C a Fonollosa).

### **Dinàmica d'edificació**

El total de nous habitatges construïts entre els anys 1999 i 2014 és de 123 habitatges. El màxim ritme de construcció es va produir en el període 2007-2010, amb 46 nous habitatges. Entre els anys 2011 i 2014 es varen construir 17. Pel període 2008-2014, la mitjana anual de nous habitatges és de 7 unitats.

Per altra banda cal tenir present que existeix un estoc d'obra nova en la comarca del Bages de 3.210 habitatges, equivalent a 17,3 unitats per cada 1.000 habitants, el qual se situa molt per sobre de la mitjana del conjunt de Catalunya (10,5).

En relació a la compravenda d'habitatge, segueix la tònica d'estancament, on el període 2004-2007 se'n van registrar 13 transaccions, mentre que pel període 2008-2011, se'n va produir 2, i pel període 2012-2015, cap.

Pel que fa al parc d'habitatges, aquest es situa aproximadament en 750 habitatges, dels que aproximadament 513 són habitatges principals (68%) mentre que la resta són d'ús secundari (32%), amb un escàs pes de l'habitatge vacant. Per tant Fonollosa és un municipi que és atractiu tant per aquells que volen anar a viure de forma permanent com per aquells que busquen un lloc de lleure per a segona residència.

El POUM determina un potencial de 162 nous habitatges en el desenvolupament del Pla, dels quals 148 són en sòl urbanitzable i 14 en sòl urbà no consolidat. Cal fer constar que el document aprovat inicialment preveia un potencial de 200 nous habitatges, el qual s'ha ajustat fins els 162 fruit de les consideracions de l'informe urbanístic i territorial.

### **Capacitat d'acollida del sistema urbà**

#### Sostre Residencial:

A Fonollosa resten pendents de desenvolupar en els diferents sectors residencials un potencial de 100 habitatges (100% del potencial total del Pla en sòl urbanitzable). En comparació, al sistema urbà del Pla de Bages resten pendents de construir en els diferents sectors residencials un potencial de 15.465 habitatges (67,5% del potencial total). El sòl brut residencial no desenvolupat en l'àmbit del sistema urbà ascendeix a 399,34 ha.

#### Sostre per a Activitat econòmica:

Pel que fa al municipi, no hi ha segons el planejament vigent cap potencial en sectors d'activitat econòmica. En comparació, al sistema urbà del Pla de Bages resta un potencial en els diferents sectors industrials de 488,16 ha, el que suposa un potencial de 2.757.094 m<sup>2</sup> de sostre (63,7% del potencial total).

### **Eficiència**

El document preveu una superfície de sòl brut destinat a ús residencial en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable delimitat de 4,07 ha on es preveu un potencial de 162 nous habitatges. Aquestes dades suposen una mitjana de densitat d'habitatge sobre els 40 habitatges/ha.

#### **IV. Planejament a tràmit**

##### **Estratègies principals**

Els objectius, generals i específics, del document presentat són els següents:

En relació a l'estructura general:

- Donar compliment al planejament jeràrquicament superior: el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals i el Pla Director Urbanístic del Pla de Bages
- Mantenir l'estructura general del municipi.

Sòl no urbanitzable:

- Garantir el manteniment del caràcter rural dels ravals, inclòs el Raval de Cal Paisà, tal com indica el Pla territorial.
- Fomentar el desenvolupament d'activitats econòmiques tradicionals al medi rural que constitueixen la base econòmica del municipi sempre que siguin compatibles amb els valors ambientals.
- Regular, mitjançant el catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, les possibilitats d'ampliació i els usos permesos a fi de fomentar la reconstrucció i/o rehabilitació dels seus elements incorporant els usos contemplats a la legislació urbanística vigent per aquestes construccions.

Sòl urbà i urbanitzable

Nucli de Fonollosa:

- Mantenir les característiques tradicionals del nucli antic.
- Eliminar les afectacions de les actuals NNSS a les alineacions en els edificis antics, per permetre el seu manteniment i ordenar els usos de la zona d'equipament.
- Suprimir les previsions d'espais lliures que estableixen les NNSS al darrera de l'Església i l'Ajuntament per altres amb major centralitat i funcionalitat a obtenir en el desenvolupament dels sectors i polígon proposat.
- Preveure un nou vial a obtenir per expropiació als darreres de l'Ajuntament i de l'església (PAU-2).
- Replantejar el sòl urbanitzable per a usos residencials i també industrials. Es redueix el sòl urbanitzable residencial de les 3,27 ha previstes al planejament vigent (sectors A, B i C) fins les 2,17 que proposa el POUM (sectors SUD-1 i SUD-2 res). Es proposa nou sòl urbanitzable per activitat econòmica (SUD-2 ind i PAU-1) al nord del nucli adjacent al sòl industrial actual amb l'objecte de permetre el trasllat d'un empresa local ubicada al Raval de Sant Jordi i alhora obtenir gran part del futur vial que farà de variant al Camí de Castelltallat per donar accés a la zona industrial sense passa pel centre del poble.
- Pel que fa a la mobilitat, es proposa un nou vial d'accés des de la carretera a la zona industrial, evitant la circulació pel nucli de vehicles industrials. Aquest vial es



proposa a l'oest de la zona d'equipaments per tal d'evitar que la circulació dels vehicles industrials interfereixi amb la dels vianants que circulin del nucli cap a la zona d'equipaments.

#### Nucli de Fals:

- Mantenir de les característiques tradicionals del nucli antic.
- Ajustar la delimitació dels equipaments (cooperativa i església) a la realitat de la propietat de sòl, regularitzant el seu perímetre.
- Incorporar a la xarxa viària la categoria de vial amb prioritat per vianants en els carrers del nucli antic.
- Eliminar la previsió de l'equipament esportiu per un camp de futbol previst al planejament vigent.
- Plantejar sòl urbanitzable per a usos residencials. Es proposa el sector SUD-3.

#### Nucli de Camps:

- Revisar la zona d'edificació segons alineació de vial, suprimint la qualificació de jardins privats, revisant la compatibilitat d'aquests amb la regulació de la zona de nucli antic.
- Es descarta el creixement residencial contemplat al planejament vigent situat al sud del carrer d'accés al nucli i la previsió de l'equipament esportiu (camp de futbol).
- Es proposa una actuació de compleció amb la delimitació del PAU-5 Camps, situat entre les edificacions del nucli històric i la zona d'equipaments actual.

#### Canet de Fals:

- Ajustar els límits de la zona residencial unifamiliar en aquelles parcel·les on s'han detectat problemes a posterior de la reparcel·lació efectuada: zones inundables, de risc, etc.
- Potenciar el caràcter central de la Plaça de la Vila proposant una petita extensió de sòl urbà destinada a vialitat enfront de la mateixa per ubicar-hi un aparcament públic i un espai per ubicar el mercat setmanal.
- Revisar les reserves per infraestructures tècniques.

#### Equipaments:

- Reduir la superfície destinada a equipament esportius, justificada per l'excessiva reserva de sòl efectuada per les NNSS, com per exemple dos camps de futbol, un a Camps i un a Fals. La revisió serà conforme al Mapa d'Infraestructures Esportives Municipals.

#### Protecció del patrimoni:

- El POUM preveu expressament la formulació futura d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i es limita a enumerar i identificar els béns immobles objecte de protecció, sense perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir en la formulació i aprovació de dit pla.

### **Previsió de creixement**

En relació a les hipòtesis de creixement expressades en l'estudi demogràfic, segons les projeccions referenciades a la memòria social aportada, l'escenari més probable se situaria

entre el creixement moderat i el màxim a l'any 2026. La proposta de POUM preveu 162 nous habitatges en el conjunt del Pla, que aplicant la ràtio de 2,8 habitants per habitatge, donarien lloc a 454 nous habitants i a una població de 1855 habitants l'any 2026 i per tant apunta proper a l'escenari de creixement màxim previst a les projeccions de població.

Aquest creixement representaria un increment de la població actual de l'ordre del 13% segons la població actual l'any 2016, de 1.401 habitants.

	ENDOGEN	MODERAT	MAXIM
2014 (població actual)	1.429	1.429	1.429
2018	1.404	1.528	1.707
2026	1.429	1.664	1.880
Creixement 2014-2026	0	235	451
% de creixement 2014-2026	0 %	16 %	31,50 %

Es constata que fruit de l'informe urbanístic i territorial s'ha reduït el nombre de nous habitatges de 200 als actuals 162, per tal que la proposta del POUM sigui coherent amb les previsions de creixement.

### Quadre de dades de la proposta:

	Superfície Ha	%	Superfície Ha	%	Num	Sostre residencial m2	Habitatges	Densitat mitjana	Sostre Activ. Econ.		
SÒL URBÀ	93,49	1,81%	SUC	92,18	99%	PAUs	6	1.636,00	14	82,3 hab/ha	10.539,00
			SNC	1,31	1%	PMUs	0				
SÒL URBANITZABLE	5,01	0,01%	SUD	5,01	100%	SUDs	3	21.301,00	148	37,9 hab/ha	4.421,00
			SND	0,00	0%	SUNDs	0				
SÒL NO URBANITZABLE	5.066,50	82,18%				TOTAL	9	22.937,00 m2st	162 hab	39,8 hab/ha	14.960,00 m2st
TOTAL	5.165,00 Ha	100%							Potencial d'habitatges	162 hab	
									Potencial d'habitants (x 2,8)	454 habt	

## V. Descripció de la proposta / Valoració de l'expedient

### 1. SISTEMES

#### Sistema de comunicacions

El sistema de comunicacions compren totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat i que, en aquest POUM, està constituït únicament pel sistema viari (SX) que comprèn les infraestructures de transport terrestre com carreteres, camins, carrers i els aparcaments. S'estableixen les següents categories de vies:

SX1– Xarxa de carreteres: constituïda per les carreteres que discorren pel terme municipal, concretament la BV-3008 i la BV-3012.

SX2– Xarxa de camins: constituïda pels camins rurals, inclòs el GR-3, la xarxa de prevenció d'incendis del Pla d'Acció Municipal i els camins que figuren en els plànols de cadastre de sòl rústec.

SX3– Xarxa de carrers: constituïda pels carrers i places dels nuclis urbans, per l'ús de vehicles, vianants, bicicletes, aparcament, i els carrers d'ús predominant per vianants.

Cal fer constar que arrel l'informe urbanístic i territorial s'ha delimitat un polígon d'actuació urbanística (PAU 3) al Raval de Sant Jordi per tal de garantir la urbanització del tram de carrer que parteix del carrer Sant Jordi fins la BV-3008.

De les peces detectades a l'informe urbanístic i territorial qualificades de sistemes de titularitat privada i no incorporades en cap àmbit de gestió s'han fet els següents ajustos: pel que fa a la peça que es qualificava de vialitat davant de l'església del nucli de Fonollosa s'ha procedit a qualificar-la d'equipament religiós i no edificable, podent així mantenir la titularitat privada actual. També s'ha eliminat un vial previst en el nucli de Camps que es preveia sobre sòl privat, el qual finalment s'ha considerat innecessari.

En el nucli de Camps s'ha delimitat un àmbit de protecció sobre la vialitat on s'estan duent a terme actualment les excavacions arqueològiques.

#### Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

Comprèn els centres públics, equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social.

- a) Sistema d'equipaments comunitaris (SE): formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel pla amb la clau SE, ja siguin públics o privats, d'interès públic i social.

El POUM estableix que els sòls destinats a equipament que en el moment de l'aprovació d'aquest POUM siguin de domini privat podran mantenir el règim de titularitat. Els diferents usos regulats en aquest Pla per a aquest sistema són els següents:

- SE1– Educatiu
- SE2– Esportiu
- SE3– Sociocultural i recreatiu
- SE4– Sanitari i assistencial
- SE5– Religiós
- SE6– Administratiu
- SE7– Cementiri

El POUM redueix la superfície de sòl qualificat d'equipament esportiu en comparació amb el planejament vigent, justificant aquest fet per considerar excessiva la reserva de sòl efectuada.

Pel que fa a la reserva per equipaments educatius, arrel l'informe urbanístic i territorial s'ha descartat la previsió d'una nova escola d'àmbit supramunicipal a Fals atès que aquesta reserva ja s'ha previst en un sector urbanitzable delimitat al municipi de Rajadell.

En relació al sòl destinat a equipaments esportius, El POUM justifica que es dona compliment a les directrius del Pla Director d'Instal·lacions i Equipaments Esportius de Catalunya (PIEC 2005), com a pla sectorial en l'àmbit de l'esport, i que se segueixen les propostes d'actuació del Mapa d'Instal·lacions Esportives Municipals (MIEM), que no necessiten reserva de sòl addicional, sinó únicament l'adaptació i millora de les actuals instal·lacions, que es resumeixen en les següents actuacions:

- En el nucli de Fonollosa, la millora de la pista poliesportiva en l'actual emplaçament i convertir la sala esportiva del CEIP Sant Josep en una sala tipus SAL-1.
- En el nucli de Fals, es preveu convertir la pista poliesportiva en una pista tipus POL-3 i una sala esportiva tipus SAL-1 en la instal·lació del futur CEIP. Es descarta el camp de futbol previst pel planejament vigent.
- En el nucli de Camps, es descarta el camp de futbol previst al planejament vigent.
- En el nucli de Canet de Fals, es preveu reconvertir el camp esportiu en pista poliesportiva tipus POL-1, reconvertir la piscina de 35x14 m a 25x13 m, construir una nova piscina lúdica i fer un nou accés al recinte.

En relació als equipaments culturals, en el Pla local d'Equipaments Culturals de Fonollosa es proposa la construcció d'un Centre Cultural polivalent en uns terrenys ja qualificats d'equipament en el nucli de Canet de Fals, al costat de la Llar d'infants. La construcció d'aquest equipament està prevista pel primer sexenni, amb un cost estimat de 150.000 €.

Respecte a la qualificació SE7, cementiris, fruit l'informe urbanístic i territorial s'han grafat sobre els plànols d'ordenació i s'han establert normativament les franges de protecció de 25 m i 50 m definides en els articles 39 i 41 del Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

- a) Serveis tècnics (ST): comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament i serveis de telecomunicacions.

Els usos que es determinen com a sistema de serveis tècnics són:

- ST1– Abastament d'aigües
- ST2– Evacuació d'aigües residuals i pluvials
- ST3– Subministrament d'energia elèctrica
- ST4– Telecomunicacions

### Sistema d'espais lliures

Definit amb la clau SV, el sistema d'espais lliures comprèn els parcs, jardins, zones verdes, i zones de joc i d'esbarjo situades en sòl urbà o urbanitzable. En la memòria justificativa del document, en relació al sistema d'espais lliures s'ha justificat que les reserves per espais lliures del municipi donen compliment a la reserva mínima fixada en l'article 58.1 f) del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobrepasant amb escreix la proporció de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic (totalitat del sòl urbà consolidat i polígons d'actuació urbanística proposats en sòl urbà no consolidat).

#### Nucli de Fonollosa

Es constata que al nucli de Fonollosa s'han eliminat les qualificacions d'espai lliure que establien les NNSS, emplaçades als darreres de l'església i de l'Ajuntament, i que no eren incloses en cap sector o polígon. En el seu lloc es preveu que s'obtinguin d'altres en l'execució dels diferents sectors de sòl urbanitzable proposats i alhora es qualifica d'espai lliure la plaça major, i un espai públic situat en el Raval de Sant Jordi. En aquest darrer espai, es comprova que es produeixen accessos directes a alguns edificis des de l'espai lliure proposat, accedint per tant als habitatges des d'una zona verda. En aquest sentit, caldrà qualificar com a sistema viari els terrenys inclosos en aquesta zona verda des dels quals es produeix l'accés als habitatges confrontants.

#### Nucli de Fals

Arrel l'informe urbanístic i territorial s'ha descartat el canvi de qualificació de zona verda a zona residencial d'una parcel·la situada a l'extrem nord-oest del nucli de Fals provinent d'una unitat d'actuació, mantenint així aquesta peça com a zona verda.

#### Nucli de Canet de Fals

Pel que fa al nucli de Canet de Fals, es proposa regularitzar algunes parcel·les per problemes detectats amb posterioritat a la reparcel·lació, relatius a zones inundables, a la realitat física existent de les alineacions de façana, accés a les parcel·les i a la topografia:

1. Una parcel·la edificada al costat de la zona d'equipaments passa de zona terciària a residencial per reflectir la realitat existent.
2. S'ha qualificat de vial una àmbit originalment zona verda per tal de solucionar l'accés a una parcel·la ubicada a la plaça dels Ocells arrel la topografia de la mateixa que impossibilita l'accés des del vial actual.
3. S'ha ajustat el darrera de la parcel·la ubicada al carrer Llogar i Sala cantonada amb el carrer Alegre arrel la proximitat de la riera de Fonollosa i el risc d'esllavissades. La reducció de superfície es compensa amb un increment d'edificabilitat proporcional.
4. S'ha ajustat el darrera de parcel·la del carrer de la Ferradura, de forta pendent, i es compensa amb la zona verda contigua mantenint superfícies.
5. S'ha ajustat el darrera de dues parcel·les del carrer Lluís Sentís, eliminant zones de forta pendent i compensant la superfície amb la zona verda contigua mantenint superfícies.
6. S'han traslladat dues parcel·les del carrer de les Perdius al carrer del Bosc intercanviant les qualificacions d'espais lliures i d'aprofitament privat tot mantenint les seves superfícies per evitar l'afectació dels domini públic hidràulic. A aquests efectes s'ha delimitat el PAU-6.
7. S'ha ampliat l'equipament de la zona oest fins al carrer Otger Català, sobre sòl qualificat de zona verda per les NNSS.
8. Una parcel·la al final de l'avinguda Heraldista Cabré passa de zona verda a residencial.
9. Una parcel·la al carrer Juan Vergés passa de sistema de serveis tècnics a residencial.
10. Es qualifica de zona verda les parcel·les de l'avinguda de les Torres de Fals que la MPNNSS de la Llar d'infants va qualificar d'equipament esportiu.

11. La zona d'equipaments a l'avinguda de les Torres de Fals s'amplia sobre la zona verda que hi havia qualificada i sobre les places de les Torres de Fals i del Pi Gros de conformitat amb el projecte d'urbanització executat.
12. Una gran zona qualificada de serveis tècnics a l'extrem est de la urbanització passa a ser qualificada de zona verda.

En l'informe territorial i urbanístic, es va dir que en aquest nucli s'havien detectat algunes peces qualificades d'espai lliure pel planejament vigent que el POUM proposa qualificar de zona residencial, i que calia mantenir aquestes peces com a sistema d'espais lliures, o bé, justificar on s'han compensat aquestes superfícies amb sòls de titularitat pública, l'interès públic prevalent del canvi i la innecessarietat de la zona verda original.

Així mateix, en relació als ajustos proposats sobre diverses parcel·les residencials compensant la seva superfície amb la zona verda adjacent, calia justificar com s'obtenen les zones verdes que provenen d'aprofitaments privats per tal d'evitar la seva expropiació. Així mateix, calia que el document justificués, arrel els ajustos proposats, que en el sòl urbà no hi havia hagut pèrdua de superfície de sòl públic provinent de cessió destinat a espais lliures i equipaments comunitaris respecte el projecte de reparcel·lació.

En relació a l'anterior, el document assenyala que arrel dels ajustos fets a les parcel·les, no s'han d'obtenir noves zones verdes ni fer cap expropiació, sense especificar gaire al respecte. Així mateix, justifica que no hi ha pèrdua de superfície de sòl públic provinent de cessió destinat a espais lliures i equipaments comunitaris respecte el projecte de reparcel·lació, aportant un quadre comparatiu entre les zones verdes obtingudes en el projecte de reparcel·lació, amb un total de 209.966m<sup>2</sup>, i les zones verdes proposades en el POUM, amb un total de 215.870m<sup>2</sup>. Pel que fa a aquest increment d'espais lliures, el document no especifica si s'emplacen tots ells sobre sòl de titularitat pública. En qualsevol cas, s'ha comprovat que la superfície dels sòls d'espais lliures adquirits per cessió en el projecte de reparcel·lació és correspon aproximadament a la superfície dels espais lliures prevista en el planejament vigent.

Al respecte, cal assenyalar que aquest quadre és poc aclaridor, ja que no s'especifica si la totalitat de la superfície d'espais lliures prevista en el POUM arrel de tots els ajustos efectuats, es troben emplaçades sobre sòls de titularitat pública. En aquest sentit, caldria especificar si com a conseqüència dels ajustos efectuats en la urbanització de Canet de Fals, la totalitat dels espais lliures previstos en el POUM són de titularitat pública, i en cas que hi hagin alguns terrenys qualificats d'espais lliures sobre sòls de titularitat privada, caldrà que el document especifiqui la gestió per a la seva obtenció.

#### Sistema hidràulic (H)

Comprèn la llera, i el seu àmbit d'influència, dels rius, rieres i torrents i espais que constitueixen el seu curs i llit. Aquest sistema es regula en els articles 84 i 85 de la Normativa urbanística del POUM.

Es constata que el Pla únicament ha grafiat el Sistema hidràulic (Q10), i en canvi no s'han delimitat les línies corresponents a la Q100 i la Q500. Per tant, en la sèrie de plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i en els de qualificació del sòl no urbanitzable, caldrà

dibuixar i distingir clarament la zonificació de l'espai fluvial, tot delimitant en aquest sentit les línies corresponents a la Q100 i la Q500.

## 2. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

La memòria social és un document que, preceptivament, s'ha d'incorporar als plans d'ordenació urbanística municipal. Aquesta memòria és el document d'avaluació i justificació raonada de les determinacions i propostes del pla en matèria d'habitatge. Tal i com es fa constar en aquesta i en la memòria informativa del document, el POUM no preveu reserves de sòl destinat a habitatge de protecció pública justificant que es compleixen els requisits d'exempció previstos en l'article 57.3 b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer. Aquests requisits són els següents: tenir menys de 5.000 habitants, no ser capital de comarca, que la dinàmica d'atorgament de llicències en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del Pla hagi estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any i que el Pla no proposi més de 200 habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable.

En aquest sentit el potencial d'habitatges que permet el Pla en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable és de 162 habitatges. Per tant, el Pla no preveu cap reserva atès que es donen els condicionants legals per estar exempt.

## 3. SÒL URBÀ

Pel que fa a la qualificacions urbanístiques del sòl urbà, el Pla estableix la següent zonificació:

### **Zona R1: nucli antic**

Comprèn els nuclis històrics de Fonollosa, de Fals i de Camps ordenats amb cases i patis, amb un grau elevat d'uniformitat i característiques constructives i arquitectòniques que conformen els orígens històrics d'aquests nuclis urbans. En general, són edificacions entre mitgeres i s'ordenen en alineació a vial.

S'admetran principalment les obres de conservació, millora i rehabilitació de l'edificació actual. S'admetran obres d'ampliació que no alterin l'estructura de suport, els nivells dels sostres i el caràcter tradicional de l'edificació, amb les limitacions de les condicions establertes per les obres de substitució i nova planta. La densitat d'habitatge serà de 2 habitatges per parcel·la. La substitució de l'edificació només s'admetrà quan es constati l'estat manifest de ruïna irreparable o bé es justifiqui la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici. S'han regulat mesures de composició estètica i de tractament dels patis.

Per altra banda, arrel l'informe urbanístic i territorial s'ha reconsiderat la possibilitat d'ocupar el 50% dels patis no edificats al nucli de Camps com a ampliació de les edificacions existents i s'ha proposat reduir aquest percentatge al 30%, justificant que aquest és el percentatge que es considera mínim per poder permetre una mínima ampliació.

### Zona R2: urbà tradicional

Comprèn les àrees de sòl urbà, amb edificacions entre mitgeres o amb cases en filera, que segueixen l'alineació de vial i estan localitzades en zones d'exemple dels nuclis històrics.

L'edificació es regula per l'alineació de façana anterior i posterior indicada als plànols d'ordenació. El nombre de plantes màxim també queda indicat als plànols d'ordenació. L'espai interior d'illa és edificable en planta baixa quan s'especifica en els plànols d'ordenació.

Cal revisar la incongruència detectada en el plànol d'ordenació 4.1, en una parcel·la qualificada de zona residencial R2 en el Raval de Sant Jordi que afronta a la carretera BV-3008, i consistent en el fet que s'ha establert com a edificable amb alçada de PB+2 la part de parcel·la afectada per la línia d'edificació. En aquest sentit, caldrà reconsiderar l'ordenació de l'edificació prevista en aquesta parcel·la, tot garantint que la part afectada per la línia d'edificació de la carretera no podrà ser edificable.

Així mateix, es recomana valorar la possibilitat de qualificar com a sistema viari els terrenys afectats per tal de garantir la connexió del carrer provinent del PAU-3 amb el carrer de Sant Jordi.

### Zona R6: cases aïllades

Comprèn el sòl urbà amb edificació residencial amb habitatge unifamiliar aïllat i, en ocasions, també aparellats. S'estableixen les següents subzones:

- R6a: Cases aïllades (parcel·la mínima de 350 m<sup>2</sup>)
- R6b: Cases aïllades – aparellades de Fonollosa (parcel·la mínima de 300 m<sup>2</sup>)
- R6c: Cases aïllades – aparellades de Fals (parcel·la mínima de 330 m<sup>2</sup>)
- R6d: Cases aïllades de Canet de Fals (parcel·la mínima de 350 m<sup>2</sup>)

### Zona A1: industrial

Ordena les àrees d'activitat econòmica predominantment destinades a l'ús industrial, incloent l'ús de magatzem, serveis i dotacionals. El Pla estableix dues subzones en funció del seu estat d'ocupació:

- A1a, comprèn la zona amb instal·lacions industrials existents al nucli de Fonollosa. S'admetrà la compartimentació de l'edificació existent amb un mínim de 100 m<sup>2</sup> de sostre per activitat. L'edificació de nova planta s'ajustarà a les condicions de la zona A1b.
- A1b, comprèn la resta de zona qualificada d'industrial, no ocupada per cap edificació i inclosa en el PAU-1 "Industrial Fonollosa". Es determina una parcel·la mínima de 2.500 m<sup>2</sup>, edificabilitat de 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, 60% d'ocupació màxima, alçada màxima de 11 metres i separacions de 10 metres a vial i de 5 metres a la resta de límits. S'admetran un màxim de 4 activitats per parcel·la mínima.

### Zona A2: serveis



Comprèn els terrenys on hi ha el local de la Cooperativa de Fals, en el nucli de Fals, i el restaurant en el nucli de Canet de Fals. S'han establert diferents condicions d'edificació i d'ús per cadascuna d'aquestes dues edificacions. Pel local de la Cooperativa de Fals s'admeten usos terciaris, oficines i de serveis. Pel restaurant de Canet de Fals resten admesos es usos de restauració i recreatius, admetent un màxim d'un habitatge a la parcel·la.

#### Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat

El POUM disposa els nous creixements residencials i industrials tot omplint buits urbans existents i completant les vores del nucli urbà ja consolidat. El Pla delimita amb aquest objecte els següents polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat:

### **PAU 1 “Industrial Fonollosa”**

#### **1. Descripció i paràmetres**

ÀMBIT: comprèn els terrenys situats al nord del nucli de Fonollosa, qualificats d'industrials pel planejament vigent, a tocar de les naus industrials existents, i part del vial necessari per donar-hi accés.

Superfície de l'àmbit: 11.327 m<sup>2</sup>, del quals 788 són vialitat pública i 10.539 són privats qualificats de zona industrial A1b.

OBJECTIUS: la urbanització d'un tram del vial que donarà accés a la zona industrial, i que farà de variant de l'accés actual que es realitza a través del nucli urbà.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: s'aplicarà la regulació de la zona industrial, clau A1b. La feixa situada al límit sud de la zona no serà edificable i es mantindrà en la seva configuració actual amb un plantació d'apantallament per millora les visuals de la zona industrial des de la carretera BV-3008. L'ús principal serà l'industrial i el de magatzem. Són compatibles els terciari (establiments comercials singulars) i dotacionals.

CONDICIONS DE GESTIÓ: el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

CESSIÓ D'APROFITAMENT: 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

#### **2. Planejament vigent**

El PAU-1 és un peça ocupada avui dia per camps a la zona nord del nucli de Fonollosa, de forma contigua a la zona industrial. Aquesta zona està classificada pel planejament vigent de sòl urbà i qualificada d'industrial.

#### **3. Valoració**

Analitzada la proposta es valora positivament la delimitació d'aquet polígon que té per objecte completar el teixit industrial de la zona i participar en l'obtenció i urbanització de la nova variant. Arrel l'informe urbanístic i territorial s'ha fixat un màxim de 4 activitats per parcel·la mínima i s'ha suprimit la compatibilitat amb usos rurals propis del sòl no urbanitzable. En relació al camí que limita pel sud amb l'àmbit s'ha justificat que no resulta necessari la seva incorporació al sòl urbà com a vial atès que amb el front cap a la nova variant és suficient perquè afrontin les parcel·les resultants. Altrament, en contra del que prescrivia l'informe urbanístic i territorial, s'ha mantingut aquest àmbit com sòl urbà no consolidat en comptes de transformar-lo en un sector de sòl urbanitzable delimitat, justificant que aquest àmbit ja era classificat de sòl urbà segons el planejament vigent. En aquest sentit, escau valorar favorablement la proposta i la justificació aportada.

En relació a aquest polígon, es considera necessari establir normativament en la seva fitxa urbanística que de forma prèvia al seu desenvolupament caldrà que sigui tramitat i executat el Pla especial d'infraestructures del Camí de Castelltallat. Així mateix, caldrà establir en la regulació de la clau A1b un front mínim de parcel·la que garanteixi un màxim de 2 parcel·les en aquest àmbit.

### **PAU 3 “Acabament de vial a Fonollosa”**

#### **1. Descripció i paràmetres**

ÀMBIT: comprèn els terrenys situats al Raval de Sant Jordi al nucli de Fonollosa. Superfície de l'àmbit: 604 m<sup>2</sup>, dels que 272 són vialitat i 332 sòl privat.

OBJECTIUS: garantir la cessió i urbanització d'un vial.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: s'aplicarà la regulació de la zona urbà tradicional, clau R2, amb una edificació plurifamiliar alineada a vial de PB+2.

CONDICIONS DE GESTIÓ: el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

CESSIÓ D'APROFITAMENT: 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

#### **2. Planejament vigent**

Correspon a sòl sense urbanitzar que el planejament vigent destinava en part a sòl residencial, en part a vial i en part a zona verda.

#### **3. Valoració**

La delimitació d'aquest PAU es valora favorablement atès que es realitza en base a una prescripció de l'informe urbanístic i territorial, on es va recomanar la seva delimitació per garantir la cessió i urbanització d'aquest vial.

### **PAU 5 “Camps”**

#### **1. Descripció i paràmetres**

ÀMBIT: comprèn els terrenys situats al nucli de Camps, entre el nucli històric i la zona d'equipament.

Superfície de l'àmbit: 1.149 m<sup>2</sup>, dels que 271 seran zona verda i 878 sòl privat.

OBJECTIUS: completar el nucli de Camps en seu front amb el vial principal del nucli i obtenir una zona verda.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: s'aplicarà la regulació de la zona urbà tradicional, clau R2, amb dues edificacions amb gàlib determinat i alçada de PB+1.

CONDICIONS DE GESTIÓ: el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

CESSIÓ D'APROFITAMENT: 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

#### **2. Planejament vigent**

Correspon a sòl ocupats per camps de conreus que el planejament vigent destinava a sòl residencial en edificació aparellada.

#### **3. Valoració**

La delimitació d'aquest PAU prové d'una prescripció de l'informe urbanístic i territorial on es va requerir suprimir el PAU que inicialment es previa en aquest nucli de Camps i que preveia un creixement que sobrepassava l'estratègia de compleció que atorga el Pla

territorial a aquest assentament. En el seu lloc s'ha procedit a delimitar el present PAU, molt més contingut i que si que es considera que s'ajusta a una estratègia de compleció del nucli.

En resum, els paràmetres del PAU proposats en sòl urbà no consolidat són els següents:

Ús		Superfície	Sòl públic mín.	Sòl privat màx.	Sostre	Densitat d'habitatges	
Sòl urbà no consolidat (SUNC)		(m²)	(m²)	(m²)	m²sostre màxim	Dens Hab/Ha	Nombre màx.hab.
PAU-1 ind. Fonollosa	INDUSTRIAL	11.327	788	10.539	10.539	-	-
PAU-3 Acabament vial Fonollosa	RESIDENCIAL	604	272	332	996	?	?
PAU-5 Camps	RESIDENCIAL	1.149	271	878	800	?	?
TOTAL PAU		13.080	1.331	11.749	12.335	80	14

#### Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat

El Pla delimita els següents polígons en sòl urbà consolidat:

#### **PAU 2 “Camí de vora a Fonollosa”**

##### 1. Descripció i paràmetres

ÀMBIT: comprèn els terrenys situats a l'est del nucli històric de Fonollosa.

Superfície de l'àmbit: 199 m², íntegrament qualificat de vialitat pública.

OBJECTIUS: l'obertura d'un vial que comunica el carrer Santa Elena amb la plaça Major pel darrera de l'Ajuntament i de l'església.

CONDICIONS DE GESTIÓ: el sistema d'actuació és d'expropiació

##### 2. Planejament vigent

Correspon a sòl qualificat de zona verda pel planejament vigent.

##### 3. Valoració

La delimitació d'aquest PAU es valora favorablement atès respon a una prescripció de l'informe urbanístic i territorial per la qual es requeria que el Pla determines com s'obtindria aquest sòl de vialitat. El Pla ha determinat el present PAU i ha previst el cost de la seva obtenció i urbanització en l'avaluació econòmica i financera com a cost d'actuacions públiques.

#### **PAU 4 “Canet de Fals”**

##### 1. Descripció i paràmetres

ÀMBIT: comprèn els terrenys situats al nord de la urbanització de Canet de Fals, adjacents a la plaça de la Vila.

Superfície de l'àmbit: 1.661 m², íntegrament qualificat de vialitat pública.

OBJECTIUS: l'ampliació de la plaça de la Vila per ubicar-hi un aparcament públic i obtenir l'espai necessari per permetre ubicar el mercat setmanal.

CONDICIONS DE GESTIÓ: el sistema d'actuació és d'expropiació

## 2. Planejament vigent

Correspon a sòl classificat de no urbanitzable segons el planejament vigent.

## 3. Valoració

La delimitació d'aquest PAU es valora favorablement atès respon a una prescripció de l'informe urbanístic i territorial per la qual es requeria que el Pla determines com s'obtindria aquest sòl de vialitat. El Pla ha determinat el present PAU i ha previst el cost de la seva obtenció i urbanització en l'avaluació econòmica i financera com a cost d'actuacions públiques.

### **PAU 6 "C/ Perdius - C/ bosc"**

#### 1. Descripció i paràmetres

ÀMBIT: comprèn de les parcel·les 35-37 i 37 provinents de la reparcel·lació de la urbanització de Canet de Fals.

Superfície de l'àmbit: 3.019 m<sup>2</sup> en dos àmbits de forma discontinua.

OBJECTIUS: ressituar dues parcel·les del carrer Perdius al carrer Bosc i ajustar delimitació d'una tercera mantenint-a al carrer Perdius. Aquests ajustos són necessaris atès l'emplaçament original d'aquestes parcel·les està afectat pel risc d'inundabilitat i pel domini públic hidràulic. Per tant, es proposa un permuta entre sòl privat i zona verda mantenint les superfícies d'aprofitament privat inicial, de manera que aquests habitatges puguin ser construïts i es satisfacin les quotes d'urbanització pendent del projecte de reparcel·lació de Canet de Fals.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: l'àmbit es qualificar de zona verda, sistema hidràulic i zona de cases aïllades, clau R6d.

CONDICIONS DE GESTIÓ: el sistema d'actuació és reparcel·lació per cooperació. Els propietaris hauran de satisfer les quotes d'urbanització pendents de la reparcel·lació de Canet de Fals.

## 2. Planejament vigent

Els dos subàmbits són qualificats de zona verda i de zona d'habitatge unifamiliar pel planejament vigent.

## 3. Valoració

La delimitació d'aquest PAU es valora favorablement atès respon a una prescripció de l'informe urbanístic i territorial per la qual es requeria que el Pla determines com es preveia gestionar els ajustos entre les parcel·les afectades per inundabilitat envers la zona verda adjacent.

Finalment, caldria assenyalar que respecte el deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic previstos en el polígons d'actuació, caldrà tenir en compte l'establert en l'article 40.2.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme.

## 4. SÒL URBANITZABLE

S'estableixen 3 sectors urbanitzables delimitats, 2 residencials i 1 mixt discontinu d'usos industrials i residencials. Els objectius que proposa el POUM per a cadascun dels sectors són els següents:

## Nucli de Fonollosa

### **SUD-1 desenvolupament residencial a Fonollosa**

#### 1. Descripció i paràmetres

ÀMBIT: comprèn els terrenys situats entre el carrer Major, la carretera BV-3008 i el carrer Mestra Àngela Torras.

Superfície de l'àmbit: 16.916 m<sup>2</sup>

OBJECTIUS: completar la trama urbana entre la zona d'equipaments existents i el nucli urbà de Fonollosa i millorar la imatge urbana des de la carretera.

CONDICIONS D'US: l'ús principal és el residencial i són compatibles els usos terciaris i de serveis, l'industrial de petit taller, el magatzem i els usos dotacionals.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: edificabilitat bruta màxima és de 0,64 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl i el nombre màxim d'habitatges són 80. La reserva de sòl per espais lliures i equipaments serà, com a mínim, la que fixa la legislació urbanística vigent. L'ordenació potenciarà la connectivitat entre els equipaments i la plaça Major. Les edificacions que es proposin hauran d'amagar les actuals mitgeres al descobert i integrar l'edificació existent. La tipologia edificatòria del sector contemplarà principalment habitatge agrupat i habitatge plurifamiliar.

#### 2. Planejament vigent

El SUD-1 s'ubica en terrenys que el planejament vigent també classifica de sòl urbanitzable, sector "A", el qual no s'ha desenvolupat i que el Pla territorial considera de protecció preventiva.

#### 3. Valoració

Es valora positivament la delimitació d'aquest sector, el qual té per objecte la compleció de la trama urbana entre el nucli antic i la zona d'equipaments existents.

L'informe urbanístic i territorial va prescriure la necessitat de reduir la superfície d'aquest sector atesa, d'una banda, la quantitat de parcel·les disponibles en sòl urbà i que resten per edificar (concretament les que afronten a ambdós costats del carrer de Santa Elena), i per l'altra banda, la gran extensió de sòl urbanitzable proposada, amb una superfície que gairebé dobra l'actual trama urbana preexistent (4,49 ha d'extensió envers les 6,46 ha d'àrea urbana existent). En aquest sentit es constata que no s'ha donat compliment a dita prescripció i que s'ha procedit a incrementar el nombre màxim d'habitatges dels 57 del document aprovat inicialment als 80, amb una densitat de 47 hab/ha.

Pel que fa al manteniment de la superfície del sector, es pot acceptar la proposta tenint en compte la desclassificació dels sectors urbanitzables residencials que preveia el document aprovat inicialment anteriorment anomenats SUD-3 i SUD-4, emplaçats al nord del carrer Mestra Àngela Torras i al sud del Raval de Sant Jordi, amb la reducció d'habitatges que això ha comportat en aquest nucli. Tot i això, es considera que caldria ajustar el límits del sector, tot excloent per la banda nord-est el vial que afronta a les zones qualificades amb clau R1 i R2 en sòl urbà, i incorporant al nord-oest els terrenys necessaris per a garantir la connexió del nou vial previst al sector amb el carrer Mestre Àngela Torras.

En relació al paràmetres proposats, es considera necessari, ateses les característiques del nucli i de l'entorn, reduir l'índex d'edificabilitat brut proposat fins a un valor aproximat de

0,40m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, i reduir consegüentment el nombre màxim d'habitatges.

Alhora cal fixar a la fitxa del sector les condicions de gestió, determinant el sistema d'actuació i la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

## **SUD-2 desenvolupament mixt a Fonollosa**

### **1. Descripció i paràmetres**

**ÀMBIT:** és un sector discontinu, que comprèn els terrenys situats al Raval de Sant Jordi, entre la carretera BV-3008, el carrer de Sant Jordi i el camí de Centelles. També comprèn els terrenys al nord de l'actual zona industrial fent front al camí de Castelltallat.

Superfície de l'àmbit: 4.784 m<sup>2</sup> (Raval de Sant Jordi) + 11.054 m<sup>2</sup> (zona industrial) = 15.838 m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS:** pel que fa a l'àmbit situat al sud, completar la trama urbana, donar sortida al carrer Sant Jordi, i millorar la imatge des de la carretera. A l'àmbit nord, es pretén aconseguir sòl apte pel trasllat d'una empresa local i també obtenir part del vial que ha de ser la variant del camí de Castelltallat al seu pas pel nucli de Fonollosa.

**CONDICIONS D'US:** a l'àmbit sud, l'ús principal és el residencial, i són compatibles els terciaris i de serveis, industrial de petit taller, magatzem i dotacionals. A l'àmbit nord l'ús principal és l'industrial, i és compatible els usos d'oficina, magatzem i dotacionals.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ:** l'ordenació residencial tindrà una edificabilitat bruta màxima de 0,67 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl amb un màxim de 20 habitatges. La reserva de sòl per espais lliures i equipaments seran, com a mínim, les que fixa la legislació vigent.

L'ordenació industrial tindrà una edificabilitat bruta màxima de 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, i l'alçada màxima de l'edificació serà d'11 metres. La reserva de sòl per espais lliures serà com a mínim del 10% de la superfície de l'àmbit industrial disposada en forma de barrera visual al llarg del camí de Castelltallat. La reserva per equipaments serà, com a mínim, del 5% de la superfície de l'àmbit i s'agruparà en la part del sector residencial. Si un cop donat compliment a la disposició de la barrera visual al llarg del camí de Castelltallat, hi hagués un sobrant de zona verda de cessió obligatòria, es podrà traslladar la resta de zona verda cap a l'àmbit residencial, ubicant-la com a esponjament entre el sòl no urbanitzable i el nou sector.

### **2. Planejament vigent**

El SUD-2 s'ubica, tant en l'àmbit sud, com en el nord, en terrenys que el planejament vigent classifica de sòl no urbanitzable, de forma continua amb el sòl urbà. El Pla territorial considera aquest sòl de protecció especial, però el POUM ha precisat els límits considerant-lo de protecció preventiva.

### **3. Valoració**

Es valora positivament la delimitació d'aquest sector que completarà part de la trama urbana al Raval de Sant Jordi, donant sortida al carrer de Sant Jordi, generant una zona d'espais lliures i sòl per equipaments. Al mateix temps, s'aconseguirà traslladar una empresa ubicada en el Raval de Sant Jordi cap a sòl industrial, en continuïtat amb la zona industrial de Fonollosa i també l'obtenció de part de la nova variant cap a la zona industrial.

Arrel l'informe urbanístic i territorial s'ha determinar que la zona industrial es constituirà com a parcel·la única i per una única activitat atès que té l'objectiu de traslladar una empresa local. Altrament, s'ha determinat com a ús principal l'industrial, en comptes de l'ús de magatzem.

No obstant, es considera que al marge de les cessions d'espais lliures que calgui preveure en el subàmbit industrial, caldria també preveure normativament a la fitxa del sector la obligatorietat d'un mínim de cessió d'espais lliures en el subàmbit residencial per a ús i gaudi del barri de Sant Jordi i la seva extensió. Altrament cal fixar a la fitxa del sector les condicions de gestió, determinant el sistema d'actuació i la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, com també establir les tipologies edificatòries previstes en el sector.

### **Pla especial d'infraestructures: Camí de Castelltallat**

#### **1. Descripció i paràmetres**

ÀMBIT: es delimita el sector incorporant la totalitat de la nova vialitat proposada per donar un nou accés a la zona industrial.

Superfície de l'àmbit: 5.680 m<sup>2</sup>.

OBJECTIUS: garantir l'execució unitària del vial que donarà accés al creixement industrial previst pels SUD-2 i PAU-1.

CONDICIONS DE GESTIÓ: la tramitació haurà de ser prèvia a les actuacions del SUD-2 i PAU-1. El responsable de l'execució i la tramitació serà l'Ajuntament. La iniciativa serà pública tot i que s'admet també la iniciativa privada dels sectors SUD-2 i PAU-1. El cost de la infraestructura haurà de ser assumida pels sectors que directament se'n beneficien (SUD-2 i PAU-1), de forma proporcional a llurs aprofitaments, amb una aportació pública que determinarà el Pla especial.

El sistema d'actuació serà reparcel·lació en modalitat compensació bàsica i pel sistema d'expropiació amb càrrec als aprofitaments del sectors SUD-2 i PAU-1, amb un aportació pública que determinarà el Pla especial.

#### **2. Planejament vigent**

L'àmbit correspon amb sòl classificats de no urbanitzable pel planejament vigent.

#### **3. Valoració**

Arrel l'informe urbanístic i territorial s'ha delimitat el present àmbit de Pla especial d'infraestructures per garantir l'execució unitària de la via, la qual és necessària i ha de ser prèvia al desenvolupament dels àmbits industrials del SUD-2 i del PAU-1.

La proposta es valora favorablement, amb les següents consideracions: tenint en compte que a la fitxa urbanística es determina que el responsable de la tramitació i execució serà l'Ajuntament, caldria establir el sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació, i excloure qualsevol referència al sistema de compensació i d'expropiació, i de la iniciativa dels promotors.

### Nucli de Fals

#### **SUD-3 desenvolupament residencial a Fals**

### 1. Descripció i paràmetres

**ÀMBIT:** és un sector discontinu, amb un primer àmbit que comprèn els terrenys situats al llarg de l'avinguda dels Ametllers, la qual dóna accés al nucli des de la carretera BV-3012, un segon àmbit al sud del nucli de Fals, incloent dues zones verdes previstes pel planejament vigent i no obtingudes al Raval de les Oliveres. Existeix un tercer àmbit davant d'un del casal de Fals, al carrer de les escoles.

Superfície de l'àmbit: 17.311 m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS:** millorar l'oferta d'habitatge per a aquest nucli, el qual té creixements positius arrel la seva bona posició d'accessibilitat per la proximitat a la C-25. Obtenir cessions de sòl públic davant el casal de Fals i al sud del Raval de les Oliveres.

**CONDICIONS D'US:** l'ús principal és el residencial i són compatibles els usos terciaris, de serveis, industrials en petit taller i dotacionals.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ:** l'ordenació tindrà una edificabilitat bruta màxima de 0,42 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl amb un màxim de 48 habitatges. La reserva de sòl per espais lliures i equipaments serà, com a mínim, la que fixa la legislació vigent. Al front de l'avinguda dels Ametllers, no se sobrepassarà l'alçada de la carena de l'elevació situada al darrera del les noves edificacions. Es tindrà molta cura de la imatge del nou sector, que conformarà la façana sud de l'avinguda i de la transició al sòl no urbanitzable que s'haurà de fer mitjançant sòl públic. S'haurà de preveure part de la zona verda al límit est del sector que garanteixi un recorregut de vianants que comuniqui la zona d'equipaments amb el vial que fa de límit del sòl urbà al sud del nucli de Fals.

En aquest sector, hi figura un conveni urbanístic signat en data 28 d'octubre de 2016 entre l'Ajuntament i l'entitat UMAC Cooperativa del Camp, SCLL., on bàsicament s'acorda que com a resultes de la delimitació del sol urbanitzable SUD-3, la propietat segrega i cedeix a l'Ajuntament, els terrenys ubicats als darreres de les parcel·les situades al carrer del Torrent núm. 3-15, qualificats com a espais lliures, i els terrenys on s'ubica actualment el dipòsit municipal d'aigua, qualificats de serveis tècnics. En cas que l'aprovació definitiva no reculli aquest sector, la propietat podrà demanar la reversió d'aquestes cessions, i l'Ajuntament es veurà obligat al retorn immediat dels terrenys qualificats d'espais lliures, i respecte als terrenys destinats a serveis tècnics, l'Ajuntament quedarà obligat a iniciar l'expedient expropiatori corresponent.

### 2. Planejament vigent

El sector s'ubica en terrenys que el planejament vigent classifica de sòl no urbanitzable i que el Pla territorial considera de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic, sense alternatives de creixement sobre sòls de protecció preventiva.

### 3. Valoració

Arrel l'informe urbanístic i territorial s'ha eliminat la previsió que feia el document aprovat inicialment d'obtenir un gran peça d'equipament supramunicipal per una futura escola atès que la reserva per aquest equipament ja s'ha previst al planejament urbanístic del municipi veí de Rajadell. Així mateix s'ha reduït la superfície del sector en l'àmbit al sud del Raval de les Oliveres, descartant la reserva per l'escola supramunicipal i disminuint el nombre d'habitatges dels 80 als 48 actuals. La superfície s'ha reduït dels 27.996 m<sup>2</sup> als 17.311 m<sup>2</sup>.

L'informe urbanístic i territorial va prescriure que únicament calia delimitar com a sòl urbanitzable delimitat l'àmbit de l'avinguda dels Ametllers, atès que es considerava el



creixement més immediat del nucli completant l'edificació a dita avinguda. El document, tot i que l'ha reduït substancialment, ha mantingut la previsió del subàmbit al sud del Raval de les Oliveres, justificant que únicament amb l'àmbit de l'avinguda Ametllers el sector no resultava viable econòmicament per aconseguir les cessions de sòl de zones verdes al sud del Raval de les Oliveres i de sòl públic al davant del casal de Fals, al carrer de les Escoles. Per tant, escau justificada la proposta i es valora favorablement.

No obstant, caldria ajustar els límits del subàmbit situat al sud del Raval de les Oliveres, tot excloent al nord la part de vial que afronta a l'edifici plurifamiliar existent al final del carrer Sant Vicenç per tal de garantir la seva condició de solar.

Finalment, caldria fixar a la fitxa del sector les condicions de gestió, determinant el sistema d'actuació i la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, com també establir les tipologies edificatòries previstes en el sector.

D'altra banda, arrel l'informe urbanístic i territorial s'han suprimit els sectors urbanitzables residencial que preveia el document aprovat inicialment al nucli de Fonollosa i anteriorment anomenats SUD-3 i SUD-4, emplaçats al nord del carrer Mestra Angela Torras i al sud del Raval de Sant Jordi, adjacent al SUD-2 residencial, atès que els creixements residencials proposats pel Pla al nucli es va considerar innecessari cap més creixement. El potencial de nou habitatge en sòl urbanitzable delimitat ha passat dels 183 habitatges al document aprovat inicialment als 148 actuals.

En resum, els paràmetres bàsics dels sectors urbanitzables proposats són els següents:

Ús		Superfície	Sòl públic mín.	Edificabilitat màxima bruta		Densitat d'habitatges	
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)		(m <sup>2</sup> )	%	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	m <sup>2</sup> sostre màxim	Dens Hab/Ha	Nombre màx.hab.
SUD-1 Fonollosa	RESIDENCIAL	16.916	segons TRLU	0,64	10.826	47,33	80
SUD-2 Fonollosa	RESIDENCIAL	4.784	Segon TRLU	0,67	3.205	42,55	20
	INDUSTRIAL	11.054	10% zv 5% equip	0,40	4.421	-	-
SUD-3 Fals	RESIDENCIAL	17.311	Segons TRLU	0,42	7.270	46,24	48
<b>TOTAL SUD</b>		<b>50065</b>			<b>25.722</b>		<b>148</b>

## 5. SÒL NO URBANITZABLE

D'acord amb la memòria, el Pla classifica de sòl no urbanitzable aquells terrenys que, pels seus valors agrícoles, forestals o ambientals, o bé pel règim de protecció que es deriva de la legislació sectorial o el planejament territorial, es consideren incompatibles amb llur transformació urbanística, així com també aquells terrenys que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà. Aquest sòl correspon a aquelles parts del territori que han de

ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar negativament els seus valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics. En aquest sòl no hi són permesos usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

El POUM estableix tres zones dins el sòl no urbanitzable, seguint les categories que estableix el Pla territorial:

- N1 – Sòl de protecció preventiva  
És el sòl que el POUM subjecta a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim del sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, d'acord amb l'article 2.11 del Pla territorial. Aquesta qualificació correspon amb la protecció bàsica pròpia del sòl no urbanitzable. L'ús predominant és l'agrícola, el forestal i el ramader, tant de caire extensiu com intensiu.
- N2 – Sòl de protecció territorial  
Comprèn aquells terrenys on es desenvolupen activitats agrícoles i que han estat considerats pel Pla territorial de protecció territorial pel seu valor agrari i/o paisatgístic. L'ús predominant és l'agrícola, el forestal i el ramader, tant de caire extensiu com intensiu.
- N3 – Sòl de protecció especial  
Comprèn aquells terrenys de sòl no urbanitzable que estan sotmesos a un règim especial de protecció on són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar els valors que motiven la protecció especial.

S'estableixen 5 subclaus atenent les àrees de regulació homogènia que estableix el Pla director:

- N3a – Agroforestal. L'ús predominant és l'agrícola, el forestal i el ramader, tant de caire extensiu com intensiu. Són incompatibles les grans instal·lacions ramaderes que no es recolzin en construccions existents.
- N3b – Agroforestal de vall. L'ús predominant és l'agrícola, el forestal i el ramader, tant de caire extensiu com intensiu. Són incompatibles les grans instal·lacions ramaderes que no es recolzin en construccions existents.
- N3c – Bosc. L'ús principal és el silvícola. Són incompatibles les activitats agrícola intensives i l'explotació ramadera de caràcter industrial.
- N3d – Bosc protector. L'ús principal és la protecció dels ecosistemes i la valorització del paisatge. Són incompatibles les activitats agrícola intensives i l'explotació ramadera de caràcter industrial.
- N3e – PEIN Serra de Castelltallat. Són d'aplicació les mateixes condicions de la zona N3d, amb les limitacions de la normativa sectorial del PEIN i Xarxa Natura.

També s'ha establert que en qualsevol cas caldrà donar compliment a les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial, en concret als articles 2.5 fins a 2.13, que fan referència a la regulació del sòl de protecció especial, territorial i preventiva. No obstant escau fer les següents consideracions en relació al Pla director.

Fruit l'informe urbanístic i territorial s'han definit els paràmetres reguladors tant pels magatzems agrícoles com per les construccions ramaderes. Per les edificacions agrícoles s'ha definit un sostre màxim de 400 m<sup>2</sup> i una alçada de 7 m, finca mínima de 1,5 ha per conreus de regadiu i de 4,5 ha per conreus de secà. Les separacions seran de 100 metres a l'eix de carreters i de 15 metres a camins.

En relació a les construccions ramaderes s'ha determinat un sostre màxim de 0,1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl (ocupació 10% de la finca), amb un màxim de 6.000 m<sup>2</sup>, finca mínima de 2,5 ha, una separació mínima de 1.000 metres a sòl urbà o urbanitzable i de 100 metres a carreteres i habitatges rústics (200 metres en el cas d'explotacions porcines).

#### Plans especials en sòl no urbanitzable

##### **Pla especial de conjunt de les Torres de Fals**

S'ha previst la futura redacció d'un Pla especial al conjunt de les Torres de Fals, situat al sud del nucli de Canet de Fals, per tal de potenciar el desenvolupament d'una nova oferta turística vinculada a les torres i castells.

Aquest Pla haurà de tenir per objectius:

- Establir les bases per a la recerca històrica, l'estudi arqueològic i la rehabilitació arquitectònica.
- Establir el marc jurídic i territorial per desenvolupament de l'oferta d'oci i entreteniment, englobant activitats com el senderisme, gaudi de la natura, esdeveniments, gastronomia i centre d'interpretació i acollida del visitant.
- Promoure l'acció educativa i de recerca, amb un possible Centre d'interpretació de l'alta edat mitjana, itineraris d'història, tallers d'arqueologia, crèdits escolars i aula de recerca.
- Garantir la continuïtat del Pessebre vivent del Bages, que actualment es realitza anualment.

La delimitació de l'àmbit de Pla especial s'ha fixat indicatiu i serà el propi Pla especial qui concreti el seu límit.

Altrament s'ha fet constar que el Pla especial afecta sòl de protecció especial i, per tant, caldrà garantir la màxima integració ambiental i paisatgística en el seu desenvolupament i caldrà evitar en la mida del possible les noves ocupacions.

En relació al sòl no urbanitzable, cal fer les consideracions generals següents:

En primer lloc, per a les zones de sòl no urbanitzable que se sobreposen sobre la matriu agroforestal que determina el Pla director (N1, N2, N3a i N3b), caldria transcriure íntegrament els usos incompatibles que determina el Pla director per aquesta matriu.

D'altra banda, pel que fa als usos incompatibles establerts en les claus del sòl no urbanitzable, caldria fixar un sostre concret pel concepte de "gran instal·lació ramadera" als

efectes de concretar a partir de quin sostre caldrà requerir que aquestes instal·lacions es recolzin sobre construccions existents.

Així mateix, en l'article 159, apartat 4.e), que regula el sostre màxim de les construccions ramaderes, caldrà excloure el paràmetre de 0,1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, atès que els índexs d'edificabilitat són paràmetres propis del sòl urbà i urbanitzable, sens perjudici que es pugui establir un sostre màxim per finca mínima, i que aquest es pugui incrementar proporcionalment si la superfície de la finca és més gran.

Altrament, caldria suprimir de l'article 160, apartat 7, el sostre addicional de 150 m<sup>2</sup> per construccions auxiliars (magatzems, garatges) pels nous habitatges associats a activitats rústiques, atès que el sostre màxim de 250 m<sup>2</sup> es considera suficient per encabir aquest ús.

## 6. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

El POUM preveu expressament la necessitat de formular un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural. En aquest sentit, el document que s'incorpora com a un llistat de béns a protegir i el inventari de patrimoni local.

En aquest sentit el document enumera i identifica els béns immobles que són objecte de protecció, sense perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial.

En la normativa urbanística queda reflectit el procediment i els condicionants que han de regir l'atorgament de llicències sobre dits béns.

## 7. CATÀLEG DE MAISES I CASES RURALS

El Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable té com a objectiu recuperar i/o preservar les mostres que conserva el municipi d'arquitectura rural. Dit catàleg s'ha dividit en tres apartats, un per cada nucli de població: Fonollosa, Fals i Camps, incloent un total de 194 elements. També s'ha realitzat un inventari d'altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable, amb un total de 42 elements.

En primer lloc, cal dir que el document compleix, en general, amb el contingut establert per a aquests instruments en el document de *Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals*. La regulació de les intervencions permeses en aquestes construccions s'estableix en la secció 4. *Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable* del Capítol IV. *Regulació del sòl no urbanitzable* de la Normativa urbanística del POUM.

Altrament, s'ha identificat la localització dels diferents elements en el plànol d'ordenació de la sèrie O5 *Qualificació SNU i catàleg de construccions en SNU*. Finalment, s'estableix una fitxa específica per a cadascun dels elements que determina les seves actuacions concretes.

Arrel de l'informe urbanístic i territorial, es van establir una sèrie de prescripcions en relació al catàleg, les quals han estat moltes d'elles incorporades. No obstant, cal fer les consideracions següents:

- En primer lloc, caldria establir en l'article 167 de la normativa, que el projecte de reconstrucció de les ruïnes s'haurà de fer mitjançant la recuperació dels vestigis existents sense possibilitat del seu enderroc, i que en qualsevol cas el projecte haurà de respectar la volumetria de l'edifici original, prèviament acreditada i/o justificada.
- D'altra banda, caldria establir a l'element CA-M-024 "Can Mèxic", que les actuacions i condicions d'ordenació seran les que es van autoritzar segons l'acord de la CTUCC en data 24 de gener de 2017. Així mateix, cal fer constar a la fitxa de la masia de Can Colomer (CA-M-10) que les actuacions i condicions d'ordenació seran les establertes en el Pla especial de Can Colomer aprovat definitivament per la CTUCC en sessió de 25 d'abril de 2017.
- Pel que fa als elements amb actuacions de rehabilitació o reconstrucció recents CA-M-53 "La Franquesa" i CA-M-62 "Cal Mestre Valentí" incloses a l'inventari de construccions residencials en sòl no urbanitzable, caldrà aportar documentació que especifiqui els antecedents urbanístics, any de construcció o rehabilitació i d'inici de les obres, així com les llicències per les quals aquestes actuacions han estat emparades.
- Altrament, caldria esmenar tot el contingut de l'apartat 4 de l'article 168, tot establint que els cossos auxiliars identificats a les fitxes també inclouen edificacions agrícoles o ramaderes sense cap valor arquitectònic ni històric per tractar-se de construccions contemporànies que no formaven part de la masia original, fent constar que aquestes construccions no podran acollir els usos admesos a la fitxa en qüestió i que es regiran per les condicions d'edificació i usos determinats per cadascuna de les zones de sòl no urbanitzable, i que podran ser objecte d'enderroc en cas que sigui necessari per a les actuacions de rehabilitació dels habitatges o per fer possible la implantació d'un nou ús col·lectiu.
- Pel que fa a l'article 170-Ampliacions, caldrà reconsiderar els percentatges d'ampliació proposats, atès que es consideren excessius. Així mateix, caldria suprimir l'apartat 9 d'aquest article, atès que els habitatges que es relacionen a l'inventari d'edificacions residencials en sòl no urbanitzable no poden ser ampliat en cap cas i resten subjectes al règim que determina la disposició transitòria sisena del Reglament de la Llei d'urbanisme, tal i com es determina en l'article 162 de la normativa urbanística.

## 8. AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La documentació del POUM inclou, d'acord amb allò que determina l'article 59 apartat 1 del TRLUC, l'agenda i avaluació econòmica i financera de les diferents actuacions del pla, que

ha de contenir, d'acord amb allò establert en l'article 76 del Reglament de la Llei d'urbanisme:

- a) L'agenda, amb l'establiment de les previsions temporals d'execució de les determinacions del POUM, regulant els terminis d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat i determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable.
- a) L'avaluació econòmica i financera del POUM, amb l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

En l'informe urbanístic i territorial, es va establir que calia completar l'agenda indicant les previsions temporals d'execució pels diferents sectors de planejament derivat i polígons d'actuació tot incloent la regulació dels terminis d'inici o finalització per al seu desenvolupament, tal i com estableix l'article 76.1.a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Tanmateix, es comprova que no s'ha donat compliment a aquesta prescripció, per la qual cosa, es reitera la necessitat de definir a l'Agenda del Pla, d'acord amb l'article 76 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la previsió temporal concreta de les actuacions, especificant en quin quadrienni o sexenni es preveu l'execució dels diferents sectors de planejament i polígons d'actuació urbanística, tot regulant els terminis d'inici i finalització del seu desenvolupament, de manera que es garanteixi el que es determina en el punt 1.3 d'aquest document, és a dir, un executió gradual, equilibrada i sostenible, per tal d'adequar l'oferta d'habitatges a les necessitats demogràfiques del moment. Així mateix, caldrà també establir els terminis d'edificació d'acord amb l'article 68.2.h) d'aquest cos legal.

D'altra banda, caldria revisar les superfícies de sòl corresponents a l'obtenció de sòl a Fonollosa i a Canet de Fals en l'estimació del cost de les actuacions públiques, les qual no es corresponen amb les que es determinen a les fitxes PAU-2 i PAU-4 respectivament.

Finalment, caldria completar l'informe de sostenibilitat econòmica amb un anàlisi més exhaustiu i justificatiu de la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, i justificar aquests preceptes individualment per a cadascuna de les actuacions.

## 9. NORMATIVA URBANÍSTICA I ALTRA DOCUMENTACIÓ

Arrel de l'informe urbanístic i territorial, es van establir una sèrie d'observacions a esmenar en relació a la normativa urbanística i la documentació del POUM d'acord amb un informe tècnic annex, la major part de les quals han estat incorporades. No obstant, caldria fer les esmenes següents:

### Normativa urbanística:

- En l'article 99, apartat 5, caldrà fer constar normativament que qualsevol ampliació haurà de garantir la seva integració paisatgística envers l'entorn.

- En l'article 105, cal esmenar l'apartat 1, de manera que digui "excepte pels edificis existents on la superfície útil per planta sigui inferior als 80m<sup>2</sup>, on el nombre màxim d'habitatges serà d'un habitatge per planta.
- En l'article 111, caldria establir per a la clau R6b una edificabilitat màxima de 0,6m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, la mateixa que s'ha establert per a la resta de subclaus de la zona R6c i que són de la mateixa tipologia.
- Cal concretar els usos incompatibles de la clau N2-Sòl de protecció territorial, tal i com s'ha fet amb la resta de claus.
- Cal excloure el concepte de l'ús comercial, atès que no es propi del sòl no urbanitzable, sens perjudici que en els projectes que es desenvolupin es puguin preveure usos de venda d'algun producte associats a l'ús principal turístic o agrícola, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- En l'article 156, apartat 2, cal actualitzar la referència a la Llei 9/2006, de 28 d'abril, tot fent constar la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- En l'article 162, apartats 2 i 4, cal substituir la referència als article 57 a 64 del RLU, per 57 a 64 del RPLU. També cal fer aquesta esmena en l'apartat 3 de l'article 163.
- Cal establir en l'article 173.1.c), que l'ús d'establiment de turisme rural només s'admetrà en aquells elements anteriors a l'any 1950, segon s'estableix en el Decret 313/2006 de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural.
- En l'article 174, cal actualitzar el procediment d'atorgament de llicència a la legislació actualment vigent, tenint en compte els canvis introduïts per la Llei 5/2017, de 28 de març.
- En l'article 221, cal esmenar la definició de l'ús d'habitatge bifamiliar, tot establint que és el constituït per dos habitatges situats en una mateixa parcel·la comuna, els quals podran tenir un accés independent.
- Cal que en la disposició derogatòria de la normativa urbanística quedi derogat el Pla especial urbanístic d'assignació d'usos a Canet de Fals, atès que el Pla assigna altres usos a dits equipaments i entra en contradicció.
- Cal, per a totes les fitxes dels polígons d'actuació de l'annex normatiu, establir clarament les superfícies i percentatges de sòl públic i privat, tant les totals com les parcials per a cada sistema o zona, com també fixar el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges.
- Pel que fa a les fitxes del sector SUD-2 i del Pla especial d'infraestructures, caldrà que en el plànol adjunt s'identifiqui la totalitat del seu àmbit o subàmbits, i a la fitxa del Pla especial caldrà també determinar la superfície total de l'àmbit.

- Pel que fa a la fitxa del SUD-3, d'acord amb els objectius fixats en l'apartat 2, caldrà establir que el subàmbit situat al carrer de les escoles davant del casal de Fals, serà destinat a aparcament públic, i que les dues peces situades al sud del Raval de les Oliveres, seran destinades a espais lliures.
- Cal eliminar de l'annex de la normativa el Pla especial del circuit de motocròs de Can Pinyer atès que en la disposició derogatòria es preveu mantenir la seva vigència.

#### Documentació:

- Cal fer constar en l'apartat 2.3.5 de la memòria d'informació, que el Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals fou aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat el 29 de juliol de 2016 i publicat al DOGC el 5 d'agost de 2016, i per altra banda, transcriure o fer-ne referència en l'apartat de paisatge de la normativa urbanística als objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions que el Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals determina per la Unitat de paisatge de Rubió-Castell-tallat-Pinós i per la Unitat de Paisatge del Pla de Bages.
- Cal incorporar en la memòria un apartat justificatiu de la necessitat de la discontinuïtat dels sectors SUD-2 i SUD-3.
- Cal que l'informe de sostenibilitat econòmica que hi figura en l'apartat 6 de la memòria formi part del document d'avaluació econòmica i financera.
- Cal, en l'apartat 2.2 de l'avaluació econòmica i financera, revisar les superfícies de sòl corresponents a l'obtenció de sòl a Fonollosa i a Canet de Fals en l'estimació del cost de les actuacions públiques, les qual no es corresponen amb les que es determinen a les fitxes PAU-2 i PAU-4, respectivament.
- Cal incorporar les fitxes de l'inventari d'altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable que hi figuren en l'apartat 3 de l'índex del Document 4: Catàlegs.
- Pel que fa a les fitxes del catàleg:
  - Cal revisar els volums identificats com a volums principals, atès que s'ha detectat que hi ha fitxes que han identificat com a tals altres cossos annexes que no corresponen al volum principal, com el cas de l'element FA-M-14, Cal Gorg Negre, entre d'altres.
  - Cal, en general, revisar la classificació atorgada en cada fitxa de l'element corresponent, Grans masies (A), Masies (B) i Petites masies (C) atès que s'han detectat varis elements, com per exemple l'element CA-M-008 "Cal Junyent", que no compleixen els requisits de superfície del cos principal establerts a la Normativa urbanística per a cadascun d'aquests grups.
  - Cal, en general, revisar a les fitxes la qualificació urbanística de sòl atès que s'han detectat varis elements, com per exemple els elements FA-M-052 "La



Mallencosa”, FA-M-53 “La Fassina de Baix” i FA-M-54 “Cal Saldes”, on no correspon la qualificació determinada a les fitxes amb la determinada als plànols d’ordenació.

#### Plànols:

- Al plànol d’ordenació O4.2 i a la fitxa urbanística del sector SUD-3, cal identificar amb el codi corresponent (SUD-3) els diferents subàmbits.
- Cal revisar els colors de les zones de SNU atès que hi ha zones N2 que no tenen el color assignat segons la llegenda (plànol 5.3)
- Cal, en la sèrie de plànols O5, incloure a la llegenda el grafisme que s’ha fet servir per identificar la línia d’edificació de carreteres i grafiar la franja de protecció de baixa combustibilitat que descriu la llegenda sobre els plànols corresponents. Aquests plànols hauran de tenir una escala mínima d’1:5.000.
- Cal corregir de la llegenda dels plànols d’ordenació de la sèrie O5, el fet que s’ha identificat els cementiris amb la subclau SE8 quan en realitat els correspon la subclau SE7.

#### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d’urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

#### **Proposta**

Per tot el que s’ha exposat i d’acord amb l’informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d’Urbanisme de la Catalunya Central l’adopció de l’acord següent:

-1 Aprovar definitivament el Pla d’ordenació urbanística municipal, de Fonollosa, promogut per Ajuntament de Fonollosa i tramès/esa per l’Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d’un text refós, verificat per l’òrgan que ha atorgat l’aprovació provisional de l’expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

#### **1. Informes**

- 1.1 Cal incorporar les prescripcions dels informes i de la resolució del subdirector general d’Avaluació Ambiental de 21 de maig de 2015, de conformitat amb el que s’exposa en l’apartat de tramitació de l’expedient d’aquest acord.
- 1.1 Cal redactar un Estudi d’Identificació de Riscos Geològics en les condicions que s’hi fan constar a l’informe de l’Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de data 24 de febrer de 2014. Aquest estudi haurà de ser valorat per dit organisme sectorial.

- 1.2 Cal justificar la prohibició de l'ús extractiu per la zona de sòl no urbanitzable N3c, boscos segons determina l'informe de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat industrial de data 9 de juliol de 2014.

## 2. Sistemes

- 2.1 Pel que fa al Pla especial d'infraestructures Camí de Castelltallat, tenint en compte que a la fitxa urbanística es determina que el responsable de la tramitació i execució serà l'Ajuntament, caldrà establir que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per cooperació, i excloure qualsevol referència al sistema de compensació i d'expropiació, i de la iniciativa dels promotors.
- 2.1 Cal, pel que fa a la zona verda situada en el Raval de Sant Jordi, qualificar com a sistema viari els terrenys des dels quals es produeix l'accés als habitatges confrontants.
- 2.2 Pel que fa al nucli de Canet de Fals, caldria especificar si com a conseqüència dels ajustos efectuats en aquesta urbanització, la totalitat dels espais lliures previstos en el POUM són de titularitat pública, i en cas que hi hagin alguns terrenys qualificats d'espais lliures sobre sòls de titularitat privada, caldrà que el document especifiqui la gestió per a la seva obtenció.
- 2.3 Cal, en la sèrie de plànols d'ordenació, dibuixar i distingir clarament la zonificació de l'espai fluvial, tot delimitant en aquest sentit les línies corresponents a la Zona de sistema hídic (Q100) i la Zona inundable (Q500).

## 3. Sòl urbà i urbanitzable

- 3.1 Pel que fa a la obligatorietat de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic previstos en els diferents polígons d'actuació, caldrà tenir en compte l'establert en l'article 40.2.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 3.1 Pel que fa als sectors urbanitzables que es proposen, caldrà fixar normativament en la seva fitxa urbanística, el sistema d'actuació, i la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic en el sector SUD-1, i del 15% en el cas del SUD-2 i SUD-3. Altrament, caldrà també establir les tipologies edificatòries previstes en els sectors SUD-2 i SUD-3.
- 3.2 Pel que fa al nucli de Fonollosa:
- 3.2.1 Cal reconsiderar l'ordenació de l'edificació prevista en la parcel·la qualificada de clau R2 en el Raval de Sant Jordi i que afronta a la carretera BV-3008, tot garantint que la part afectada per la línia d'edificació de la carretera no podrà ser edificable, i valorant la possibilitat de qualificar com a sistema viari els terrenys afectats per tal de garantir la connexió del carrer provinent del PAU-3 amb el carrer de Sant Jordi.
- 3.2.2 Pel que fa al PAU-1 Industrial Fonollosa, cal establir normativament en la seva

fitxa urbanística que de forma prèvia al seu desenvolupament caldrà que sigui tramitat i executat el Pla especial d'infraestructures del Camí de Castelltallat. Així mateix, caldrà establir en la regulació de la clau A1b un front mínim de parcel·la que garanteixi un màxim de 2 parcel·les en aquest àmbit.

3.2.3 Cal, pel que fa al SUD-1, reduir l'índex d'edificabilitat brut proposat fins a un valor aproximat de 0,40m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, i reduir conseqüentment el nombre màxim d'habitatges. Així mateix, caldrà ajustar el seus límits, tot excloent per la banda nord-est el vial que afronta a les zones qualificades amb clau R1 i R2 en sòl urbà per garantir la seva condició de solar, i incorporant al nord-oest els terrenys necessaris per a garantir la connexió del nou vial previst al sector amb el carrer Mestre Àngela Torras.

3.2.4 Pel que fa al sector SUD-2, sens perjudici de les cessions d'espais lliures que es prevegin en el subàmbit industrial, caldrà també establir normativament a la fitxa del sector la obligatorietat d'un mínim de cessió d'espais lliures en el subàmbit residencial, per a ús i gaudi del barri de Sant Jordi i la seva extensió.

3.3 Pel que fa al nucli de Fals:

3.3.1 Cal, pel que fa al SUD-3, ajustar els límits del subàmbit situat al sud del Raval de les Oliveres, tot excloent al nord la part de vial que afronta a l'edifici plurifamiliar existent al final del carrer Sant Vicenç, per tal de garantir la seva condició de solar.

#### 4. Sòl no urbanitzable

4.1 Per a les zones de sòl no urbanitzable que se sobreposen sobre la matriu agroforestal que determina el Pla director (N1, N2, N3a i N3b), cal transcriure íntegrament els usos incompatibles que determina el Pla director per aquesta matriu.

4.1 Pel que fa als usos incompatibles establerts en les claus del sòl no urbanitzable, caldria fixar un sostre concret pel concepte de "gran instal·lació ramadera" als efectes de concretar a partir de quin sostre caldrà requerir que aquestes instal·lacions es recolzin sobre construccions existents.

4.2 En l'article 159, apartat 4.e), que regula el sostre màxim de les construccions ramaderes, caldrà excloure el paràmetre de 0,1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, atès que els índexs d'edificabilitat són paràmetres propis del sòl urbà i urbanitzable, sens perjudici que es pugui establir un sostre màxim per finca mínima, i que aquest es pugui incrementar proporcionalment si la superfície de la finca és més gran.

4.3 Cal suprimir de l'article 160, apartat 7, el sostre addicional de 150 m<sup>2</sup> per construccions auxiliars (magatzems, garatges) pels nous habitatges associats a activitats rústiques, atès que el sostre màxim de 250 m<sup>2</sup> es considera suficient per encabir aquest ús.

## 5. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable

- 5.1 Cal establir en l'article 167 de la normativa, que el projecte de reconstrucció de les ruïnes s'haurà de fer mitjançant la recuperació dels vestigis existents sense possibilitat del seu enderroc, i que en qualsevol cas el projecte haurà de respectar la volumetria de l'edifici original, prèviament acreditada i/o justificada.
- 5.1 Cal establir a l'element CA-M-024 "Can Mèxic", que les actuacions i condicions d'ordenació seran les que es van autoritzar segons l'acord de la CTUCC en data 24 de gener de 2017. Així mateix, cal fer constar a la fitxa de la masia de Can Colomer (CA-M-10) que les actuacions i condicions d'ordenació seran les establertes en el Pla especial de Can Colomer aprovat definitivament per la CTUCC en sessió de 25 d'abril de 2017.
- 5.2 Pel que fa als elements amb actuacions de rehabilitació o reconstrucció recents CA-M-53 "La Franquesa" i CA-M-62 "Cal Mestre Valentí" incloses a l'inventari de construccions residencials en sòl no urbanitzable, caldrà aportar documentació que especifiqui els antecedents urbanístics, any de construcció o rehabilitació i d'inici de les obres, així com les llicències per les quals aquestes actuacions han estat emparades.
- 5.3 Cal esmenar tot el contingut de l'apartat 4 de l'article 168, tot establint que els cossos auxiliars identificats a les fitxes també inclouen edificacions agrícoles o ramaderes sense cap valor arquitectònic ni històric per tractar-se de construccions contemporànies que no formaven part de la masia original, fent constar que aquestes construccions no podran acollir els usos admesos a la fitxa en qüestió i que es regiran per les condicions d'edificació i usos determinats per cadascuna de les zones de sòl no urbanitzable, i que podran ser objecte d'enderroc en cas que sigui necessari per a les actuacions de rehabilitació dels habitatges o per fer possible la implantació d'un nou ús col·lectiu.
- 5.4 Pel que fa a l'article 170-Ampliacions, cal reconsiderar els percentatges d'ampliació proposats, atès que es consideren excessius. Així mateix, cal suprimir l'apartat 9 d'aquest article, atès que els habitatges que es relacionen a l'inventari d'edificacions residencials en sòl no urbanitzable no poden ser ampliat en cap cas i resten subjectes al règim que determina la disposició transitòria sisena del Reglament de la Llei d'urbanisme, tal i com es determina en l'article 162 de la normativa urbanística.

## 6. Agenda, avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

- 6.1 Cal definir a l'Agenda la previsió temporal concreta de les actuacions previstes al Pla, especificant en quin quadrienni o sexenni es preveu l'execució dels diferents sectors de planejament i polígons d'actuació urbanística, i especificant els terminis d'inici i finalització del seu desenvolupament, de manera que es garanteixi el que es determina en el punt 1.3 d'aquest document, és a dir, un executió gradual, equilibrada i sostenible, per tal d'adequar l'oferta d'habitatges a les necessitats demogràfiques del moment. Així mateix, caldrà també establir els terminis d'edificació d'acord amb l'article 68.2.h) d'aquest cos legal.

- 6.1 Cal completar l'informe de sostenibilitat econòmica amb un anàlisi més exhaustiu i justificatiu de la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, i justificar aquests preceptes individualment per a cadascuna de les actuacions.

## 7. Normativa urbanística i altra documentació

- 7.1 Cal esmenar les consideracions i mancances de caràcter menor detectades en la normativa urbanística i la documentació, i que resten relacionades en el punt 9 de l'apartat valoratiu d'aquest acord.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva. Així mateix i amb la finalitat d'accelerar al màxim la publicació al DOGC del pla un cop aprovat, cal trametre la normativa urbanística, a ser possible, amb la corresponent traducció al castellà.

-3 Indicar a l'Ajuntament que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal s'haurà d'adequar als estàndards del MUC (Mapa urbanístic de Catalunya) per tal de fer possible la sistematització del planejament urbanístic.

-4 Manifestar que el document de Pla d'ordenació urbanística municipal de Fonollosa ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 86.bis i disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada, prèvia la seva resolució definitiva.

-5 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:48:54 +02'00'

CU: 4

Expedient: 2016 / 060804 / N

Assumpte: Modificació del pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals proposta d'inclusió de l'edificació immoble anomenat Montsolidari al paratge la solana

Terme municipal: Santa Margarida de Montbui

Comarca: Anoia

## **Informe proposta**

L'expedient de Modificació del Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals proposta d'inclusió de l'edificació immoble anomenat Montsolidari al paratge la Solana, de Santa Margarida de Montbui, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'objecte és la inclusió de de l'edificació immoble anomenat Montsolidari al paratge La Solana com a nova fitxa del Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals de Santa Margarida de Montbui.

### **Antecedents**

#### Exp. 2011 45747

En data 3.10.2011 l'Ajuntament de Santa Margarida de Montbui presenta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), per a la seva aprovació, el projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un centre d'educació en el lleure per a la formació en la cooperació internacional al desenvolupament sostenible del terme municipal de Santa Margarida de Montbui.

La CTUCC en la sessió de 2.11.2011 acorda aprovar definitivament el projecte , amb el benentès que l'atorgament de la llicència municipal vetllarà pel compliment de les condicions i recomanacions dels informes de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, de 20 de setembre de 2011 i de l'òrgan competent en matèria de paisatge del Departament de Territori i Sostenibilitat emès el 18 d'octubre de 2011. Com també, amb la condició que, en cap cas, les instal·lacions podran funcionar en règim d'hoteleria independent, és a dir, oberta al públic en general, sinó únicament al servei del personal del centre i de l'alumnat.

El segon punt de l'acord indicava a l'Ajuntament que la llicència municipal s'hauria de condicionar a la instal·lació d'un sistema depuratiu autònom pel tractament de les aigües residuals generades per les instal·lacions.

#### Exp. 2015 57226

En data 30.4.2015 l'Ajuntament de Santa Margarida de Montbui tramet a la CTUCC el projecte en sòl no urbanitzable per a l'habilitació i posada en marxa d'un Centre d'empreses per a la cooperació internacional –Mont Solidari- amb usos de Residència a la Tercera Edat a l'efecte de l'informe previst a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme. La proposta, té com a objectiu la modificació dels usos autoritzats per la CTUCC a l'expedient del 2011 per altres de Residència de la Tercera Edat que ocuparien aproximadament la meitat del sostre construït a la finca que no es modifica amb el sostre i volums preexistents.

L'Ajuntament va tramitar l'expedient d'acord amb el que s'estableix a l'article 59.1.a) del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística que detalla com a actuacions subjectes a l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme la reconstrucció i rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a que fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, identificades pel planejament general o especial mitjançant el catàleg corresponent. No obstant l'anterior, l'edificació objecte del projecte no es troba inclosa al catàleg de masies i cases rurals del municipi.

Per això, atès que el municipi de Santa Margarida de Montbui disposa del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals però l'edificació objecte del projecte no es troba inclosa en aquest catàleg (condició exigida en l'article 47.3 bis del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), per a poder admetre les actuacions i els usos d'equipament i servei comunitari que es proposen) la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 3 de març del 2016, va acordar informar desfavorablement el projecte presentat.

En la part valorativa de acord es parlava que *“(...)per tal de poder admetre aquest ús d'equipament i servei comunitari en la construcció plantejada, aquesta hauria d'estar inclosa en el Catàleg de masies i cases rurals del municipi, mitjançant la modificació del Pla especial aprovat definitivament el 8 de març de 2012, on caldrà justificar l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu d'aquesta edificació, i establir les mesures bàsiques a tenir en compte per tal de corregir aquest impacte, tot establint també els usos possibles d'acord amb l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.*

*“(...) D'altra banda, es considera que les mesures de correcció de l'impacte que es proposen en el projecte presentat són insuficients, per la qual cosa caldrà incorporar altres alternatives, a banda de les proposades, que garanteixin la disminució de l'impacte tant de l'edificació com de l'entorn, tot preveient, si escau, l'enderroc d'alguns volums.”*

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

D'acord amb el contingut de la fitxa del Catàleg proposada, La Solana es tracta d'un conjunt edificat construït l'any 2004 com a granja per a cria de cavalls. Es tracta d'un edifici de planta baixa i planta primera amb pati-claustre posterior i un moll de càrrega a la part posterior del costat oest. Com a edificacions auxiliars existeixen un cobert i porxada al costat est i coberts de petites dimensions en les diferents plataformes del terreny. El total de sostre construït és de 1988,66m².

Es proposa una nova fitxa, la número 55, amb descripció fotogràfica i planimetria dels actuals volums edificats. Com a usos admissibles es proposen el *d'Activitats en el lleure i activitats relacionades amb atenció a les persones grans, Residència de la tercera edat*.

Pel que fa a l'ampliació es descriu que al superfície màxima d'ampliació serà d'acord amb la normativa general, i que es podran rehabilitar i reconstruir tots els volums del conjunt i que són susceptibles de ser utilitzats per qualsevol dels usos permesos.

### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, la Junta de Govern Local, en sessió de 2 de novembre de 2016, va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'anuncis al BOP de Barcelona de data 16 de juny de 2016, al diari Regió 7 de data 16 de juny de 2016, al tauler d'edictes de l'Ajuntament i al web municipal sense que s'hagi presentat cap al·legació durant el termini d'exposició pública, segons s'acredita en el certificat del Secretari de l'ajuntament de 22 de juliol de 2016.

A l'expedient consten els informes sectorials següents:

-Informe de la Direcció general de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació emès en data 25 d'agost de 2016, supeditant el seu informe al criteri de la Direcció General d'ordenació del Territori i Urbanisme.

-Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació de Barcelona emès en data 11 de gener de 2017, en el qual es fan un seguit d'indicacions, entre d'altres: la incorporació del condicionant de no permetre intervencions d'ampliació, reflectir l'existència d'hàbitats d'interès comunitari, incorporar alternatives pel que fa a les mesures de correcció de l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu, així com la necessitat de requerir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua per a poder executar obres en aquesta zona, atès que l'edificació es troba dins zona de policia de lleres del torrent de Can Bernades.

-Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya emès en data 17 d'agost de 2016, en el qual no es considera necessària l'elaboració d'un estudi de riscos geològics complementari, tot i que es fan un seguit de recomanacions.

-Informe del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, emès, en data 14 de juliol de 2016, en sentit desfavorable ja que no és susceptible de complir les condicions materials, administratives i d'aplicació de recursos que li seran exigides al futur establiment social. En data 14 de desembre de 2016, el Departament de Treball, Afers Socials i Famílies emet un nou informe, en sentit favorable.

-Informe del Departament de Cultura emès, en data 10 d'octubre de 2016, en sentit favorable.

-Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, emès en data 20 de març de 2017 en sentit favorable tot indicant que l'immoble haurà de regularitzar l'estat administratiu



de l'aprofitament pel qual s'abasteixen i que el sistema de tractament de les aigües residuals haurà de disposar de la corresponent autorització d'abocament.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 27 de febrer de 2017, aprova provisionalment l'expedient i el trameta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès pel secretari de l'Ajuntament en data 1 de març de 2017.

## **Planejament vigent**

### Planejament territorial

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008

Classificació: Sistema d'espais oberts

Qualificació: Sòl de protecció especial

### Planejament urbanístic

- *Normes Subsidiàries de planejament (NNSS)*, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el 23 de desembre 1982, i publicades al DOGC, l'11 de febrer de 1983.

Classificació: Sòl No Urbanitzable

Qualificació: Clau 31 Rústic Protegit de valor agrícola

- *Pla Especial Urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals*, que va ser aprovat definitivament en data 8 de març de 2012 i publicat al DOGC de 8 d'abril de 2013.

## **Valoració de l'expedient**

Analitzada la documentació tramesa, cal assenyalar el següent:

En l'informe desfavorable emès en sessió de 3 de març de 2016 per la CTUCC, es va assenyalar, tal i com es reflecteix en la part valorativa de l'acord, que de l'informe de l'arquitecte municipal incorporat en l'expedient que va ser objecte de tràmit, semblava que l'actuació proposada es volia acollir a l'establert a l'article 47.3.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, segons el qual es permet rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Aquest fet va motivar que en l'acord s'indiqués a l'Ajuntament que per tal de poder admetre l'ús d'equipament i servei comunitari en la construcció plantejada, aquesta hauria d'estar inclosa en el Catàleg de masies i cases rurals del municipi, mitjançant la modificació del Pla especial aprovat definitivament el 8 de març de 2012, on caldrà justificar l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu d'aquesta edificació, i establir les mesures bàsiques a tenir en compte per tal de corregir aquest impacte, tot establint també els usos possibles d'acord amb l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per tant, d'acord amb aquest article de la Llei, i tal i com es va establir en l'acord de la CTUCC de 3 de març de 2016, la condició principal per a poder admetre una edificació

d'aquest tipus en el catàleg, és que es tracti d'una edificació rural en desús que per si mateixa comporti un impacte ambiental i paisatgístic constatat.

En aquest sentit, es comprova que la documentació tramesa per l'Ajuntament no incorpora cap justificació en aquest sentit, sense fer cap referència dels impactes ambientals o paisatgístics negatius que provoca aquesta edificació.

En canvi, tal i com es pot veure en l'apartat Nivells d'intervenció admesos de la fitxa proposada, no es contempla cap tipus d'intervenció ni mesura de reducció de l'impacte paisatgístic, i contràriament s'admet l'ampliació de l'edificació (d'acord amb la normativa general) sense proposar cap mena de mesura de reducció de la volumetria preexistent o d'altres mesures necessàries per a corregir-ne aquest impacte.

Cal tenir en compte a més que en la normativa del Pla especial no s'estableix tampoc cap percentatge màxim d'ampliació, admetent les que siguin necessàries per a assolir un ús col·lectiu. En aquest sentit, es considera una contradicció el fet d'incloure un element en el catàleg pel fet que comporta un impacte ambiental i paisatgístic, i alhora permetre obres d'ampliació, ja que aquestes no suposen en cap cas una disminució de l'impacte.

Així mateix, tampoc es justifica en cap moment la idoneïtat de destinar aquest edifici situat en sòl no urbanitzable, a uns usos que són més propis del sòl urbà, tenint en compte que l'edifici es troba situat a una distància molt pròxima del nucli històric de Santa Margarida de Montbui,

D'acord amb l'anterior, escau informar desfavorablement la proposta pel fet que no ha quedat justificat en la tramitació de la modificació del catàleg la concurrència de les circumstàncies necessàries per a la seva inclusió, ni es preveu cap disminució del volum ni cap altra mesura correctora de l'impacte, ans al contrari, es preveu la possible ampliació de la construcció, ni es justifica la idoneïtat de l'ús proposat en aquest àmbit tenint en compte la seva proximitat al nucli històric de Santa Margarida de Montbui.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Acord**

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Denegar l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals proposada d'inclusió de l'edificació immoble anomenat Montsolidari al paratge la Solana, de Santa Margarida de Montbui, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord al DOGC per a general coneixement.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo

Torras Sarragua

Data: 2017.06.02  
15:28:35 +02'00'

CU: 5

Expedient: 2017 / 063000 / N

Assumpte: Avanç de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit PAU 1 del nucli de Conill

Terme municipal: Pujalt

Comarca: Anoia

## Informe proposta

L'Ajuntament de Pujalt, ha tramés l'Avanç de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit PAU 1 del nucli de Conill, al terme municipal de Pujalt, per tal que s'emeti l'informe urbanístic i territorial a l'empara del previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

### 1. Objecte de l'informe

L'objecte de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Pujalt és proposar una nova ordenació del PAU-1 previst al nucli de Conill, revisant les previsions d'habitatges, augmentant la superfície de l'àmbit, proposant unes noves vialitats i tipologies edificatòries.

### 2. Àmbit d'actuació

El POUM de Pujalt vigent proposa el PAU-1, un creixement residencial compacte a la zona oest del nucli urbà de Conill, formant un conjunt unitari de cases arreglerades de planta baixa i planta pis, seguint la tipologia edificatòria dels nuclis rurals. S'hi preveu un vial d'accés rodat a la part inferior i una vialitat interior de caràcter peatonal.

La present modificació puntual preveu modificar aquest creixement a causa dels següents inconvenients detectats:

- A causa de l'orografia queda exposada a les olors d'una granja molt propera.
- L'elevat nombre d'habitatges i l'execució simultània la fa poc viable en el present context socioeconòmic.
- Insuficient superfície destinada a equipament esportiu.

### 3. Planejament vigent

#### 3.1 Planejament territorial vigent

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), en endavant, el Pla territorial, es va aprovar definitivament en data 16 de setembre de 2008. L'acord de Govern corresponent i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari oficial de la

Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008, a l'efecte de l'executivitat immediata.

Pel que fa a l'estratègia de desenvolupament del nucli de Conill el Pla Territorial hi proposa la de **Millora i Compleció**, estratègia que es descriu en l'article 3.9 de la normativa del PTPCC, i que es pot resumir en els següents punts:

- L'objectiu és la recuperació i millora dels nuclis com a patrimoni urbanístic, mitjançant el foment de la residència associada a les activitats rurals, a les activitats professionals desconcentrades, i a la segona residència de reutilització, i també als serveis turístics de qualitat i petita escala.
- Els POUMs corresponents s'han de centrar en el manteniment, la reconstrucció i millora de les trames urbanes existents amb especial atenció al manteniment de la tipologia arquitectònica dominant en el lloc.
- Les extensions dels nuclis que es proposin només es poden classificar com a sòl urbà i han de tenir una ordenació precisa de l'edificació definida en el mateix pla.. L'ordenació precisa que estableixi el POUM té com a criteri prevalent la integració morfològica i paisatgística en el nucli existent.

### 3.2. Planejament urbanístic vigent

El planejament municipal vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal de Pujalt (POUM) aprovat definitivament el 19 d'octubre de 2006 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 29 de març de 2007.

P.A.U. núm.1

Superfície total: 12.530m<sup>2</sup>

- a) Tipologia edificatòria: Agrupacions de cases arrencades PB+1P, estructurades seguint orografia del terreny i replicant criteris característics dels nuclis rurals.
- a) Zones i Sistemes

Espais lliures i Equipaments:	Zona verda:	2.2770m <sup>2</sup> (22,11%)
	Equipaments:	1.480m <sup>2</sup> (11,81%)
Vialitat:	Vials Trànsit rodat:	920m <sup>2</sup> (7,34%)
	Vials vianants:	2.215m <sup>2</sup> (17,68%)

Total Sistemes: 7.385 (58,94%)

- b) Aprofitament privat.

Sostre màxim:	5.541m <sup>2</sup>
Índex edificabilitat brut:	0,44m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Nombre màxim habitatges:	50

- c) Cessions i Gestió: Es preveu la cessió del 10% d'aprofitament mig a l'Ajuntament. Sistema de gestió per compensació bàsica.

#### 4. Descripció de la proposta

La present Modificació puntual es proposa una ampliació de l'àmbit del PAU i una nova ordenació urbanística i tipològica en base als objectius següents:

- Reduir el nombre d'habitatges previstos.
- Reubicar l'emplaçament dels habitatges per tal d'evitar les olors provinents de la granja situada a la part oest del sector.
- Establir una major relació de les noves edificacions amb el nucli actual, formant una anella com a alternativa a la solució en illa tancada..
- Oferir un bon aïllament a totes les cases i una bona qualitat paisatgística permetent, a més, l'execució per fases.
- Ampliar la superfície destinada a sòl públic, en particular d'equipaments, per a possibilitar la implantació d'una pista poliesportiva (22x44 m) i espai annexes per a esbarjo.
- Configurar una zona verda que recorre de dalt a baix el sector enllaçant, mitjançant un passeig per a vianants, la part alta del PAU amb el nucli actual.

La nova proposta modifica els límits i la superfície del sector, reduint la superfície més propera a la granja causant del olors i expandint-se cap al sud, on es situarien els habitatges de tipologia en filera de PB+2P, orientades d'acord amb les corbes de nivell i concentrant a la part nord les cessions d'equipament i zones verdes. El total de superfície que abastaria a el nou polígon seria de 17.457,45m<sup>2</sup>.

Respecte al vigent PAU-1, la proposta suposa: un augment de 4.927,45m<sup>2</sup> de superfície total; una reducció del màxim d'habitatges de 50 a 28, la supressió del sistema peatonal segregat del viari per destinar-ho a vitalitat mixta amb trànsit rodat; un augment de les cessions destinades a equipaments, de 1.480m<sup>2</sup> inicials als 2.599,25m<sup>2</sup> ( de 11,81% al 14,89%); la disminució de l'índex d'edificabilitat, dels 0,44 als 0'28m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

#### 5. Valoració de la proposta

##### 5.1 Valoració territorial

Pel que fa a l'estratègia de desenvolupament del nucli de Conill el Pla Territorial hi proposa la de **Millora i Compleció**. Pel que fa al planejament de Pujalt, aquest és anterior al Pla Territorial i aquest va recollir el PAU-1 com a sòl urbà, si bé no es trobava desenvolupat.

Els representant municipals han expressat la seva voluntat de que el nucli de Conill disposi d'una petita oferta de sostre residencial, amb tipologia d'aparellat o unifamiliar, amb la finalitat de retenir la població jove i/o d'atraure nous habitants que abandonin poblacions properes més grans.

Es considera que aquesta voluntat de previsió moderada d'habitatge és assumible pel planejament territorial, en tant que permetria el manteniment del nucli en tant que factor de retenció i/o atracció de població. Tanmateix la proposta presentada no s'ajusta als criteris de l'article 3.9, en tant que promou l'allunyament i la dispersió respecte al nucli i no fomenta la continuïtat de la trama existent, entenent-se més com un creixement propi del sòl urbanitzable que no pas com una actuació de compleció.

Per tot plegat, escau concloure que les alternatives de modificació del vigent PAU-1 no s'adeqüen als objectius i estratègies fixats pel Pla Territorial i, si bé és justificable la necessitat de reduir la previsió d'habitatges i de reduir-ne el nombre, no ho és la manera en que s'ha plantejat la proposta, que comporta a més un augment de la superfície i per tant més ocupació del sòl.

## 5.2 Valoració urbanística

L'alternativa escollida per a la modificació del PAU proposa un teixit dispers i allunyat del nucli, en una cota superior al teixit històric i molt exposada paisatgísticament, doncs seria molt visible no sols des del nucli de Conill sinó des d'altres nuclis poblats, com per exemple Mirambell, així com des de la carretera d'accés N-141 a Conill.

Pel que fa a l'exposició a les olors de la Granja del Tomàs, el document no conté la informació que permeti valorar si les alternatives proposades s'allunyen suficientment i s'hi es reduiria substancialment el seu grau d'exposició.

Pel que fa a la vialitat proposada, suposa un tipus de creixement excessiu, desenvolupant un circuit viari desproporcionat en relació al creixement residencial previst i en relació a la morfologia del propi nucli de Conill, considerant que no existeix necessitat de generar un circuit en anella de les dimensions proposades. Indiquem que l'enllaç des de l'extrem sud fins a la carretera N-141, a causa del pronunciat desnivell generaria una sèrie de talussos o murs de contenció que generarien unes càrregues desproporcionades en relació a la densitat residencial quan en canvi aquesta connexió és prescindible.

En el nucli de Pujalt, a 5 km de Conill, hi ha previst un sector d'equipaments esportius, on actualment ja hi ha realitzada una piscina i una pista de les pistes, àmbit suficientment dimensionat en relació al municipi i no només en relació al nucli de Pujalt. Tenint en compte aquest fet, si es considera necessari que el nucli de Conill també disposi d'un espai esportiu i d'esbarjo, aquesta hauria de ser proporcional a les necessitats del nucli o bé optar a reduir-la a fi d'equilibrar la càrrega de les cessions amb les necessitats reals de la població.

D'acord amb l'anterior, i tenint en compte també l'estratègia contemplada pel Pla territorial de les comarques centrals, caldria reconsiderar la proposta plantejada, amb les consideracions següents:

- En primer lloc, la proposta hauria de consistir en la reducció de l'àmbit actualment vigent, de manera que la seva superfície abasti els mínims terrenys actualment classificats de sòl urbà més propers al nucli urbà existent per garantir la seva compleció, amb els ajustos que siguin necessaris per poder dur a terme l'actuació, sense admetre en cap cas la seva extensió per la banda sud en els terrenys classificats de sòl no urbanitzable.
- D'altra banda, la ordenació que es plantegi haurà de garantir que les noves edificacions es concentrin donant continuïtat a la trama urbana existent al nucli, amb la vialitat estrictament necessària que garanteixi l'accés als habitatges, i amb les

cessions de sistemes d'equipaments ajustades a les necessitats del nucli i que garanteixin l'equilibri de beneficis i càrregues per tal que l'actuació sigui viable.

Finalment, cal afegir que s'ha detectat la construcció d'un cobert o magatzem annex a al restaurant-hotel existent, executada damunt del a vitalitat prevista pel PAU-1 vigent. L'àmbit del PAU proposat n'exclou el cobert i l'espai immediat, tanmateix caldrà que es torni a incloure aquesta superfície dins del PAU. En tant que l'execució del cobert podria haver estat objecte d'una d'infracció urbanística, es sol·licita a l'ajuntament que s'aporti la llicència urbanística en la que va ser emparada aquesta construcció, així com tota la informació que concreti als antecedents, i l'any d'inici i finalització de les obres.

### **Fonaments de dret**

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en els comissions territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 6117, de 27 d'abril de 2012.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe sobre l'Avanç de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit PAU 1 del nucli de Conill, al terme municipal de Pujalt, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions efectuades a la part valorativa.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-3 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
15:17:32 +02'00'



CU: 6

Expedient: 2017 / 063428 / N

Assumpte: Avanç del PEU per a l'establiment d'un aparcament sota la passera d'accés al Monestir de Montserrat

Terme municipal: Monistrol de Montserrat

Comarca: Bages

## Informe proposta

L'Ajuntament de Monistrol de Montserrat, ha tramés l'Avanç del PEU per a l'establiment d'un aparcament sota la passera d'accés al Monestir de Montserrat, per tal que s'emeti l'informe urbanístic i territorial a l'empara del previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

### 1. Objecte de l'informe

El present Pla Especial Urbanístic (PEU) té com objectiu l'establiment d'un aparcament sota la passera d'accés, per ús del personal directe del Monestir i del personal adscrit, seguint les indicacions establertes en el seu dia en el Pla Especial del Parc Natural de la Muntanya de Montserrat aprovat definitivament el 16 de febrer de 1988.

### 2. Àmbit d'actuació

L'àmbit d'aquest Pla especial es circumscriu al sòl ocupat per l'estructura de suport de la passarel·la d'accés al Monestir i el terra natural. Tot ell, espai situat sota l'últim tram de la BP-1121. Amb una superfície afectada de 2.638,00 m<sup>2</sup>, la instal·lació es situarà en l'àmbit comprès entre els eixos 7 i 31 de l'estructura existent. El desnivell que salva l'estructura existent es de 10 metres, amb una amplada màxima de 27m i una llargada màxima de 160m.

### 3. Planejament vigent

#### 3.1 Planejament territorial vigent

- *Pla Territorial de les Comarques Centrals*, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya en data 16 de setembre de 2008.

- *Pla Director Urbanístic del Pla del Bages*, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 10 d'octubre de 2006.

### 3.2. Planejament urbanístic

- *Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Monistrol de Montserrat, aprovades definitivament el 17 de gener de 2001.*

- *Pla Especial de Protecció de la Muntanya de Montserrat, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de febrer de 1988.*

*Article 19. Exigència d'un Pla especial d'ordenació i protecció del recinte del Monestir i el Santuari*

*"1. Les condicions d'edificació, en aquest àmbit, es precisaran per mitjà d'un pla d'ordenació específic de conformitat amb els criteris i valors màxims d'aquest pla. Aquest, amb la condició del Pla Especial de Protecció i d'ordenació del recinte del Monestir i del Santuari admetrà una edificació nova de fins a 14.500 m<sup>2</sup> a fi de poder sistematitzar de millor manera l'aparcament de vehicles, les activitats culturals relacionades amb la funció de projecció externa del Monestir i del Santuari i noves places d'acollida a pelegrins i visitants.*

*2. Així mateix, dins de l'estructura de l'accés a Montserrat construïda per la Diputació com a ampliació de la carretera s'admet, degudament executada per raons arquitectòniques i de seguretat, la seva parcial reutilització per a usos de serveis."*

- Exp. 2016/61812/ N *Modificació puntual de l'article 19 del pla especial del Parc Natural de la Muntanya de Montserrat (PEPMM) del terme municipal de Monistrol de Montserrat*

La modificació puntual té com objectiu permetre el desenvolupament d'un Pla especial específic per a l'ordenació de l'àmbit que queda dins l'estructura de l'accés a Montserrat. Com a requisit per a permetre la seva tramitació es proposa la modificació de l'article 19.2 de la normativa del PEPMM. L'objectiu és desvincular aquesta intervenció de la tramitació del Pla Especial de Protecció i Ordenació del recinte i del Santuari, previst en el Pla especial del Parc Natural de la Muntanya de Montserrat, encara pendent de desenvolupar-se.

És a dir, el present Avanç del PEU desenvolupa la modificació puntual de l'article 19 del PEPMM, aprovada inicialment per Resolució del Director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 22 de març de 2017.

### 4. Descripció de la proposta

L'àmbit del Pla Especial Urbanístic regula el subsòl corresponent a la carretera BP-1121, limitat als nivells P-1 i P-2, preveient els accessos verticals necessaris (badalots de sortida, escales, ascensors i rampes).

El Pla no preveu cap increment de la superfície de sòl edificat, aquest es limita al sòl ocupat actualment per la passera i el seu subsòl. El total a construir serà, aproximadament, de 3.724,4m<sup>2</sup>, dividit entre les dues plantes d'aparcament soterrat i el badalot del nucli

vertical que sobresortirà a la Planta Vial (la superior). La P-1 tindrà 1.903m<sup>2</sup> i la P-2 1.818m<sup>2</sup>.

L'accés rodat al aparcament es proposa efectuar-lo mitjançant una rampa situada a la rotonda que limita el accés públic del restringit. L'accés de vianants es realitzarà través d'un badalot situat a la part central del futur aparcament. Es preveuen unes 76 places d'aparcament, si bé serà el projecte d'edificació corresponent el que fixarà el número definitiu.

Finalment, cal indicar que la façana, en tant que element més visible, es tractarà amb un acabat de façana verda, pensat com una subestructura que permetrà el creixement d'una pantalla vegetal que tancarà les places d'aparcament i el conjunt de l'estructura i millorarà l'impacte visual.

## **5. Valoració de la proposta**

### **5.1 Valoració territorial**

Tal i com es va valorar en el primer informe territorial i urbanístic de la *Modificació puntual de l'article 19 del pla especial del Parc Natural de la Muntanya de Montserrat*, es considera que l'actuació proposada a través del present Pla Especial s'adequa als objectius i criteris ja establerts en els articles 19, 20 i 21 de la normativa del PEPMM, en tant que s'ajusta al contingut i finalitat expressades pel propi PEPMM, en tant que especifica i concreta l'ordenació i normativa que permetrà el desenvolupament de l'aparcament.

### **5.2 Valoració urbanística**

L'objectiu del Pla Especial s'ajusta a les determinacions de l'article 97 en tant que queda justificada la seva conveniència i oportunitat respecte als interessos públics i privats concurrents, que en aquest cas es poden resumir en que el PEU permetrà la intervenció urgent en l'estructura existent a la vegada que s'adequarà com a aparcament millorant la capacitat d'estacionament de vehicles en el recinte del Monestir de Montserrat.

La intervenció suposarà la reducció de l'impacte visual de l'actual estructura, molt exposada i en visible estat de degradació, fet que suposarà una notable millora paisatgística en el singular conjunt paisatgístic del monestir i el seu entorn.

Pel que fa a la normativa reguladora del Pla Especial, recomanem que es sintetitzin i concretin alguns aspectes, doncs s'ha introduït la regulació genèrica dels aparcaments i garatges en sòl urbà, així com dels seus usos, quan l'objectiu del pla és concretar l'ordenació de la intervenció, que es troba molt acotada, tant pel que fa a les característiques dels serveis i instal·lacions a realitzar com dels usos a allotjar-hi. Per tant, indiquem que caldrà una revisió en el sentit de simplificar i concretar eliminant tot allò que no s'ajusti a la ordenació concreta a desenvolupar.

### **Fonaments de dret**

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en els comissions territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 6117, de 27 d'abril de 2012.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Emetre informe sobre l'Avanç del PEU per a l'establiment d'un aparcament sota la passera d'accés al Monestir de Montserrat, de Monistrol de Montserrat, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les consideracions expressades a la part valorativa.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-3 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

El Cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
11:40:04 +02'00'

CU:7

Expedient: 2016 / 059470 / N

Assumpte: Avanç de la Modificació puntual del POUM al SNU

Terme municipal: Sant Pere de Torelló

Comarca: Osona

## **Informe proposta**

L'Ajuntament de Sant Pere de Torelló, ha tramés l'Avanç de la Modificació puntual del POUM al SNU, per tal que s'emeti l'informe urbanístic i territorial a l'empara del previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

### **Objecte**

Revisar la normativa del règim del sòl no urbanitzable de les Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Pere de Torelló a les determinacions de la legislació urbanística i territorial vigents, introduir un nou concepte a la regulació del sòl no urbanitzable, l'artifatge o rompudes forestals, i qualificar com a sistema d'equipaments públics, el cementiri municipal de Sant Pere de Torelló.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

#### Descripció de l'àmbit:

Comprèn el sòl no urbanitzable delimitat pel vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Pere de Torelló (en endavant POUM).

#### Descripció succinta de la proposta:

Actualment, pel que fa al sòl no urbanitzable, el POUM de Sant Pere de Torelló diferencia cinc qualificacions urbanístiques. Aquestes són:

- Àrees de protecció especial:
  - Àrees incloses en el PEIN (clau 9)
  - Zona de protecció del paisatge (clau 10)
  - Zona de protecció de l'espai fluvial (clau 11)
- Àrees rurals:
  - Zona de protecció agrícola (clau 12)
  - Zona de protecció forestal (clau 13)

I el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (en endavant PTPCC) distingeix dues categories de sòl. Aquestes són: Àrees de protecció especial i Àrees de protecció preventiva.

El document a tràmit proposa tres modificacions puntuals de POUM que afecten a l'articulat normatiu del sòl no urbanitzable i que a continuació es descriuen:

1.- Es proposen en el sòl no urbanitzable, les qualificacions urbanístiques següents:

- Àrees de protecció especial:
- Zona de PEIN (clau A)
- Zona de protecció del paisatge (clau B)
- Zona de protecció de l'espai fluvial (clau C)
- Zona de protecció especial agrícola (clau D1)
  
- Àrees de protecció preventiva:
- Zona de protecció agrícola (clau D2)
- Zona de protecció forestal (clau E)

D'aquesta manera, respecte el planejament vigent, les noves claus tenen la relació següent:

A. Pel que fa a les Àrees de protecció especial:

- La zona de PEIN (clau A) coincideix amb la clau 9 del POUM, més uns petits àmbits al límit NW del terme municipal actualment en clau 10 del POUM.
- La zona de protecció de paisatge (clau B) incorpora la part de les claus 10 i 13 ubicades a l'àmbit de protecció especial definit pel Pla territorial.
- La zona de protecció de l'espai fluvial (clau C) es correspon amb la clau 11.
- La zona de protecció especial agrícola (clau D1) recull la part de clau 12 que queda dins de l'àmbit de protecció especial definit pel PTPCC.

A. Pel que fa a les Àrees de protecció preventiva:

- La zona de protecció agrícola (clau D2) és la part de clau 12 del POUM que es modifica i que queda dins de l'àmbit de protecció preventiva del PTPCC.
- La zona de protecció forestal (clau E) es correspon amb la part de les claus 10 i 13 que s'inclouen a la protecció preventiva del PTPCC.

Les noves qualificacions queden reflectides en els plànols O1.1 i O1.6 de la modificació del POUM. En cadascuna des les zones, s'estableix normativament el règim d'usos i regulació, sense entrar en contradicció amb la normativa del PTPCC.

Es justifica la proposta atès que la normativa actual del POUM és d'una banda, més restrictiva que la del Pla territorial, fet que ha comportat diversos problemes de limitació d'usos i construccions i, per l'altra banda, la normativa actual del POUM no està adaptada a la legislació urbanística vigent fet que ha comportat problemes d'interpretació i de confusió pel que fa al tractament del sòl no urbanitzable.

2.- Es proposa a la regulació de la zona de protecció del paisatge (clau B) de protecció especial i a la zona forestal (clau E) de protecció preventiva, la possibilitat d'artigar parts de bosc, com les clarianes i prats enmig del bosc que són objecte d'explotació agrícola o són susceptibles de ser-ho, per adequar –les a usos agrícoles – amb totes les precaucions necessàries al cas-, reeixint així a millorar-ne el rendiment econòmic i assegurar les condicions òptimes pel manteniment de la biodiversitat.

3.- Finalment, es proposa qualificar de sistema d'equipament cementiri (clau EQe), l'àmbit ocupat per l'actual cementiri municipal.

### **Planejament vigent**

#### Planejament territorial:

El Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals va ser aprovat definitivament per Acord de Govern de Catalunya de 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241, de 22 d'octubre.

#### Planejament urbanístic:

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Pere de Torrelló va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de desembre de 2007 i publicat al DOGC de 26 de febrer de 2008 i 22 de març de 2013.

### **Valoració de l'expedient i conclusions**

Analitzada la documentació tramesa, cal assenyalar el següent:

El document tramés proposa bàsicament tres modificacions, dos d'elles afecten a l'articulat normatiu del sòl no urbanitzable del POUM, i l'altre es tracta d'una modificació de caire gràfic, atès que en els plànols d'ordenació del POUM no està qualificat com a equipament públic d'ús cementiri (clau EQe) l'àmbit ocupat actualment pel cementiri municipal de Sant Pere de Torelló, en el sòl no urbanitzable. La proposta no modifica la regulació del sistema d'equipaments públics de la normativa urbanística del POUM.

Altrament, pel que fa a les altres dues modificacions, el POUM proposa d'una banda, modificar el contingut de la regulació del sòl no urbanitzable per tal d'adaptar-se a les determinacions urbanístiques del PTPCC i a la legislació urbanística vigent, atès que la regulació del sòl no urbanitzable del POUM és més restrictiva que les normes del PTPCC.

I per l'altra banda, el POUM proposa introduir un nou concepte que fins ara no estava regulat en el sòl no urbanitzable, la regulació de l'artigatge o rompudes forestals amb certs condicionats normatius. Aquestes s'admeten als sòls qualificats com a clau B (zona de protecció del paisatge) , clau E (zona de protecció forestal), i també en la clau A (zona de PEIN).

En relació a les propostes que planteja aquest document de modificació, cal considerar els aspectes següents:

1. El document justifica que en el municipi de Sant Pere de Torelló, la normativa del POUM que regula el sòl no urbanitzable és clarament més restrictiva que el Pla Territorial, fet que ha originat constants problemes de limitació d'usos i construccions que d'altra manera foren admissibles, redundant en un fre al normal desenvolupament urbanístic i econòmic del municipi.

Al respecte, es considera que no és motiu suficient tramitar una modificació del planejament general pel simple fet que la normativa del POUM és més restrictiva que la del Pla territorial, ja que per bé que el planejament urbanístic general no pot contradir les seves determinacions, sí que pot establir disposicions de major grau de protecció del sòl no urbanitzable o una major restricció d'usos de les possibles transformacions que el Pla territorial pugui preveure. En aquest sentit, la justificació de la modificació hauria d'estar fonamentada en altres aspectes, com ara la incompatibilitat de la regulació del sòl no urbanitzable vigent amb la realitat i casuística existent en el municipi, així com per les necessitats actuals, contràries als paràmetres i usos vigents, per la qual cosa és necessària la seva modificació per tal de possibilitar el desenvolupament de les edificacions, instal·lacions i activitats ubicades en aquest règim de sòl. Caldrà doncs, motivar clarament la proposta de modificació en el sentit assenyalat, tot justificant i raonant degudament la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació dels interessos públics i privats concurrents.

2. En la memòria del document, es fa una reflexió genèrica de les propostes de modificació plantejades, com ara la nova zonificació del sòl no urbanitzable, la necessitat d'adequar la normativa a les determinacions del Pla territorial i de la Llei d'urbanisme, i la introducció de la regulació de l'artigatge o rompudes forestals, entre d'altres. No obstant l'anterior, un cop revisat l'apartat normatiu del POUM que es proposa modificar, es constata que s'han produït un bon nombre de modificacions en el contingut dels articles, incorporant diversos aspectes que en cap cas s'han justificat en la memòria del document. D'altra banda, comparant la normativa proposada amb l'actualment vigent, s'ha constatat també que s'han eliminat algunes determinacions, o bé s'han esmenat o suprimit alguns articles, sense que el document tampoc ho justifiqui degudament, i que a priori sembla que caldria mantenir. A tall d'exemple s'han incorporat, entre d'altres, les modificacions següents:

- Es modifica tota la regulació de les activitats agropecuàries, tant pel que fa a les noves construccions com a l'ampliació de les existents, destacant la prohibició de la construcció de noves explotacions porcínes intensives en tot el municipi, i la modificació del volum màxim edificat, passant en alguns casos dels 6.000m<sup>3</sup> als 10.000m<sup>3</sup>, o la supressió del percentatge d'ocupació.
- S'incorpora un nou article que regula les activitats extractives.
- Es proposa una regulació per als coberts destinats a serradores.



- Es modifica la regulació de les divisions i segregacions en sòl no urbanitzable, dels aprofitaments forestals, etc.

D'acord amb l'anterior, caldrà en primer lloc que el document incorpori el redactat actual i el proposat de la normativa que es pretén modificar, tot determinant clarament les modificacions introduïdes en els diferents articles, especificant quins aspectes s'introdueixen de nou, i quins es proposen suprimir o esmenar.

Així mateix, per a cadascuna de les modificacions que es proposen, ja siguin noves determinacions, supressió o esmena d'alguns articles, caldrà que la memòria del document incorpori un apartat justificatiu sobre la seva conveniència i oportunitat aportant les motivacions que acreditin l'interès general de la modificació proposada, per tal de poder valorar la idoneïtat de la proposta.

3. El PTPCC estableix la categoria de sòl de protecció especial, que comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla considera mantenir com espai no urbanitzat per mantenir i integrar una xarxa permanent i continua d'espais oberts que han de garantir el manteniment de la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcter i funcions. Al seu torn, estableix la categoria de sòl de protecció preventiva, que inclou els sòls urbanitzables que no han estat considerats de protecció especial o territorial.

Tanmateix, tot i fer referència a la subjecció de les determinacions del Pla territorial per a les actuacions en sòl de protecció especial, la regulació proposada sembla que admet indistintament per a les dues classes de sòl, els mateixos usos, activitats, i condicions d'edificació, sense cap distinció ni limitació específica en els sòls de protecció especial. Per exemple, l'article 246- Disposicions generals per a l'àrea de protecció especial de la normativa, apartat 1, admet en aquests sòls tots els usos previstos a l'article 47 del TRLU, exactament els mateixos que s'admeten en l'article 252.2- Disposicions generals per a l'àrea de protecció preventiva.

Així mateix, en les condicions d'edificació de les edificacions en sòl no urbanitzable regulades en el Capítol IV, s'estableixen una sèrie de paràmetres, com ara el volum màxim edificable, dimensions de les edificacions o possibilitats d'ampliació, que es tracten de forma genèrica per a totes les edificacions, sense tenir en compte els valors dels sòls de protecció especial.

D'acord amb l'anterior, com a criteri general, es considera necessari esmenar la normativa proposada de manera que els usos, actuacions i condicions d'edificació en els sòls de protecció especials siguin més limitats i amb les condicions mínimes i imprescindibles respecte els establerts en els sòls de protecció preventiva.

4. El document proposa una regulació molt concreta de les àrees de protecció especial i preventiva, copiant literalment el contingut dels articles que d'acord amb aquestes categories de sol estableix el Pla territorial en el Títol II. Aquest trasllat literal de la normativa es produeix també en altres articles, com ara l'article 224, 225 i 226, que copia el contingut del Títol VI Paisatge de les normes del Pla Territorial

Alhora, es proposa eliminar parcialment o totalment la regulació establerta pel planejament vigent per a cadascuna de les qualificacions en sol no urbanitzable, suprimint en tots els casos la definició de cada clau i els usos admesos, remetent-se al règim general previst per a les àrees de protecció especial o preventiva segons el cas.

En primer lloc, es considera innecessari traslladar literalment tot el contingut de l'articulat del Pla territorial que fa referència als sols de protecció especial i preventiva a la normativa del POUM, o les determinacions en quant al paisatge, atès que d'acord amb l'article 1.16 de les normes d'ordenació territorial, les determinacions en l'àmbit de sol no urbanitzable que es detallen els títols II i VI són d'aplicació directa. En aquest sentit, seria aconsellable suprimir de la normativa del document tot aquell redactat llur contingut ja està contemplat en la normativa del Pla territorial, sens perjudici que en aquests articles es pugui fer una referència a que la regulació s'estarà a les mateixes determinacions establertes en les normes d'ordenació territorial.

D'altra banda, atenent que és objecte dels Plans d'ordenació urbanística municipal la concreció de les determinacions establertes amb caràcter genèric pel Pla territorial, es considera que, sens perjudici d'establir les dues àrees de protecció especial i preventiva proposades en sol no urbanitzable, caldria incorporar, per a cada zona proposada en cadascuna d'aquestes àrees, un regulació més concreta, que inclogui la seva definició i els usos admesos en cada cas. En aquest sentit, atenent als diferents graus de protecció dels terrenys inclosos en aquestes claus, caldrà valorar en quines zones es podran admetre o bé prohibir expressament aquelles actuacions que puguin comportar un cert impacte en el territori, com ara l'ús de càmping, estacions de servei, o d'altres instal·lacions.

5. Pel que fa la regulació establerta en la secció 2- Condicions de les instal·lacions agropecuàries, cal assenyalar el següent:

- En primer lloc, caldrà justificar degudament l'increment del volum màxim permès per a aquestes instal·lacions, on es proposa en alguns casos passar d'un volum màxim d'entre 3.000-6.000m<sup>3</sup> a un volum màxim de 10.000m<sup>3</sup>.
- D'altra banda, es comprova que s'ha eliminat el paràmetre del percentatge d'ocupació de la finca establert en l'article 238 vigent. Es considera que aquest paràmetre s'hauria de mantenir per tal de poder garantir sempre una proporcionalitat entre edificació i finca, tot i que es podria admetre incrementar el percentatge d'ocupació vigent del 3% fins a un 10%.
- Caldria també establir un topall màxim de sostre o volum per a les edificacions complementàries a explotacions agrícoles i per les forestals.

6. Pel que fa a les Disposicions transitòries, cal assenyalar que amb caràcter genèric, no resulta necessari ni convenient des d'un punt de vista de tècnica normativa, que els instruments del planejament urbanístic regulin aspectes que ja estan previstos a la normativa urbanística vigent, als efectes d'evitar redundàncies i possibles contradiccions normatives que es podrien produir quan la legislació es modifica. En aquest sentit, seria

suficient una simple remissió a la normativa vigent en el moment de que es tracti. Caldrà per tant, esmenar en aquest sentit el contingut d'aquestes disposicions.

Així mateix, caldria actualitzar la relació d'indústries existents en sòl no urbanitzable detallades al punt 3 de la Disposició transitòria segona, tot eliminant si fos el cas, aquelles que ja no existeixin, estiguin subjectes a cessament, enderroc o qualsevol altra circumstància anàloga.

7. D'un primer anàlisi del document, s'han detectat una sèrie d'aspectes en la normativa urbanística proposada que caldria esmenar:

- Pel que fa a l'article 232- Regulació de les activitats ramaderes, aquest hauria d'estar inclòs dins el Capítol IV, en la Secció 2-Condicion de les instal·lacions agropecuàries, i no en el Capítol III que regula els usos admesos en sòl no urbanitzable.
- En l'article 236, es regulen les instal·lacions d'obres públiques, mentre que en els apartats 2 i 3 d'aquest article es fa referència a les actuacions específiques d'interès públic, les quals haurien de tenir una regulació a part.
- En l'article 237, es regula les condicions generals de les edificacions destinades a habitatge, mentre que en diferents apartats del mateix article es parla d'altres activitats. Caldrà esmenar aquest aspecte. En aquest mateix article, fer constar que les ampliacions dels habitatges existents en sòl no urbanitzable només serà possible en els casos establerts per la legislació urbanística vigent.
- En l'article 239, incorporar també les activitats ramaderes extensives, d'acord amb el planejament vigent i tenint en compte l'establert en la disposició transitòria cinquena.
- En l'article 243, apartat 2, cal establir que a banda del tràmit de l'article 48, també es possible la redacció d'un pla especial urbanístic. Aquest serà obligatori en cas d'implantar un ús hotel·ler. D'altra banda, en l'apartat 2 d'aquest article, cal adaptar el seu contingut a la regulació de la nova Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni, recentment aprovada, que ha modificat diversos articles de la Llei d'urbanisme, entre ells, l'apartat 1 de l'article 50 del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Caldria excloure de la normativa del document, tots aquells articles o disposicions de la normativa vigent que no són objecte de cap modificació.

8. El document proposa qualificar de sistema d'equipament cementiri (clau EQe), l'àmbit ocupat per l'actual cementiri municipal. Tanmateix, no s'ha trobat cap plànol on es pugui identificar aquesta proposta. Caldrà per tant, incorporar en la documentació gràfica un

plànol a escala adequada on es delimiti clarament la qualificació d'equipament públic en els terrenys on s'emplaça l'actual cementiri.

### **Fonaments de dret**

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en els comissions territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 6117, de 27 d'abril de 2012.

### **Proposta**

Per tot l'exposat es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Emetre informe sobre l'Avanç de la Modificació puntual del POUM al SNU, de Sant Pere de Torelló, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions efectuades a la part valorativa.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-3 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
12:46:52 +02'00'

CU:8

Expedient: 2017 / 062998 / N

Assumpte: Avanç de la Modificació puntual de l'article 115 de les normes urbanístiques del POUM

Terme municipal: Pinell de Solsonès

Comarca: Solsonès

## **Informe proposta**

L'Ajuntament de Pinell de Solsonès, ha tramés l'Avanç de la Modificació puntual de l'article 115 de les normes urbanístiques del POUM, als efectes de la consulta prevista a l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, amb l'objecte d'emetre les consideracions de caire urbanístic oportunes sobre els efectes en el medi ambient que pot comportar el pla, així com sobre l'abast i el grau d'especificació de l'eventual estudi ambiental estratègic, per al tràmit de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

### **Antecedents**

Com a antecedents, consta l'expedient 2016/61451/N redactat amb el mateix objectiu que la present Modificació. Aquest expedient fou valorat per la CTUCC, en sessió de 2 de desembre de 2016. En l'acord, la CTUCC suspenia l'emissió de l'informe, indicant la necessitat de sotmetre l'expedient a avaluació ambiental, a banda d'altres prescripcions que s'analitzaran al present informe. La Modificació que es presenta dona resposta a aquest requeriment.

### **Objecte**

La Modificació puntual del POUM de Pinell del Solsonès, té per objecte la modificació de l'article 115 de les normes urbanístiques, que afecta la regulació de les construccions pròpies d'una activitat rústica, en sòl no urbanitzable, del seu terme municipal.

En concret es proposa la modificació de l'apartat 3, relatiu a les condicions de localització de les ampliacions d'explotacions ramaderes i d'instal·lacions de gestió de residus existents.

### **Àmbit d'actuació**

La present modificació comprèn tot el sòl no urbanitzable, i en concret afecta les construccions ramaderes existents, que tenen limitada la seva capacitat d'ampliació pel compliment de distàncies mínimes.

### **Planejament vigent**

El planejament territorial vigent és el següent:

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

El planejament municipal vigent és el següent:

- Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Pinell de Solsonès, aprovat definitivament el 23 de maig de 2014, i publicat el 26 d'agost de 2014.
- Modificació puntual del POUM, articles 94, 115, 118, 133 de les Normes urbanístiques. Aprovada definitivament el 9 de març de 2017 i publicada al DOGC el 3 de maig de 2017.

Aquest document ha modificat el contingut de l'article 115, eliminant la limitació de la llargària màxima de les naus ramaderes, i incorporant una regulació de caràcter paisatgístic per a les construccions de gran longitud.

El redactat vigent de l'article 115, tal com resulta de la Modificació puntual aprovada definitivament el 9 de març de 2017 és el següent:

#### **Article 115. Construccions pròpies d'una activitat rústica**

*3. Sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen les condicions generals següents:*

*Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinària i les destinades a l'elaboració artesanal de productes han de complir:*

*Cal acreditar una propietat mínima de 1,5 ha de terres de conreu de regadiu o de 4 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.*

*Condicions de localització: les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i es separaran a una distància mínima de 12 m de l'eix de qualsevol camí veïnal, 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la carretera comarcal, 15 m. respecte sèquies, canals i recs sempre fora de les zones inundables i 15 m. respecte a la resta de parts de la finca.*

*Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 7,00 metres al ràfec respecte la rasant natural més baixa del terreny on s'assenten. Podrà superar-se l'alçada, fins arribar a un total de 9 m., per raons de producció, per instal·lar elements o maquinària especials. Cap dimensió no serà superior a 50 m., en planta.*

*Les construccions destinades a l'ús ramader, han de complir les determinacions següents:*

*Localització:*

*Les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20%, llocs assolellats, ventilats, i preferentment fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis. Quan no sigui possible es prendran les mesures adients per minimitzar l'impacte de les olors sobre les parts urbanes.*

*Es localitzaran, a una distància mínima de 12 m de l'eix de qualsevol camí veïnal, 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la carretera comarcal, a 100m d'habitatges existents en Sòl no urbanitzable, 15 m respecte canals i sèquies sempre fora de les zones inundables i 15 m a la resta de límits de propietat.*

*En qualsevol cas la distància mínima al sòl urbà o urbanitzable serà de 500 m. o la que determini la normativa sectorial corresponent per a qualsevol tipus d'explotació ramadera.*

*Les basses de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental, conservaran la integritat territorial i paisatgística de l'explotació ramadera i es disposaran a una distància mínima de 100 m de qualsevol habitatge existents en Sòl no urbanitzable i a 1000 m. del Sòl urbà o urbanitzable. En tot cas, es respectaran les distàncies i limitacions establertes en la legislació sectorial.*

Les ampliacions de les explotacions existents es regiran amb el mateixos termes que les instal·lacions de nova implantació.

*Ocupació:*

*Les construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% seran de planta baixa, i una alçada màxima de 10,00 m., al ràfec, respecte de la rasant més baixa del terreny. Només s'admetrà una major alçada a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin.*

*En les construccions de gran longitud cal establir mesures de fragmentació visual de la linealitat d les façanes, entre d'altre mesures. Els recursos que es poden fer servir són, crear barreres vegetals, situar elements d'instal·lacions com sitges i dipòsits de manera que interrompin la horitzontalitat. També es pot optar per actuar sobre els elements arquitectònics incorporant canvis de materials o generar canvis d'ombra.*

*En qualsevol cas, caldrà evitar l'aparició de desnivells superiors a 2m, fet que caldrà acreditar amb l'aportació de les seccions i la proposta de rasants resultants de la implantació de les noves construccions. Els talussos o desmunts que es generin no superaran la pendent màxima de 3H:2V, i caldrà preveure actuacions per a la revegetació dels mateixos.*

*Els projectes de construccions rústiques s'han de sotmetre al procediment regulat a l'article 50.1 del TRLU per remissió de l'art. 49.2 d'aquest mateix precepte legal, quan es dona alguna de les circumstàncies següents:*

- *Que l'ocupació en planta superi els 500m<sup>2</sup>*
- *Que el sostre total superi els 1.000m<sup>2</sup> construïts*
- *Que es superi l'alçada màxima dels 10m*

## **Planejament proposat**

Es substitueix el següent text de l'apartat 3 de l'article 115, relatiu a les ampliacions de les explotacions existents:

Les ampliacions de les explotacions existents es regiran amb el mateixos termes que les instal·lacions de nova implantació.

Que queda redactat com segueix:

### **Article 115. Construccions pròpies d'una activitat rústica**

*3. Sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen les condicions generals següents:*

*Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinària i les destinades a l'elaboració artesanal de productes han de complir:*

*Cal acreditar una propietat mínima de 1,5 ha de terres de conreu de regadiu o de 4 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.*

*Condicions de localització: les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i es separaran a una distància mínima de 12 m de l'eix de qualsevol camí veïnal, 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la carretera comarcal, 15 m. respecte sèquies, canals i recs sempre fora de les zones inundables i 15 m. respecte a la resta de partions de la finca.*

*Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7,00 metres al ràfec respecte la rasant natural més baixa del terreny on s'assenten. Podrà superar-se l'alçada, fins arribar a un total de 9 m., per raons de producció, per instal·lar elements o maquinària especials. Cap dimensió no serà superior a 50 m., en planta.*

*Les construccions destinades a l'ús ramader, han de complir les determinacions següents:*

**Localització:**

*Les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20%, llocs assolellats, ventilats, i preferentment fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis. Quan no sigui possible es prendran les mesures adients per minimitzar l'impacte de les olors sobre les parts urbanes.*

*Es localitzaran, a una distància mínima de 12 m de l'eix de qualsevol camí veïnal, 25 m de l'aresta, 15 m respecte canals i sèquies sempre fora de les zones inundables i 15 m a la resta de límits de propietat.*

*En qualsevol cas la distància mínima al sòl urbà o urbanitzable serà de 500 m. o la que determini la normativa sectorial corresponent per a qualsevol tipus d'explotació ramadera.*

*Les basses de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental, conservaran la integritat territorial i paisatgística de l'explotació ramadera i es disposaran a una distància mínima de 100 m de qualsevol habitatge existents en Sòl no urbanitzable i a 1000 m. del Sòl urbà o urbanitzable. En tot cas, es respectaran les distàncies i limitacions establertes en la legislació sectorial.*

*Les ampliacions de les explotacions existents, fins a un màxim d'un 60% més de superfície de la que tinguin en el moment de la sol·licitud, es regiran amb els criteris de l'explotació en funcionament, establint-se com a mínim una distància de 400m al sòl urbà. L'ampliació de les basses de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental, conservaran la integritat territorial i paisatgística de l'explotació ramadera, mantenint la distància de 100m a qualsevol habitatge en sòl no urbanitzable o a menys distància previ acord documentat amb la propietat dels habitatges afectats, la distància mínima respecte al sòl urbà o urbanitzable serà la que regia en el moment d'implantació de l'explotació i com a mínim 400m al sòl urbà. En tot cas, es respectaran les distàncies i limitacions establertes en la legislació sectorial.*

**Ocupació:**

*Les construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% seran de planta baixa, amb una llargada màxima de 100 m, i una alçària màxima de 10,00 m., al ràfec, respecte de la rasant més baixa del terreny. Només s'admetrà una major alçada a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin.*

**Descripció de la proposta**

El document ambiental estratègic, desenvolupa l'objecte i justificació de l'oportunitat i conveniència de la modificació, indicant que té com a finalitat d'interès general, possibilitar l'ampliació de les explotacions ramaderes existents, facilitant el manteniment d'aquesta activitat al territori.

El document ambiental inclou un anàlisi segons el qual la modificació de les distàncies mínimes a sòl urbà i sòl urbanitzable, pel que fa a l'ampliació de les explotacions ramaderes, afectaria a 4 explotacions, mentre que la modificació de les distàncies mínimes a habitatges en sòl no urbanitzable, pel que fa a les instal·lacions de gestió de dejeccions, afectaria a 9 explotacions.

La normativa vigent, que regula les ampliacions amb els mateixos paràmetres que les noves explotacions, impedeix l'ampliació de les explotacions existents pròximes al nucli de Sant Climent.

En aquest sentit, la modificació proposa el següent:

1.- Introduir una regulació específica per a l'ampliació de les explotacions existents i per a l'ampliació de les basses de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió de les dejeccions, diferent de la regulació de les noves explotacions.



Per a les naus ramaderes, s'estableix una limitació de la superfície de l'ampliació, en un màxim del 60% de la superfície existent en el moment de la sol·licitud.

2.- Fixar unes distàncies mínimes a sòl urbà i urbanitzable, inferiors a les establertes a la normativa vigent:

- Per a l'ampliació de les construccions ramaderes, es redueix la distància mínima respecte el sòl urbà, que passa de 500m a 400m. S'elimina la distància mínima respecte al sòl urbanitzable, que en la normativa vigent és de 500m.
- Per a l'ampliació de les basses de purins, es redueix la distància mínima a sòl urbà, que passa de 1000m a 400m. S'elimina la distància mínima respecte al sòl urbanitzable, que en la normativa vigent és de 1000m

3.- Flexibilitzar la distància mínima a habitatges situats en sòl no urbanitzable:

- Per a l'ampliació de les construccions ramaderes s'elimina la distància mínima de 100m vigent, que segons el redactat proposat, vindrà determinada per la distància de l'explotació en funcionament.
- Per a l'ampliació de les basses de purins es manté la distància mínima de 100m respecte qualsevol habitatge existent en SNU. Però s'introdueix la possibilitat de reduir aquesta distància si existeix un acord previ documentat amb la propietat dels habitatges afectats.

D'altra banda, el redactat normatiu incorpora d'altres modificacions, que es considera no són objecte de la modificació i per tant, s'interpreta que són derivades d'errors de transcripció de la normativa vigent.

### **Valoració de la proposta**

Analitzat el document presentat, cal indicar el següent:

1. Caldrà donar compliment a les prescripcions que consten en l'acord de la CTUCC de 2 de desembre de 2016. Al respecte, cal dir que:

- Cal que es completi el document aportant un anàlisi urbanístic de la situació de les explotacions ramaderes del municipi i en concret de les que resulten afectades per la modificació, i/o que descrigui la proposta resultant de la modificació.  
Tot i que el document ambiental aporta un anàlisi de les granges existents, aquest anàlisi es circumscriu a les repercussions ambientals de la modificació, sent necessari que la Modificació incorpori un anàlisi de tipus urbanístic.
- Complementàriament a l'anàlisi urbanístic, cal justificar l'oportunitat i conveniència de la Modificació, aportant les motivacions que acreditin l'interès general de la modificació proposada.  
El document ambiental justifica la modificació per evitar la manca de viabilitat econòmica de les explotacions i en darrera instància la seva desaparició del territori. Caldria aprofundir aquesta justificació en termes de l'interès general i alhora, indicar els motius pels quals la viabilitat econòmica de les explotacions existents justifica l'ampliació.
- Recaptar els informes del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, de l'Agència Catalana de l'Aigua, del Departament de Cultura i de

l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

D'altra banda, vist que el Pla es sotmet a avaluació ambiental simplificada, cal assenyalar la necessitat de revisar l'apartat 1.4 de la memòria on s'indica que no és necessari recaptar informes d'organismes sectorials i que el document no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

2. Pel que fa a l'anàlisi urbanístic i la justificació de l'oportunitat i conveniència del document cal dir que:

- Caldrà identificar les explotacions del municipi que actualment tenen limitada la seva ampliació i que resulten afectades per la nova regulació. L'anàlisi urbanístic ha de reflectir l'abast de les modificacions que es proposen, concretant de manera suficient, les possibilitats d'ampliació que s'obren per a les explotacions existents.
- Mitjançant aquest anàlisi, la Modificació ha de justificar la regulació que proposa i en tot cas, que no és possible l'ampliació de les granges existents, sense reduir les distàncies a sòl urbà, urbanitzable i habitatges en SNU vigents.
- En tot cas, la Modificació ha de justificar que la nova regulació no possibilitarà que les ampliacions es situïn a distàncies inferiors respecte les distàncies actualment existents en cada explotació.
- D'altra banda, la Modificació ha de justificar els criteris adoptats i la compatibilitat amb la normativa sectorial. En aquest sentit es considera, a priori, que una ampliació de fins un 60% de la superfície existent és molt elevada, sent necessari que s'avaluï quina repercussió en termes de sostre representa aquesta ampliació. Així mateix, cal indicar que la normativa admet actualment una distància mínima de 500m, que és una distància força reduïda, més encara si es té en compte que amb caràcter general els planejaments fixen una distància de 1000m. Alhora, caldria considerar si és necessària una regulació diferenciada en funció de l'explotació de que es tracti, i del règim de llicència ambiental de l'activitat.
- Finalment, caldrà justificar la compatibilitat de la modificació proposada amb la regulació del planejament urbanístic, així com amb la regulació del planejament territorial. Així mateix caldrà vetllar per incorporar les mesures d'integració paisatgística que s'escaiguin.

3. Pel que fa a la normativa proposada, cal indicar el següent:

Tenint en compte l'objecte i abast de la Modificació, cal considerar les modificacions que s'introdueixen, com una regulació excepcional que ha de permetre la permanència de les activitats existents en el Sòl no urbanitzable. Per tant, caldrà que la normativa incorpori el següent:

- Caldrà garantir que la reducció de les distàncies que es proposa només és aplicable a les ampliacions de les explotacions existents determinades per la present Modificació. Per a la resta d'ampliacions, que puguin produir-se en noves implantacions, caldrà incorporar una regulació diferenciada, justificadament, o recuperar la regulació vigent, que estableix que es regiran amb els mateixos termes que les instal·lacions de nova implantació.
- Caldrà que el projecte justifiqui l'ampliació per motius de viabilitat econòmica i/o per necessitats d'adequació a la normativa sectorial. L'ampliació ha de comportar també una millora del funcionament de l'explotació existent en termes de seguretat i benestar animal.

- Caldrà fixar les condicions d'ordenació de les ampliacions (localització, volumetria, materials i colors, composició del conjunt, etc...), d'acord amb criteris d'integració paisatgística. Les ampliacions s'hauran de situar pròximes a les instal·lacions existents, prioritzant la concentració d'edificacions.
- El projecte haurà d'incorporar mesures per a la integració paisatgística de les noves construccions, però també per a la millora de les construccions i instal·lacions existents.
- Caldrà acreditar que l'ampliació proposada s'integrarà en una unitat d'explotació existent i que les noves edificacions formaran part de la mateixa finca registral que les edificacions existents.
- Per tal que les ampliacions admeses no puguin comportar que s'implantin instal·lacions de dimensions considerables pròximes als nuclis urbans, caldrà graduar el sostre màxim edificable, tot limitant-lo en funció de la distància efectiva a aquests. En el mateix sentit, cal preveure una regulació diferenciada en funció de la classificació de l'activitat.
- Caldrà establir que l'ampliació de les granges existents, que no compleixen les condicions de localització establertes per a les noves granges, només és pot autoritzar una sola vegada.

4. En relació a les conclusions del document ambiental estratègic cal indicar que:

Caldrà incorporar a la normativa un apartat que contingui les mesures compensatòries i de seguiment ambiental proposades pel document ambiental.

5. D'altra banda, caldrà transcriure l'article 115, en el seu redactat vigent, que és el que resulta de la Modificació puntual del POUM, articles 94, 115, 118, 133 de les Normes urbanístiques del POUM, aprovada definitivament el 9 de març de 2017, i publicada al DOGC el 3 de maig de 2017. Respecte el redactat que consta a la modificació caldrà:

- Incorporar les condicions d'ocupació que afecten les construccions de gran longitud i la regulació de caràcter paisatgístic que es varen establir en aquesta modificació.
- Recuperar el text que regula les noves construccions destinades a l'ús ramader, on s'estableix que es localitzaran a 25m de l'aresta exterior de calçada de la carretera comarcal i a 100m d'habitatges existents en Sòl no urbanitzable, el qual ha estat suprimit, entenent que es tracta d'una errada de transcripció que cal corregir.
- Recuperar el text dels darrers 2 paràgrafs del redactat vigent, els quals han estat suprimit, entenent que es tracta d'una errada de transcripció que cal corregir

### **Fonaments de dret**

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en els comissions territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 6117, de 27 d'abril de 2012.

**Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

- 1 Emetre informe als efectes urbanístics, sobre la consulta efectuada per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona en relació amb l'Avanç de la Modificació puntual de l'article 115 de les normes urbanístiques del POUM, de Pinell de Solsonès, amb les observacions contingudes a la part valorativa.
- 2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.
- 3 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat  
digitalment per  
CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
13:33:04 +02'00'

CU: 9

Expedient: 2017 / 062674 / N

Assumpte: Modificació puntual del pla parcial del sector industrial de Can Bonastre

Terme municipal: Masquefa

Comarca: Anoia

## **Informe proposta**

L'expedient de la Modificació puntual del pla parcial del sector industrial de Can Bonastre, de Masquefa, ha estat promogut per la societat La Masia de Masquefa, SL i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'objecte de la Modificació puntual del Pla parcial del sector industrial de Can Bonastre és la concreció del sòl destinat a equipament públic, paràmetres edificatoris i usos admesos, així com la modificació de la separació mínima de l'edificació en la parcel·la industrial en el seu límit est i petits ajustos en la delimitació de zones i sistemes derivats de l'execució de les obres d'urbanització.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit del sector de sòl urbanitzable industrial de Can Bonastre té una superfície de 174.771m<sup>2</sup> (17,47ha) i se situa al límit oest del terme municipal de Masquefa, a tocar i a llevant de la carretera BV-2241, de Sant Sadurní a Masquefa, que connecta al nord amb la carretera B-224, de Martorell a Capellades.

A ponent de l'àmbit, ja dins el terme municipal de Piera, s'emplaça el sector de sòl urbanitzable de Can Cairot, no desenvolupat, on actualment s'emplacen unes instal·lacions de l'empresa Prefabricats Pujol, dins també un sector urbanitzable delimitat industrial que resta per executar. Al sud-est, l'àmbit llinda amb la urbanització del Maset.

Els terrenys presenten un pendent en sentit descendent NO-SE, sent la part més elevada el turó del Cairot i situada a l'extrem nord-oest del sector. La Modificació puntual afecta la totalitat del sector de Pla parcial urbanístic de Can Bonastre, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 3 de juny de 2016 i publicat al DOGC del dia 20 de juny de 2016.

El projecte d'urbanització del sector va ser aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de 27 de juny de 2016 i publicat al BOPB de 22 de juliol de 2016. El projecte de reparcel·lació voluntària va ser aprovat per la Junta de Govern Local en sessió de 17 d'octubre de 2016 i publicada al BOPB el 7 de novembre de 2016.

Els objectius del Pla parcial són el següents:

- Possibilitar la implantació d'una indústria de parcel·la gran.
- Garantir la preservació dels terrenys naturals del Turó del Cairot, amb valors paisatgístics i ambientals.
- Minimitzar els moviments de terres i promoure la màxima adaptació topogràfica a la morfologia del terreny natural, així com un tractament adequat dels talussos que se'n derivaran.
- Garantir la integració amb el sòl no urbanitzable adjacent, delimitant una franja d'espais lliures com a element de transició i acabat de la urbanització.
- Protegir el torrent de la Font del Maset, emplaçat al sud de l'àmbit, establint un coixí de verd públic en aquest límit per preservar aquest àmbit natural.
- Introduir elements que corregeixin l'impacte visual i paisatgístic de la futura edificació industrial.
- Definir els sòls de cessió gratuïta i obligatòria corresponents a les zones verdes, equipaments, vialitat i serveis tècnics.
- Aprofitar la proximitat de la urbanització del Maset per generar una zona verda de qualitat que pugui ser accessible també des de la urbanització i que permeti recorreguts a peu i a bicicleta entre l'àmbit industrial i la urbanització del Maset.

### **Descripció de la proposta**

El document proposa concretament les següents modificacions sobre el Pla parcial aprovat definitivament:

#### A. Concreció de sòl destinat a equipament, condicions d'edificació i usos

El Pla parcial vigent preveia un àmbit al nord del sector amb una qualificació doble d'espai lliure i equipament (4a/5) la qual es remet la seva concreció física a un Pla especial, fent constar que la reserva mínima per equipament haurà de ser de 11.116 m<sup>2</sup> i la reserva mínima de zona verda haurà de ser de 20.952 m<sup>2</sup>. Dit Pla especial també haurà de concretar els paràmetres d'edificació i els usos de l'equipament.

La proposta consisteix en concretar via la present Modificació puntual la superfície dels terrenys que finalment es destinaran a equipament, determinant les condicions d'edificació i els usos, i suprimir així la necessitat de redactar un Pla especial posterior que concreti aquestes determinacions. Així es qualifiquen amb la clau d'equipament genèric (5) un superfície de 11.716 m<sup>2</sup> (superfície superior a la mínima fixada en 11.116 m<sup>2</sup>). Per altra banda es qualifica com a parc públic (4a) una superfície de 26.559 m<sup>2</sup> (superfície superior a la superfície mínima fixada en 20.953m<sup>2</sup>).

La zona d'equipaments es disposa al final del vial d'accés, en els terrenys on el pendent és més suau, assegurant la conservació dels terrenys naturals del turó del Cairot. Es proposa fixar normativament els següents paràmetres per la peça d'equipament mitjançant la modificació de l'article 25 de la normativa del Pla parcial:

#### *Condicions d'ús*

*El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centre públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres que siguin d'interès públic o d'interès social.*

*Condicions d'edificació*

*L'edificació a la necessitat funcional de l'equipament i a la integració en el paisatge on s'emplaça, que caldrà respectar.*

- a) Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- a) Ocupació màxima en planta baixa: 30%
- b) Ocupació màxima en planta pis: 15%
- c) Edificabilitat neta: 0,3 m2 sostre / m2sòl
- d) Alçada reguladora màxima: 8 m
- e) Núm. màxima de plantes: planta baixa + 1 planta pis

*Es podran modificar els paràmetres establerts mitjançant la redacció i tramitació d'un Pla especial, d'acord amb el que determinen els art. 67 i 68 del TRLU.*

*Aparcament*

*L'Ajuntament fixarà els requeriments mínims de previsió d'aparcament -en superfície i/o sota rasant- en funció de l'ús d'equipament.*

*Condicions d'urbanització*

- *S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció vinculada directament a l'activitat. Com a mínim el 30% de la superfície de la parcel·la tindrà acabats tous i permeables que facilitin el drenatge de l'aigua.*
- *Es vegetarà l'espai amb espècies autòctones que s'adaptin a l'entorn i a les condicions del medi tot reduint el possible impacte paisatgístic. Les espècies escollides hauran de ser:*
  - *Espècies de fàcil implantació.*
  - *Espècies de desenvolupament no massa lent.*
  - *Espècies de baixa manteniment i requeriment hídric.*
  - *Espècies semblants en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat, evitant sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme.*
  - *Espècies perennifòlies per optimitzar l'efecte d'apantallament visual en totes les estacions de l'any.*
- *S'assegurarà la connexió amb el turó del Cairot permetent un accés de vianants des de l'equipament al mateix turó.*
- *El que no quedi específicament regulat en aquestes Normes, s'estarà al que disposa la normativa urbanística del Planejament general vigent per aquesta qualificació.*

**B. Modificació de la separació mínima de l'edificació per la parcel·la industrial**

Es proposa modificar la separació mínima de l'edificació per la zona industrial únicament pel que al límit est de la parcel·la, passant dels 32 m vigents a una separació mínima de 15 m. Aquesta ampliació del gàlib no implica un increment de l'ocupació màxima, que segueix sent del 60% de la parcel·la, ni tampoc d'edificabilitat. La proposta es justifica per la necessitat d'implantar en aquest extrem est la zona d'oficines i recepció de la nau, atès que tenint en compte que es tracta d'una nau logística la resta de façanes s'han de destinar a molls de càrrega i descàrrega.

**C. Petits ajustos en la delimitació de zones i sistemes**

Es proposa un petit ajust en la traça del vial d'accés per adaptar-se en major mesura a la traça del camí i també es proposa una petita modificació geomètrica en la zona qualificada de serveis tècnics, sense alterar les superfícies de zones i sistemes ni els aprofitament ni les càrregues existents.

El quadre comparatiu entre el Pla parcial de Can Bonastre vigent i la proposta de modificació és el següent:

		PPU VIGENT		MODIFICACIÓ PPU		COMPARATI U
ÀMBIT		174.771 m <sup>2</sup>	100,00 %	174.771 m <sup>2</sup>	100,00 %	174.771 m <sup>2</sup>
SISTEMES		64.333 m <sup>2</sup>	63,81%	64.333 m <sup>2</sup>	63,81%	0,00 m <sup>2</sup>
Xarxa viària	1.c	3.861 m <sup>2</sup>	2,21%	3.861 m <sup>2</sup>	2,21%	0,00 m <sup>2</sup>
Serveis tècnics	3	500 m <sup>2</sup>	0,29%	500 m <sup>2</sup>	0,29%	0,00 m <sup>2</sup>
Parcs públics	4.a	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	26.559 m <sup>2</sup>	15,20%	+26.559 m <sup>2</sup>
Jardins urbans loc.	4.b	15.099 m <sup>2</sup>	8,64%	15.361 m <sup>2</sup>	8,79%	+262 m <sup>2</sup>
Verd de protecció	4.c	6.336 m <sup>2</sup>	3,63%	6.336 m <sup>2</sup>	3,63%	0,00 m <sup>2</sup>
Equipaments	5	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	11.716 m <sup>2</sup>	6,70%	+11.716 m <sup>2</sup>
Equipaments i parcs públics (*)	4.a/ 5	38.537 m <sup>2</sup>	22,05%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	-38.537 m <sup>2</sup>
ZONES						
Desenvolupament industrial	22	110.438 m <sup>2</sup>	63,19%	110.438 m <sup>2</sup>	63,19%	0,00 m <sup>2</sup>

(\*) Correspon a la zona de doble qualificació (4a/5) contemplada en el PPU vigent.

### Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, la Junta de Govern Local en sessió de data 23 de gener de 2017 va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al BOP de Barcelona de data 6 de febrer de 2017, al diari "Ara" de data 27 de gener de 2017, a la pàgina web municipal i al tauló d'anuncis de l'Ajuntament, sense que s'hagin presentat al·legacions segons consta en el certificat emès pel secretari de l'Ajuntament en data 12 d'abril de 2017.

En data 31 de gener de 2017 s'ha comunicat a l'Ajuntament de Piera l'acord d'aprovació inicial de la modificació puntual de pla parcial.

A l'expedient consten emesos els informes dels organismes amb competències sectorials afectades següents:

- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya que, en data 23 de març de 2017, emet informe en el sentit que l'actuació no afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic. Així mateix es fa constar que no es considera necessària l'elaboració d'un estudi complementari de riscos geològics.
- Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic, sobre qualitat acústica i lumínica que, en data 2 de març de 2017, emet informe amb condicions a complir en l'atorgament dels permisos i llicències corresponents per part de l'Ajuntament.
- Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic que, en data 24 de febrer de 2017, emet informe en el sentit que no es considera necessari emetre informe tècnic



sobre la proposta de degut al seu baixa impacte sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle.

- Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi climàtic que, en data 3 de març de 2017, emet informe en relació al vector aire amb indicacions.
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental que, en data 20 d'abril de 2017, emet informe en el sentit següent:
  - Caldrà mantenir les determinacions previstes pel planejament vigent en relació amb els usos de l'equipament vinculats al lleure i al valor ambiental del turó del Cairot, per tal de preservar la qualitat paisatgística i els valors naturals associats als terrenys agroforestals del turó esmentat, i atenent els diversos pronunciaments d'aquesta Oficina Territorial en el marc del procediment d'avaluació ambiental del Pla parcial urbanístic que es proposa modificar.
  - Atès que la proposta elimina la previsió de tramitar un Pla especial per a concretar l'ordenació de l'equipament, el qual havia de ser valorat per aquesta Oficina Territorial, caldrà concretar la ubicació de l'edificació de l'equipament, prioritzant la seva ubicació en aquells terrenys més planers situats adjacents al vial d'accés per tal de minimitzar els moviments de terres. D'altra banda, caldrà escollir materials natural com pedra i colors de gamma terrosa amb un to i saturació adequats al sòl agrari on s'ubica, per tal de garantir la seva integració paisatgística. Caldrà concretar la superfície i ubicació destinada a aparcament, la qual haurà de ser la mínima imprescindible i tenir un tractament superficial adequat per tal de reduir el grau de transformació de l'àmbit.
  - Caldrà garantir el compliment de les actuacions de reforestació i preservació del turó del Cairot i els espais adjacents previstes en el Pla parcial per tal de minimitzar l'impacte ambiental i paisatgístic derivat de l'actuació.
- Direcció General de Comunicacions Electròniques que, en data 27 d'abril de 2017, emet informe en sentit favorable amb indicacions normatives en relació amb les infraestructures de telecomunicacions a tenir present en l'execució de l'obra urbanitzadora.
- Agència Catalana de l'Aigua que, en data 23 de maig de 2017, emet informe favorable respecte inundabilitat i abastament; favorable respecte al sanejament, sempre i quan per realitzar qualsevol abocament a llera pública es disposi de la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals; i, respecte les xarxes pluvials, que caldrà tenir en compte les consideracions indicades al propi informe.
- Departament de Cultura que, en data 29 de maig, emet informe amb caràcter favorable.

Per altra banda, consten sol·licitats en data 25 de gener de 2017 i no emesos els informes dels organismes sectorials següents: mobilitat, transports terrestres, energia, seguretat industrial, patrimoni arqueològic i arquitectònic, desenvolupament rural i medi natural.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió extraordinària de 12 d'abril de 2017 acorda aprovar provisionalment l'expedient i trametre'l a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès pel secretari municipal en data 12 d'abril de 2017.

### **Planejament vigent**

El Pla territorial parcial de les Comarques centrals, en endavant Pla territorial, es va aprovar definitivament en data 16 de setembre de 2008. L'acord de Govern i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008, als efectes de la seva executivitat immediata.

L'àmbit concret del Pla parcial de Can Bonastre està identificat com a àrea especialitzada d'ús industrial pel Pla territorial, en conjunció amb l'àrea especialitzada industrial corresponent a Can Cairot dins ja el terme municipal de Piera. Així mateix, l'àmbit de Pla llista al sud-est amb la urbanització del Maset, identificada com a àrea especialitzada residencial.

El planejament urbanístic general vigent és la Revisió del Pla General d'Ordenació de Masquefa, aprovat definitivament el 5 de novembre de 1986 i publicat al DOGC el 12 de juny de 1987. Posteriorment es va elaborar el Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general de Masquefa, al qual li va ser atorgada la conformitat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió 2 de març de 2006 i va ser publicat al DOGC el 21 de juliol de 2006.

L'àmbit concret del Pla parcial va ser objecte d'una Modificació puntual de Pla General d'Ordenació en la zona de Can Bonastre, la qual va tenir per objecte canviar la classificació de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable d'ús industrial, a desenvolupar posteriorment a través d'un Pla parcial. Dita Modificació puntual va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 de març de 2008, en estricte compliment de la sentència de 7 de novembre de 2005 dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, i publicada al DOGC el 15 de maig de 2008.

El Pla parcial urbanístic de Can Bonastre, objecte de la present Modificació puntual, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 3 de juny de 2016 i publicat al DOGC de data 20 de juny de 2016.

### **Normativa**

El document inclou el redactat articulat de la normativa urbanística de la Modificació puntual. Concretament, es modifiquen els articles 25 i 27 de la normativa del Pla parcial de Can Bonastre.

### **Valoració de l'expedient**

En primer lloc, es constata que les modificacions proposades no suposen un increment del sostre edificable, ni de la intensitat dels usos ni tampoc preveu cap transformació d'usos i,

per tant, no s'ha de subjectar a les condicions establertes a l'article 99 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

L'objecte principal de la proposta és la modificació de la separació mínima de la nau a implantar envers el límit est de la parcel·la, reduint-la dels 32 metres actuals a 15 metres, proposta que s'ha justificat convenientment en base al programa funcional de la nau logística a implantar, la qual requereix que les façanes principals puguin ser destinades a molls de càrrega i descàrrega i, per tant, es requereix que l'espai d'oficines s'implanti a l'est de la parcel·la, sense limitar la funcionalitat de les façanes principals. Escau valorar favorablement la proposta, tenint present que es tracta d'un ajust necessari per optimitzar la funcionalitat de la nau, que no s'altera l'ocupació màxima de la parcel·la ni s'incrementa el sostre màxim admès.

Per altra banda el document també preveu un mínim ajust en el traçat del vial d'accés fruit de les obres d'urbanització que s'estan executant actualment per una millor adaptació topogràfica. Alhora es modifica lleugerament la geometria de la peça destinada a serveis tècnics per una millor funcionalitat, sense alterar-ne l'emplaçament ni la superfície, justificant el canvi per obtenir una peça amb una amplada continua que garanteixi una millor funcionalitat, propostes que es valoren favorablement.

Altrament s'aprofita per concretar la ubicació de la peça d'equipament, atès que el Pla parcial vigent va definir una doble qualificació de zona verda i equipament (4a/5) al nord de l'àmbit i va remetre la concreció del sòl que finalment es destinaria a equipament i a zona verda a la redacció i tramitació d'un Pla especial posterior, fixant l'obligació que aquest hauria de reservar una peça mínima de 11.116 m<sup>2</sup> de superfície per l'equipament i de 20.953 m<sup>2</sup> per la zona verda, per tal de donar compliment a la reserves mínima fixades pel planejament general. Així la Modificació proposa concretar aquest aspectes per evitar la necessitat de tramitar un Pla especial posterior.

Així es concreta el sòl d'equipament, amb una peça de superfície 11.716 m<sup>2</sup> (superior a la mínima requerida), que es proposa emplaçar al final del vial d'accés, en els sòls de pendent més suau, evitant afectar l'àmbit del turó del Cairot. La peça es qualifica amb la clau (5) d'equipament genèric, es fixen les condicions d'edificació, i es determina normativament que pot ser destinat als usos religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport. Així mateix, s'incorpora un apartat 5. Aparcament, on es determina que l'Ajuntament fixarà els requeriments mínims de previsió d'aparcament- en superfície i/o sota rasant- en funció de l'ús de l'equipament.

Per altra banda, l'àmbit del turó es qualifica de parc públic (4a) amb una superfície de 26.559 m<sup>2</sup>, superior a la superfície mínima de 20.953 m<sup>2</sup> necessària per donar compliment al Pla parcial i a les reserves mínimes de zones verdes fixades pel planejament general.

En aquest sentit, la concreció proposada s'ha d'entendre com un ajust en la delimitació prevista pel Pla parcial que no altera la funcionalitat, ni la superfície ni ubicació i que, per tant, no s'ha de subjectar a la tramitació establerta per l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per tant, escau valorar favorablement la proposta atès que s'ajusta a les superfícies mínimes establertes pel Pla parcial, alhora que es considera que la ubicació de la peça d'equipament s'ha justificat convenientment en base a que es tracta dels terrenys de menor pendent i que eviten afectar l'àmbit de turó. En aquest sentit, la ubicació de l'equipament s'ajusta a les condicions de la Resolució del Director General de Polítiques Ambientals emesa el 4 d'abril de 2016, on es fa constar com a condició que el Pla especial haurà d'emplaçar l'equipament en els terrenys planers adjacents al turó per preservar la seva morfologia.

Alhora cal tenir present que les mesures previstes al Pla parcial per la valorització i recuperació del turó del Cairot no resulten afectades per la Modificació i continuaran plenament vigents com a càrrega del sector. Aquestes mesures han de garantir per l'àmbit de turó el manteniment del mosaic agroforestal, preservant les vinyes i els conreus associats i restaurant la zona forestal amb la plantació d'espècies arbòries autòctones.

El document justifica la innecessarietat de l'informe ambiental en no existir un repercussió ambiental que no hagi estat prèviament avaluada, tenint en compte que el Pla parcial va ser sotmès al tràmit ambiental preceptiu que corresponia. Així mateix, a nivell d'avaluació econòmica i financera la modificació no té cap efecte atès que no modifica cap càrrega o aprofitament en relació al Pla parcial vigent. Pel que fa a la mobilitat, atès que la modificació no suposa la implantació de nous usos o activitats no previstes al Pla parcial vigent no requereix d'un nou estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Per tot això es considera que la proposta ha justificat convenientment la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència de la modificació en relació als interessos públics i privats concurrents i pot ser informada favorablement.

En relació a l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental emès en data 20 d'abril de 2017, aquest s'emet amb vàries condicions:

- *Caldrà mantenir les determinacions previstes pel planejament vigent en relació amb els usos de l'equipament vinculats al lleure i al valor ambiental del turó del Cairot, per tal de preservar la qualitat paisatgística i els valors naturals associats als terrenys agroforestal del turó esmentat, i atenent els diversos pronunciaments d'aquesta Oficina Territorial en el marc del procediment d'avaluació ambiental de Pla parcial urbanístic que es proposa modificar.*
- *Atès que la proposta elimina la previsió de tramitar un Pla especial per a concretar l'ordenació de l'equipament, el qual havia de ser valorat per aquesta Oficina Territorial, caldrà concretar la ubicació de l'edificació de l'equipament, prioritzant la seva ubicació en aquells terrenys més planers situats adjacents al vial d'accés per tal de minimitzar els moviments de terres. D'altra banda, caldrà escollir materials natural com pedra i colors de gamma terrosa amb un to i saturació adequats al sòl agrari on s'ubica, per tal de garantir la seva integració paisatgística.*

*Així mateix, caldrà concretar la superfície i ubicació destinada a aparcament, la qual haurà de ser la mínima imprescindible i tenir un tractament superficial adequat per tal de reduir el grau de transformació de l'àmbit.*

- *Caldrà garantir el compliment de les actuacions de reforestació i preservació del turó del Cairot i els espais adjacents previstes en el Pla parcial per tal de minimitzar l'impacte ambiental i paisatgístic derivat de l'actuació.*

En aquest sentit, es comprova que el document no incorpora aquestes determinacions.

Per tot això exposat, escau valorar favorablement la modificació puntual, condicionat a que s'incorporin les prescripcions establertes en l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental en data 20 d'abril de 2017.

Pel que fa a la resta d'informes sectorials, caldrà tenir presents les seves indicacions en l'execució de les obres.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat, i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del pla parcial del sector industrial de Can Bonastre, de Masquefa, promoguda per la societat La Masia de Masquefa, SL i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar la publicació d'aquest acord al DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, degudament verificat pel Ple municipal, que incorpori la prescripció següent:

1.1 Cal incorporar les prescripcions establertes en l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental en data 20 d'abril de 2017.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

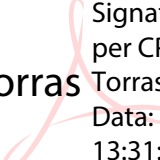
-3 Indicar a l'Ajuntament que en l'execució de les obres, caldrà tenir present les indicacions de la resta d'informes sectorials.

-4 Facultar al director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme, d'acord amb l'article 92.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per a donar conformitat al text refós que compleixi amb les prescripcions del punt 2 d'aquest acord, i per a ordenar la publicació de l'acord esmentat i de les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a efectes de la seva immediata executivitat, d'acord amb l'article 106 del cos legal esmentat.

-5 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

El Cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPI SR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua



Signat digitalment  
per CPI SR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
13:31:07 +02'00'

CU: 10

Expedient: 2017 / 062545 / N

Assumpte: Pla especial de caràcter projectual per a la construcció d'una escala mirador a la torre llevant del castell de Miralles

Terme municipal: Santa Maria de Miralles

Comarca: Anoia

## **Informe proposta**

L'expedient del Pla especial de caràcter projectual per a la construcció d'una escala mirador a la torre llevant del castell de Miralles, de Santa Maria de Miralles, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'objecte del Pla Especial és establir la regulació urbanística de la construcció d'una escala mirador a la Torre de llevant del recinte murallat del Castell de Miralles.

### **Àmbit d'actuació i descripció del projecte**

El castell de Miralles on es situa la torre mirador projectada, ocupa un punt elevat del terreny a la vessant de migdia de la serra de Miralles amb un camí d'accés que surt del punt quilomètric 52,8 de la carretera C-37. El conjunt del castell es troba en l'Espai d'Interès Natural de la serra d'Orpi- Miralles i correspon al que fou el nucli del municipi amb l'església, cementiri i edificacions residencials de les quals se'n conserva en peus una a l'entrada de l'antic poble.

L'objectiu de la proposta és facilitar l'accés als tres nivells de la Torre de llevant, per a convertir-la en un punt d'observació de l'entorn natural de la vall de Miralles. Aquesta intervenció implicarà la recuperació dels nivells originals de la terrassa superior i el sostre intermedi amb un accés a través d'una escala situada a l'interior de la planta de la torre. Els nous sostres, convertiran les finestres i terrassa de coberta en miradors naturals sense alterar l'estructura actual de la torre i ni afectar visualment el conjunt de la muralla.

L'escala d'accés es formarà amb una estructura de perfils metàl·lics ancorats als murs amb graonat de taulons de fusta tractada collats a l'estructura. Les proteccions de l'escala i terrassa seran amb baranes de passamans i brèndoles metàl·liques soldades als perfils o ancorades puntualment a l'obra. Els sostres recuperats es construiran amb bigues de fusta i empostissat de taulons encadellats de fusta tractada.

L'espai ocupat per l'escala i els sostres té una superfície de 14m<sup>2</sup> coincidint amb la planta de l'interior de la torre.

### **Planejament vigent**

Planejament territorial:

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Classificació: Sistema d'Espais Oberts

Qualificació: Sòl de Protecció Especial dins de PEIN Serra de Miralles-Queralt.

Planejament urbanístic:

- *Normes subsidiàries de planejament tipus a i b (NNSS)* del municipi de Santa Maria de Miralles, aprovades en data 12 de novembre de 2003 i publicades al DOGC de data 24 de desembre de 2003.

Classificació: Sòl No urbanitzable

Qualificació: Rural protegit d'interès ecològic - paisatgístic, àmbit del P.E.I.N

*Art. 119 Conjunt del Castell de Miralles.*

*L'Àmbit ocupat pel castell de Miralles, església del Castell i recinte que l'envolta, incloent l'edificació de Cal Tarragó, resta sotmès, per a qualsevol actuació d'intervenció projectual, restauració o rehabilitació, a la redacció d'un Pla Especial que hauria de fixar les determinacions de Protecció del Conjunt i de gestió, així com la compatibilitat d'usos i activitats. Això no afecta a intervencions puntuals de restauració, manteniment i millora de l'església i el Castell.*

Segons dades de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, el Castell de Miralles resta protegit com a Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIL).

### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, per Decret d'Alcaldia de data 25 de gener de 2017, es va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria al BOP de Barcelona de data 9 de febrer de 2017, al diari La Veu de l'Anoia de data 3 de febrer de 2017 i a la seu electrònica municipal, sense que s'hagin presentat al·legacions, segons consta al certificat emès en data 22 de març de 2017 per la Secretària municipal.

A l'expedient consta l'informe de l'organisme amb competències sectorials afectades següent:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona que, en data 24 d'abril de 2017, emet informe favorable amb el benentès que caldrà donar compliment a la normativa ambiental vigent i a les mesures contingudes en el document ambiental aportat, tenint en compte les consideracions realitzades en la part valorativa del propi informe.
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya que, en data 14 de març de 2017, emet informe indicant que l'actuació no afecta a cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic i que no es considera necessària l'elaboració d'un estudi de valoració dels riscos geològics relacionats amb els fenòmens que es consideren en el document de "Criteris bàsics per a la realització de l'EIRG". Així mateix, s'efectuen un seguit de recomanacions.



- Agència Catalana de l'Aigua que, en data 29 de març de 2017, emet informe favorable en relació a l'abastament, sanejament, inundabilitat i afeccions mediambientals.
- Departament de Cultura que, en data 26 de maig de 2017, emet informe amb les consideracions següents:
  - 1.- El projecte haurà de ser autoritzat per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central.
  - 2.- Manca part de la documentació preceptiva prevista a l'article 5.2 del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural i, en conseqüència, caldrà que el projecte executiu incorpori la documentació que es detalla al propi informe.
  - 3.- Cal esmenar el capítol III – Criteris d'intervenció, d'acord amb els previstos a l'article 35.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
  - 4.- Cal afegir la legislació vigent sobre el patrimoni cultural català.

Així mateix, consten sol·licitats en data 26 de gener de 2017 però no emesos a l'expedient, els informes en matèria de desenvolupament rural i medi natural.

Posteriorment, el Ple municipal en sessió de 20 de març de 2017 aprova provisionalment l'expedient i el trameta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès en data 22 de març 2017 per la Secretària municipal. Atès que a la documentació tramesa mancava la normativa urbanística articulada del Pla especial, amb posterioritat s'ha aportat document annex, aprovat pel Ple de sessió 22 de maig de 2017, que conté la Normativa pròpia reguladora del Pla Especial Urbanístic.

### **Normativa**

S'ha aportat la normativa que regularà el desenvolupament del Pla Especial. S'estructura en cinc capítols i 12 articles. Fonamentalment es regulen els criteris d'intervenció projectual i les mesures d'integració paisatgística.

### **Valoració de l'expedient**

#### Valoració territorial i urbanística

Pel que fa al pla territorial, el projecte proposat no altera cap dels valors del sòls de Protecció Especial, és més cal considerar que les edificacions històriques de l'àmbit del Castell són un dels valors a destacar i a protegir en aquest àmbit, i per tant cal considerar aquest primer Pla com un primer pas per a la elaboració del Pla Especial definitiu per a tot el recinte i reguli les intervencions en tot el conjunt de construccions

Pel que fa al planejament municipal, tant el projecte constructiu com la normativa aportada s'ajusten a la clau urbanística també al que s'estableix en l'article 119 *Conjunt del Castell de Miralles*, doncs si bé no es el Pla Especial que preveu el planejament l'article, en tant es

limita a l'àmbit de la torre i per tant té caràcter parcial, a criteri del tècnic sotasignant el Pla presentat sembla coherent amb els objectius del Pla de Protecció.

Finalment, pel que fa a la normativa proposada, tenint en compte les dimensions que abasta el Pla Especial, és considera proporcional i adequada ajustada a les característiques del projecte i de l'àmbit.

En qualsevol cas, tenint en compte que la torre té valor patrimonial (és BCIL) cal subjectar-se a les determinacions establertes a l'informe de l'òrgan competent en matèria de patrimoni cultural, de 26 de maig de 2017. En aquest sentit, caldrà modificar l'articulat de la normativa urbanística reguladora del Pla Especial, concretament el Capítol III Criteris d'Intervenció, tot incorporant, d'ofici, la següent esmena, eliminant l'article 5 i modificant el redactat de l'article 4 d'acord amb el següent:

*Article 4. En tant que el Castell de Miralles és un bé catalogat BCIN monument històric, els criteris d'intervenció es defineixen a l'article 35.1. de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català o la normativa que la substitueixi.*

Pel que fa al requeriment de l'informe conforme s'esmenti a la normativa del Pla especial, determinada normativa en matèria de patrimoni cultural, es considera que no correspon, per redundant, atès que aquesta normativa ja es vigent i directament aplicable amb independència de si s'inclou o no a la normativa del Pla especial.

#### Valoració en relació al paisatge

La torre del castell construïda originàriament com a punt d'observació i vigilància del propi castell, recuperarà la seva funció primigènia convertida en observatori del paisatge. Exteriorment no es percebran pràcticament canvis, pel que cal considerar la intervenció com adequada i integrada en l'entorn històric i sobretot paisatgístic.

D'acord amb la memòria presentada, la funció d'observatori, amb una capacitat màxima per a 10 persones, no produirà augments rellevants de visitants al recinte, amb un impacte reduït a l'àmbit de la torre i el seu entorn. L'accés al recinte del castell ja és existent, pel que no comporta l'obertura de cap nova via.

En coherència amb exposat fins ara, escau valorar favorablement el Pla Especial Urbanístic de caràcter projectual per a la construcció d'una escala mirador a la torre llevant del castell de Miralles, amb el benentès que s'incorporaran les esmenes derivades de l'informe del Departament de Cultura, de 26 de maig de 2017.

#### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

#### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial de caràcter projectual per a la construcció d'una escala mirador a la torre llevant del castell de Miralles, de Santa Maria de Miralles, promogut i tramès per l'Ajuntament, tot incorporant d'ofici les prescripcions següents:

1.1 Es modifica el redactat de l'article 4 de la normativa urbanística del Pla especial, que queda redactat de la manera següent:

*Article 4. En tant que el Castell de Miralles és un bé catalogat BCIN monument històric, els criteris d'intervenció es defineixen a l'article 35.1. de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català o la normativa que la substitueixi.*

1.2 Es suprimeix l'article 5 de la normativa urbanística del Pla especial.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Indicar a l'Ajuntament que el projecte executiu que desenvolupi el Pla haurà de ser autoritzat per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central i incorporar la totalitat de la documentació preceptiva prevista a l'article 5.2 del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
15:39:21 +02'00'

CU: 11  
Expedient: 2017 / 063528 / N  
Assumpte: Pla de millora urbana sector r8  
Terme municipal: Vilanova del Camí  
Comarca: Anoia

## **Informe proposta**

L'expedient del Pla de millora urbana sector r8, de Vilanova del Camí, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Antecedents**

El juliol de 2002, essent vigent el PGOU, s'aprova un Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 6, que contemplava l'ús comercial en tot el sector.

El 20 d'abril de 2006 es signa un conveni entre els propietaris del sector i l'ajuntament on exposen que davant la impossibilitat de destinar tot el sostre previst a la Unitat d'Actuació VI per a ús comercial, es considerava més adient el canvi de ús de comercial a mixta, comercial i residencial.

En el conveni els compareixents, es comprometen a cedir a l'Ajuntament les superfícies que siguin necessàries per tal de completar els estàndards urbanístics de zones verdes, equipaments i aprofitament de cessió obligatòria, en la proporció que resulta del Projecte de reparcel·lació.

El PGOU estableix una cessió de 7.047,68 m<sup>2</sup> (7.058,48 m<sup>2</sup> un cop ajustada a la realitat física) de sòl a equipaments públics i zones verdes dels quals la finca K ja va ser cedida en el projecte de reparcel·lació de la UA.6.

La resta procedeix de la finca C destinada a Espais lliure urbà establert al conveni urbanístic. La cessió de la finca C (1.896,75m<sup>2</sup>) es va efectuar amb la signatura del conveni.

Així el sector s'inclou en el POUM, en aprovació inicial en aquell moment i aprovat definitivament l'any 2007, condicionat a l'aprovació definitiva d'un Pla de millora Urbana, al present PMU R8, amb les finalitats de reforma interior, remodelació urbana i transformació d'usos.

## Objecte

Aquest Pla de millora urbana té per objecte desenvolupar les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal de Vilanova del Camí en l'àmbit PMU R8 Barri Centre.

## Àmbit d'actuació

Els terrenys de la zona objecte d'aquest Pla de Millora Urbana són de forma triangular i es situen entre la comarcal C-244 i la via del tren dels Ferrocarrils de la Generalitat al nucli urbà de Vilanova del Camí. Els terrenys donen front a carrer Montserrat, pel nord-oest, a la carretera C-244 pel nord-est, i a l'Avinguda Barraquer pel sud-oest.

El sector es troba consolidat amb la urbanització completa. A la part central del sector s'hi troba el Centre d'Atenció Primària, una zona verda i una passarel·la peatonal que connecta amb el centre del municipi travessant la via del ferrocarril. Els carrers estan tots consolidats amb tots els serveis en bon estat, excepte la urbanització de les zones verdes que es va deixar per una fase posterior.

Els solars inclosos en la illa situada més al nord-oest, son de titularitat privada i corresponen a 7 solars edificables qualificats amb la clau 8c i un carrer privat no edificable.

La parcel·la central inclou una parcel·la qualificada de 3b destinada a equipament, i una parcel·la 2a de zona verda. Actualment en una part s'hi ha construït un CAP pertanyent a Infraestructures de la Generalitat.

La illa situada més al sud-est, la part longitudinalment inferior és solar edificable amb la clau 8b i l'altre part longitudinal situada al nord és zona verda, clau 2a.

## Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, l'Ajuntament de Vilanova del Camí, en sessió de 4 de maig de 2017, va aprovar inicialment el Pla de millora urbana sector r8. Posteriorment, es sol·licita a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central que emeti l'informe preceptiu que determina l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

## Descripció de la proposta

Un cop ajustades les superfícies a la topografia de detall actual el quadre de superfícies reals queda de la següent manera:

Sòls Privats:	11,123	33.55%
Equipaments públics	3,296. m	9.94%
Espai Lliure urbà	3,762 m	11.35%
Sistema viari	14,970m <sup>2</sup>	45.16%
<b>TOTAL</b>	<b>33,152m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>

D'acord amb el que ja preveu el POUM, els sòls privats edificables tindran una doble clau, la clau 8c-Zona de Densitat Urbana i la 13a- Zona de Serveis i equipaments privats La

subclau 8c Habitatges entre mitgeres PB+2P, té com a usos admesos el residencial unifamiliar o plurifamiliar, així com a compatible l'ús comercial. La subclau 13a Serveis i equipaments privats compatibles amb residencial, tindria una alçada màxima de PB+2PP.

Amb la transformació d'usos pactat en el conveni, respecte al deure de cessió de sòl equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, s'acorda que serà substituïda pel seu valor econòmic i l'Ajuntament vindrà obligat a destinar aquesta quantitat a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. La quantitat establerta en el conveni com a equivalent econòmic del 10% de cessió és de 1.389.395,31 €.

El PMU R8 estableix que s'haurà de destinar un 20% del sostre residencial a VPO i un 10% a habitatge concertat. La documentació estableix quin percentatge de sostre hi haurà de destinar cada propietat, sense localitzar de forma expressa els habitatges de règim de protecció oficial

Els paràmetres urbanístics resultants en el PMU r8 són les següents:

Edificabilitat bruta:	1,17m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Sostre total:	38.684,94m <sup>2</sup> sostre
Sostre residencial:	27.561,86m <sup>2</sup>
Densitat màxima:	100habitatges/Ha
Habitatges totals:	332

### **Planejament vigent**

#### Planejament territorial

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008

- *Pla director urbanístic de la Conca d'Òdena (PDUCO)*, aprovat definitivament el 19 de desembre de 2008 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, el 9 de febrer de 2009.

#### Planejament urbanístic

- *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) Vilanova del Camí*, aprovat definitivament en data 20 de setembre de 2007 i publicat al DOGC, número 5031, el 18 de desembre de 2007.

- *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).*m

#### *Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*

*"1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un*

*pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents (...)*

*3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.”*

#### *Article 70 .Plans de millora urbana*

*(...)*

*“7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.”*

#### *Article 65. Plans parcials urbanístics*

*(....)*

*“3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:*

*a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.*

*b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.”*

### **Valoració de l'expedient**

#### Adequació al POUM

El Pla de millora urbana R8 Barri Centre s'ajusta, pel que fa als usos i paràmetres urbanístics, a les previsions contingudes en al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

#### Cessions

Pel que fa als percentatges de reserves d'espais lliures i equipaments públics compleix amb els estàndards establerts en l'article 65 del TRLU. Respecte a les reserves destinades a habitatge de protecció social i habitatge concertat, també s'ajusta als estàndards exigibles.

Tanmateix, en la transformació dels usos, quan el UA-6 del planejament anterior va passar d'usos comercials a usos mixtes residencials –comercials, si bé es va procedir a la cessió de part de la finca C com a reserva d'espais lliures, via conveni i posterior incorporació com a fitxa PMUR-8 al vigent POUM, el deure de cessió dels 10% de l'aprofitament urbanístic no es va realitzar a través de cessió de sòl,.

La memòria sosté que no va ser possible la ubicació de l'aprofitament dins de l'àmbit, pel que s'acordà substituir-ho pel valor econòmic. Tanmateix no es justifica que en el sector existeixi algun dels casos, establerts per l'article 43 del TRLU, que permeten que la cessió pugui ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

Per tant, en tant que la proposta de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic per substitució per l'equivalent del seu valor econòmic no s'ajusta als supòsits de la llei, caldrà excloure aquesta possibilitat, de manera que la cessió de l'aprofitament del Pla de Millora Urbanística del Sector R8 haurà de ser en sòl i no econòmica.

En relació als habitatges amb protecció oficial, caldrà localitzar-los de forma expressa en la zonificació del PMU r8 de manera que es puguin materialitzar d'acord amb els terminis màxims fixats en l'article 83 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

D'altra banda, cal establir la necessitat de tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació, als efectes de concretar la cessió de sòl de l'aprofitament urbanístic, així com del projecte d'urbanització que defineixi les obres complementàries que manquin per executar, com ara la zona verda situada a la finca C, o altres serveis que es puguin derivar dels usos a implantar, entre d'altres. Així mateix, cal eliminar la condició que s'executi la zona verda en el moment d'edificació de l'edifici proposat a la finca C, doncs a l'estar inclosa dins del sector, s'ha de garantir la seva urbanització com també de la resta d'obres, prèviament o simultània a qualsevol llicència d'edificació, un cop estigui aprovat el projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

### Documentació

La documentació aportada presenta diverses mancances que cal completar d'acord amb els requeriments que cal que porti un Pla de Millora Urbana exigits en l'article 66 del TRLU:

- a) Cal que s'aporti una normativa pròpia reguladora dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl, i no només una transcripció de l'articulat del POUM.
- a) D'acord amb el Decret 344/2006, cal aportar un Estudi de la mobilitat generada, en tant que s'implanten nous usos (els residencials), que la població de Vilanova del Camí es superior als 5.000 habitants i en tant que el nombre d'habitatges previstos supera els 250, és a dir, que no es donen cap dels factors eximents d'elaborar l'estudi.
- b) Cal aportar, com a mínim, un informe mediambiental amb la corresponent documentació.
- c) Cal completar l'avaluació econòmica i financera, amb el pressupost de les obres i la justificació de la seva viabilitat, tenint en compte els nous usos residencials proposats i el nou sòl d'espai lliure a urbanitzar, que inclogui també el cost de les obres d'urbanització complementàries a les ja executades. Així mateix, cal incloure un Informe de Sostenibilitat econòmica.



- d) Cal elaborar un Pla d'Etapes, on caldrà establir unes previsions temporals per a les obres d'execució de la urbanització que manquin (zona verda a la finca C) i de l'edificació tant dels habitatges lliures com de protecció oficial en els terminis màxims fixats a la llei.
- e) Cal completar la documentació gràfica aportant alçats i seccions on s'identifiqui clarament la volumetria proposada. Si s'escau, en tant l'adequació als nous usos proposats ho requereixi, caldrà actualitzar els plànols de xarxes de serveis.

En coherència amb allò exposat fins ara, escau informar favorablement sobre el PMU R8 en tant que s'adequa als paràmetres previstos en el POUM, si bé caldrà esmenar les mancances assenyalades anteriorment.

### **Fonaments de dret**

Vist l'article 81.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, segons el qual correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics/plans de millora urbana que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un programa d'actuació urbanística municipal vigent.

Vist l'article 87 del mateix cos legal, que estableix que, un cop els plans parcials urbanístics/plans de millora urbana han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.

### **Proposta**

Per tot l'exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Emetre informe, als efectes de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla de millora urbana sector r8, de Vilanova del Camí, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb les prescripcions següents:

- 1.1 Cal preveure el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, sense possibilitat de substitució per l'equivalent del seu valor econòmic.
- 1.2 En relació als habitatges amb protecció oficial, cal localitzar-los de forma expressa en la zonificació del PMU r8 amb una qualificació per a aquesta destinació, de manera que es puguin materialitzar d'acord amb els terminis màxims fixats en l'article 83 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 1.3 Cal establir la necessitat de tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació, als efectes de concretar la cessió de sòl de l'aprofitament urbanístic, així com del projecte d'urbanització que defineixi les obres complementàries que manquin per

executar, com ara la zona verda situada a la finca C, o altres serveis que es puguin derivar dels usos a implantar, entre d'altres. Així mateix, cal eliminar la condició que s'executi la zona verda en el moment d'edificació de l'edifici proposat a la finca C, doncs a l'estar inclosa dins del sector, s'ha de garantir la seva urbanització com també de la resta d'obres, prèviament o simultània a qualsevol llicència d'edificació, un cop estigui aprovat el projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

1.4 Cal completar la documentació del Pla amb totes les consideracions exposades en la part valorativa d'aquest acord.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions fonamentades en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Així mateix, s'indica a l'Ajuntament que, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'haurà de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Vilanova del Camí.

El Cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
13:24:41 +02'00'

CU: 12  
 Expedient: 2017 / 063553 / N  
 Assumpte: Pla de millora urbana sector r5  
 Terme municipal: Vilanova del Camí  
 Comarca: Anoia

## Informe proposta

L'expedient del Pla de millora urbana sector r5, de Vilanova del Camí, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

Aquest Pla de millora urbana té per objecte desenvolupar les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal de Vilanova del Camí en l'àmbit PMU d'Ús Residencial núm. 5 o r5.

### Àmbit d'actuació

El sector objecte d'aquest Pla de Millora Urbana està situat dins el casc urbà del municipi de Vilanova del Camí. Aquest terrenys queden delimitats pel costat Nord, amb el carrer d'Antoni Gaudí; pel costat Est amb l'illa situada entre els carrers Antoni Gaudí i Major, qualificada amb clau 7; pel costat sud amb el carrer Major i pel costat oest amb el carrer d'Igualada.

Els terrenys situats dins l'àmbit del Pla de Millora Urbana tenen una superfície total bruta de 2.795,25m<sup>2</sup> i una diferència de cota important en la direcció Nord-Sud, amb una pendent mitja entre el carrer Antoni Gaudí (nord) i els carrers Major i Igualada (sud) d'un 8,5%.

### Descripció de la proposta

#### Objectius:

- Aconseguir i adequar la continuïtat de la trama viària del C/Cervantes fins al c/ Igualada mitjançant l'obertura d'un nou tram, de 10m d'amplada, entre els actuals d'Igualada i Antoni Gaudí, per tal de completar l'eix de pujada oest-nord del centre urbà.
- Definir una tipologia edificatòria d'acord amb la pròpia estructura de l'entorn i d'acord amb els paràmetres ja establerts pel POUM de Vilanova del Camí.
- Regeneració d'edificacions i patis existents així com completar la trama urbana.

#### Reajust i nova delimitació de l'àmbit del PMUr5:

S'ha reajustat l'àmbit del PMUr5 atenent a la realitat física i topogràfica, passant de tenir una superfície de 2.814 m<sup>2</sup> segons el POUM a una superfície real de 2.795,25 m<sup>2</sup>. El

traçat de l'àmbit es modifica, atenent a la realitat existent. Els canvis afecten les finques núm. 37 i 39 del C/Major i la part sud del C/Igualada.

#### Descripció del PMU r5:

El sector queda ordenat mitjançant la introducció d'un vial de nova creació, com a prolongació del c/ Cervantes fins al c/ d'Igualada. A través d'aquest vial es divideix l'illa existent en dues. La primera formada pel carrer de nova creació, el c/ Antoni Gaudí, el c/ de Monistrol i el c/ Major i la segona formada entre el carrer de nova creació, el c/ Antoni Gaudí i el c/ d'Igualada.

S'estableix una secció de carrer constant amb un ample de circulació de 4,5 metres i voreres d'ample mig de 2,75 metres. En la zona de connexió del nou vial amb el C/Igualada, s'amplien les voreres, permetent un bon radi de gir alhora que permet la introducció d'una nova escala de connexió entre el nivell alt i el baix del c/ d'Igualada.

Es proposa la continuïtat en la tipologia d'edificació. A les dues noves bandes es proposa una tipologia d'edificació entre mitgeres de PB+2P completant les edificacions ja existents i completant així cadascuna de les noves illes.

Les alineacions, gàlils i profunditats venen marcades en els plànols d'ordenació. Existeixen diferents subzones depenent de la profunditat edificable de les plantes pis. En l'illa situada a l'oest del nou carrer la profunditat edificable és del 100%. En l'illa situada a l'est existeixen diferents profunditats, de 15, 12 i 9 metres, que limiten, amb pati edificables a PB o bé amb espais no edificables de verds privats (Clau 6) o bé amb mitgeres de les construccions existents fora del sector.

#### Paràmetres urbanístics del PMU r5:

Sostre total sector: 5 5.066,65 m<sup>2</sup>

Edificabilitat bruta: 1,81 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl

Densitat màxima: 141 hab/Ha

Total habitatges: 39 habitatges

Zonificació Sòl privat: Clau 6 Zona Verd Privat: 112.49m<sup>2</sup> \*

\*el POUM només contemplava la clau 7

Clau 7 Zona de Conservació del Casc Antic: 1.794,46m<sup>2</sup>

El sistema de gestió serà el de Cooperació.

D'acord amb el que estableix l'articulat del vigent POUM, no es preveuen la cessió ni de zones verdes ni d'equipaments, però sí de vialitat (888,3m<sup>2</sup>)

#### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, l'Ajuntament de Vilanova del Camí, en sessió de 4 de maig de 2017, va aprovar inicialment el Pla de millora urbana sector r5. Posteriorment es sol·licita a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central que emeti l'informe preceptiu

que determina l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

### **Planejament vigent** Planejament territorial

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008

- *Pla director urbanístic de la Conca d'Òdena (PDUCO)*, aprovat definitivament el 19 de desembre de 2008 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, el 9 de febrer de 2009.

### Planejament urbanístic

- *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) Vilanova del Camí*, aprovat definitivament en data 20 de setembre de 2007 i publicat al DOGC, número 5031, el 18 de desembre de 2007.

Els terrenys del sector es troben qualificats pel POUM com a sòl urbà consolidat ( art. 246 i 281), afectat pel Pla de Millora Urbana d'Ús Residencial núm. 5 (PMU R5) i condicionat el seu desenvolupament a la tramitació del present Pla de Millora Urbana, segons Art 244 i 245 de les normes.

### Capítol 4. Sectors en Sòl urbà pendents de desenvolupament

- *Article 245. Desenvolupament.*

*"2. El sistema d'actuació urbanística previst pels plans de millora urbana serà com a norma general el de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica, llevat que les determinacions detallades per a cada PMU determini altra modalitat.*

*3. Es cediran per a sistemes, zones verdes i equipaments públics els sòls que resulten assenyalats en cada sector i grafiats en els plànols normatius. En tot cas, aquests, mai seran inferiors als següents paràmetres:*

*(...)*

*d) Sector PMU r5, cedirà 868 m2 de vialitat, segons es grafia als plànols d'ordenació.*

*Es cediran per a sistema viària, aparcaments i serveis tècnics els sòls assenyalats en cada sector i grafiats en els plànols d'ordenació i els que s'estableixin en el Pla de Millora.*

*Així mateix es cedirà el 10% d'aprofitament del sector, a excepció del sector PMU r5.*

*4. S'establirà una reserva del 20% del sostre residencial en tot el sector subjectes a Pla de millora (a excepció del sector PMU r5) per a habitatge de protecció pública. I el 10% del sostre residencial per a altres estímuls d'habitatge assequible."*

### **Normativa**

El Pla de millora Urbana r5 aporta, com és preceptiu, la corresponent normativa reguladora de l'ordenació, estructurada en 23 articles i amb una disposició transitòria primera.

### **Valoració de l'expedient**

En el POUM (Articles 244 i 245) es determina que el PMU r5 és un sòl urbà consolidat, així com estableix l'exempció de la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors. El Plantejament vigent també determina l'exempció del sector PMU r5 de les reserves del 20% del sostre residencial per a habitatge de protecció pública i del 10% del sostre residencial per a altres estímuls d'habitatge assequible.

Tenint en compte tots aquests condicionants establerts pel propi planejament municipal vigent, es valora que l'ordenació i la regulació proposades que es desenvolupen en el Pla de millora r5 s'adeqüen al règim urbanístic vigent, si bé a continuació s'emeten un seguit de consideracions respecte a la ordenació urbanística resultant de la proposta i també se senyalen algunes mancances documentals que és necessari completar.

### *Ordenació*

S'observa que en la nova illa a la part sud-est que quedarà configurada arran de la divisió a l'obrir el nou carrer, es considera que cal que es revisin algunes de les entregues de les noves zones edificables amb la finalitat d'evitar al màxim espais residuals en els patis del darrere. Per tant es proposa la millora de les entregues, especialment a les proposades més al sud, que generen patis poc aprofitables que caldria repensar i/o eliminar.

### *Documentació*

La documentació aportada presenta diverses mancances que cal completar d'acord amb els requeriments que cal que porti un Pla de Millora Urbana exigits en l'article 66 del TRLU:

- Cal incloure un Informe de Sostenibilitat econòmica.
- Pel que fa al document d'avaluació econòmica i financera caldrà aportar el pressupost de les obres i serveis actualitzats als preus actuals, atès que els contemplats daten de l'any 2009 i justificar la viabilitat econòmica de l'actuació.
- D'acord amb el Decret 344/2006, cal aportar un Estudi de la mobilitat generada.

En coherència amb la part valorativa, s'informa favorablement sobre el PMU R8 en tant que s'adequa als paràmetres previstos en el POUM, si bé es considera que cal que es revisin alguns aspectes de l'ordenació proposada i establint les següents condicions per a que es completi la documentació adequadament:

1. Pel que fa a la ordenació, cal que es revisin algunes de les entregues de les noves zones edificables amb la finalitat d'evitar al màxim espais residuals en els patis del darrere.
2. Cal que es completi la documentació del Pla de Millora Urbana:
  - a. Cal incloure un Informe de Sostenibilitat econòmica.

- b. Cal, pel que fa al document d'avaluació econòmica i financera, aportar el pressupost de les obres i serveis actualitzats als preus actuals, atès que els contemplats daten de l'any 2009 i justificar la viabilitat econòmica de l'actuació.
- c. Cal aportar un Estudi de la mobilitat generada.

### **Fonaments de dret**

Vist l'article 81.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, segons el qual correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics/plans de millora urbana que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un programa d'actuació urbanística municipal vigent.

Vist l'article 87 del mateix cos legal, que estableix que, un cop els plans parcials urbanístics/plans de millora urbana han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.

### **Proposta**

Per tot l'exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Emetre informe, als efectes de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla de millora urbana sector r5 de Vilanova del Camí, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb les observacions següents:

- 1.1 Cal que es revisin algunes de les entregues de les noves zones edificables amb la finalitat d'evitar al màxim espais residuals en els patis del darrere.
- 1.2 Cal aportat un Informe de Sostenibilitat econòmica.
- 1.3 Cal, pel que fa al document d'avaluació econòmica i financera, aportar el pressupost de les obres i serveis actualitzats als preus actuals, atès que els contemplats daten de l'any 2009 i justificar la viabilitat econòmica de l'actuació.
- 1.4 Cal aportar un Estudi de la mobilitat generada.

-2 Indicar a l'Ajuntament que, aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions fonamentades en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Així mateix, s'indica a l'Ajuntament que, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'haurà de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Vilanova del Camí.

El Cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
13:18:09 +02'00'



CU:13

Expedient: 2014 / 055660 / N

Assumpte: Modificació puntual del Pla general d'ordenació, Mas de l'Oller

Terme municipal: Manresa

Comarca: Bages

## **Informe proposta**

L'expedient de Modificació puntual del Pla general d'ordenació, Mas de l'Oller, de Manresa, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'objecte d'aquesta modificació és fixar les condicions de desenvolupament de part de la finca rústica del Mas de l'Oller, amb la finalitat de potenciar les activitats complementàries a l'activitat de conreu de la vinya, vinculades a l'enoturisme.

Amb aquesta finalitat, dita Modificació estableix una subclau urbanística dins la zona agrícola - la clau 12.2- que ha de permetre, d'una banda, possibilitar l'ampliació dels usos que actualment es desenvolupen a l'entorn del recinte protegit del Mas Oller sense malmetre els valors objecte de protecció i, per l'altra, augmentar els usos turístics admissibles en els terrenys del golf. Així mateix, aquesta proposta ajusta les qualificacions de la resta de sòls de l'àmbit per tal de garantir la màxima protecció ecològica a l'entorn del Torrent de l'Oller, així com de la resta de sòls amb valors naturals constatats, i defineix un pla especial urbanístic per desenvolupar aquestes previsions.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit objecte d'aquesta Modificació abasta part de la propietat del mas de l'Oller situada al terme municipal de Manresa, amb una superfície total de 152,45 ha. Limita pel nord amb la carretera C-37 de Manresa-Igualada, pel sud-oest amb el límit de terme entre Manresa i Sant Salvador, pel sud i sud-est amb els últims camps destinats a la vinya i pel nord-oest amb altres propietats properes a la riera de Rajadell.

La finca del mas de l'Oller aplega dues activitats diferenciades. A part d'usos agrícoles acull un conjunt d'activitats relacionades amb el turisme, la restauració i el lleure.

Els terrenys objecte d'aquest informe consten, doncs, de dos conjunts d'instal·lacions. Per una banda, les corresponents al club de golf, que ocupen una superfície total d'11ha i comprenen un local social, un camp de tir, les piscines, les pistes de pàdel i una àrea d'aparcament complementària a tocar de la carretera d'accés al recinte.

Per l'altra, les instal·lacions relacionades amb la part de la finca que es destina a usos agrícoles i que compren les edificacions situades dins del recinte inclòs en el Catàleg de béns protegits, el celler i el magatzem de maquinària agrícola. A la part sud, a tocar de la bassa d'abastament d'aigua, se situa un antic forn de ceràmica. Aquestes instal·lacions es complementen amb una zona d'aparcament.

Les instal·lacions vinculades a aquestes dues activitats de la finca se situen properes al traçat de la carretera Manresa-Igualada, la qual cosa suposa que la resta dels terrenys mantenen la integritat i continuïtat que requereixen els sòls no urbanitzables.

Cal dir, a més, que aquest espai forma part de l'anella verda de Manresa, que és el conjunt d'espais lliures al voltant de la ciutat que, pels seus valors socials, ambientals, paisatgístics i productius agraris, s'han de protegir, connectar i potenciar.

Pel que fa als cursos fluvials, el Mas Oller se situa entre la riera de Rajadell i la riera de Guardiola, que en formalitza el seu límit sud. D'altra banda, l'àmbit està lligat al torrent de l'Oller que, amb un traçat est-oest, abasteix les dues basses existents a la finca.

Aquests sòls es caracteritzen per la seva vinculació a la carretera de Manresa a Igualada, que en formalitza el seu límit nord. Tanmateix, a l'àmbit s'hi localitzen dos camins principals: l'antic camí de Manresa a Castellgalí i el camí de l'Oller.

Finalment, per l'àmbit hi circula la ruta del camí de Sant Ignasi – que comença a la casa on va néixer Sant Ignasi a Azpeitia (Guipúscoa) i acaba a la Cova de Sant Ignasi a Manresa-.

### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, el Ple de la Corporació, en sessió de data 16 d'abril de 2015, va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel termini de 45 dies mitjançant la publicació d'anuncis al BOP de Barcelona de data 28 de maig de 2015, al diari El Periódico de data 19 de maig de 2015, al diari Regió 7 del dia 7 de juliol de 2015, en el tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament. Durant el termini d'exposició pública es van presentar dues al·legacions que van ser estimades parcialment.

En data 24 d'octubre de 2016, l'Ajuntament de Manresa fa arribar el projecte a l'Ajuntament de Sant Salvador de Guardiola, atesa la condició de municipi limítrof. L'arquitecte municipal de Sant Salvador de Guardiola emet informe en data 4 de novembre de 2016, en sentit favorable, amb una observació derivada de l'àmbit de la modificació que limita amb el terme municipal de Sant Salvador de Guardiola i amb la zona residencial de Plans d'en Jaume, atès que segons la tipologia dels usos que s'admetin podrien afectar, a nivell acústic, als residents en aquesta zona.

Pel que fa al tràmit d'avaluació ambiental, la Resolució de 26 de setembre de 2016 del Director general de Polítiques Ambientals i Medi Natural, per la qual s'emet la declaració ambiental estratègica de la Modificació puntual del Pla general en l'àmbit del Mas de l'Oller resol: Formular la declaració ambiental estratègica de la Modificació puntual del Pla general de Manresa en l'àmbit del Mas de l'Oller amb caràcter favorable, condicionada al compliment de diverses determinacions:

- Modificar la normativa de la modificació puntual per fer constar que, els usos i, si escau, les construccions que se'n desprenguin hauran de situar-se preferentment fora dels àmbits indicats com "de protecció" en els plànols d'ordenació.
- Que, entre les condicions per al Pla especial caldrà incloure una nova determinació que garanteixi que el pla especial haurà d'incorporar el conjunt de mesures ambientals preventives i correctores proposades.

- Que l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha de formar part del pla especial haurà de complir amb el punt 7 de l'article 2.7 de les normes del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals i haurà d'incloure l'àmbit del torrent de l'Oller.
- Que caldrà donar compliment al que disposa l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 6 d'octubre de 2015

Consten a l'expedient els informes sectorials següents:

-Informe de la Direcció general de Turisme del Departament d'Empresa i Ocupació emès en data 30 de juny de 2015, amb indicacions pel que fa als requisits tècnics que han de complir els establiments de càmpings, no pronunciant-se sobre el compliment d'aquests requisits.

-Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental, emès en data 2 de juliol de 2015, en sentit favorable amb consideracions, indicant que cal sotmetre el Pla especial al tràmit d'avaluació ambiental simplificada.

-Informe del Departament de Cultura, Serveis Territorials a la Catalunya Central emès, en data 10 de setembre de 2015, en sentit favorable. Posteriorment, aquest organisme emet un altre informe, de data 8 de març de 2017, en sentit favorable, si be condicionat a que els moviments de terres per a la construcció de noves edificacions complementàries d'ús agrícola properes al mas d'origen medieval de l'Oller, es faran amb controls arqueològics d'acord amb la tramitació prevista en el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

-Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua emès, en data 6 d'octubre de 2015, en sentit favorable condicionat a determinades prescripcions pel que fa a l'abastament d'aigua i al sanejament. Pel que fa a la inundabilitat l'informe favorable es condiciona a situar fora del sistema hídic qualsevol tipus d'instal·lació (aparcament, edificacions, etc.).

-Informe de la Direcció general de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació emès en data 15 de setembre de 2016, en sentit favorable condicionat al manteniment de l'activitat agrària de la finca.

-Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya emès en data 1 de març de 2017, en el qual no es considera necessària l'elaboració d'un estudi de riscos geològics complementari. Pel que fa a l'afectació al patrimoni geològic i paleontològic, la modificació puntual del Pla general "Mas de l'Oller" no inclou cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic. Tanmateix, cal tenir en compte que es troba inclòs en l'àmbit del Parc geològic i miner de la Catalunya Central, declarat Geopark per la UNESCO des de l'any 2011.

Consta a l'expedient que en data 5 de maig de 2015, s'ha sol·licitat al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya l'informe de transports terrestres, sense que consti que hagi estat emès.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 20 d'octubre de 2016, aprova provisionalment l'expedient i el tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès per la secretària general accidental de l'Ajuntament de Manresa, en data 2 de novembre de 2016.

### **Descripció de la proposta**

La proposta de Modificació té com a finalitat potenciar els usos turístics i de lleure vinculats a les activitats agrícoles de la finca basades, sobretot, en la producció de vi.

L'enoturisme, entès com el conjunt de les activitats i recursos turístics d'oci i lleure adreçades a descobrir i gaudir del vi, del territori, de la cultura i de la gastronomia autòctona de les regions vitivinícoles, té una rellevància turística i econòmica que cal potenciar per la seva contribució al desenvolupament econòmic del país.

Per tal de reforçar l'activitat d'enoturisme de la finca Mas de l'Oller, es preveu la reconfiguració de les activitats al voltant de les instal·lacions del golf, l'ampliació de les instal·lacions relacionades amb la producció de vi, la definició de l'admissibilitat de l'activitat de càmping, la previsió de l'ús de restauració vinculat a dit càmping i la determinació d'un espai destinat a usos de lleure a l'aire lliure –que comprèn el desenvolupament d'una hípica i diverses instal·lacions esportives exteriors-.

Els tres aspectes bàsics en els quals se centra aquesta Modificació són:

1. Ajustar la qualificació dels terrenys a l'entorn del recinte protegit per tal de possibilitar l'ampliació dels usos que actualment s'hi desenvolupen sense malmetre els valors objecte de protecció
1. Ampliar la zona de reserva ecològica a l'entorn del torrent de l'Oller amb la finalitat de garantir l'increment de les seves condicions de connectivitat ecològica
2. Definir un àmbit de Pla especial urbanístic amb l'objectiu de justificar i fixar les condicions de desenvolupament dels usos turístics i de lleure

Pel que fa als dos primers objectius de la modificació, es proposa redefinir la zona de reserva ecològica (clau 10) – augmentant-ne la superfície i garantint la connectivitat ambiental i territorial pel torrent de l'Oller - i la zona agrícola (clau 12), aquesta darrera per tal de possibilitar la implantació de nou sostre amb ús agrícola així com actuacions d'interès públic en els terrenys propers al Mas.

Paral·lelament, es preveu concretar la zona agrícola (clau 12), creant dues subzones, d'acord amb els següents objectius:

- a. Delimitar la zona agrícola amb clau 12.1. que ha de suposar:
  - Reduir l'edificabilitat corresponent a noves edificacions auxiliars d'ús agrícola
  - Impossibilitar la construcció de noves instal·lacions destinades a granges, protegint els conreus
  - Regular l'admissió de nous usos associats a l'interès públic, d'acord amb l'article 47.4. del TRLUC

b. Delimitar la zona agrícola amb clau 12.2., abastant els terrenys més propers al mas de l'Oller i els terrenys del golf, amb els objectius següents:

- Admetre més sostre edificable per a ús agrícola, associat a una edificabilitat màxima del sector i desvinculant-la de la parcel·la, per possibilitar la implantació del nou celler
- Permetre altres construccions associades a l'interès públic previstes en l'article 47.4. del TRLUC
- Admetre nou sostre edificable associat a d'altres construccions admissibles en el sòl no urbanitzable d'acord amb l'article 47.6. del TRLUC
- Permetre l'ús de càmping

Finalment, es preveu que el Pla especial urbanístic contempli els següents paràmetres:

- Incorporar mesures de protecció per a la zona de protecció ecològica definida en l'àmbit amb funcions de connector ecològic, tot evitant que l'activitat o activitats tinguin incidència en aquests espais i incorporar mesures de restauració i millora.
- Recuperar el recorregut de vianants des del camí de l'Oller fins al camí de les Ferreres.
- Incorporar mesures d'arranjament dels camins principals, especialment del camí de Sant Ignasi i de la continuïtat del camí de l'Oller vers el costat oposat de la C37-z.
- Preveure l'arranjament de la connexió dels vianants des del Mas de l'Oller a la parada d'autobús del Xup.
- Concretar les característiques de les edificacions, instal·lacions i altres elements que puguin tenir incidència sobre el medi i el paisatge.

La proposta ha estat redactada pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Manresa.

### **Antecedents: planejament vigent**

#### Planejament territorial

- Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (Pla territorial) estableix per al conjunt del sòl de l'àmbit tres categories:

- *Protecció especial*, regulada en l'article 2.7. de les Normes d'ordenació territorial (Normes territorials), per als sòls del sud oest de l'àmbit.  
El Pla territorial protegeix específicament aquest sòl atès que considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.
- *Protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic*, regulada en l'article 2.9. de les Normes d'ordenació territorial, que abasta bona part dels sòls centrals de l'àmbit.  
Aquesta categoria s'atorga a aquelles àrees d'activitats agràries d'interès per al territori, en aquells terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de

l'àmbit territorial i, també, en terrenys que, per estar molt poc contaminats per l'edificació, convé mantenir com a espais no urbanitzables estructuradors de l'ordenació del territori.

- *Protecció preventiva*, regulada en l'article 2.11 de les Normes territorials, per als terrenys a l'entorn del Mas així com els sòls ocupats per les construccions auxiliars del golf.

El Pla territorial determina aquesta categoria per a aquells terrenys classificats pel planejament urbanístic com a no urbanitzables que no han estat inclosos en la protecció especial o territorial.

El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant la revisió o modificació del planejament urbanístic general es puguin delimitar àrees per a ser urbanitzades i edificades, si escau.

Cal dir que bona part dels sòls qualificats amb la nova subclau 12.2., se situen en terrenys classificats pel Pla territorial de sòls de protecció preventiva. Hi ha, però, una part d'aquests terrenys amb clau 12.2. - situats a banda i banda del Torrent de l'Oller- que s'ubiquen en sòl de protecció territorial. Aquestes àrees d'interès agrari i/o paisatgístic qualificades de 12.2. s'identifiquen en el plànol 10. *Proposta d'ordenació* de la Modificació com a "àmbits de protecció". El punt 4t de l'article 23. *Condicions d'ús* de la normativa específica d'aquesta clau determina per a aquests sòls el següent:

*"4. Els usos i, si escau, les construccions que se'n desprenguin hauran de situar-se preferentment fora dels àmbits indicats com "de protecció" en els plànols d'ordenació. En cas de preveure'n-hi, caldrà justificar-ho adequadament, d'acord amb les determinacions que fixa l'article 2.8. de la normativa del Pla territorial de les Comarques Centrals."*

#### Planejament urbanístic

- Revisió del pla general ordenació urbana municipal de Manresa, aprovada definitivament el 23 de maig de 1997.

L'àmbit objecte de la modificació puntual està classificat com a sòl no urbanitzable, amb les qualificacions de zona de reserva ecològica (clau 10), que comprèn les àrees arbrades existents, i zona agrícola (clau 12). Així mateix, l'àmbit abasta una franja de sòl qualificat de sistema viari (clau 1) corresponent a la carretera Manresa-Igualada i a la reserva viària feta pel Pla general com a ampliació de la C-37z.

- El 28 de juliol de 2008, es va aprovar definitivament la Modificació puntual de Pla general, Modificacions puntuals de la Normativa. Aquesta modifica diferents aspectes, entre d'altres, afecta puntualment a la normativa referent al sòl no urbanitzable. D'acord amb aquesta modificació puntual la regulació particular de les claus 10 i 12 és, principalment:

- Pel que respecta a la clau 10, aquests sòls no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin una transformació radical de les seves condicions naturals actuals. En qualsevol cas, hi són permeses les actuacions orientades a la seva conservació així com les construccions auxiliars a l'ús agrícola necessàries per al correcte desenvolupament dels usos existents.

- La clau 12, en canvi, compren aquells terrenys de sòl no urbanitzable amb predomini d'explotacions de secà que, per la seva destinació agrària, cal preservar de qualsevol procés d'urbanització amb la finalitat de potenciar el seu manteniment i millora. S'hi admeten els següents usos: agrícola, habitatge unifamiliar rural, ramader, restauració, educatiu, cultural, associatiu, lleure, esportiu i turisme rural. En els articles del 562 al 565 es determinen els tipus i paràmetres màxims de les construccions admeses en aquesta clau.
- Altrament, el mas Oller està inclòs en el Catàleg de Masies i cases rurals de Manresa (fitxa c048), aprovat definitivament per la CTUCC el 20 de setembre de 2013 i donada conformitat del Text refós el 30 d'octubre de 2013. Per a aquest bé hi són admesos els usos d'habitatge familiar, hotelier en la modalitat de turisme rural, activitats d'educació en el lleure i artesanals, artístiques, d'equipaments i serveis comunitaris. També admet l'ús de restauració en sòl rústic.
- Així mateix, aquest element del mas Oller està, també, inclòs en el Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic, fitxa RR001, amb un règim de protecció parcial. Els tipus d'intervencions admeses són les obres de manteniment i conservació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació. En cap cas es permet la modificació d'elements originals de l'interior ni de parts originals de l'exterior. D'altra banda, en la seva fitxa es delimita un entorn de protecció, que abasta un àmbit d'espai lliure al voltant del conjunt edificat. La normativa general dels entorns de protecció limita les intervencions admeses en aquests entorns i estableix la documentació mínima a presentar per actuar-hi.
- Finalment, pel que fa a planejament municipal, el 16 de maig de 2011, es va aprovar definitivament el Pla especial urbanístic de protecció d'arbres i arbredes d'interès municipal. En l'àmbit del present Pla especial s'hi localitzen els dos conjunts botànics d'interès municipal CBIM-025 *la Roureda de l'Oller* i CBIM-042 *l'albereda del torrent de l'Oller* i l'element botànic d'interès municipal EBIM-091 *els tres roures de l'Oller*.
- Pla director urbanístic del Pla de Bages, aprovat definitivament el 28 de setembre de 2006 (PDU). D'acord amb el plànol T.20. *Estructura d'espais lliures territorials*, l'àmbit de la present modificació abasta, principalment, espais agrícoles d'interès –altres espais agrícoles d'interès natural – i, de forma residual, espais connectors – espais agroforestals de vall-.

D'acord amb el plànol T.21. Àrees de regulació homogènies, l'àmbit se situa sobre sòls definits com àrees agroforestals de costers dins la categoria de matriu agroforestal (mixta).

### **Normativa urbanística**

El document incorpora el redactat de la normativa articulada de la modificació puntual.

### **Valoració de l'expedient**

- Analitzada la documentació tramesa, es constata que el document de Modificació puntual del Pla general de Manresa en l'àmbit de l'Oller del Mas justifica la seva oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents (d'acord amb

l'article 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i la Llei 3/2012, del 22 de febrer, que el modifica).

En aquest sentit, l'interès principal de la proposta és potenciar l'activitat d'enoturisme, activitat que té una rellevància turística i econòmica molt important per al desenvolupament econòmic del país.

Així mateix, les qualificacions que aquí es proposen garantiran, d'acord amb els planejaments d'àmbit supramunicipal tant territorial com urbanístic que li són d'aplicació, una màxima protecció dels sòls a l'entorn del torrent de l'Oller, un espai d'una singularitat i uns valors naturals excepcionals dins del terme municipal de Manresa.

- En segon lloc, aquesta Modificació inclou tota la documentació, tant gràfica com escrita, exigida per la legislació urbanística vigent.

Destacar que el Pla d'etapes determina que el desenvolupament de les mesures de recuperació dels camins i de les mesures ambientals vinculades al torrent de l'Oller i usos preexistents, caldrà que s'executin en un termini màxim de 2 anys a partir de l'aprovació definitiva del present document, amb independència del desenvolupament del Pla especial. Així mateix, l'Agenda fixa un termini màxim de 2 anys, des de l'entrada en vigor de dita Modificació, per a la redacció del Pla especial urbanístic.

- En tercer lloc, cal dir que s'han incorporat al document de Modificació totes les prescripcions assenyalades en els informes emesos pels diferents organismes sectorials afectats.

- Altrament, el 23 de setembre de 2016 la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central acordà, respecte a aquest instrument de planejament, el següent:

*-1 Emetre informe sobre la Modificació puntual del Pla general d'ordenació, Oller del Mas, de Manresa a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial sobre la proposta de Pla que es preveu sotmetre a aprovació provisional previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions següents per tal que puguin ésser considerades en l'acord d'aprovació subsegüent:*

*1.1 Cal corregir l'article 25. Condicions d'edificació de les construccions admeses, tot excloent la distribució del sostre admès per a la zona 12.2. en funció dels diferents usos i, si es creu convenient, traslladar-la a la memòria del document amb caràcter indicatiu. Cal, en qualsevol cas, establir que el sostre, el volum i l'ocupació de les diferents construccions i edificacions permeses es concretarà en el pla especial urbanístic de desenvolupament sota el criteri d'instal·lacions mínimes i imprescindibles, tenint en compte els objectius i paràmetres establerts en la memòria del document amb caràcter indicatiu.*

*1.2 Cal fixar normativament que, com a mínim, tots els terrenys qualificats de subclau 12.2. quedaran inclosos dins un únic pla especial urbanístic que en determini els usos específics dels contemplats a l'article 23 i l'ordenació precisa. Altrament, per tal d'assegurar la protecció ecològica i del paper com a connector dels sòls del torrent de*



*l'Oller serà necessari incorporar dins aquest àmbit de pla especial urbanístic els terrenys d'aquest torrent compresos entre les dues unitats de zona 12.2.*

*1.3 Cal incloure en l'article 26. Condicions del Pla especial que, atès que els sòls qualificats de 12.2. a l'entorn de l'antic Mas estan inclosos dins l'entorn de protecció d'aquest bé patrimonial, serà necessari garantir que les intervencions que aquí es proposin seran coherents i compatibles amb la regulació específica d'aquests entorns i així es justificarà en el propi document de pla especial urbanístic.*

*1.4 Cal corregir en el punt 10.2. Descripció de la proposta del document de memòria la referència que es fa a l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme i citar en el seu lloc l'article 47, atès que és aquest el que regula el règim d'ús del sòl no urbanitzable.*

Dir, al respecte, que totes aquestes determinacions han estat, també, incorporades en aquest darrer document.

Per tot allò exposat fins ara, escau valorar favorablement la Modificació puntual del Pla general d'ordenació, Mas de l'Oller.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general d'ordenació, Mas de l'Oller, de Manresa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
12:47:57 +02'00'

CU:14

Expedient: 2016 / 060756 / N

Assumpte: Modificació puntual del Pla general d'ordenació, La Farinera

Terme municipal: Manresa

Comarca: Bages

## Informe proposta

L'expedient de Modificació puntual del Pla general d'ordenació, La Farinera, de Manresa, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

L'objecte d'aquesta Modificació és facilitar l'execució de les determinacions del planejament urbanístic general per als terrenys vinculats a les fàbriques de riu de la Favorita i els Polvorers i, alhora, possibilitar una major permeabilitat d'aquests terrenys amb el riu, incrementant els sòls destinats a espai lliure públic.

### Àmbit d'actuació

L'àmbit de la Modificació comprèn els terrenys inclosos en el *Polígon d'actuació urbanística la Farinera* delimitat per la *Modificació puntual del Pla general Parc del Cardener*, que abasta els sòls compresos entre el riu Cardener i la carretera C-1411b a l'alçada del punt quilomètric Km 25.

Aquests terrenys se situen a la riba dreta del riu Cardener, en una plataforma fluvial on l'aprofitament hidràulic d'aquest ha comportat la ubicació d'instal·lacions industrials, com són la farinera la Favorita i els Polvorers, avui considerades patrimoni a protegir.

En l'àmbit s'hi situen tres conjunts edificats, dos dels quals corresponen a les instal·lacions industrials de caràcter històric abans citades mentre que el darrer és una construcció de magatzem de la dècada dels anys 90 del segle XX. Totes les edificacions estan en desús i només s'utilitzen com a magatzem amb caràcter esporàdic.

Les instal·lacions de la farinera la Favorita situades dins l'àmbit de la Modificació són, concretament, les sitges i la fàbrica. El conjunt dels Polvorers el componen diverses construccions, tres de les quals corresponen a edificacions residencials (conjunt d'habitatges vora la carretera i habitatges unifamiliars) i la darrera, la nau industrial.

Pel que fa a l'estructura de la propietat, en l'àmbit de la Modificació s'hi situen sis finques.

### Descripció de la proposta

- El document se centra en un dobles objectiu, per una banda determinar una més gran permeabilitat dels terrenys i, per l'altra, facilitar les condicions de gestió de l'àmbit delimitat pel planejament general vigent.

Per complir amb aquest objectiu es proposen les següents actuacions:

1. Partició del PAU la Farinera en 3 polígons (PAU 01. *La Farinera*, PAU 02. *Cardener* i PAU 03. *Polvorers*), ajustant la nova delimitació poligonal a l'estructura de la propietat
1. Nova ordenació mitjançant la qual es fixen com a espais lliures públics els terrenys no ocupats per l'edificació amb la finalitat d'assolir un espai unitari amb els terrenys vinculats al riu Cardener
2. Ampliació de l'espai viari de la carretera amb la finalitat de garantir l'accessibilitat a peu al sector
3. Nova situació de la passera, al nord de l'àmbit, amb l'objectiu de millorar els recorreguts de vianants
4. Manteniment de les edificacions existents, especialment d'aquelles amb valors patrimonials reconeguts
5. Increment del sostre edificable per compensar l'augment de les càrregues urbanístiques que suposa l'increment de l'espai lliure públic previst

- Quant a les determinacions en relació a les previsions del planejament vigent, pel que fa al PAU 01. *La Farinera*, es fixa el manteniment de les edificacions incloses en el catàleg de béns protegits; es preveu, també, la conservació dels cossos no protegits, i es proposa un nou volum, amb la finalitat d'encabir usos d'emmagatzematge i aparcament. Es manté, per als sòls d'aprofitament privat del polígon la clau urbanística actual, 2.3. *Industrial del Cardener*.

El PAU 02. *Cardener* preveu una edificació en substitució del magatzem actual. Aquesta nova edificació es proposa amb dues volumetries diferenciades: la més baixa es disposa en continuïtat de la nova prevista al PAU 01 – com a sòcol de l'edifici de la sitja-; el volum més alt se situa en el mateix emplaçament que la nau existent. La qualificació d'aquests sòls és, també, zona 2.3. *Industrial del Cardener*.

Finalment, en relació amb el PAU 03. *Polvorers*, es proposa el manteniment de la totalitat de les edificacions existents, suposant un lleuger increment del sostre, corresponent al reconeixement de l'edificació aïllada d'habitatge unifamiliar situada més al sud. A aquest sector se li atorguen dues claus diferenciades per als sòls privats: clau 1.11. *Residencial del Cardener* per a les antigues construccions d'ús habitatge; clau 2.3. *Industrial del Cardener* per als volums industrials.

- Pel que fa als sòls públics, la Modificació qualifica l'entorn més pròxim a la llera del riu de sistema d'espais lliures públics amb la clau D.4a. *Protecció del Cardener*.

La resta de sòls dels tres polígons d'actuació urbanística, i que se situen entre les edificacions existents i les proposades, es qualifiquen de D4b. *Jardins del Cardener*.

- Tot seguit s'adjunten els quadres amb els paràmetres bàsics de cada polígon:

<b>Polígon d'actuació PAU 01. La Farinera</b>		
<b>Superfície total</b>	<b>5.049,26 m2</b>	<b>100%</b>
<b>Sòl públic</b>	<b>2.355,64 m2</b>	<b>46,65%</b>
Protecció Cardener (D4a)	768,00 m2	15,21%
Jardins del Cardener (D4b)	1.122,56 m2	31,44%
Equipament	0,00 m2	0,00%
Viari	465,08 m2	9,21%
<b>Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>2.693,62 m2</b>	<b>53,35%</b>
Industrial Cardener (2.3)	2.693,62 m2	53,35%
Residencial Cardener (1.11)	0,00 m2	0,00%
<b>Edificabilitat bruta</b>	<b>1,66 m2stre/m2sl</b>	
<b>Sostre total</b>	<b>8.361,53 m2stre</b>	<b>100%</b>
No residencial	4.876,92 m2stre	58,33%
Residencial	3.484,61 m2stre	41,67%
<b>Nombre d'habitatges</b>	<b>50</b>	<b>70 m2/hab</b>
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica	
Càrregues urbanístiques	Cessió del sòl públic Urbanització del PAU Passera peatonal sobre el riu Cardener Obres de protecció hidràulica	
Cost obres d'urbanització	1.119.617,60 euros	
Repercussió	133,90 €/m2 sostre privat	

<b>Polígon d'actuació PAU 02. Cardener</b>		
<b>Superfície total</b>	<b>3.374,86 m2</b>	<b>100%</b>
<b>Sòl públic</b>	<b>2.381,61 m2</b>	<b>70,57%</b>
Protecció Cardener (D4a)	580,32 m2	17,20%
Jardins del Cardener (D4b)	1.604,67 m2	47,55%
Equipament	0,00 m2	0,00%
Viari	196,62 m2	5,83%
<b>Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>993,25 m2</b>	<b>29,43%</b>
Industrial Cardener (2.3)	993,25 m2	29,43%
Residencial Cardener (1.11)	0,00 m2	0,00%
<b>Edificabilitat bruta</b>	<b>0,64 m2stre/m2sl</b>	
<b>Sostre total</b>	<b>2.176,63 m2stre</b>	<b>100%</b>
No residencial	1.336,63 m2stre	61,41%
Residencial	840,00 m2stre	38,59%
<b>Nombre d'habitatges</b>	<b>12</b>	<b>70 m2/hab</b>
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica	
Càrregues urbanístiques	Cessió del sòl públic Urbanització del PAU Obres de protecció hidràulica	
Cost obres d'urbanització	281.996,43 euros	
Repercussió	129,56 €/m2 sostre privat	

<b>Polígon d'actuació PAU 03. Polvorers</b>		
<b>Superfície total</b>	<b>9.474,86 m2</b>	<b>100%</b>
<b>Sòl públic</b>	<b>6.615,31 m2</b>	<b>69,82%</b>
Protecció Cardener (D4a)	2.135,03 m2	22,53%
Jardins del Cardener (D4b)	2.730,92 m2	28,82%
Equipament	0,00 m2	0,00%
Viari	1.749,36 m2	18,46%
<b>Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>2.859,55 m2</b>	<b>30,18%</b>
Industrial Cardener (2.3)	2.376,46 m2	25,08%
Residencial Cardener (1.11)	483,09 m2	5,10%
<b>Edificabilitat bruta</b>	<b>0,70 m2stre/m2sl</b>	
<b>Sostre total</b>	<b>6.655,35 m2stre</b>	<b>100%</b>
No residencial	3.244,07 m2stre	48,74%
Residencial	3.411,29 m2stre	51,26%
<b>Nombre d'habitatges</b>	<b>49</b>	<b>70 m2/hab</b>
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica	
Càrregues urbanístiques	Cessió del sòl públic Urbanització del PAU	
Cost obres d'urbanització	762.108,92 euros	
Repercussió	114,51 €/m2 sostre privat	

<b>Polígon d'actuació PAU 01+ PAU 02+ PAU 03</b>		
<b>Superfície total</b>	<b>17.898,98 m2</b>	<b>100%</b>
<b>Sòl públic</b>	<b>11.352,56 m2</b>	<b>63,43%</b>
Protecció Cardener (D4a)	3.478,32 m2	19,46%
Jardins del Cardener (D4b)	5.458,15 m2	30,49%
Equipament	0,00 m2	0,00%
Viari	2.411,06 m2	13,47%
<b>Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>6.546,42 m2</b>	<b>36,57%</b>
Industrial Cardener (2.3)	6.063,33 m2	33,88%
Residencial Cardener (1.11)	483,09 m2	2,70%
<b>Edificabilitat bruta</b>	<b>0,96 m2stre/m2sl</b>	
<b>Sostre total</b>	<b>17.193,50 m2stre</b>	<b>100%</b>
No residencial	9.457,61 m2stre	55,01%
Residencial	7.735,90 m2stre	44,99%
<b>Nombre d'habitatges</b>	<b>111</b>	<b>62 hab/Ha</b>
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica	
Càrregues urbanístiques	Cessió del sòl públic Urbanització del PAU Passera peatonal sobre el riu Cardener Obres de protecció hidràulica	
Cost obres d'urbanització	2.163.722,95 euros	
Repercussió	125,85 €/m2 sostre privat	

Al valor de repercussió dels costos d'obres d'urbanització de cadascun dels polígons s'hi afegeixen, en el document d'Avaluació econòmica, les despeses que ocasionaran les infraestructures comunes (escomesa elèctrica, instal·lació d'aigua i sanejament) i que repercutirà en 46,53 euros/m2.

Finalment, aquesta Modificació comportarà, doncs, els següents canvis respecte el planejament vigent:

	Planejament vigent	Proposta	
<b>Superfície total</b>	<b>17.912,49 m2</b>	<b>17.898,98 m2</b>	<b>-13,51 m2</b>
<b>Sòl públic</b>	<b>7.886,09 m2</b>	<b>11.352,56 m2</b>	<b>+3.466,47 m2</b>
Protecció Cardener (D4a)	3.533,68 m2	3.478,32 m2	
Jardins del Cardener (D4b)	2.928,19 m2	5.458,15 m2	
Equipament	0,00 m2	0,00 m2	
Viari	1.424,22 m2	2.411,06 m2	
<b>Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>10.026,40 m2</b>	<b>6.546,42 m2</b>	<b>-3.479,98 m2</b>
Industrial Cardener (2.3)	9.626,48 m2	6.063,33 m2	
Residencial Cardener (1.11)	399,92 m2	483,09 m2	
<b>Edificabilitat bruta</b>	<b>0,79 m2stre/m2sl</b>	<b>0,96 m2stre/m2sl</b>	<b>+0,17 m2stre/m2sl</b>
<b>Sostre total</b>	<b>14.216,61 m2stre</b>	<b>17.193,50 m2stre</b>	<b>+2.976,89 m2stre</b>
No residencial	7.108,31 m2stre	9,457,61 m2stre	
Residencial	7.108,31 m2stre	7.735,90 m2stre	
<b>Nombre d'habitatges</b>	<b>102</b>	<b>111</b>	<b>+9</b>

### Normativa urbanística

El document incorpora el redactat de la normativa articulada de la modificació.

### Tramitació municipal

El Ple de la Corporació, en sessió ordinària del dia 21 d'abril de 2016 va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre al tràmit d'informació pública, durant el termini d'un mes, mitjançant publicació d'un anunci en el BOP de Barcelona del dia 13 de maig de 2016, en el diari El Periódico, de 4 de maig de 2016, així com en el tauler d'anuncis i a la pàgina web municipal, sense que consti que s'hagin presentat al·legacions, d'acord amb el que s'acredita al certificat del secretari general de l'Ajuntament de data 19 de gener de 2017.

A l'expedient consten emesos els informes dels organismes sectorials següents:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental que, el 20 de juny de 2016, va emetre informe amb les següents consideracions:

- Substituir el redactat de l'article 401.1, tot afegint que els espais qualificats de D.4b s'hauran d'ordenar amb espècies autòctones *pròpies dels ambients riparis i excloent expressament les espècies catalogades com invasores*.
- Incorporar a l'article 15.c que els projectes d'urbanització s'adequaran a totes les determinacions del projecte d'urbanització comú.
- Caldrà redactar un projecte d'urbanització comú (projecte) que concreti tot un seguit de directrius respecte l'ordenació de l'espai lliure públic.
- El projecte d'urbanització comú per als tres PAU que es modifiquen ha d'abordar la qüestió dels accessos segurs a les vores de la C-1411b i projectar la passera per a vianants i bicicletes (valorant la idoneïtat de les dues alternatives).
- El projecte especificarà la ubicació dels espais destinats a contenidors de recollida

selectiva.

- e) Aquest projecte haurà de ser informat per la unitat d'avaluació ambiental de la Catalunya Central.

- Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura que, en data 19 de setembre de 2016, informa favorablement.

- Agència Catalana de l'Aigua que, en data 23 de novembre de 2016, informa en el sentit següent:

- a) Pel que fa a l'abastament d'aigua i al sanejament s'informa favorablement.
- a) Respecte a la inundabilitat s'informa favorablement condicionat al compliment del conjunt de consideracions recollides a l'apartat d'inundabilitat.
  - Caldrà utilitzar preferentment la delimitació de zones inundables de la PEF
  - Atès que la majoria de les edificacions o bé es troben protegides com a patrimoni arquitectònic o es troben en sòl urbà, s'estableixen un seguit de mesures d'autoprotecció i de gestió de risc que caldrà que el promotor apliqui.
- b) Pel que fa a les afeccions mediambientals s'informa favorablement.

Altrament, l'informe també afegeix dues consideracions finals:

- c) Quan es sol·liciti el corresponent informe a l'ACA sobre les figures de planejament derivat caldrà aportar les justificacions necessàries en relació a l'abastament d'aigua i sanejament.
- d) En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

- Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de la Diputació de Barcelona que, en data 2 de desembre de 2016, informa favorablement la Modificació condicionada a:

- a) Per tal de poder desenvolupar qualsevol dels nous volums previstos caldrà tramitar un expedient de "reducció de la línia d'edificació".
- a) Abans de l'execució de qualsevol actuació es procedirà a presentar una proposta a la Diputació de Barcelona de l'accessibilitat de la zona que serà estudiada en tot l'àmbit de la Modificació. Aquesta proposta complirà:
  - a. El número d'accessos a la carretera serà el mínim possible
  - b. Els accessos rodats a la carretera tindran, com a mínim, la visibilitat establerta segons Norma vigent
  - c. Es preveurà la continuïtat de l'itinerari de vianants entre el PK 25+150 i PK 25+870
- b) La zona d'aparcament es trobarà preferentment en zona de servitud de la carretera i es separarà de forma física de la calçada.
- c) Qualsevol actuació dins la zona d'influència de la carretera tindrà autorització d'aquesta Gerència previ a la seva execució. A més, es complirà amb la legislació sectorial d'aplicació.

Finalment, l'expedient va ser aprovat provisionalment pel Ple de la Corporació en sessió celebrada el 22 de desembre de 2016.

### Planejament vigent

- Revisió del pla general ordenació urbana municipal de Manresa, aprovada definitivament el 23 de maig de 1997. Aquest instrument classifica els sòls de l'àmbit de sòl urbà.

- El 30 de març de 2006 s'aprovà definitivament la Modificació puntual del Pla general Parc del Cardener, entre el Pont Vell i la riera de Rajadell, amb l'objectiu d'ordenar els sòls directament vinculats al riu Cardener amb un valor paisatgístic i mediambiental.

Aquesta Modificació inclou els terrenys objecte de la present modificació en el Polígon d'actuació urbanística la Farinera (sòl urbà no consolidat), els paràmetres bàsics del qual són els següents:

Polígon d'actuació "la Farinera"		
Superfície total	17.912,49 m2	100%
Sòl públic	7.886,09 m2	44,03%
Viari	1.424,22	7,95%
Espais lliures	6.461,87	36,07%
Sòl d'aprofitament privat	10.026,40 m2	55,97%
Sostre màxim edificable	14.216,61 m2	
Sostre actual	14.216,61 m2	
Nou sostre	0,00 m2	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica	
Càrregues urbanístiques	Cessió del sòl públic Urbanització del PAU Passera vianants sobre el riu Cardener Obres de protecció hidràulica	
Cost obres d'urbanització	1.447.237,54 euros	
Repercussió	101,80 €/m2 sostre privat	

Pel que fa a la qualificació urbanística d'aquests sòls, aquest instrument fixa per a la major part dels terrenys la clau 2.3. Zona industrial del Cardener i, per a la resta, la clau 1.11.Zona residencial del Cardener, determinant com a sistema d'espais lliures dues qualificacions, Parc del Cardener (D.4a) per als terrenys més propers al riu i Jardins del Cardener (clau D.4b) per als sòls situats a la part central de l'àmbit i al sud del mateix.

Els usos admesos per aquest planejament per a la clau 1.11 són els següents: Habitatge plurifamiliar o unifamiliar; comercial, oficines i serveis, indústria artesanal i serveis públics i administratius (tots aquests només en PB); aparcaments vinculats a l'habitatge (en PB i PS).

Els permisos per a la clau 2.3.: magatzem per a tota la planta per sota de la rasant de la carretera; per a la resta de plantes: indústria artesanal, urbana i agrupada, oficines i serveis, magatzem, aparcament, restauració, hotel, esportiu, sanitari-assistencial, cultural, associatiu, serveis públics, religiós, habitatge com a reutilització d'edificis industrials existents, comercial.

Altrament, aquest planejament també preveu el manteniment de les edificacions industrials existents – incloses al catàleg de béns protegits- i la nova situació dels elements edificats que no es planteja conservar i que poden ser objecte de substitució.



- Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic de Manresa, aprovat definitivament en data 05 de desembre de 2012. Aquest planejament estableix una fitxa d'ordenació específica per a diferents elements de l'àmbit:

- I002. Farinera la Favorita: catalogada de BCIL (23/01/1985)  
*“Es protegeix la volumetria general de les tres construccions rellevants que conformen el conjunt, així com la xemeneia, la composició de les seves façanes i cobertes, incloses el ritme d'obertures i les característiques formals rellevants. També es protegiran tots aquells elements interiors que facin referència al passat industrial del bé, subjectes d'ésser integrats en el nou ús, tot permetent que s'identifiqui i es difongui la història i l'activitat de la indústria (...)”.*  
*“ Es protegeix la tanca original (...)condicionant i/o eliminant els elements disconformes envers les edificacions protegides, tant físics com paisatgístics”.*
- I020. Fàbrica dels Polvorers: catalogada de BPU  
*“Es protegeix la disposició, forma, estil i composició de totes les construccions originals que determinen el conjunt. També es cataloga el mur, la tanca perimetral i la cancel·la d'accés (...). Es protegeix l'estructura de pilars de fosa que disposen les construccions, així com les encavallades de fusta. En l'aspecte exterior dels volums es preservarà la seva estructura tipològica i funcional, tenint cura del manteniment del ritme i posició de les obertures, recuperant les fusteries en les parts alterades”.*

### **Valoració de l'expedient**

- Un cop vista la documentació tramesa, cal assenyalar que es considera justificada la necessitat de redactar aquest document atès que té com a finalitat ajustar les determinacions del planejament aplicable a fi de possibilitar una major permeabilitat d'aquest sector amb el riu Cardener, incrementant l'espai públic destinat a espais lliures, i facilitar-ne l'execució, ajustant la delimitació poligonal a l'estructura de la propietat, contribuint, així, a garantir la protecció d'un patrimoni industrial amb valor reconegut.

Altrament, cal dir que el document de memòria justifica el compliment dels diferents articles del TRLUC que li són d'aplicació d'acord amb la naturalesa de la Modificació:

- Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat
- Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o la transformació dels usos
- Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

Finalment, pel que fa a la documentació continguda dir que, tot i que el document justifica que no és necessari l'Informe de sostenibilitat econòmica, en realitat la implantació de les actuacions aquí contingudes sí que tindrà un cert impacte en les finances públiques de les administracions responsables, a ponderar, en especial pel que fa a la implantació i

manteniment de les infraestructures i la prestació de serveis i, per tant, caldrà incorporar aquest Informe a la documentació de la Modificació.

- D'altra banda, un cop analitzat el document, cal fer constar una sèrie de consideracions:

1. En primer lloc, la naturalesa d'aquesta Modificació implicaria el mateix grau de detall per a la proposta i els mateixos requeriments que si es tractés d'un instrument urbanístic de planejament derivat vist que, un cop aquest instrument sigui vigent, les actuacions aquí proposades seran ja executives i, tal i com cita la pròpia normativa de la Modificació, d'aplicació directa i immediata. La documentació aportada, no obstant, no assoleix aquest grau de concreció.

En aquest sentit, caldria completar el contingut d'aquesta Modificació, de tal manera que contemplés la disposició coherent dels usos, els accessos, la configuració de l'espai lliure públic, l'ordenació volumètrica –tant en planta com en secció- i les condicions d'edificació.

Altrament, atès que existeixen dins el sector nombrosos béns protegits patrimonialment, caldria establir en aquest document una regulació més detallada que, en funció del grau de protecció previst per a cadascuna de les edificacions catalogades, determini el tipus d'intervencions o actuacions possibles així com les parts de l'edificació o els elements d'aquesta que caldrà conservar, adequar o, fins i tot, eliminar per garantir el manteniment i posada en valor de l'element patrimonial, d'acord amb la informació continguda en les fitxes del Catàleg de béns protegits.

Cal remarcar que aquesta proposta haurà de preveure, així mateix, totes les actuacions necessàries en front al risc d'inundabilitat.

Finalment, seria convenient valorar en aquesta Modificació la possibilitat de reservar alguna peça dins l'àmbit per a equipaments públics al servei, principalment, dels habitatges previstos.

1. L'àmbit d'aquesta Modificació és un sector complex de ciutat, amb un origen totalment vinculat al riu Cardener i al seu aprofitament hidràulic que propicià la instal·lació de 2 assentaments industrials, l'antiga farinera la Favorita i la fàbrica tèxtil dels Polvorers, actualment ambdós conjunts protegits patrimonialment. Els seus sòls es troben totalment limitats entre el riu i l'antiga carretera d'Esparreguera (C-1411B). Així doncs, la proximitat de l'àmbit al riu, amb els riscos d'inundabilitat que això comporta, la limitació amb la carretera i l'existència de patrimoni industrial protegit seran els tres condicions essencials per a la seva proposta urbanística.

- Pel que fa als riscos d'inundabilitat, dir que aquests han estat analitzats en l'informe emès, el 23 de novembre de 2016, per l'Agència Catalana de l'Aigua. En aquest informe es posava de manifest que l'àmbit es troba pràcticament tot ell dins la zona de sistema hídric i la zona inundable per 500 anys de període de retorn i, per tant, en una zona de risc constatat.

Cal remarcar, d'altra banda, que la preocupació pels temes d'inundabilitat és cada cop major, i així es constata en les darreres normatives sectorials aprovades en relació amb el Domini Públic Hidràulic.

Per aquest fet, el propi informe estableix, prenent com a base el PEF, tot un seguit de mesures d'autoprotecció i de gestió que condicionaran de manera considerable tant els usos admesos com les tipologies constructives proposades.

Altrament, d'acord amb allò contingut en dit informe, l'execució de les obres derivades de la protecció front al risc d'inundabilitat han de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys. Aquests costos, però, no estan incorporats al document d'Avaluació econòmica i financera. Caldrà, per tant, quantificar-los en aquest estudi i repercutir-los proporcionalment dins dels costos d'urbanització de cadascun dels polígons d'actuació urbanística.

En segon lloc, manifestar que bona parts dels sòls qualificats per aquesta Modificació puntual com a sistema d'espais lliures públics amb clau D.4a. Protecció del Cardener es troben dins la zona fluvial (delimitada a partir de l'avinguda per al període de retorn de 10 anys) i, per tant, d'acord amb el marc legal urbanístic vigent hauran de qualificar-se de sistema hidràulic.

En relació amb aquest fet, i per tal de donar compliment a la darrera consideració de l'informe de l'ACA, caldrà establir en el document que aquest domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Finalment, pel que fa a la inundabilitat dir que, tal i com també constata l'informe de l'ACA, el document no aporta un estudi d'inundabilitat com a tal. Per aquest fet, caldrà incorporar a la Modificació un Estudi d'inundabilitat i donar, així, compliment a allò que estableix la Disposició Transitòria 2a del Reglament de la Llei d'urbanisme i que cita textualment que *"quan no es disposi del corresponent instrument de planificació sectorial aprovat per l'administració hidràulica competent que delimiti les zones inundables, el planejament urbanístic que inclogui en el seu àmbit terrenys emplaçats en zones potencialment inundables ha d'incorporar, com a document integrant de l'informe ambiental, un estudi d'inundabilitat (...)".*

- En relació amb l'accessibilitat al sector, cal dir que aquesta, donada la naturalesa i secció de la carretera C-1411B amb la qual limita, és actualment força complicada, pels vehicles i, especialment, pels vianants.

La Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de la Diputació informà favorablement la Modificació condicionada, però, a un seguit de prescripcions que s'haurien de complir abans de l'execució de qualsevol actuació dins l'àmbit. Destacar, per les seves connotacions urbanístiques, les següents:

- *Abans de l'execució de qualsevol actuació es procedirà a presentar una proposta a la Diputació de Barcelona de l'accessibilitat de la zona que serà estudiada en tot l'àmbit de la Modificació. Aquesta proposta complirà:*
  - i. El número d'accessos a la carretera serà el mínim possible*
  - i. Els accessos rodats a la carretera tindran, com a mínim, la visibilitat establerta segons Norma vigent*
  - ii. Es preveurà la continuitat de l'itinerari de vianants entre el PK 25+150 i PK 25+870*

- La zona d'aparcament es trobarà preferentment en zona de servitud de la carretera i es separarà de forma física de la calçada

Vist, com ja s'ha dit anteriorment, que un cop estigui aprovada definitivament aquesta Modificació puntual les actuacions aquí previstes seran ja executives i atès que els temes d'accessibilitat són imprescindibles per poder valorar les propostes urbanístiques - especialment perquè donar compliment a aquestes exigències pot comportar canvis en les qualificacions urbanístiques proposades, principalment pel que fa als nous accessos i àrees d'aparcament- caldrà incorporar aquestes exigències dins el document de Modificació puntual.

- El darrer condicionant important de l'àmbit és l'existència de patrimoni industrial protegit d'acord amb el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic de Manresa, de 2012.

Aquest Pla especial estableix normativament un seguit de requeriments a les intervencions que es duguin a terme en aquestes edificacions. Cal destacar, entre aquests: protegir la volumetria general de les construccions i les seves cobertes, així com la seva composició original, i preservar determinats elements interiors.

La documentació presentada no justifica la compatibilitat de la proposta feta amb la protecció d'aquest patrimoni, especialment alhora de definir els usos i la densitat residencial del sector.

Cal remarcar que el nombre d'habitatges admès per al sector, de 111, i la seva superfície mitjana, fixada en 70m2stre/habitatge, pot resultar inviable de materialitzar, si tenim en compte que la major part d'aquest sostre residencial s'ubicarà en antigues edificacions industrials protegides, molt limitades en quant a les seves possibilitats de transformació.

Se suma a aquest argument la dificultat d'encabir a l'àmbit el nombre de places d'aparcament necessàries per a aquests habitatges.

Caldrà, per tant, revisar la proposta de distribució d'usos i de densitat del sostre residencial, de tal manera que aquesta sigui més acord amb la realitat i naturalesa del lloc, i així justificar-la tant numèricament com gràficament. Recordar, al respecte, que també afectaran a aquesta distribució les mesures d'autoprotecció exigides en l'informe de l'ACA i recollides a l'article 63 de la Normativa urbanística de dita Modificació.

Altrament, atès que la voluntat d'aquest planejament és preservar i revalorar aquest patrimoni industrial en desús i amb problemes greus de deteriorament, la construcció dels nous edificis previstos quedarà condicionada a la rehabilitació, prèvia o simultània, del parc patrimonial existent.

2. En relació, també, amb els usos, tant la clau urbanística 2.3. com la 1.11. admeten com a ús el comercial, amb certes limitacions. Cal dir, al respecte, que el 22 de desembre de 2009 s'aprovà el Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, definint-se des de l'ordenació territorial de l'ús comercial el concepte de trama urbana consolidada (TUC), que estableix en quins àmbits són admeses les

diferents categories d'establiments, segons la seva situació respecte la TUC. Altrament, des del 13 de juliol de 2011 el municipi de Manresa disposa d'una delimitació vigent d'aquesta trama consolidada.

En aquest sentit, caldrà fixar en la normativa urbanística que en quant als usos comercials s'estarà a allò que determina la legislació sectorial vigent.

3. El plànol 07. *Proposta d'Ordenació* qualifica tots els terrenys interiors de l'àmbit no ocupats per les edificacions de sistema d'espais lliures, clau D4b. *Jardins del Cardener*. Dir, al respecte, que amb aquesta nova qualificació l'antiga nau del Polvorers, així com la petita edificació residencial localitzada al sud d'aquesta i a tocar del riu, afronten amb espai lliure i no amb una via pública com exigeix l'article 29 del TRLUC. Caldrà esmenar aquest aspecte.

4. La normativa urbanística d'aquesta Modificació manté del planejament vigent en el seu article 60. *Edificabilitat* PAU01. *La Farinera* el següent redactat: “

*“No es permet augmentar el sostre existent llevat (...): IV. Que es produeixi un enderroc d'una edificació assenyalada com “edificació existent a reubicar dins la parcel·la” del plànol PRO.C.1. Ordenació del l'edificació, doncs donarà la mesura de sostre i volum que es pot emprar en augmentar una edificació existent del polígon.*

Aquesta possibilitat és, però, impossible de materialitzar si tenim en compte l'ordenació proposada i les preexistències del lloc. Caldrà, per tant, eliminar aquest paràgraf de la normativa.

5. L'apartat 7.2. *Descripció de la proposta de modificació* de la Memòria del document cita com una de les actuacions principals pel que fa als sistemes *“l'ampliació de l'espai viari de la carretera amb la finalitat de millorar els recorreguts de vianants en aquest sector”*. Aquesta ampliació, però, no queda clarament reflectida en els plànols d'ordenació.

A més, amb la configuració actual de la carretera i l'obligatorietat per part del Catàleg de béns protegits de conservar part de les tanques originals, aquesta ampliació resulta actualment inviable en la major part del sector. Serà necessari, per tant, revisar aquest aspecte.

6. Respecte les condicions d'ús definides en l'article 69 de la normativa urbanística per a la clau 2.3. Zona industrial del Cardener cal fer dues observacions:

- En la planta per sota de la rasant de la carretera, amb risc d'inundabilitat, només s'admet l'ús magatzem. Per tal, però, de poder contribuir a absorbir les places d'aparcament necessàries per a l'àmbit i donar compliment a allò assenyalat en la memòria del document caldrà incloure entre els usos admesos l'ús d'aparcament.
- En segon lloc, tota la peça d'aprofitament privat del PAU 02. Cardener està qualificada de 2.3. per a la qual només s'hi permet l'ús d'habitatge vinculat a la reutilització dels edificis patrimonials existents. En canvi, la fitxa d'aquest

PAU destina 840 m<sup>2</sup> de sostre a ús residencial. Caldrà esmenar aquesta contradicció.

7. Altrament, per tal de valorar la viabilitat econòmica de les actuacions proposades en la Modificació, caldrà completar el document d'Avaluació econòmica i financera amb el següent:

- Cal incorporar al document el càlcul dels beneficis que suposa aquesta actuació justificant, també, la viabilitat econòmica de cadascun dels polígons proposats.
- Cal, com ja s'ha citat anteriorment, incloure els costos derivats de les mesures d'autoprotecció i de gestió de risc d'inundabilitat, d'acord amb la legislació vigent en matèria d'urbanisme, l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i el propi document de Modificació, els quals s'hauran de sumar als costos d'urbanització de cada polígon d'actuació urbanística.

8. Caldrà corregir al llarg del document la mentió als àmbits d'actuació urbanística comuns per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes regulats en l'article 122 del Reglament de la Llei d'urbanisme atès que aquest article ja no és vigent.

En aquest sentit, per tal de regular l'execució d'infraestructures comunes a diversos polígons d'actuació urbanística caldrà acollir-se a allò que disposa la Llei 5/2017, del 28 de març, *de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic*, que afegeix un nou article, el 118 bis, al text refós de la Llei d'urbanisme amb aquestes determinacions.

9. Caldrà modificar el redactat de l'article 68. Tanques de la normativa urbanística de la Modificació per tal que doni compliment al *Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic de Manresa*.

En aquest sentit, d'acord amb la fitxa I002. *Farinera la Favorita*, caldrà protegir l'entorn immediat delimitat per l'antic recinte industrial, incloent la tanca original - formada per una base de mamposteria i rematada per una reixa metàl·lica de ferro forjat-. Altrament, la fitxa I020. *Fàbrica dels Polvorers* estableix com a intervencions en Jardins/entorn la millora de l'espai del recinte exterior mantenint la tanca perimetral de ferro forjat, convenientment restaurada i el seu assentament en el mur perimetral.

10. En un altre ordre de coses:

- 11.1 Respecte la Normativa urbanística, cal afegir al redactat de l'art.10 *Càrregues urbanístiques* que caldrà incorporar com a càrrega els costos derivats de les mesures d'autoprotecció i de gestió de risc en front a la inundabilitat, els quals s'hauran de sumar als costos d'urbanització de cada polígon d'actuació urbanística.

- 11.1 Cal distingir a l'article 15. *Fitxa de característiques dels polígons d'actuació i els àmbits a urbanitzar* el sostre admès per a usos residencials d'aquell amb

destí altres usos. En qualsevol cas, ha de quedar clar en aquest article que el sostre destinat a habitatges s'entendrà com a màxim.

- 11.2 Cal substituir en l'article 60. *Edificabilitat* apartat b) *Polígon "Cardener"* punt IV la referència que es fa a l'article 81 de la pròpia normativa per l'article 63, atès que és aquest darrer el que estableix les condicions de l'edificació en relació als riscos d'inundabilitat.
- 11.3 Cal revisar al llarg de la normativa les referències que es fan als plànols d'ordenació, ja que totes citen aquells incorporats en la Modificació puntual vigent quan, en alguns casos, la nova Modificació estableix nous plànols normatius que substitueixen els anteriors.
- 11.4 Pel que fa al document de Memòria, cal revisar les taules numèriques dels polígons d'actuació urbanística que es recullen tant en l'apartat 7.3. *Paràmetres dels àmbits de gestió* com en l'apartat *Taules de dades*, atès que s'han observat algunes errades i contradiccions:
  - i. Manca fixar el percentatge de sòl amb qualificació *Jardins Cardener* (D4a) del PAU01. *La Farinera*
  - i. Cal corregir l'índex d'edificabilitat brut del PAU 03. *Polvorers* vist que el document fixa aquest paràmetre en 0,34 m<sup>2</sup>stre/m<sup>2</sup>sl quan, en realitat, aquest índex és de 0,70. m<sup>2</sup>stre/m<sup>2</sup>sl
  - ii. Cal revisar els m<sup>2</sup> de sòl del PAU 02. *Cardener* destinats a sistema viari ja que existeix una contradicció entre aquells que apareixen a la memòria i els que cita l'art. 15 de la normativa urbanística
- 11.5 Manca incloure a l'apartat 4. *Determinacions del planejament vigent* les consideracions i paràmetres bàsics de la zona D.4a. *Parc del Cardener*.
- 11.6 Finalment, cal incorporar al plànol de proposta d'ordenació les línies que defineixen l'inundabilitat del sector (Q10, Q100 i Q500) i que, d'acord amb l'informe de l'ACA seran, preferiblement, aquelles delimitades pel PEFCAT.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació, La Farinera, de Manresa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un

text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Cal completar el grau de detall de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació "La Farinera" per tal que contempli la disposició coherent dels usos, els accessos, la configuració de l'espai lliure públic, l'ordenació volumètrica –tant en planta com en secció- i les condicions d'edificació, tot tenint en compte els seus riscos d'inundabilitat i l'existència d'edificacions patrimonials protegides, d'acord amb allò exposat en el punt 1er de l'apartat Valoració de l'expedient.

1.2 Pel que fa als riscos d'inundabilitat cal, en primer lloc, incorporar al document un Estudi d'inundabilitat.

Així mateix, cal incloure a l'Avaluació econòmica i financera els costos de l'execució de les obres derivades de la protecció front al risc d'inundabilitat, i repercutir-los proporcionalment dins les càrregues d'urbanització de cadascun dels polígons d'actuació urbanística.

Cal, a més, qualificar de sistema hidràulic tots els sòls situats dins la zona fluvial (delimitada a partir de l'avinguda per al període de retorn de 10 anys).

Conseqüentment, cal establir en el document que aquest domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Finalment, cal incloure al plànol de proposta d'ordenació les línies que defineixen l'inundabilitat del sector (Q10, Q100 i Q500) i que, d'acord amb l'informe de l'ACA seran, preferiblement, aquelles delimitades pel PEFCAT.

1.3 En relació amb l'accessibilitat al sector, cal incloure les prescripcions exigides per la *Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de la Diputació de Barcelona* dins el document de Modificació puntual.

Cal, també, revisar la proposta del document d' "*ampliar l'espai viari de la carretera, amb la finalitat de millorar els recorreguts de vianants en el sector*" per tal que aquesta sigui compatible amb l'obligatorietat per part del Catàleg de béns protegits de conservar part de les tanques originals.

Finalment, cal revisar les qualificacions del plànol 07. *Proposta d'Ordenació* ja que l'antiga nau dels Polvorers i la petita edificació residencial al sud d'aquesta afronten amb espai lliure, D4b. *Jardins del Cardener*, i no amb una via pública com exigeix l'article 29 del TRLUC.

1.4 Cal revisar la proposta de distribució d'usos i de densitat del sostre residencial que proposa aquesta Modificació, de tal manera que aquesta sigui més coherent amb la realitat i naturalesa del lloc, especialment pel que fa a compatibilitat d'aquesta intensitat amb les edificacions patrimonials existents i amb les mesures d'autoprotecció exigides en l'informe de l'ACA, i recollides a l'article 63 de la Normativa urbanística de dita Modificació.



Altament, cal condicionar la construcció dels nous edificis previstos a la rehabilitació, prèvia o simultània, del parc patrimonial existent.

- 1.5 Per tal de valorar la viabilitat econòmica de les actuacions proposades en la Modificació, cal incorporar al document d'*Avaluació econòmica* el càlcul dels beneficis que suposa aquesta actuació justificant, també, la viabilitat econòmica de cadascun dels polígons proposats.

Cal, així mateix, incorporar al document l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

- 1.6 En la clau 2.3. *Zona industrial del Cardener* cal incloure dins els usos admesos en la planta per sota de la rasant de la carretera l'ús d'aparcament.

Així mateix, cal esmenar la contradicció detectada en la normativa urbanística entre el fet d'admetre's en el PAU 02. *Cardener* 840 m<sup>2</sup> de sostre per a ús residencial quan, en canvi, la clau atorgada als sòls d'aprofitament privat d'aquest àmbit, la 2.3, només admet aquest ús vinculat a la reutilització dels edificis patrimonials existents.

- 1.7 Cal corregir la resta d'aspectes menors, tant de la normativa urbanística com de la memòria, citats a l'apartat *Valoració de l'expedient*.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
12:48:45 +02'00'

CU: 15

Expedient: 2017 / 062848 / N

Assumpte: Modificació puntual de les normes subsidiàries pel que fa a la Balma del Perich

Terme municipal: Mura

Comarca: Bages

## **Informe proposta**

L'expedient de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries pel que fa a la Balma del Perich, de Mura, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'objecte de la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament (NNSS) de Mura és, d'acord amb el promotor de la modificació, possibilitar el reconeixement com a habitatge de la Balma obrada d'El Perich, element patrimonial protegit inclòs a l'Inventari d'Edificis, monuments i conjunts d'interès històric-artístic, sense que es trobi en situació contradictòria amb l'actual normativa urbanística municipal.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit es situa a la urbanització del Perich, a tocar del casc antic. En aquesta darrera, i donant-li nom, es situa l'objecte d'aquest expedient. La superfície afectada per la modificació és de 1.048m<sup>2</sup> que es corresponen amb la parcel·la 10bis, situada al carrer Matadepera núm. 14 de la urbanització d'El Perich.

La Balma del Perich, d'acord amb la descripció de la fitxa de l'Inventari del Patrimoni Cultural elaborat per la Diputació de Barcelona, és un conjunt arquitectònic d'origen medieval (segle XIV) emplaçat dins d'una gran balma (7m de profunditat per 30m de longitud) propera al cas urbà de Mura. Es considera una masia, tot i que el seu ús actual com a habitatge és esporàdic segons la fitxa. Part de la masia sobresurt de la balma uns 5 metres i ocupa gairebé tota la longitud natural de la balma. Té una superfície construïda de 470m<sup>2</sup> repartida en dues plantes. El conjunt també compta, tant dins com fora de la balma, amb diverses construccions agrícoles auxiliars (tines, cisterna, corral, magatzem, etc.).

Davant de la casa de la Balma hi ha una segona construcció més tardana que ha esdevingut l'habitatge principal, de planta rectangular, coberta a dues aigües, dues plantes i golfes, situada aprofitant desnivell natural del terreny.

### **Descripció de la proposta**

Es proposa la regularització de l'edifici històric de La Balma per a destinar-lo a ús residencial (habitatge turístic) i/o de turisme rural en coexistència amb un altre habitatge en

una parcel·la regulada amb caràcter d'ús d'habitatge unifamiliar aïllat no és possible amb la regulació de les NNSS, d'acord amb els següents factors:

- La regulació de la clau zonal només permet l'ús unifamiliar per a cada parcel·la establerta com a mínima. En el cas present existeixen dues construccions d'ús d'habitatge unifamiliar.
- Si bé la superfície de la parcel·la és superior al doble de la que s'estableix com a mínima (400m<sup>2</sup>), la configuració de la mateixa, quant a la façana a vial (15m) i disposició de les construccions, n'impedeix la segregació.
- Degut a la singular configuració constructiva de la Balma, l'edificació patrimonial no compleix amb els paràmetres de separació de llandars, i si s'arribés a interpretar que es tracta d'una construcció en soterrani per la seva situació sota una balma, aquestes es troben prohibides per la clau urbanística.
- Que si es reconegués la Balma com a habitatge, es sobrepassarien els paràmetres vigents d'edificabilitat neta i d'ocupació màxima de la clau A2 vigent.
- L'edificació de la Balma és troba protegit pel Catàleg patrimonial establert per les NNSS i en queda prohibit el seu enderroc.

Es proposa la modificació puntual de la normativa a fi de resoldre la contradicció normativa entre mantenir l'edificació catalogada i la impossibilitat de dotar-la d'un ús d'habitatge turístic o de turisme rural, fet que facilitaria la viabilitat de la seva conservació. D'acord amb la memòria es considera que la modificació reconeixeria *“una situació fàctica preexistent, amb molta antelació, a la redacció de l'instrument de planejament”* i que no va ser adequadament regulada en el moment d'aprovació de les NNSS.

Per tot plegat, la modificació puntual de les NNSS es concreta en la següent proposta:

- a) Addició d'un nou article *166bis-Balma obrada d'El Perich*, que bàsicament estableix que l'edificació quedarà exclosa del compliment del conjunt de paràmetres urbanístics de la Clau A2, en reconeix la possibilitat de reforma i rehabilitació d'acord amb les preexistències anteriors a les NNSS i finalment defineix els usos admissibles en aquest àmbit, com serien l'habitatge unifamiliar (incloent modalitat turística i d'allotjament rural), comercial, recreatiu, cultural i residencial, que són diferents dels usos admissibles en la clau A2.
- a) Addició d'un segon paràgraf a l'apartat 2 de l'article *299-Normes bàsiques de protecció* del Catàleg d'Edificis, Monuments i Conjunts d'Interès Històric-Artístic, que introdueix que els projectes que afectin elements patrimonials es regularan més enllà de la clau zonificadora i predominarà les preexistències acreditables anteriors a l'aprovació de les NNSS.

## **Planejament vigent**

### Planejament territorial:

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Planejament urbanístic:

- *Normes Subsidiàries de Planejament de Mura* (NNSS), aprovades definitivament en data 17 d'octubre de 1990 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 1385 de juliol de 2009.

Classificació: Sòl Urbà

Qualificació: Clau A2 El Perich

Catàleg d'Edificis, Monuments i Conjunts d'Interès Històric- Artístic (articles 297 a 300 de les NNSS). El Perich hi figura com a Element C5 Catalogat dins de Sòl Urbà i descrit com a *"Balma obrada en procés de degradació molt elevat."*

- *Inventari del Patrimoni Cultural de Mura*, redactat l'any 2007 per la Diputació de Barcelona. El Perich hi figura com a Fitxa 57. Es troba classificat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

**Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 25 d'abril de 2015, va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel període d'un mes, mitjançant edicte publicat al BOP de Barcelona de 18 de maig de 2015, al diari Regió 7 de data 11 de maig de 2015, al taulell d'anuncis i a la pàgina web municipal, no havent-se presentat cap al·legació durant el termini d'informació pública, d'acord amb el que s'acredita al certificat de la Secretària-Interventora municipal emès en data 29 de juny de 2015.

A l'expedient consten els informes sectorials següents:

Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona que, en 25 de maig de 2015, informa favorablement el projecte si s'adopten les consideracions emeses en l'informe, entre d'altres, que caldrà recaptar els informes del Departament de Cultura, de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya que, en data 19 de gener de 2016, emet informe en el que conclou que és necessària la realització d'un estudi de detall que permeti caracteritzar els tipus de riscos geològics, la seva perillositat associada i el tipus d'actuacions que es duren a terme en cas que sigui necessari. Concretament, aquest estudi haurà d'aprofundir en l'avaluació de l'estat actual de la balma, la seva integritat i els possibles elements inestabilitzadors, i haurà de valorar la conveniència de realització d'inspeccions periòdiques i/o un sistema d'auscultació per tal de fer-ne un seguiment.

Amb posterioritat a l'elaboració de *L'estudi d'identificació dels riscos geològics a la balma del Perich, al municipi de Mura*, l'informe que l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya emet en data 15 de desembre de 2016 conclou que aquest estudi complementa la informació referent a l'estat de la balma així com els possibles riscos associats, raó per la qual es considera que dona compliment al marc legal de referència.

Departament de Cultura, Serveis Territorials a la Catalunya Central que, en data 29 de gener de 2016, emet informe favorable amb la condició que s'incorpori un article on es determini que les sol·licituds de llicències d'obres hauran d'incloure un estudi històric-

arquitectònic-arqueològic previ on es documentin els elements del mas, el seu estat de conservació, les diferents fases constructives, etc., així com una intervenció arqueològica de caire preventiu en el subsòl. És a partir d'aquests treballs que s'haurà de justificar l'actuació i/o afectació sobre les diferents parts i estructures que configuren el conjunt i el seu entorn immediat.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió de 31 de gener de 2017, va aprovar provisionalment el document i el va trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la seva aprovació definitiva.

### **Normativa**

La modificació puntual de les NNSS proposa els següents canvis en la vigent normativa de planejament:

- a) Addició d'un nou article 166bis-Balma obra d'El Perich, a continuació de l'article 166 que regula la clau urbanística A2.
- a) Addició d'un segon paràgraf a l'apartat 2 de l'article 299-Normes bàsiques de protecció del Catàleg d'Edificis, Monuments i Conjunts d'Interès Històric-Artístic.

No es proposa la modificació de cap plànol d'ordenació.

### **Valoració de l'expedient**

Tenint en compte l'exposat en la memòria justificativa de la modificació puntual, es consideren adequats i coherents amb el planejament vigent i la legislació urbanística general la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

Tenint en compte la singularitat de tot el conjunt, aquest no s'hauria d'haver regulat amb una clau d'ordenació d'habitatges unifamiliars, doncs no forma part del teixit de ciutat jardí que envolta la Balma. Tanmateix la proposta de modificació normativa, que es formula com un article annex que exclou del compliment de tots els paràmetres, no s'adequa als criteris que tota legislació urbanística ha de contenir, en tant que no estableix pròpiament una nova regulació d'ordenació.

Es considera més adequat que s'opti per establir una subclau urbanística reconeixent la volumetria específica del conjunt de la Balma i reconeixent la existència de dos habitatges. En aquesta subclau haurà de quedar definint com a usos admissibles els residencials, de turisme rural i culturals per a l'edificació catalogada de la Balma, però exclouent en tot cas els usos recreatius o comercials en tant que no són compatibles amb la clau zonificadora de l'A2. Cal que es sol·liciti informe sectorial de turisme que determini la compatibilitat o no dels usos urbanístics tenint en compte la singularitat de l'edificació a reconèixer.

Observant els aixecaments de planta aportats en la memòria del projecte, és possible que la línia de sòl urbà, que passa pel límit de la finca objecte d'aquesta modificació deixi exclosa part de l'edificació de la Balma a reconèixer com a habitatges, pel que cal que un dels propòsits de la modificació puntual sigui ajustar en aquest àmbit la línia de límit del sòl urbà a fi de recollir la totalitat de l'edificació de la Balma. Caldrà que s'aporti planimetria a

una escala adequada per a recollir aquest ajustament dels límits. També caldrà que la documentació justifiqui adequadament les superfícies de sostre que cal regularitzar, d'acord amb la planimetria de l'edificació de la Balma.

Caldrà també que es modifiqui la redacció de l'apartat de la memòria referent a l'objecte de la modificació, doncs la finalitat és el reconeixement de l'edificació històrica de la Balma del Perich i determinar-ne la seva regularització urbanística.

Pel que fa al criteri respecte a considerar que no existeix augment de l'aprofitament urbanístic, aquest no és correcte. Al reconèixer la superfície de la masia de La Balma, resulta que el sostre existent és superior al sostre que admetria la clau A2, doncs aplicant l'índex l'edificabilitat ( $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ) respecte la parcel·la (1048m) el seu resultat és de  $576,4\text{m}^2$ . Per tant, d'acord amb les superfícies aportades en la memòria, la diferència entre l'edificabilitat màxima i la real ( $775,75\text{m}^2$ ) és de  $199,35\text{m}^2$ , el que suposa un augment de l'aprofitament urbanístic.

La modificació puntual de les NNSS comporta un increment del sostre edificable i un increment de l'aprofitament urbanístic, fet que, en aplicació del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), comportarà la cessió de sòl per reserva de zones verdes i espais lliures (article 100.1 de la TRLU) així com la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. En aquest cas, es substituirà pel seu equivalent econòmic, en base a l'article 100.4.c de la TRLU.

Caldrà també que, en la documentació, s'incloguin tots els requeriments establerts per l'article 99 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Indicar que si bé per la configuració i dimensions actuals, la parcel·la no és segregable, caldrà que la modificació reculli que la parcel·la única és indivisible a fi de garantir la continuïtat de configuració històrica dels dos habitatges.

Tenint en compte tot l'exposat, escau suspendre l'aprovació del projecte fins que es doni compliment de les prescripcions següents:

1. Es recapti l'informe en matèria de turismes.
1. S'ajusti el límit de sòl urbà a fi de recollir la totalitat de l'edificació de la Balma, aportant planimetria a escala adequada.
2. S'estableixi una subclau urbanística que reconegui la volumetria específica del conjunt de la Balma i reconegui l'existència de dos habitatges. En aquesta subclau quedaran definits com a usos admissibles els residencials, de turisme rural i culturals.
3. La modificació puntual no s'ajusti adequadament als requeriments de l'article 99 i 100 del TRLU, en tant que la modificació suposa un increment de la edificabilitat i que comporta cessions que no s'han contemplat.

4. La documentació justifiqui adequadament les superfícies de sostre que cal regularitzar, d'acord amb la planimetria de l'edificació de la Balma.
5. S'estableix la parcel·la de l'àmbit objecte de la modificació com a única i indivisible.
6. Es modifiqui la redacció de l'apartat de la memòria referent a l'objecte de la modificació, atès que la finalitat és el reconeixement de l'edificació històrica de la Balma del Perich i determinar-ne la seva regularització urbanística.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les normes subsidiàries pel que fa a la Balma del Perich, de Mura, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

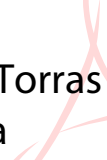
- 1.1 Cal sol·licitar l'informe sectorial de turisme que determini la compatibilitat o no dels usos urbanístics tenint en compte la singularitat de l'edificació a reconèixer.
- 1.1 Cal ajustar el límit de sòl urbà per tal de recollir la totalitat de l'edificació de la Balma, tot aportant planimetria a l'escala adequada.
- 1.2 Cal establir una subclau urbanística que reconegui la volumetria específica del conjunt de la Balma i l'existència de dos habitatges, i on quedaran definits, com a usos admissibles, els residencials, de turisme rural i culturals, excloent tota la resta.
- 1.3 Cal ajustar adequadament la modificació puntual als requeriments dels articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en tant que la modificació suposa un increment de l'edificabilitat i que comporta cessions que no s'han contemplat.
- 1.4 Cal que la documentació justifiqui adequadament les superfícies de sostre a regularitzar, d'acord amb la planimetria de l'edificació de la Balma.
- 1.5 Cal establir com a única i indivisible la parcel·la de l'àmbit objecte de la modificació.
- 1.6 Cal modificar la redacció de l'apartat de la memòria referent a l'objecte de la modificació, atès que aquest és el reconeixement de l'edificació històrica de la Balma del Perich, i determinar-ne la seva regularització urbanística.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El Cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua



Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
11:30:53 +02'00'



CU: 16

Expedient: 2017 / 062850 / N

Assumpte: Modificació puntual de les normes subsidiàries pel que fa a l'entorn de l'església

Terme municipal: Mura

Comarca: Bages

## **Informe proposta**

L'expedient de Modificació puntual de les normes subsidiàries pel que fa a l'entorn de l'església, de Mura, ha estat promogut per i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'objecte de la modificació puntual és la reordenació urbana d'un tram del carrer del Sol i de l'entorn de l'Església de Sant Martí, al nucli antic de Mura.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit superficial del present expedient abasta 228 m<sup>2</sup>, en ple nucli urbà històric de Mura, constituït part del front del carrer del Sol, al nord de l'absis de l'església parroquial.

A l'àmbit de la present Modificació puntual, concorren diferents qualificacions urbanístiques. En primer lloc les de zona de casc antic, amb dues subzones subclaus, les A1d i la A1b, que bàsicament distingeixen diferents tipologies d'edificació. També apareixen indicades zones de verd privat (VP) i zones com a no Edificable (NE). Les tres primeres es poden definir com a zones o qualificacions, doncs compten amb la seva pròpia articulació dins de la normativa de planejament, amb paràmetres diferenciats, mentre que els àmbits definits com a NE no es troben definits a la normativa.

Degut a la indefinició gràfica en el plànol d'ordenació del nucli urbà, part de l'àmbit afectat per la modificació puntual no es troba clarament definida en quina qualificació es troba, especialment una part considerable de les finques que fan front al carrer del Sol i que actualment són uns espais no edificats, si bé hi existeixen algunes construccions auxiliars en planta baixa.

Aquesta problemàtica en la indefinició gràfica de les qualificacions es part de la motivació per a dur a terme de la modificació puntual. D'acord amb els plànols informatius aportats, la modificació puntual fixa un estat inicial de la zonificació, basat en la configuració real o actual de l'àmbit i en l'experiència per part dels tècnics municipals en la interpretació de la normativa en el nucli antic, pel que es considera com a efectiva la següent zonificació:

- Els subàmbits A1 (definit al gràficament a la memòria) es troben qualificats com a A1d, la mateixa zona que l'edifica del qual són annexos.

- Els subàmbits A2 i B(definit al gràficament a la memòria) es troben qualificat com a VP, amb la part posterior indicada com a NE.

L'àmbit de la modificació afecta dues finques de propietat particular.

Tenint en compte les particularitats topogràfiques i geològiques de l'àmbit, el document de la modificació va acompanyat d'un estudi que analitza l'estabilitat i riscos geològics entre el carrer del sol i l'església de Sant Martí.

## **Descripció de la proposta**

### *Objectius de la proposta:*

- Resoldre la contradicció normativa interna que suposa la coexistència de diferents regulacions per a un mateix àmbit, aclarint-ho.
- Assolir, gratuïtament, una ampliació del sistema viari local (22m<sup>2</sup>) al carrer del Sol a la vegada que s'amplia el nombre de places d'aparcament privat a l'interior de les parcel·les.
- Aconseguir una millora de l'entorn visual de l'església parroquial a l'enderrocar unes construccions auxiliars, sense malmetre la imatge urbana.
- Millorar la configuració del front edificat al carrer del Sol al possibilitar l'edificació en uns terrenys actualment vacants, substituint les actuals tanques i murs de contenció per les façanes (en planta baixa/soterrada) d'uns garatges..
- Arranjar el substrat rocós del mirador públic, millorant la seva seguretat, al permetre l'arranjament en el nivell inferior, tasques obligades a realitzar si s'autoritza l'edificació de les plantes de garatge.

### *Descripció de la proposta:*

La modificació puntual no modifica la normativa o articulat existent, sinó que partint d'una definició gràfica de l'estat actual, que com s'ha exposat presenta indefinicions, proposa canvis de qualificació d'acord amb els objectius definits anteriorment, i que es resumeix en:

- Definir els àmbits edificables en aquest tram del carrer del Sol, en planta baixa (soterrani) i planta pis (baixa), amb la clau A1b, mantenint la resta del sòl com a verd privat.
- Definir com a no edificable la part situada a tocar de l'església (20m<sup>2</sup>) enderrocant les construccions actualment existents (porxo), amb la clau A1d a qualificar-se com a verd privat.
- L'edificabilitat que l'habitatge vinculat a les cessions de vialitat i al canviar el porxo per un verd privat, es traslladaria a l'àmbit adjacent sota la roca, canviant de VP a A1b, fet que permetria ampliar l'habitatge amb un volum en PB+1P.
- Eliminar la restricció (clau N.E.) d'inedificabilitat dels afloraments rocósos situats dessota el mirador públic, mantenint-los com a verd privat, permetent la intervenció a fi de reforçar les parts posterior dels futurs garatges.
- Ampliar la superfície del carrer del Sòl en 22 m<sup>2</sup> a cedir gratuïtament a l'Ajuntament per part de la propietat, enderrocant prèviament el cos annex existent. Aquesta superfície passaria de qualificar-se amb clau A1d a classificar-se dins el sistema viari.

**Planejament vigent**Planejament territorial:

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Planejament urbanístic:

- *Normes Subsidiàries de Planejament de Mura (NNSS)*, aprovades definitivament en data 17 d'octubre de 1990 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 1385 de juliol de 2009.

Classificació: Sòl Urbà Consolidat.

Pel que respecta a les qualificacions del sòl, en l'àmbit conflueixen les següents:

- a) Zona de Casc històric.(A1)

*Article 132. Criteris d'edificació*

*"2.Pel que fa a les edificacions actuals, hom preveu el seu manteniment estricte en l'estat en que es troben, entenent-se allò construït com la màxima edificabilitat possible, no admetent-se modificacions de les alineacions de façana, tant a vial, com posteriors i laterals, així com tampoc envers la seva alçada."*

*Article 133. Condicions d'edificació. Paràmetres generals de zona A1*

*"1.1.- Les alineacions de les noves edificacions seran les definides als plànols d'ordenació detallada*

*2.1.-No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana. Pot recular part o la totalitat de la façana."*

- a) Subzona d'ocupació total de parcel·la (clau A1-d).

*Article 139. Tipus d'ordenació*

*"El tipus d'ordenació bàsic és el de alineació a vial, amb una normativa flexible pel que fa a les separacions respecte als partions laterals, de manera que hi són possibles les vivendes aparellades, amb espai lliure adscrit a cada habitatge o bé amb jardí en condomini."*

*Article 140. Condicions d'edificació*

*"L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,78m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*L'espai lliure mínim de parcel·la serà de 24m<sup>2</sup>, malgrat aquesta reserva d'espai lliure rebaixi l'índex d'edificabilitat màxim permès en l'apartat anterior.*

*La profunditat màxima edificable serà de 20m.*

*L'alçada reguladora màxima serà de 9,50m.*

*7.- Construccions auxiliars a l'espai lliure de parcel·la.*

*7.1.- Seran tant sols de planta baixa (PB). L'alçada reguladora màxima queda fixada en 3,50m*

*(...)*

*7.3.- Podran ocupar com a màxim un 30% de la superfície lliure de la parcel·la."*

- b) Subzona d'habitatge alineat a carrer amb espai lliure al costat (clau A1-b).

*“Article 145. Condicions d'edificació*

*L'índex d'edificabilitat neta serà de 3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*La profunditat màxima edificable serà de 22 m.*

*L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,50 m.*

*El nombre màxim de plantes serà de Planta Baixa més dos pisos (PB + 2).”*

- c) Verd Privat (clau VP).

*Article 117. Verd privat*

*“Comprèn aquesta denominació, els espais d'ús privat en sòl urbà amb edificacions aïllades o segons alineació a vials destinats a hortes o jardins que cal preservar.*

*Condicions d'edificació.:*

*Es mantindrà l'edificació actual, permetent-se, només i per una sola vegada augment d'ocupació de les parcel·les en un deu per cent (10%) de la superfície lliure d'aquesta.*

*Les edificacions es consideren edificacions auxiliars i hauran de complir els paràmetres reguladors que per aquest tipus de construccions fixen aquestes Normes en el Casc Històric.*

- d) No edificable (clau NE). No existeix regulació normativa de la clau, si bé pels àmbits on gràficament es situa sembla que es relaciona amb els afloraments rocosos.

### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, el Ple municipal en sessió de data 25 d'abril de 2015 va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria al BOP de Barcelona de data 18 de maig de 2015, al diari Regió 7 de data 11 de maig de 2015, a la web municipal i en el tauler d'anuncis de la corporació, havent-se presentat un escrit d'al·legacions, segons consta al certificat emès en data 29 de juny de 2015 per la Secretària-Interventora municipal.

A l'expedient consten els informes dels organismes amb competències sectorials afectades següents:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona que, en data 20 de maig de 2015, emet informe favorable condicionat al compliment de les consideracions esmentades al propi informe i relatives a: recaptar l'informe de l'ICGC, extreure les mesures d'integració paisatgística, complir les prescripcions tècniques per una zona E3 pel que fa a les instal·lacions d'il·luminació exterior, així com complir les mesures normativament previstes en matèries de contaminació acústica de les obres, prevenció d'incendis forestals, ecoeficiència en l'edificació i residus.

- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya que, en 18 de gener de 2016, emet informe indicant que, per tal de poder donar compliment al marc legal de referència, és necessària la realització d'un estudi de detall que permeti determinar l'estat dels afloraments rocosos que es preveuen intervenir així com els possibles riscos associats, tant per les construccions situades en la seva part superior com en el carrer i els vianants.
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya que, en data 15 de desembre de 2016, emet informe concloent que la memòria "Estudi d'estabilitat del vessant i riscos geològics associats a l'arranjament entre el carrer del Sol i l'església de Sant Martí" complementa la informació referent a l'estat dels afloraments rocosos que es preveuen intervenir així com els possibles riscos associats, raó per la qual es considera que es dona compliment al marc legal de referència.

Posteriorment, el Ple municipal en sessió de 31 de gener de 2017 desestima l'al·legació presentada, aprova provisionalment l'expedient i el tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès en data 14 de febrer 2017 per la Secretària-Interventora municipal.

### **Normativa**

La modificació puntual incorpora una normativa pròpia reguladora, que en cap cas modifica l'articulat de les vigents NNSS de planejament.

En realitat la modificació puntual si comportarà canviar la planimetria que zonifica l'àmbit del nucli antic de Mura.

### **Valoració de l'expedient**

En base a les superfícies aportades en la memòria, s'ha realitzat el càlcul de sostre resultant tant amb les actuals qualificacions com amb les qualificacions resultants en aplicar-se la modificació puntual, en base als subàmbits indicats en la memòria i els índex d'edificabilitat de cada zona:

Subàmbit A1 (porxo i cobert annex): 42m<sup>2</sup>.

Sostre total actual (A1d): 126 m<sup>2</sup>st

Sostre total modificació puntual (sistema viari+ VP): 0m<sup>2</sup>

Subàmbit A2: 122,4m<sup>2</sup>

Sostre total actual (VP+NE): 12'4m<sup>2</sup>st

Sostre total modificació puntual (A1b): 95,47m<sup>2</sup>

Subàmbit B: 63,6m<sup>2</sup>.

Sostre total actual (VP+NE): 6,3 m<sup>2</sup>st

Sostre total modificació puntual (A1b): 4,61m<sup>2</sup>

Sostre total de tots els subàmbits planejament actual: 144,7m<sup>2</sup>

Sostre total de tots els subàmbits modificació puntual: 145,08m<sup>2</sup>

Per tant, d'acord amb l'aplicació de les claus urbanístiques actuals i resultants, es considera que el global de la modificació no produeix un increment de sostre edificable.

Ara bé, en la ordenació volumètrica proposada, els redactors proposen que l'edificabilitat eliminada del subàmbit A1 es sumi al subàmbit A2, a fi de permetre que sobre el garatge es creï una planta d'ampliació de l'habitatge existent. Tanmateix, si és manté l'actual clau A1b en aquest àmbit, no es pot assolir el sostre que es proposa, ja que superaria l'edificabilitat màxima permesa en aquesta clau A1b.

Així doncs, caldria crear per a l'àmbit de la modificació, una subclau de la zona A1b amb uns paràmetres que contemplin l'ordenació, els sostre màxim admès i altres determinacions que siguin necessàries per tal de poder encaixar la proposta plantejada en el document.

D'altra banda, caldria que el document especifiqui quina figura de gestió es preveu per a garantir la cessió de la vialitat que es proposa.

Així mateix, caldrà incorporar en el document, els plànols de zonificació en sòl urbà tant del planejament vigent com de la proposta, sobre base cartogràfica més detallada i amb la zonificació suficientment definida.

En conseqüència, escau informar favorablement l'expedient, amb les condicions abans assenyalades.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Acord**

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual de les normes subsidiàries pel que fa a l'entorn de l'església, de Mura, promoguda i tramesa per l'Ajuntament i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori la prescripció següent:

- 1.1 Cal crear per a l'àmbit de la modificació, una subclau de la zona A1b amb uns paràmetres que contemplin l'ordenació, els sostre màxim admès i altres determinacions que siguin necessàries per tal de poder encaixar la proposta plantejada en el document.
- 1.1 Cal que el document especifiqui quina figura de gestió es preveu per a garantir la cessió de la vialitat que es proposa.

1.2 Cal incorporar en el document, els plànols d'ordenació en sòl urbà, tant del planejament vigent com de la proposta, sobre base cartogràfica més detallada i amb la zonificació suficientment definida.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
15:56:18 +02'00'

CU: 17  
Expedient: 2016 / 060431 / N  
Assumpte: Pla especial urbanístic del sector PE 2 "Estació de Servei"  
Terme municipal: Navarcles  
Comarca: Bages

## Informe proposta

L'expedient del Pla especial urbanístic del sector PE 2 "Estació de Servei", de Navarcles, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

Establir una ordenació detallada per a l'àmbit del PE 2 "Estació de Servei", que permeti implantar-hi una estació de servei i un magatzem de gasoil de distribució a l'engròs.

### Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 26 d'octubre de 2016, en relació al *Pla especial urbanístic del sector PE 2 "Estació de Servei"*, de Navarcles, va acordar:

-1 Suspendre la resolució definitiva del Pla especial urbanístic del sector PE 2 "Estació de Servei", de Navarcles, promogut i tramès per l'Ajuntament, fins que es completi el document amb el grau de detall d'un avantprojecte, tot incorporant les plantes de cadascun dels volums que permeti identificar-ne el seu destí i programa complet així com justificar que les seves dimensions són les mínimes imprescindibles per a l'ús i l'activitat a la qual es destinarà. Així mateix, cal aportar nova documentació gràfica que garanteixi que la implantació en el terreny escollida per a la plataforma, per als diferents cossos i per la vialitat, és aquella que suposarà el mínim moviment de terres i el mínim pendent de les infraestructures, amb el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística.

-2 Indicar a l'Ajuntament que cal esmenar les mancances detectades en una primera anàlisi del document, i que consten a l'apartat "Valoració de l'expedient" d'aquest acord.

### Àmbit d'actuació

L'àmbit d'aquest pla especial urbanístic se situa al municipi de Navarcles, a la comarca del Bages, concretament en l'encreuament entre la carretera N-141c –que connecta Manresa amb Moià- i la BV-1221 –que uneix Navarcles amb Terrassa, passant per Talamanca i Mura-.

Físicament es tracta d'una peça irregular i contínua d'11.534,51 m<sup>2</sup> de superfície, topogràficament terrassada amb un únic accés des de la BV-1221.



Cadastralment es correspon amb 3 finques; finca cadastral núm.1, referència 8836804DG283N0001FO; finca cadastral núm.2, referència 8836802DG283N0001LO; finca cadastral núm.3, referència 8836801DG283N0001PO.

### **Descripció de la proposta**

La finalitat d'aquest document és establir una ordenació detallada per a l'àmbit del PE 2 "Estació de Servei", que permeti implantar-hi una estació de servei i un magatzem de gasoil de distribució a l'engròs. En aquest sentit, els objectius concrets que persegueix aquest Pla especial urbanístic són:

1. Garantir un accés amb condicions des de la rotonda
  1. Assegurar des d'aquest accés la circulació interior, amb un vial que permeti desenvolupar les diferents activitats previstes
  2. Plantejar, a banda de la vialitat, les zones d'aparcament en superfície i les zones d'espais lliures d'edificació
  3. Fixar les implantacions dels nous edificis, reconèixer els existents i ordenar la volumetria vinculada a aquestes activitats, a partir d'un pla d'arrencada que es fixa a la cota 244,00 m.
  4. Garantir una bona qualitat dels espais lliures previstos. En aquest sentit, la franja que el planejament estableix com a 7.3.a, a tocar de la carretera, es planteja com la continuació del talús que apareix des de la nova ordenació, sense alterar tampoc part del tractament que ara té.

La proposta presentada preveu les dotacions següents de serveis:

- Àrea base de distribució de gas-oil i edificacions i instal·lacions vinculades
- Àrea de subministrament de carburant i edificacions i instal·lacions vinculades
- Àrea de rentat de vehicles
- Punt de control de pressió de neumàtics i subministrament d'aigua

Els documents que integren aquest Pla especial urbanístic són:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Agenda i avaluació econòmica
- Plànols
- Annexes

### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, per Decret d'Alcaldia de data 24 de febrer de 2016 es resol aprovar inicialment l'expedient i sotmetre'l al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al DOGC de data 1 de març de

2016, al BOP de Barcelona de data 4 de març de 2016, al diari "Regió 7" de data 26 de febrer de 2016 i a la pàgina web municipal, sense que s'hagin presentat al·legacions, segons consta en el certificat emès per la secretària municipal, en data 15 d'abril de 2016.

Pel que fa a la tramitació ambiental del document, cal indicar que en data 6 de maig de 2016 la Directora dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat va resoldre emetre informe ambiental estratègic, en el sentit de què el Pla especial urbanístic PE-2 Estació de servei no s'havia de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient si compleix les condicions següents:

- a) Incorporar a la normativa del PEU les mesures de sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització que es van indicar en l'informe ambiental de l'aprovació inicial de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic per al reajustament del sector i ampliació i regulació dels usos del Pla especial PE-2 Estació de servei.
- a) Incorporar a la normativa del PEU les determinacions necessàries per tal que el Projecte d'urbanització adopti les mesures exigides per la legislació sectorial en relació a la prevenció d'incendis forestals, la prevenció de la contaminació lumínica i acústica i la gestió correcta dels residus d'enderroc i de la construcció.

Altrament, s'indicà a l'Ajuntament de Navarces que calia sol·licitar informe a la unitat d'avaluació ambiental dels Serveis Territorials de la Catalunya Central, com a organisme ambiental afectat per raó de les seves competències sectorials, un cop aprovat inicialment el Pla especial i simultàniament al tràmit d'informació pública, de conformitat amb l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

A l'expedient consten els informes dels organismes amb competències sectorials afectades següents:

- Serveis Territorials d'Interior a la Catalunya Central que, en data 11 de maig de 2016, emet informe en matèria de protecció civil manifestant, entre d'altres, que sens perjudici de les prescripcions que s'indiquin des dels organismes sectorials competents, es recorda que s'hauran de tenir en compte les mesures preventives contemplades en la legislació vigent sobre prevenció d'incendis forestals, en particular el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, la Llei 5/2003, de prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals i la seva modificació per la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. En concret, es suggereix incloure aquestes mesures preventives a la Normativa.
- Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de la Diputació de Barcelona que, en data 14 de juny de 2016, emet informe favorable condicionat al compliment dels preceptes següents:

- Davant de la línia d'edificació no s'executarà ni autoritzarà cap element, instal·lació o servei vinculat a la benzinera no contemplat i grafiat expressament en la nova documentació presentada.
  - Qualsevol actuació dins la zona d'influència de la carretera tindrà autorització de la Diputació de Barcelona previ a la seva execució.
  - Es complirà el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, així com el Reglament General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre, en tot allò que no s'oposi al Text refós abans esmentat.
- Serveis Territorials a la Catalunya Central de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental que, en data 21 d'octubre de 2016, ha emès informe exposant el següent:

“Vistes aquestes circumstàncies, i un cop verificat que la normativa del PEU que es proposa actualment ha incorporat els condicionants de la resolució de no sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, s'emet informe favorable sobre el Pla especial urbanístic PE-2 benzinera al terme municipal de Navarces amb aquesta condició:

- La normativa inclourà, dins del capítol de Sostenibilitat i ecoeficiència, un article que indiqui al Projecte d'Urbanització necessitat de sol·licitar els permisos corresponents a l'ACA per obres a la llera i les mesures preventives per la no afectació a l'ecosistema fluvial per al protecció de la llúdriga.”
- Agència Catalana de l'Aigua que, en data 24 d'octubre de 2016, emet informe amb caràcter favorable pel que fa a abastament, sanejament (tot indicant que caldrà que el promotor disposi d'autorització d'abocament emesa per la Mancomunitat de Municipis del Bages), inundabilitat i afeccions mediambientals.
- Servei Territorial de Carreteres de Barcelona que, en data 24 d'octubre de 2016, emet informe favorable condicionat al compliment de diverses consideracions que caldrà incloure en el document i/o en els projectes que desenvolupin la urbanització del sector, i que són:

-Donar compliment a l'informe del director general d'Infraestructures de mobilitat terrestre de data 30 de juny de 2014

-Donar compliment a les consideracions incloses en l'apartat 4.4 *Anàlisi i valoració de la proposta* així com a l'apartat 5 *Prescripcions* de l'informe de 24 d'octubre de 2016.

A l'expedient consta que s'ha sol·licitat informe, en data 11 de març de 2016, a la Direcció General de Transports i Mobilitat i a la Subdirecció General de la Biodiversitat del Departament de Territori i Sostenibilitat, sense que consti a l'expedient que hagin estat emesos.

El Ple de l'Ajuntament en sessió de data 19 de juliol de 2016 aprova provisionalment l'expedient i el tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès per la secretària municipal, en data 22 de juliol de 2016.

L'Ajuntament de Navarces, per tal de donar compliment a l'acord de la CTUCC de 26 d'octubre de 2016, ha tramès el text refós aprovat pel Ple municipal en sessió de 25 d'abril de 2017 segons consta en el certificat de la Secretària municipal de data 27 d'abril de 2017.

### **Equip redactor**

Orriols Arquitectes, S.L.P

### **Normativa urbanística**

El document presentat incorpora unes normes urbanístiques articulades.

### **Planejament vigent**

#### Planejament territorial

- Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm.5241, de 22 d'octubre de 2008.

El plànol d'ordenació O.6. *Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures* del Bages identifica els sòls objecte d'aquesta actuació com a sòl de protecció preventiva.

#### Planejament urbanístic

- Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament (NNSS), aprovada definitivament per la CTUB en data 31 de maig de 2000, i publicada al DOGC, el 21 de setembre de 2000.

Les Normes subsidiàries classifiquen aquests terrenys com a sòl no urbanitzable, amb les qualificacions de sistema d'infraestructures de servei (Clau B), zona de protecció forestal (Clau 7.3) i sistema viari. Aquestes NNSS delimiten per a l'àmbit un pla especial urbanístic, el PE2.*Estació de Servei*, amb l'objectiu "*d'aconseguir una proposta d'ordenació que permeti la solució de la problemàtica plantejada pel que fa a la solució dels accessos de la benzineria i la seva distància respecte les dues carreteres properes a la instal·lació existent*".

- Modificació puntual núm. 21 de les Normes subsidiàries de planejament al sector PE-2, estació de servei, aprovada definitivament el 23 de gener de 2015, i publicada al DOGC, el 6 de juliol de 2015.

Els objectius principals d'aquesta Modificació són els següents:

- Reajustar l'àmbit del PEU als límits de propietat, excloent la carretera BV-1221. Això suposa establir una superfície de l'àmbit d'11.534,51m<sup>2</sup>
- Incorporar com a ús complementari als usos permesos en sòl no urbanitzable l'ús d'emmagatzematge i distribució de gas-oil a l'engròs
- Redistribuir l'àmbit qualificat de sistema d'infraestructures de serveis (Clau B), a resultes de la incorporació de l'accés des de la rotonda i no des de la carretera BV-1221
- Variar la implantació dels edificis de l'àmbit qualificat com a sistema d'infraestructures de serveis (Clau B), per tal de poder desenvolupar adequadament les activitats previstes de forma paral·lela, tot complint amb les determinacions fixades per la legislació vigent en matèria de carreteres
- Concretar que dels tres tipus de serveis (Clau B) només s'admet el sistema d'infraestructures de serveis viaris. B.3.

Normativament, la proposta de Modificació puntual suposa modificar l'actual fitxa urbanística que regula l'àmbit subjecte a pla especial, establint els paràmetres següents:

#### **FITXA URBANÍSTICA PE.2 estació de servei**

##### **2. Objectius:**

Aconseguir una proposta d'ordenació que permeti la implantació d'una estació de servei i un magatzem de gasoil de distribució a l'engròs.

##### **3. Ús global:**

Serveis d'infraestructures de serveis viaris (art. 150 normativa NNSS), estació de servei (art. 102.16 Normativa NNSS) i magatzem i distribució de carburants a l'engròs.

##### **4. Ordenació:**

Volumetria específica

##### **5. Superfícies**

- Total SNU privat: 11.534,51 m<sup>2</sup>
- Zona de protecció forestal (Clau 7.3): 6.764,28m<sup>2</sup>
- Zona d'infraestructures de serveis (Clau B.3): 4.770,23m<sup>2</sup>

##### **6. Sostre màxim**

- 630 m<sup>2</sup>st (sobre rasant): garatge de camions (250 m<sup>2</sup>st PB) ; oficina del centre de distribució (80 m<sup>2</sup>stPB); edifici de serveis benzinera (150 m<sup>2</sup>stPB + 150m<sup>2</sup>st P1)
- 80 m<sup>2</sup>st (sota rasant), i d'acord amb art. 88 normativa NNSSP
- S'admetrà la ubicació de dues marquesines (segons plànol n°11) que no computen a efectes d'edificabilitat (art. 151 de la normativa de les NNSSP)

##### **7. Ocupació màxima**

480 m<sup>2</sup> (segons plànol d'ordenació núm. 11) sense computar les dues marquesines.

##### **8. Perfil regulador**

7,00m (PB+P1) i 5m (PB) (art. 87.2 de la normativa de les NNSSP)

##### **9. Separació a límits**

Segons plànol d'ordenació núm.11

##### **10. Carregues d'urbanització:**

- La totalitat del sistema viari i les que determini el pla especial.
- La connexió del sector a la xarxa pública de clavegueram, segons les indicacions municipals i la companyia gestora del servei.

#### **11. Altres determinacions:**

- Serà preceptiva la redacció d'un pla especial per precisar les volumetries i rasants, i incorporant les prescripcions dels organismes competents en carreteres. S'inclourà l'estudi de la viabilitat d'una connexió de vianants del sector fins la Planota.
- La franja constituïda pel talús situat entre les instal·lacions i la carretera tindrà un tractament paisatgístic. Atès que aquest espai seguirà essent de titularitat privada, els propietaris del sector n'assumiran la seva conservació.
- Atès que el sector està conformat per tres finques registrals i només es disposarà d'un accés rodat des de la via pública, abans de l'aprovació definitiva del Pla especial, caldrà agrupar les tres finques registrals, o inscriure en el Registre de la propietat la servitud de pas entre elles.

Altrament, la Modificació també comporta modificar el plànol N2 de les NNSS pel plànol P09. *Zonificació proposada*. L'ordenació establerta en dita Modificació per als diferents volums és indicativa i serà concretada en el corresponent Pla especial urbanístic.

- Pla Director Urbanístic del Bages (PDU), aprovat definitivament pel govern de Catalunya, el 10 d'octubre de 2006.

La documentació normativa del sistema d'espais oberts d'aquest document i, concretament, el mapa T21 *Àrees de regulació homogènia* inclou l'àmbit de l'actuació dins la *Matriu agroforestal (mixta)*, com a *àrees agroforestals dels costers*.

#### **Descripció de la proposta**

La finalitat d'aquest document és establir una ordenació detallada per a l'àmbit del PE 2 "Estació de Servei", que permeti implantar-hi una estació de servei i un magatzem de gasoil de distribució a l'engròs. En aquest sentit, els objectius concrets que persegueix aquest Pla especial urbanístic són:

1. Garantir un accés amb condicions des de la rotonda
2. Assegurar des d'aquest accés la circulació interior, amb un vial que permeti desenvolupar les diferents activitats previstes
3. Plantejar, a banda de la vialitat, les zones d'aparcament en superfície i les zones d'espais lliures d'edificació
4. Fixar les implantacions dels nous edificis, reconèixer els existents i ordenar la volumetria vinculada a aquestes activitats, a partir d'un pla d'arrencada que es fixa a la cota 244,00 m.
5. Garantir una bona qualitat dels espais lliures previstos. En aquest sentit, la franja que el planejament estableix com a 7.3.a, a tocar de la carretera, es planteja com la continuació del talús que apareix des de la nova ordenació, sense alterar tampoc part del tractament que ara té.

## Valoració de l'expedient

L'apartat *Valoració de l'expedient* de l'acord anterior, de 26 d'octubre de 2016, feia les següents observacions:

1. D'acord amb l'article 57 del Reglament de la Llei d'urbanisme, que regula l'autorització d'usos i construccions en sòl no urbanitzable, els plans especials urbanístics per a la implantació d'actuacions, activitats i construccions a què es refereixen els articles 47.6e), 48 i 49 del TRLUC, han d'incorporar *"L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció el qual ha de referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals"*.

El document analitzat no té el suficient grau de detall que ha de contenir un avantprojecte i, en aquest cas específic, caldrà, a més, aportar nova documentació gràfica (plantes i seccions) que garanteixi que la implantació en el terreny escollida per a la plataforma, per als diferents cossos i per la vialitat és aquella que suposarà el mínim moviment de terres i el mínim pendent de les infraestructures.

- S'ha completat el document de Pla especial urbanístic amb nova documentació gràfica. S'han afegit dos plànols a escala 1/200 (26e i 27e) que superposen l'ordenació proposada en el topogràfic actual i permeten comprendre la implantació del projecte en la realitat del lloc.

Així mateix, s'han incorporat 4 nous plànols (22e, 23e, 24e i 25e) amb l'avantprojecte de les diferents edificacions i instal·lacions proposades, tant en planta com en alçat i secció, amb indicació de la cota de referència.

- Altrament, pel que fa a la implantació d'aquestes instal·lacions en la topografia del lloc, el document de memòria incorpora en el seu punt 2.2. una justificació adequada i ben motivada de que la implantació escollida és la que suposarà el mínim moviment de terres. Així mateix, la nova proposta ha eliminat el vial secundari que es preveia en la versió anterior i que tenia un pendent mig de més del 18%.

2. Altrament, d'acord amb els articles 48 i 49.1.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, mancaria incorporar a la documentació d'aquest pla especial urbanístic un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

El document incorpora com a Annex 10 un *Estudi d'impacte ambiental i integració paisatgística*. Aquest estudi conclou amb les següents propostes:

- *Considerar vegetació autòctona alhora d'implantar les solucions d'enjardinament i millora dels talussos i murs de formigó*
- *Fer un tractament dels límits de forma molt ajustada a través d'intervencions "no dures" sinó d'integració natural a l'entorn*
- *Considerar les franges de seguretat com a aspecte principal vinculat a l'activitat i fer que la integració paisatgística compleixi també aquests requisits*

3. Atès que el sector està conformat per 3 finques registrals independents, la fitxa normativa d'aquest PE.2 estableix la necessitat, prèvia aprovació definitiva del pla especial urbanístic, de o bé agrupar les tres finques registrals, o bé inscriure en el registre de la propietat la servitud de pas entre elles. (...)

Caldrà justificar l'opció elegida. Altrament, en el cas de mantenir-se la constitució de dret de pas, serà necessari, prèvia aprovació definitiva d'aquest instrument de planejament derivat, fer la pertinent inscripció en el Registre de la propietat de la servitud de pas constituïda entre les diferents finques.

El Text refós opta per mantenir les 3 finques registrals i constituir el dret de pas sobre les diferents finques que intervenen. Altrament, s'ha incorporat com a Annex 4 la inscripció al Registre de la propietat d'aquesta servitud de pas.

4. Pel que fa a les Normes Urbanístiques, caldrà eliminar els articles 7. *Iniciativa i sistema d'actuació* i 8. *Pla d'etapes* vist que les determinacions que aquí es recullen no són pròpies del règim de sòl no urbanitzable. Caldrà fer aquesta mateixa correcció en el punt 2.5. *Desenvolupament i execució del Pla especial urbanístic* de la Memòria d'actuació i en l'apartat 3.1. *Agenda de l'Agenda i avaluació econòmica*.

S'han eliminat de les Normes Urbanístiques i de la Memòria d'actuació aquestes determinacions impròpies, d'un PEU en sòl no urbanitzable.

5. En el punt tercer de l'article 11. *Regulació de l'edificació* es fixa un sostre màxim sota rasant de 80 m<sup>2</sup> en tot el sector, sense especificar-se el destí d'aquest. Aquest sostre en subsòl ja estava contemplat en la fitxa del pla especial urbanístic prevista en el planejament general vigent.

No obstant això, el punt 4t d'aquest mateix article admet la construcció de dipòsits i registres soterrats, a ubicar en el subsòl dels terrenys qualificats com a zona B3, que no computaran a efectes d'ocupació ni edificabilitat. Vist que aquest supòsit no estava previst en la fitxa del dit sector, caldrà justificar la seva necessitat i el perquè aquests elements auxiliars no poden situar-se en els 80 m<sup>2</sup> admesos sota rasant en les NNSS. En qualsevol cas, al localitzar-se l'actuació en sòl no urbanitzable, caldrà deixar clar que el sostre que s'implanti sota rasant computarà igualment als efectes d'edificabilitat.

S'ha modificat el redactat de l'article 9. *Regulació de l'edificació* de les Normes urbanístiques per resoldre aquests aspectes.

6. En relació amb l'article 13. *Regulació d'usos i activitats* caldrà eliminar del punt 1 l'ús de rentadors de vehicles ja que aquest no està previst de forma explícita en l'article 102.16 de les NNSS, que regula l'ús d'estació de serveis, podent-se entendre, en tot cas, que aquest està ja contemplat dins dels usos complementaris a l'estació de servei.

S'ha eliminat de l'article 11, que regula els usos i activitats, l'ús de rentadors de vehicles.



7. D'altra banda, caldrà suprimir el contingut de l'apartat 1 de l'article 14. *Condicions de la parcel·la* atès que en el moment que estem del tràmit no correspon parlar de l'alternativa aquí prevista (agrupar les 3 finques que conformen l'àmbit o inscriure en el Registre de la propietat la servitud de pas entre elles). En tot cas, caldrà citar en aquest article l'opció finalment escollida.

S'ha corregit l'apartat 1er de l'article 12, tot especificant la solució escollida, sector conformat per tres finques amb una servitud de pas gravada entre elles.

8. En un altre ordre de coses, pel que fa a la memòria de l'actuació caldrà fer les següents correccions:

- a. Apartat 2.2.2. *Instal·lacions existents i d'enllaç*: caldrà substituir la referència als plànols 19a, 20 a i 21a per 19b, 20b i 21b.
- b. Apartat 2.6. *Pautes procedimentals desenvolupament i execució del Pla especial urbanístic*, cal eliminar el segon paràgraf del punt *aprovació provisional per part de l'Ajuntament* atès que no és procedent.

Altrament, pel que fa al darrer apartat d'aquest mateix punt 2.6. cal establir que l'aprovació definitiva no correspon al conseller o consellera del Departament de Política Territorial i Obres Públiques sinó a la Comissió territorial d'urbanisme pertinent.

- c. Apartat 2.7.1. *Documentació ambiental*, cal modificar la data de resolució de declaració de no subjecció a avaluació ambiental del document, atès que aquesta està signada per la Directora dels Serveis Territorials a la Catalunya Central el 6 de maig de 2016.

S'han fet aquestes correccions en la memòria del document.

9. Cal incorporar a les Normes urbanístiques les prescripcions pel que fa a compliment de normatives sectorials dels informes emesos pels Serveis Territorials d'Interior a la Catalunya Central i per la Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de la Diputació de Barcelona.

10. Altrament, d'acord amb l'informe dels Serveis Territorials a la Catalunya Central de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, cal incloure a la normativa, dins del capítol de *Sostenibilitat i ecoeficiència*, un article que indiqui al Projecte d'Urbanització la necessitat de sol·licitar els permisos corresponents a l'ACA per obres a la llera i les mesures preventives per la no afectació a l'ecosistema fluvial per al protecció de la llúdriga.

S'han inclòs a l'article 17 de la normativa urbanística les prescripcions derivades dels diferents organismes sectorials.

-Cal fer constar, d'altra banda, que el mateix dia que la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va prendre l'acord anterior, tenia entrada als Serveis Territorials l'informe dels Serveis Territorials de Carreteres de Barcelona. Aquest informe es favorable condicionant el sentit del mateix a incorporar un seguit de consideracions, totes elles a tenir en compte en el projecte constructiu de l'estació de servei.

Per aquest fet, caldrà que aquest projecte constructiu tingui en compte totes les determinacions que consten a l'informe dels Serveis Territorials de Carreteres de Barcelona, de 24 d'octubre de 2016, assenyalant, així mateix, que en aquesta fase executiva caldrà garantir que totes les places d'aparcament previstes se situaran fora de la zona de servitud.

Analitzada la documentació tramesa, es comprova que el text refós dóna adequat compliment a totes les prescripcions establertes en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 26 d'octubre de 2016, en relació al *Pla especial urbanístic del sector PE 2 "Estació de Servei"*, de Navarces, per la qual cosa es considera que cal informar favorablement aquest document.

Cal fer constar, no obstant, que el projecte constructiu de l'estació de servei haurà de donar compliment a totes les prescripcions que consten a l'informe dels Serveis Territorials de Carreteres de Barcelona, emès el 24 d'octubre de 2016, assenyalant, així mateix, que en aquesta fase executiva caldrà garantir que totes les places d'aparcament previstes se situaran fora de la zona de servitud.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic del sector PE 2 "Estació de Servei", de Navarces, promogut i tramès per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Indicar a l'Ajuntament que el projecte constructiu de l'estació de servei haurà de donar compliment a totes les prescripcions que consten a l'informe dels Serveis Territorials de Carreteres de Barcelona, emès el 24 d'octubre de 2016, assenyalant, així mateix, que en aquesta fase executiva caldrà garantir que totes les places d'aparcament previstes se situaran fora de la zona de servitud.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El Cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
10:58:35 +02'00'

CU: 18

Expedient: 2017 / 063121 / N

Assumpte: Modificació puntual núm. 3 del Pla especial urbanístic d'identificació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable Cal Bep Nou (pol. 3 parc. 15 i 28)

Terme municipal: Avià

Comarca: Berguedà

## Informe proposta

L'expedient de Modificació puntual núm. 3 del Pla especial urbanístic d'identificació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable Cal Bep Nou (pol. 3 parc. 15 i 28), d'Avià, ha estat promogut pel senyor Josep Canudas Fígols i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

La modificació puntual número 3 del Pla especial urbanístic de masies i cases rurals d'Avià, té per objecte la modificació de la fitxa número 8, Cal Bep Nou. En concret proposa modificar els usos admesos, estenent l'ús de turisme rural, admès al volum principal, a la resta d'edificacions auxiliars i la modificació de les condicions d'ordenació volumètrica.

### Àmbit d'actuació

L'àmbit correspon a la masia Cal Bep Nou, situada en una finca formada per dues finques cadastrals, amb una superfície total de 73.197m².

D'acord amb el document, a la finca existeixen les següents edificacions i construccions, amb les següents superfícies i antiguitats:

	antiguitat	plantes	sòl (m²)	sostre (m²)
Masia (volum A)	1910	PB+2	118,78	322,97
Annexes Masia (Volum B)	1910	PB+1	96,51	123,51
Pallissa (Volum C)	1910	PB+1	134,6	233,22
Cobert (Volum D)	1967	PB	153,21	153,21
Bassa				
Pou				
			503,1	832,91

### Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, la Junta de Govern local, en sessió de data 12 d'agost de 2016, va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'anuncis al BOP de Barcelona de data 30 d'agost de 2016, al diari El Punt Avui de data 24 d'agost de 2016, i a la seu electrònica de l'Ajuntament sense que

s'hagi presentat cap escrit d'al·legacions durant el termini d'exposició pública, segons s'acredita en el certificat del Secretari interventor municipal de data 12 de setembre de 2016.

Consten en l'expedient els informes sectorials següents:

-Informe de la Direcció general de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació emès en data 31 d'agost de 2016, en sentit favorable.

-Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya emès en data 19 d'octubre 2016, indicant que, a partir de la documentació que ha estat consultada, s'ha pogut comprovar que cap de les edificacions es troba sota una balma i fent un seguit de recomanacions.

-Informe de la Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Coneixement emès en data 28 de setembre de 2016 on s'indica que, en la fitxa 08-Cal Bep Nou cal especificar la data de construcció del volum B, la qual ha de ser anterior a 1950 per tal que el volum esmentat pugui esdevenir un establiment de turisme rural. Per això, en data 24 de novembre de 2016, l'Ajuntament fa arribar a la Subdirecció general d'Ordenació Turística la documentació aportada pel redactor del projecte que justifica l'existència del volum B en data 12 de desembre de 1918. Posteriorment, en data 2 de gener de 2017, la Direcció General de Turisme emet un nou informe en què reitera, d'acord amb l'informe anterior, que en la fitxa 08-Cal Bep Nou cal especificar la data de construcció del volum B.

-Informe del Departament de Cultura, Serveis Territorials a la Catalunya Central, emès, en data 8 de febrer de 2017, en sentit favorable, amb la condició que s'incorporin a la fitxa 08-Cal Bep Nou determinades prescripcions que es detallen en l'apartat valoratiu de l'esmentat informe.

Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental emès en data 15 de març de 2017 indicant que:

-En matèria d'abastament i sanejament, caldrà acreditar que el conjunt edificat disposa de prou disponibilitat i capacitat per satisfer la demanda addicional derivada de les 15 places de turisme rural.

Alhora, caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar les seves prescripcions, si s'escau, d'acord amb l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.

- Caldrà incorporar en els projectes de desenvolupament de la proposta els objectius de qualitat paisatgística i la proposta de criteris i accions de la fitxa de la unitat de paisatge Replans del Berguedà del Catàleg del paisatge de les Comarques Centrals que s'escaigui.

- Les obres que es portin a terme en el conjunt edificat de Cal Bep Nou hauran de donar compliment a la legislació ambiental sectorial assenyalada en l'informe

emès per aquesta Oficina Territorial el 15 de setembre de 2009 sobre el Pla especial urbanístic per a la identificació de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable d'Avià i en els articles normatius del citat Pla.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 20 de març de 2017, aprova provisionalment l'expedient i el tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès pel secretari de l'Ajuntament d'Avià en data 22 de març de 2017.

### Descripció de la proposta

La modificació puntual té per objecte fixar les condicions que permetin la rehabilitació del conjunt edificat per establir la residència familiar del propietari així com implantar una activitat econòmica basada en el turisme rural, que complementi l'activitat agrícola i ramadera de la finca.

En aquest sentit la modificació proposa admetre l'ús de turisme rural i els usos complementaris a l'habitatge al volum annex B i els usos de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments o serveis comunitaris al volum C. També proposa establir condicions específiques de reconstrucció i rehabilitació per a fer-ho possible.

En aquest sentit el document proposa la modificació dels apartats 3.1, 3.2 i 3.3 i 3.4 de la fitxa, de la següent manera:

Fitxa vigent	Fitxa modificada
<b>3. Determinacions normatives</b>	
<b>3.1. Tractaments de la volumetria original</b>	
Manteniment de l'original.	<i>En general es mantindrà la volumetria original, tot i que, justificadament es permetrà adaptar els volums a la legislació vigent (impermeabilització, aïllament, habitabilitat, reforç estructural...) i al programa de necessitats en relació a l'ús, sense que en cap cas suposi increment d'ocupació.</i>
<b>3.2. Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC i ús proposat</b>	
Se'n poden rehabilitar tots els volums. Els usos admesos per al volum principal són habitatge familiar i turisme rural.	Se'n poden rehabilitar tots els volums. Els usos admesos per al volum principal (A) són habitatge familiar i turisme rural. <i>Els usos admesos per al volum annex al volum principal (B) són els usos de turisme rural i els complementaris a l'habitatge familiar, tenint en compte que forma part del conjunt tradicional de manera integrada i que es mantindrà una única unitat d'habitatge.</i> <i>Els usos proposats per al volum secundari (C) són els usos de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments o serveis comunitaris.</i>
<b>3.3. Volums no utilitzables pels usos previstos a l'apartat anterior i altres limitacions</b>	
Les edificacions destinades a l'explotació agrícola no podran ser emprades per a l'ús d'habitatge. No es permet la divisió horitzontal de l'edificació.	Les edificacions destinades a l'explotació agrícola (D) no podran ser emprades per a l'ús d'habitatge. No es permet la divisió horitzontal de l'edificació.

Resumidament, la modificació comporta:

1.- en relació al volum B i C (volums no principals de la masia), passen a incloure's al catàleg com a volums susceptibles de ser utilitzats pels usos previstos per l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme. als usos, i se'n concreten els usos:

- S'inclou l'ús complementari d'habitatge i el de turisme rural a l'annex de la masia (volum B).
- S'inclouen els usos de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments o serveis comunitaris a la pallissa (volum C), volum independent al principal.
- El volum D es manté fora dels volums utilitzables per als usos de l'article 47.3 i resta com a edificació destinada a explotació agrícola, tal com preveu la fitxa vigent.

2.- En relació al tractament de la volumetria, s'obre la possibilitat de modificar la volumetria d'origen, justificadament, per raons d'adaptació a la legislació a la legislació vigent en matèria d'habitabilitat, i a necessitats del programa funcional derivat de l'ús. El manteniment de la volumetria original esdevé una condició general.

3.- En relació a les condicions d'ordenació, entorn edificació i accés, s'elimina l'obligació de mantenir el volum aparent, i s'elimina la limitació que prohibeix intervencions en la façana o la coberta, a no ser que siguin intervencions de manteniment i consolidació o canvis per retornar la façana al seu estat genuí.

D'altra banda, el document modifica el plànol de les edificacions existents, tot afegint la identificació de cadascun dels volums, per tal de clarificar la correspondència amb la normativa de la fitxa.

El document justifica la necessitat i l'oportunitat de la introducció d'aquest ús per a tots els elements del catàleg, per tal de:

- Possibilitar la implantació d'una activitat econòmica complementària a l'activitat agrícola i ramadera, fomentant la dinamització i revitalització del territori rural al municipi d'Avià.
- Afavorir la rehabilitació de les construccions rurals d'interès arquitectònic, garantint la seva conservació.
- Concretar els usos admesos d'acord amb els usos que consten en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, tot actulatzant la normativa a la legislació vigent.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

*Pla territorial parcial de les Comarques Centrals*, aprovat definitivament per acord de Govern de 16 de setembre de 2008, i publicat al DOGC núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Els terrenys on s'ubica la masia estan inclosos en la categoria de sòl de protecció preventiva, dins el sistema d'espais lliures.

- Planejament urbanístic

*Pla d'ordenació urbanística municipal*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central, el 26 de gener de 2011, i publicat al DOGC número 5918 de 12 de juliol de 2011.

Els terrenys on s'ubica la masia tenen la classificació de sòl no urbanitzable, i es troben dins la zona de protecció territorial d'interès agrícola i/o forestal (clau 21).

*Pla especial urbanístic per a la identificació i la regularització de masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central, el 26 de gener de 2011, i publicat al DOGC número 5890 de 31 de maig de 2011.

La masia de Cal Bep Nou està inclosa en la fitxa número 8 del catàleg.

*Modificació puntual 2 del pla especial de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable per a la regulació del turisme rural*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central, el 21 de desembre de 2016, i publicat el 21 de febrer de 2017.

Aquesta modificació va introduir l'ús de turisme rural de manera genèrica en totes les masies i cases rurals del Pla especial en que aquest ús no era admès. La masia de Cal Bep Nou, forma part d'una de les 14 masies i cases rurals del catàleg, que ja incorporaven l'ús de turisme rural en la seva forma genèrica.

### **Valoració de l'expedient**

En relació a la modificació de les determinacions normatives de la fitxa cal indicar que afecta els usos de dos dels volums secundaris de la masia. D'altra banda, indicar que no es modifica la delimitació del volum principal tal com consta a la fitxa vigent.

Pel que fa a la modificació de les condicions que possibiliten la transformació volumètrica derivades de necessitats funcionals de l'ús, el document possibilita que pugui modificar-se la volumetria, sempre i quan no s'augmenti l'ocupació. Això pot comportar modificacions substancials, que afectin el volum principal.

Al respecte, cal indicar que el manteniment de la volumetria és una condició determinada per la legislació urbanística (art. 50.3 Text refós de la Llei d'urbanisme i 55.3 del RLU). Aquesta determinació és aplicable al conjunt de les masies del catàleg. No és admissible, per tant, introduir una excepció al catàleg, derivada de requeriments de l'ús, que pugui comportar l'alteració de la volumetria original.

Per atendre aquests requeriments d'ús, l'esmentada legislació determina que el planejament només pot admetre ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar. Aquestes ampliacions o noves construccions són admeses en la normativa del PEU, de manera restringida, per a la implantació d'activitats col·lectives quan impliquin el conjunt d'edificacions, a definir per mitjà d'un projecte unitari o un pla especial. Només han de ser admissibles per tant, les modificacions que sense alterar el volum original, vinguin determinades per requeriments tècnics-constructius de la rehabilitació o reconstrucció d'elements.



D'altra banda, cal tenir en compte el contingut de l'informe del Departament de Cultura de 8 de febrer de 2017, que respecte l'apartat 3.4, condicions d'ordenació, entorn, edificació, serveis i accés, determina que *"cal mantenir el volum original, la tipologia i elements constructius i la conservació dels elements arquitectònics i ornamentals de la façana"*.

Pel que fa als usos, indicar que els usos objecte de la modificació corresponen als usos admesos d'acord amb l'article 47.3 bis del Text refós de la Llei d'urbanisme, en les edificacions preexistents en SNU, incloses en catàlegs.

L'article 28 de la normativa del PEU, en el redactat de la modificació aprovada definitivament el 2 de desembre de 2016, admet de manera genèrica l'ús de turisme rural en els volums on s'admeti l'ús d'habitatge. També admet l'ús de turisme rural en la resta d'edificacions que conformen el conjunt d'edificacions de les masies catalogades, destinades inicialment a usos agrícoles i ramaders –cal entendre els volums no catalogats per a ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 del TRLU-, si son necessàries per a un correcte desenvolupament de l'activitat. En aquest darrer supòsit és necessari tramitar prèviament, un pla especial o projecte d'actuació específica.

D'altra banda, amb caràcter general i a manca d'una regulació expressa en sentit contrari a les fitxes, la normativa del Catàleg admet que els volums complementaris o annexos puguin tenir usos complementaris al de l'habitatge, també admet que els volums diferents del principal (quadres, pallisses corts) puguin admetre l'ús d'habitatge com a ampliació del programa funcional. Per tant, amb caràcter general i a manca d'una regulació expressa en sentit contrari, són admissibles els usos d'habitatge i turisme rural, en tots els volums de la masia, amb les limitacions indicades.

En aquest sentit únicament caldria que constessin expressament en la fitxa, els usos de turisme rural, i d'activitats d'educació en el lleure, tal com determina l'article 47.3 bis del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Tot i l'anterior, es considera que no hi ha inconvenient en incloure expressament la regulació d'aquests usos en els volums B i C, de manera concisa, en la fitxa del catàleg. D'acord amb el document, s'acrediten els valors arquitectònics i històrics dels volums. També s'acredita que les construccions són anteriors a l'any 1956.

Caldrà donar compliment a les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Turisme, tot especificant en la fitxa, l'antiguitat de cada volum. En tot cas, s'escau indicar que les construccions del volum B, consten en l'ortofotomapa de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de l'any 1946. En l'expedient consta també documentació de l'any 1918, que acredita l'existència d'aquest volum.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

## Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 3 del Pla especial urbanístic d'identificació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable Cal Bep Nou (pol. 3 parc. 15 i 28), d'Avià, promoguda pel senyor Josep Canudas Fígols i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- 1.1 Cal incloure a la fitxa núm.8, Cal Bep Nou les prescripcions derivades dels informes emesos per la Direcció general de Turisme i pel Departament de Cultura.
- 1.2 Pel que fa al tractament de la volumetria original cal que la fitxa inclogui (apartat 3.1 de la fitxa), l'obligació de mantenir el volum original, admetent, si escau, la modificació puntual de la volumetria original per requeriments tècnics-constructius derivats de l'execució d'obres de rehabilitació o reconstrucció.
- 1.3 Pel que fa a les Condicions d'ordenació, entorn, edificació, serveis i accés (apartat 3.4 de la fitxa), cal afegir l'obligació de mantenir el volum original, tipologia i elements constructius, i la conservació dels elements arquitectònics i ornamentals de la façana. Així mateix, cal fixar, en relació a la possible modificació puntual de la volumetria per requeriments tècnics-constructius, l'obligació que el volum resultant haurà de respectar els valors arquitectònics concurrents i basar-se en la volumetria i tipologia preexistent. En tot cas el volum resultant no pot suposar una alteració negativa del volum principal ni de la composició del conjunt.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Indicar a l'Ajuntament que, en les futures intervencions sobre la masia, caldrà donar compliment a les prescripcions que consten en l'informe de l'OTAAA, de 15 de març de 2017.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
15:32:23 +02'00'

CU:19

Expedient: 2010 / 039713 / N

Assumpte: Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanístic municipal per variar la delimitació del polígon d'actuació Pla de Balà 3, de Cantonigròs

Terme municipal: L'Esquirol

Comarca: Osona

## Informe proposta

L'expedient de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanístic municipal per variar la delimitació del polígon d'actuació Pla de Balà 3, de Cantonigròs, de L'Esquirol, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

La Modificació puntual del POUM de Santa Maria de Corcó té per objecte variar la delimitació del PAU Pla De Balà 3, de Cantonigròs i reajustar-ne els paràmetres urbanístics.

### Àmbit d'actuació

L'àmbit correspon al PAU 3, denominat PA Pla de Balà 3, situat a l'interior del nucli de Cantonigròs. Es tracta d'un àmbit de teixit residencial de baixa densitat. Segons s'indica, els terrenys ja foren reparcel·lats amb anterioritat al POUM i compta amb les parcel·les majoritàriament edificades. L'àmbit limita amb sòl urbà consolidat.

### Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, el Ple municipal en sessió de data 28 de gener de 2010, es va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria al BOP de Barcelona de data 11 de febrer de 2010, al bisetmanari El 9 Nou de data 11 de febrer de 2010 i al Tauler d'anuncis municipal, sense que s'hagin presentat al·legacions, segons consta al certificat emès en data 5 de juliol de 2016 pel secretari – interventor municipal.

Així mateix, s'ha donat audiència als municipis de Les Masies de Roda, La Vall d'en Bas, Tavertet, Rupit i Pruit, Manlleu, Sant Pere de Torelló, Torelló i també s'ha notificat i atorgat tràmit d'audiència als veïns afectats.

A l'expedient consta l'informe de l'organisme amb competències sectorials afectades següent:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona que, en data 16 de febrer de 2010, emet informe favorable.

- SSTT d'Interior, Relacions Institucionals i Participació a la Catalunya Central que, en data 8 de març de 2010, emet informe indicant que considera vigents els condicionants que va establir a l'anterior informe de 9 d'octubre de 2009 i que s'adjunten com a annex I.
- Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments que, en data 12 de març de 2010, emet informe indicant els condicionants normatius a tenir en compte pel que fa a les mesures de prevenció d'incendis (disponibilitat d'hidrants, condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers, franja de protecció respecte de la forest i ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge).
- Direcció General de Promoció de l'Habitatge que, en data 12 d'abril de 2010, emet informe amb caràcter favorable.
- Coordinador del planejament territorial de les comarques centrals del Departament de Territori i Sostenibilitat que, en data 23 de febrer de 2011, emet informe amb caràcter favorable.

Posteriorment, el Ple municipal en sessió de 18 de juliol de 2016 aprova provisionalment l'expedient i el tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès en data 22 de març 2017 per la Secretària municipal.

### **Descripció de la proposta**

Al nucli de Cantonigròs, el POUM delimita diversos polígons d'actuació amb l'objecte de consolidar urbanitzacions amb diferents graus de desenvolupament pel que fa a la urbanització. La delimitació d'aquests polígons va fixar les línies de delimitació polygonal afectant meitats de carrers, considerant-se el sistema més equitatiu per al repartiment de les càrregues d'urbanització, en el marc del desenvolupament conjunt de tots els polígons.

Pel que fa a l'àmbit del PAU 3, la delimitació no va seguir el mateix criteri de la resta de polígons: inclou la totalitat del vial a l'est, pendent d'urbanitzar (carrer Pla de Balà), i no inclou els vials a nord, sud i oest, ja urbanitzats (Pere Gabarró, Pompeu Fabra i Camí de l'Esquirol). Segons el document, la inclusió de tot el vial dins l'àmbit, fou conseqüència del fet que aquest polígon limita amb sòl urbà consolidat i no amb un altre polígon.

El document proposa la modificació de l'àmbit, de tal manera que la línia de delimitació es fixi a la meitat del carrer. Aquest fet suposa excloure de l'àmbit la meitat del carrer, i per tant, la reducció de part dels costos d'urbanització als propietaris de l'àmbit. Segons s'indica, es repercutirà aquest cost als propietaris que confronten amb l'altra meitat del vial, mitjançant l'ordenació i imposició de contribucions especials.

Es modifica per tant la superfície de l'àmbit, així com la resta de paràmetres que en depenen de la fitxa vigent, que queda com segueix:

<b>PAU3 Edificabilitat i habitatges</b>	<b>Planejament vigent</b>	<b>Planejament proposat</b>
<b>Àmbit</b>	11.686m <sup>2</sup>	10.755m <sup>2</sup>
<b>Sostre</b>	4.932m <sup>2</sup>	4907,85m <sup>2</sup>
<b>Edificabilitat bruta màxima</b>	0,42m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	0,45m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
<b>Núm. màxim habitatges</b>	16	16
<b>Densitat màxima d'habitatges</b>	14hab/ha	15hab/ha

<b>PAU3 Qualificacions</b>	<b>Planejament vigent</b>	<b>Planejament proposat</b>
<b>Viari (V)</b>	1.822m <sup>2</sup> (16%)	891m <sup>2</sup> (8,29%)
<b>Ciutat jardí (3b)</b>	9.864m <sup>2</sup> (84%)	9.864m <sup>2</sup> (91,71%)
<b>Total àmbit</b>	11.686m <sup>2</sup>	10.755m <sup>2</sup>

La modificació es justifica en base a la voluntat d'adequar la delimitació del PAU3, al criteri general que va regir l'elaboració del POUM, de tal manera que els vials que són objecte d'urbanització siguin costejats per mitjats iguals per part dels veïns afectats, i per tant, per garantir un repartiment equitatiu de les càrregues d'urbanització del carrer.

El document fa constar que els propietaris de les parcel·les de l'àmbit del PAU han sol·licitat aquesta modificació, indicant que han presentat recurs d'alçada davant del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques centrals, aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241 de 22 d'octubre de 2008, a l'efecte de la seva executivitat.

- Planejament urbanístic

Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 24 de gener de 2008. Publicat al DOGC núm. 5081, de 29 de febrer de 2008, als efectes de la seva executivitat.

L'àmbit del PAU 3, és regulat en la fitxa homònima de l'Annex II del POUM. El desenvolupament de l'àmbit es fixa pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Consta com a objectiu del PAU, la urbanització de l'àmbit (1.822m<sup>2</sup> de vialitat). No consta cap termini concret d'execució ni de cessió.

### **Normativa**

El document no modifica la normativa del planejament vigent. S'inclou la fitxa modificada, corresponent al PAU 3, que consta a l'annex 2 del POUM, *Polígons d'actuació urbanística*. També s'han modificat els plànols de la sèrie 2.2, d'ordenació: Estructura general i orgànica del territori. Règim i zonificació del sòl. Nucli urbà de Cantonigròs (plànols 2.2.2.0, 2.2.2.1 i 2.2.2.2).

### **Valoració de l'expedient**

- Valoració territorial

L'ajust dels paràmetres urbanístics que proposa la Modificació puntual no tenen incidència en l'escala territorial. Tanmateix, no contradiuen les determinacions del Pla territorial i per tant, la proposta és admissible.

- Valoració urbanística

La Modificació es justifica per garantir una millor equidistribució de beneficis i càrregues, i en darrer terme, per facilitar la seva gestió i execució. Aquest objectiu és previst expressament en l'article 23 de la normativa del POUM, que possibilita la modificació dels àmbits dels polígons d'actuació en aquests supòsits.

S'ajusten els paràmetres urbanístics del PAU3, com a conseqüència de la reducció de la superfície de l'àmbit. S'ajusta l'edificabilitat bruta màxima de l'àmbit, mantenint el sostre màxim admès pel planejament vigent. En aquest punt es fa constar una errada material de la fitxa, segons la qual aquest sostre és de 4.908m<sup>2</sup> (0,42m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl \* 11.686m<sup>2</sup>sòl àmbit) i no 4.932m<sup>2</sup>. També s'ajusta la densitat màxima d'habitatges, mantenint el nombre màxim d'habitatges admesos (16).

Es redueix la superfície de vialitat inclosa dins de l'àmbit, però aquest fet no comporta una reducció dels sistemes vigents al POUM. Es manté la superfície de sòl privat. No hi ha modificació del sistema urbanístic d'espais lliures.

Cal indicar que consta en l'expedient, que es va notificar l'aprovació inicial del document als 11 titulars de les parcel·les, dins i fora de l'àmbit, afectades per la Modificació. Segons certificat del secretari-interventor de l'Ajuntament, de 5 de juliol de 2016, no s'ha formulat cap al·legació al document.

En conclusió, es considera que la modificació es justifica per raons d'equilibrar les càrregues urbanístiques derivades de la urbanització del vial. Aquest vial donarà servei a les parcel·les situades a banda i banda del carrer. La modificació únicament comportarà la redistribució de les càrregues d'urbanització, fent participar d'aquest cost a les parcel·les fora de l'àmbit que també en faran ús, seguint el mateix criteri que el POUM va emprar en vials que es situaven entre àmbits de sòl urbà no consolidat. La modificació, per tant, es considera acceptable.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

**Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanístic municipal per variar la delimitació del polígon d'actuació Pla de Balà 3 de Cantonigròs, de L'Esquirol, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
12:49:43 +02'00'

CU:20

Expedient: 2016 / 060792 / N

Assumpte: Modificació puntual de les NNSS de planejament relativa a la transformació de dues porcions de terreny en SNU

Terme municipal: Sant Martí de Centelles

Comarca: Osona

## Informe proposta

L'expedient de Modificació puntual de les NNSS de planejament relativa a la transformació de dues porcions de terreny en SNU, de Sant Martí de Centelles, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

La Modificació té per objecte l'intercanvi de qualificacions, en dos àmbits de sòl no urbanitzable amb qualificacions 10a i 10b, de Sant Martí de Centelles.

### Àmbit d'actuació

L'àmbit afecta dues peces de terreny de 0,47ha cadascuna, que formen part de la finca anomenada Mas de Valldaneu. Aquesta finca es situa als paratges de la Solella de Valldaneu i els camps de Valldaneu. Dins de la finca hi ha l'edificació principal, el mas, i diverses construccions de l'explotació ramadera i d'eines. La subsistència de la finca es basa en l'explotació extensiva de vaques, que pasturen lliurement per les terres, i semi intensiva, de cria de vedells en l'explotació forestal i en el conreu.

### Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 2 de juny de 2016, va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'anuncis al BOP de Barcelona de data 16 de juny de 2016, al DOGC núm 7141 de data 14 de juny de 2016, al diari El Nou 9 de data 13 de juny de 2016 i al web municipal sense que s'hagi presentat cap reclamació ni al·legació durant el termini d'exposició pública, segons s'acredita en el certificat de la Secretària interventora de l'ajuntament de 18 de juliol de 2016.

A l'expedient consten els informes sectorials següents:

-Informe de la Direcció general de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació emès en data 16 de gener de 2017, en sentit favorable condicionat a què, "abans de la construcció de les edificacions caldrà realitzar i presentar un *Projecte constructiu* juntament amb un *Estudi*



*agronòmic (agrícola i/o ramader) de la finca per justificar la construcció d'aquestes noves edificacions projectades i presentar-los a aquest Departament d'Agricultura, el qual ha d'emetre informe d'acord amb la normativa vigent i informe de distàncies d'acord amb el Decret 40/2014, pel que fa al compliment de distàncies a altres explotacions ramaderes o a altres instal·lacions que puguin suposar un risc higienicosanitari."*

-Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació de Barcelona emès en data 24 d'octubre de 2016, en el qual es fan un seguit d'indicacions pel que fa a la construcció i ubicació dels nous coberts, entre les quals: tenir en compte les normes d'ordenació territorial, els objectius de qualitat paisatgística i evitar possibles afeccions a les superfícies més arbrades i als hàbitats catalogats.

-Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya emès en data 27 de juliol de 2016, en el qual no es considera necessària l'elaboració d'un estudi de riscos geològics complementari.

-Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua emès, en data 9 de setembre de 2016, en sentit favorable.

-Informe del Departament de Cultura emès, en data 19 de maig de 2017, en sentit favorable.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 2 de març de 2017, aprova provisionalment l'expedient i el trameta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès per la secretària interventora de l'Ajuntament en data 6 de març de 2017.

### **Descripció de la proposta**

La modificació és promoguda pel titular de la finca i ha de possibilitar l'ampliació de l'explotació ramadera, en uns terrenys de la finca més propers on es situa l'activitat –en concret la construcció d'un cobert per a vaques en època de cria i un cobert per a l'emmagatzematge de palla-, en terrenys que actualment tenen la qualificació de Zona d'Espais Protegits (clau 10a).

La modificació planteja el canvi de qualificació d'aquest sòl com a Zona Agropecuària (clau 10b), la qual admet les noves edificacions previstes. Per evitar la pèrdua de sòl protegit (clau 10a), la mateixa modificació proposa el canvi de qualificació d'uns terrenys d'igual superfície i qualificats de Zona Agropecuària (clau 10b), els quals passen a clau 10a. Amb la modificació es manté per tant la superfície de sòl protegida vigent.

L'intercanvi de qualificacions es basa en el reconeixement dels valors intrínsecs dels terrenys: per una banda els sòls que passen a qualificar-se de clau 10a, actualment protegits, tenen unes característiques més properes a les del sòl agrícola, mentre que els sòls que passen a qualificar-se de 10b, tenen unes característiques més properes a les del sòl protegit. La qualificació dels terrenys amb la clau 10a, es justifica també per la seva proximitat a l'explotació i la proximitat a les construccions existents.

- Descripció en relació al paisatge

El catàleg de paisatge de les Comarques Centrals, aprovat el 29 de juliol de 2016, inclou la totalitat de l'àmbit de la finca en la unitat de paisatge Cingles de Bertí i Gallifa, caracteritzada pels cingles i espadats que li confereixen un valor estètic i identitari, a més a més de natural, on les pinedes dominen el paisatge forestal i el cromatisme grisós i ocre dels cingles contrasta amb el verd de la vegetació dels costers.

El paisatge predominant de la zona d'actuació és format pels conreus de secà i els camps condicionats com a pastura intensiva de la mateixa finca, envoltats per una massa forestal de pinedes i alzinars i avellanoses i boscos mixtos amb abundància d'auró blanc al llarg del torrent de Valldaneu. A poc més de 300m a l'est d'aquest entorn sobresurten els cingles i espadats característics que donen nom a la unitat.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques centrals, aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241 de 22 d'octubre de 2008, a l'efecte de la seva executivitat.

Els sòls de l'àmbit estan inclosos dins la categoria de sòl de protecció especial dins el sistema d'espais oberts.

- Planejament urbanístic

Normes subsidiàries tipus a i tipus b, de Sant Martí de Centelles, aprovades definitivament el 7 de maig de 2003 i publicades al DOGC d'11 de novembre de 2003, als efectes de la seva executivitat.

Els sòls de l'àmbit estan classificats de no urbanitzable i qualificats de zona d'espais progeïts (clau 10a) i zona agropecuària (clau 10b).

En els sòls de la clau 10a només s'admeten les activitats i instal·lacions lligades a l'explotació forestal, mentre que en la clau 10b, s'hi admeten les edificacions destinades a explotacions agrícoles i forestals, que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, amb els següents usos admesos: a) granja, b) magatzem agrícola, c) casetes d'eines, d) viviers i hivernacles, e) cobert agrícola.

### **Valoració de l'expedient**

- Valoració territorial

La totalitat de la finca forma part del sistema d'espais oberts en la categoria de sòl de protecció especial. En aquesta categoria hi són admeses les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el ben entès que aquest sòl està sotmès a un règim especial de protecció i que hi són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que en motiven la protecció especial. L'apartat 6 d'aquest article, permet la futura construcció dels dos coberts, per tractar-se de construccions i dependències pròpies d'una activitat ramadera.

En relació al canvi de qualificació que proposa la Modificació, és rellevant pel que fa als valors naturals protegits, el contingut de l'informe de l'OTAA de 24 d'octubre de 2016, segons el qual l'actuació no té efectes significatius sobre el medi ambient ni comporta l'afectació de cap espai natural protegit, zona humida inventariada, aqüífer protegit, bosc d'utilitat pública ni espai d'interès geològic.

És rellevant també la conclusió per la qual indica, que en els terrenys que el planejament urbanístic vigent qualifica amb la clau 10a, zona d'espais naturals protegits, no s'hi delimita cap espai amb aquestes característiques.

Per tot l'anterior, es considera que el canvi de qualificació és compatible amb els valors que motiven la protecció del sòl. Tot i això, caldrà que el futur projecte inclogui un Estudi d'impacte i integració paisatgística, amb un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, en compliment de l'article 2.7 de la normativa territorial.

#### - Valoració urbanística

La modificació no comporta cap canvi en la superfície dels sòls amb qualificació protegida del municipi. D'altra banda, representa una millora qualificativa en agrupar el sòl agrícola a prop del mas. La peça que actualment té qualificació de 10b, és una petita peça aïllada, envoltada de sòl protegit, clau 10a, que resta segregada respecte els camps de la finca pel Torrent de Valldaneu. El canvi de qualificació permetrà l'adequació als usos agropecuaris d'uns terrenys parcialment desforestats i amb presència d'instal·lacions (dipòsit d'aigua).

D'altra banda, cal esmentar l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat de 24 d'octubre de 2016, que remarca el fet que el projecte no té efectes significatius sobre el medi ambient, fet pel qual el document no es sotmet a avaluació ambiental estratègica.

Aquest informe indica que l'àmbit on es preveu situar els dos coberts, no afecta a cap espai natural protegit, zona humida inventariada, aqüífer protegit, bosc d'utilitat pública ni espai d'interès geològic. I conclou que els terrenys que el planejament urbanístic vigent qualifica amb la clau 10a, zona d'espais naturals protegits, no s'hi delimita cap espai amb aquestes característiques.

Tot i que els dos àmbits afectats per la modificació tenen presència de diversos hàbitats d'interès comunitari, l'àmbit que passarà a tenir qualificació agrícola, presenta una part de superfície erma, mentre que l'àmbit amb qualificació d'agrícola té major presència de vegetació forestal.

D'acord amb l'anterior, l'informe valora favorablement el canvi de qualificacions, tot i que cal indicar que caldrà prioritzar la futura ubicació dels nous coberts en els terrenys erms ja existents, dins la peça que es requalifica, per tal d'evitar afectacions a les superfícies més arbrades i als hàbitats catalogats.

Pel que fa a la hidrologia, l'informe també valora favorablement l'intercanvi de qualificacions, en el sentit que s'evitarà travessar el torrent de Valldaneu en el

desenvolupament de l'activitat i la possible afectació derivada de les obres d'adequació dels accessos. Les noves construccions comportaran menys afectació si es situen en els terrenys que es requalifiquen a agraris. S'adverteix que caldrà recaptar l'autorització corresponent de l'Agència Catalana de l'Aigua, per trobar-se en zona de policia de lleres.

Es constata que l'àmbit es troba fora de zones inundables per avinguda en els diferents períodes de retorn de 50, 100 i 500 anys, així com fora de zones inundables geomorfològicament. Es disposa de l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua de 9 de setembre de 2016, el qual es pronuncia favorablement pel que fa a inundabilitat.

- Valoració en relació al paisatge

El futur projecte de les noves construccions haurà de tenir en compte els objectius de qualitat paisatgística i la proposta de mesures i accions establerts al Catàleg de paisatge de les Comarques Centrals, per tal que l'impacte paisatgístic de les intervencions sigui assumible i compatible amb l'entorn.

Així mateix, caldrà tenir en compte les determinacions pel que fa al paisatge que s'inclouen a les normes territorials, així com en la pròpia normativa de planejament general del municipi. En concret i pel que fa a la normativa territorial, caldrà tenir en compte les normes sobre el paisatge del títol VI, així com la disposició transitòria segona, que regula les condicions que han de complir les edificacions aïllades.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual de les NNSS de planejament relativa a la transformació de dues porcions de terreny en SNU, de Sant Martí de Centelles, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.


-3 Indicar a l'Ajuntament de Sant Martí de Centelles que el futur projecte de les noves construccions haurà d'incorporar les prescripcions que consten en l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de 24 d'octubre de 2016 i de la Subdirecció General d'Infraestructures Rurals i del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i

Alimentació de 16 de gener de 2017 així com de l'Agència Catalana de l'Aigua de 9 de setembre de 2016. Així mateix, caldrà que el projecte justifiqui també el compliment dels articles 2.7, regulació del sòl de protecció especial, el capítol VI, de paisatge i la disposició transitòria 2<sup>a</sup> sobre condicions per a les edificacions aïllades en el medi rural de la normativa territorial. Finalment, caldrà que el projecte prioritzi la futura ubicació dels nous coberts en els terrenys erms ja existents, dins la peça que es requalifica, per tal d'evitar afectacions a les superfícies més arbrades i als hàbitats catalogats

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua



Signat digitalment  
per CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua  
Data: 2017.06.01  
12:50:27 +02'00'

CU:21

Expedient: 2015 / 058585 / N

Assumpte: Pla especial en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un habitatge a la finca Granja Pujol (pol. 1 parc 15, 16, 18 i 19)

Terme municipal: Taradell

Comarca: Osona

## Informe proposta

Pla especial en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un habitatge a la finca Granja Pujol (pol. 1 parc 15, 16, 18 i 19), de Taradell, ha estat promogut pel senyor Angel Pujol Corominola i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

L'objecte del Pla Especial, d'iniciativa privada, és la construcció d'un habitatge unifamiliar a la finca Granja Pujol, del terme municipal de Taradell, vinculat a l'explotació agroramadera existent.

### Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 14 de juliol de 2016 ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta, l'acord següent:

*-1 Suspendre la resolució definitiva del Pla especial en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un habitatge unifamiliar a la finca Granja Pujol (pol. 1 parc. 15, 16, 18 i 19), de Taradell, promogut pel senyor Àngel Pujol Corominola i tramès per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós que s'elaborarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:*

*1.1 Cal justificar la necessitat d'emplaçar el nou habitatge amb relació a les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació agrícola i ramadera, i la impossibilitat d'emplaçar la residència proposada dins algun nucli urbà proper, o de mantenir la ja existent al nucli de Santa Eugènia de Berga.*

*1.1 En cas que es justifiqués la necessitat d'establir un habitatge a la finca, caldrà:*

*1.1.1 Modificar el projecte a fi de reduir el seu sostre i volum, ajustant-se al mínim imprescindible per a un programa residencial d'unifamiliar.*

- 1.1.2 Incorporar les prescripcions emeses pels informes sectorials, especialment les emeses per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental en referència a l'eliminació de les lloses de formigó en l'espai lliure exterior, a fi de preservar la permeabilitat d'aquests sòls de protecció especial.*

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit objecte del Pla Especial se situa al nord-oest del nucli urbà de Taradell, propera al límit amb Santa Eugènia de Berga, corresponent a la finca de Mas Pujol amb 9,35Ha. Es tracta d'una finca de forma irregular que concentra les granges en una part central de la finca. Segons el document, els terrenys amb més valor agrícola se situen al sud-est i al nord-oest de les naus de la granja, mentre que els terrenys erms se situen al sud-oest i al nord-est d'aquesta activitat.

La finca, de propietat única, correspon cadastralment a les parcel·les números 15, 16, 18 i 19 del Polígon 1 de Taradell, i coordenades UTM X:441.881 Y: 4.638.743.

Les actuals construccions existents són quatre naus (dues dedicades a l'engreix, una a maternitat i una gestació) i un cobert/magatzem agrícola, amb una superfície total de conjunt de 2.154,70m<sup>2</sup> i un volum total construït de 6.474,42m<sup>3</sup>.

En aplicació de l'article 224.5 del POUM, al sobrepassar el conjunt edificat els 6.000m<sup>3</sup>, per la implantació d'un nou volum construït cal la redacció d'un Pla Especial, per tant, per la proposta d'un nou habitatge es procedeix al tràmit del present Pla.

### **Descripció de la proposta**

D'acord amb la memòria del Pla, per a la correcta cura del bestiar, porcí i boví, i la necessària guàrdia i custòdia de la totalitat de la finca on hi ha construïda una instal·lació agrícola i ramadera, que és l'actual mitjà econòmic de la família propietària, es preveu la construcció d'un habitatge unifamiliar.

En un dels erms (Clau 20- Zona Rural) a la part central de la finca es proposa la construcció d'un habitatge, segons memòria destinat a la família propietària de l'explotació, proper al camí d'accés i a les instal·lacions ramaderes i al mateix topogràfic. Als límits occidental i meridional d'aquest erm s'hi situen masses arbrades, qualificats amb la clau 22 Zona forestal de valor.

Es proposa un habitatge unifamiliar aïllat, de planta rectangular, amb l'eix més llarg de la planta en sentit nord-oest sud-est. Per a la seva adaptació a la topografia descendent del terreny, l'edifici s'ancora al terreny a través d'una mitja planta semi soterrada, destinada al garatge, i també disposa d'una planta altell que conté un espai sotacoberta. Les dependències principals de l'habitatge estan ubicades a la planta baixa de l'edifici. A les façanes sud i oest de l'edifici s'hi troba annexat un volum destinat a porxo. Les cobertes són inclinades a dues aigües. Els acabats de façana consistiran en revestiment continu, de color adequat a l'entorn, sobre un sòcol continu de pedra de la zona.

Les superfícies construïdes de l'edifici resulten:

PLANTA BAIXA	141,11m <sup>2</sup>
PLANTA SOTACOBERTA	79,98m <sup>2</sup>
PLANTA SEMISOTERRADA	100,94m <sup>2</sup>
PORXOS (50%)	24,19m <sup>2</sup>
 TOTAL S. CONSTRUÏDA EDIFICI	 346,22m <sup>2</sup>
TOTAL VOLUM CONSTRUÏT	1.080,18 m <sup>3</sup>

La voluntat de la implantació de l'habitatge és de procedir a la mínima afectació de l'entorn i de la preservació de les característiques naturals del terreny, topografia i de l'arbrat.

El Pla Especial i l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística han estat redactats per la senyora Imma Pujol Molist, arquitecte.

### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, el Ple municipal en sessió de data 24 de setembre de 2015 va aprovar inicialment l'expedient, i el va sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al DOGC de data 13 d'octubre de 2015, al diari "Avui" de 8 d'octubre de 2015, a la pàgina web municipal i al tauler d'edictes de l'Ajuntament, sense que s'hagin presentat al·legacions. En aquest mateix acord plenari s'estableix que si no es formulen al·legacions ni reclamacions s'entendrà aprovat provisionalment l'expedient sense necessitat de prendre cap altre acord exprés, segons consta en el certificat emès pel secretari municipal en data 21 d'abril de 2016.

- S'aporta certificat municipal, a data 21 de juny de 2016, en què es subscriu que les llicències d'obres següents van ser atorgades al senyor Àngel Pujol Corominola, titular de la finca El Pujol:

- Llicència d'obres amb núm. Exp. 184/1990 per ampliació d'explotació agropecuària, 1a fase, i consistia en:
  - o La construcció de dues naus maternitat i gestació, amb una superfície total de 657m<sup>2</sup>.
- Llicència d'obres amb núm. 165/1992, 28 fase que consistia en:
  - o Construcció de dues naus d'engreix i ampliació de la nau de gestació, amb una superfície total de 7 44,08 m<sup>2</sup>.
- Llicència Prorroga de la llicència 165/1992 amb núm. 276/1995.
- Llicència d'obres amb núm.18/1997, 3a fase ampliació de les naus d'engreix i construcció d'un cobert magatzem, amb una superfície total de 599 m<sup>2</sup>."

Per tant, conforme al certificat emès es conclou que les instal·lacions agroramaderes existents han estat legalment implantades.



- S'ha aportat la documentació corresponent a la Declaració Única Agrària (DUN) de l'any 2016, que acredita que la persona titular de l'explotació agrària i ramadera és el senyor Àngel Pujol Corominola, és a dir, el mateix promotor i destinatari de l'habitatge proposat. D'acord amb la DUN, el cens de l'explotació ramadera és el següent:

Bestiar Boví:	12+8	places de cria	
	22+6	places d'engreix	
	32+16	places de femelles	
	1+1	places de mascle	
	10+3	places de reposició	
			Total: 111 places de boví

Bestiar Porcí:	1.200	places d'engreix	
	210	places de femelles	
	4	places de mascle	
	300	places de recria	
	20	places de reposició	
			Total: 1.734 places de porcí

Pel que fa a la tramitació ambiental del document, consta Resolució emesa per la directora dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat, de 18 de març de 2016, i publicada al DOGC en data 8 d'abril de 2016, la qual resol emetre informe ambiental estratègic en el sentit que el Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable de la finca Granja Pujol per a la construcció d'un habitatge, al terme municipal de Taradell, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb el benentès que es doni compliment a les consideracions següents:

- a) Per tal de minimitzar les afectacions i preservar l'hàbitat d'interès comunitari prioritari identificat, caldrà excloure la previsió de pavimentar l'accés fins a l'habitatge amb la col·locació de grans lloses i optar per condicionar-ho amb un disseny i uns materials compatibles amb la preservació i continuïtat de la flora que acull l'hàbitat, i que facilitin la infiltració de l'aigua de pluja al sòl.
- a) Caldrà especificar com es portarà a terme l'abastament d'aigua i, en el cas de sanejament, caldrà esbossar l'emplaçament de la fossa sèptica projectada als plànols i detallar en la documentació la descripció dels seus requeriments constructius i tècnics, els possibles impactes ambientals i les mesures adients per minimitzar-los.
- b) En relació amb l'enjardinament, caldrà suprimir l'ús de les espècies vegetals de tuies o canya marina i optar per fer servir en l'apantallament espècies de característiques similars als hàbitats naturals propers, autòctones i pròpies de la zona, i disposades de forma irregular i no lineal.
- c) Caldrà que el document ambiental inclogui informació sobre els riscos geològics de l'àmbit d'actuació.

- d) Caldrà que la localització i extensió de les zones d'abassegament temporal de terres i materials, i d'ocupacions temporals corresponents al parc de maquinària, s'hauran d'habilitar en els terrenys de menor valor natural, delimitant físicament els límits d'ocupació de l'obra sobre el terreny, tant temporals com permanents, abans de l'inici de la seva execució, que hauran de ser restaurades i restituïdes a la seva situació original un cop finalitzades les obres.
- e) Es recomana que el nou habitatge adopti les indicacions establertes en la guia "Masia sostenible. Guia pràctica per a la rehabilitació i la construcció sostenible", publicada pel Consorci de Desenvolupament de la Catalunya Central, especialment aquelles relacionades amb l'ús d'energies alternatives i renovables, sempre que sigui tècnicament possible.

A l'expedient consten emesos els informes dels organismes sectorials següents:

Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura que, en data 9 de desembre de 2015, emet informe favorable, recordant que en cas de descobriment de restes arqueològiques i/o paleontològiques durant l'execució del projecte de nou habitatge, s'haurà d'aplicar el que disposen l'article 51 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i l'article 22 del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, que regula els descobriments per atzar d'aquests tipus de restes.

Direcció General de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació que, en data 7 de juny de 2016, conclou que l'activitat principal en el sòl no urbanitzable és l'activitat agrària (agrícola, ramadera i forestal), motiu pel qual considera que la proposta és positiva per a donar continuïtat a l'explotació agrària familiar, i en conclusió emet informe favorable. En data 27 de desembre emet nou informe, en sentit favorable, en el qual conclou que *"està justificada la construcció d'un nou habitatge per les funcions de vigilància, assistència i gestió pròpies de les característiques de l'explotació"*

Agència Catalana de l'Aigua que, en data 3 de febrer de 2016, emet informe favorable amb prescripcions a tenir en compte en l'execució del projecte.

Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya que, en data 9 de desembre de 2015, informa que l'actuació projectada no afecta a cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic, així com que no es necessari un informe de valoració de riscos geològics.

Consta també que s'ha sol·licitat informe a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat, en data 26 de gener de 2016, sense que consti a l'expedient que hagi estat emès.

En data 27 de gener de 2017 els promotors presenten un text refós del Pla Especial Urbanístic. L'arquitecte municipal, en data 30 de gener de 2017, emet informe favorable conforme el text refós dóna compliment a les prescripcions de l'acord. El Text refós ha estat verificat pel Ple de l'Ajuntament en data 9 de febrer de 2017.

**Planejament vigent**Planejament territorial

- *Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat el 16 de setembre de 2008.

Classificació del sòl: Règim de sòl no urbanitzable.

Qualificació del sòl: Sòl de protecció especial

*"Article 2.7 Sòl de protecció especial: regulació*

*(...)*

*5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i dels articles concordants del Reglament (Decret 305/2006), requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa l'article 6.4 per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial. Tampoc no s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús."*

Planejament urbanístic

- *Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)* aprovat el 24 de febrer de 2010.

Classificació del sòl: Règim de sòl no urbanitzable.

Qualificació del sòl: Clau 20 – Zona Rural (correspon a l'àmbit de les construccions existents i on es proposa l'habitatge)

Clau 21 – Agrícola de valor.

Clau 22 - Zona forestal de valor

*Article 239. Rural, clau 20*

*1.- Definició: Comprèn els terrenys mancats d'alt valor agrícola, en els quals es situen prioritàriament les instal·lacions ramaderes.*

*2.- Condicions d'edificació. En les zones qualificades de Rural únicament s'admeten:*

*a) Les construccions agrícoles o ramaderes de nova planta, dins de les limitacions prefixades a la secció anterior.*

*b) En iguals condicions, les ampliacions d'instal·lacions existents dins dels mateixos límits prefixats.*

*c) Les construccions d'habitatge unifamiliar d'acord amb les limitacions que estableix l'article 227 d'aquesta normativa. (...)*

*4.- Els usos queden definits a l'article 88 d'aquesta normativa.*

*Article 224. Disposicions generals per a l'edificació en Sòl No Urbanitzable*

(...)

5.- Totes les actuacions que tinguin per objecte la construcció de volums edificats superiors als 6.000m<sup>3</sup> o la intervenció o adició de volums en conjunts edificats que donin com a resultat un volum superior als 6.000m<sup>3</sup> s'hauran de tramitar mitjançant la redacció d'un pla especial en el qual es tindrà en compte la integració paisatgística tant dels volums de nova creació com aquells preexistents. Es procurarà que els materials, els acabats, el cromatisme i la composició volumètrica tinguin en compte l'entorn en què s'inscriuen. Quan sigui necessari es realitzaran noves plantacions vegetals que ajudin a integrar els volums construïts en el seu entorn. En tot cas es tindrà en compte allò que s'especifica en l'article següent.

*Article 227. Condicions bàsiques d'ordenació i edificació per a usos residencials associats a explotacions agrícoles, ramaderes o rústiques.*

(...)

2.- Només s'admetran a tràmit projectes d'edificacions d'habitatge de nova construcció d'acord amb l'article 47.6.b) del TRLUC i amb l'article 50 del RLUC, quan es situïn en la zona "Rural, clau 20".

3.- La implantació d'aquests habitatges requereix el compliment dels requisits i condicions establerts en els articles 47.6.b) del TRLUC i 50 del RLUC. A més, per a autoritzar el seu emplaçament en la zona "Rural, clau 20", cal que prèviament s'hagi construït una instal·lació ramadera o agrícola, o que la finca disposi d'una superfície mínima de 20 hectàrees.

4.- Caldrà que s'acompleixin les disposicions sobre prevenció de formació de nucli de població tal com és definit a l'article 214. Nucli de població, així com el que disposa l'article 226, apartat 1.d, sobre agrupació de volums construïts.

5.- Les condicions a les que caldrà ajustar les construccions seran les següents:

- a) L'edifici respondrà a tipologies existents o, en tot cas, en farà interpretacions justificades.
- a) Les edificacions de nova planta destinades a l'ús d'habitatge no superaran en cap cas els 350 m<sup>2</sup> de sostre ni el volum de 1.200m<sup>3</sup>.
- b) L'alçada màxima permesa és de 7,25 m, que correspon a planta baixa i una planta pis.
- c) Les cobertes seran obligatòriament de teula àrab de color vermellós.
- d) Seran aplicables les condicions fixades a l'article 226, apartats 2e, 2f i 2g.(...)

Pel que fa a la normativa urbanística, l'article 50 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, determina, pel que fa a noves construccions destinades a habitatge familiar o a allotjament de persones treballadores temporeres, el següent:

(...)

*“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, 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 indicades funcions.”*

### **Normativa**

El Pla Especial incorpora una normativa pròpia, que consta de 3 capítols i 9 articles.

### **Valoració**

Pel que fa a la prescripció 1.1, el Pla Especial ha recaptat un nou informe emès per la Direcció General de Desenvolupament Rural, en què s'ha avaluat la necessitat d'emplaçar el nou habitatge en base als termes de l'article 47.6.b, concloent que les necessitats de l'explotació justifiquen la implantació d'un habitatge unifamiliar en tant s'hi mantingui una explotació agrícola i ramadera. En coherència amb la valoració emesa per l'informe sectorial, es considera acomplerta la prescripció 1.1.

Pel que fa a la prescripció 1.2: En tant es considera justificada la necessitat d'implantar un nou habitatge, el text Refós ha aportat una nova planimetria amb modificacions pel que fa a la superfície i volums de l'habitatge, que ha disminuït significativament respecte a l'anterior proposta, doncs ha suprimit la planta sotacoberta, esdevenint un volum amb planta semisoterrada on es situa el garatge i una planta baixa on es desenvolupa la totalitat de l'habitatge unifamiliar. El volum proposat serà de 785m<sup>3</sup> i una superfície construïda, incloent els porxos al 50%, de 266m<sup>2</sup>. Tenint en compte la disminució respecte la proposta anteriorment presentada, ajustant adequadament les superfícies i el programa residencial, considerant que la supressió de la planta sotacoberta permet un volum que passarà més desapercbut i per tant amb una millor integració en el paisatge, per tot plegat, es considera que s'ha donat correcte compliment a la prescripció 1.2.1 de l'acord de la CTUCC

La present proposta del text Refós ha suprimit totes les lloses de formigó que s'havien projectat als espais exteriors de l'habitatge i per a l'accés de vehicles al garatge. La proposta actual no preveu cap pavimentació dels espais exteriors, pel que queda garantit el manteniment de la permeabilitat dels sòls de protecció especial. Així doncs, es considera que es dona compliment als requeriments de la prescripció 1.2.2 de l'acord.

Finalment, es conclou valorar com a incorporades en la seva totalitat el conjunt de prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de sessió de 14 de juliol de 2016 i s'informa favorablement sobre el Pla especial en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un habitatge unifamiliar a la finca Granja Pujol al terme de Taradell.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un habitatge a la finca Granja Pujol (pol. 1 parc 15, 16, 18 i 19), de Taradell, promogut pel senyor Angel Pujol Corominola i tramès per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPI SR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPI SR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua  
Data: 2017.06.01  
12:52:08 +02'00'

CU: 22  
Expedient: 2017 / 063010 / N  
Assumpte: Modificació puntual del PGO-1981. MP3/2016. Parc de Somoto  
Terme municipal: Vic  
Comarca: Osona

## **Informe proposta**

L'expedient de la Modificació puntual del PGO-1981. MP3/2016. Parc de Somoto de Vic, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament, a l'empara del previst a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'objecte de la Modificació puntual és destinar a equipament docent privat una nau industrial qualificada actualment de zona verda en l'àmbit del Parc de Somoto i pendent d'obtenir mitjançant el sistema d'expropiació per tal de permetre l'ampliació de l'escola concertada "Vedruna - Escorial Vic" i obtenir una millora de la funcionalitat del Parc. Alhora es pretén qualificar de zona verda l'àmbit del Parc de Manuel Anglada, el qual està qualificat d'equipament públic, per tal de reflectir la realitat existent i compensar la zona verda perduda en l'àmbit del Parc de Somoto.

### **Àmbit d'actuació**

Els terrenys objecte d'aquesta Modificació puntual del Pla General Municipal corresponen a dos àmbits discontinus:

#### Àmbit A: Parc de Somoto

Comprèn dues finques. La primer correspon a la part posterior de la finca del Carrer de Sant Segimon, núm. 12, amb una superfície de 224 m<sup>2</sup> que corresponen a l'àmbit comprès entre una línia paral·lela a l'alineació del Carrer Sant Segimon situada a 32 m i el límit del PAU que es delimita en aquesta modificació. La qualificació actual és de zona d'ordenació amb pla parcial (PP-RS), on es permet la seva edificació en planta baixa.

La segona finca correspon amb el PAU que es delimita en la present modificació i que correspon amb la finca resultant de la segregació ja efectuada d'acord amb les determinacions del "PAU 27 – Parc de Somoto 1" del POUM de 2011. La superfície d'aquest àmbit és de 1.480 m<sup>2</sup>. El planejament vigent el qualifica de sistema de Parcs i jardins urbans en una superfície 1.245 m<sup>2</sup> i de zona d'ordenació amb pla parcial (PP-RS) en una superfície de 235 m<sup>2</sup>.

Aquestes dues finques conformen l'àmbit (A) de la modificació, amb una superfície total de 1.704 m<sup>2</sup>.

#### Àmbit B: Parc de Manuel Anglada i Bayés

El Parc de Manuel Anglada i Bayés, situat entre els carrers de Girona i de Bellmunt i actualment qualificat actualment de sistema d'equipament (E). La superfície d'aquest àmbit és de 1.714 m<sup>2</sup>.

#### **Descripció de la proposta**

L'objectiu d'aquesta modificació és:

- Redefinir els límits de l'actual Parc de Somoto de manera que se'n millori la funcionalitat, dotant a l'espai d'un nou accés des del carrer de Sant Segimon, ampliant la superfície actual i millorant la relació amb les edificacions que en determinen el seu tancament perimetral.
- Recuperar i rehabilitar l'actual edificació industrial que ocupa l'interior del pati d'illa i que forma part del patrimoni i la memòria del lloc com a equipament docent privat. Es preveu una franja longitudinal de 3,00 m d'amplada com a pati no edificable que separarà l'edifici docent del parc i que ha de permetre circulacions i sortides d'emergència.
- Delimitar un polígon d'actuació que inclogui la finca resultant de la segregació feta d'acord amb el PAU 27 – Parc de Somoto 1 del POUM 2011, modificant-ne la seva ordenació i qualificant part d'aquesta finca com a sistema d'equipaments (970 m<sup>2</sup>), part com a sistema de parcs i jardins urbans (275 m<sup>2</sup>) i la resta com a sistema de vialitat (235 m<sup>2</sup>), amb l'objecte d'obtenir gratuïtament i urbanitzats els sòls destinats a zona verda i a vialitat. El sistema d'actuació serà de reparcel·lació per compensació bàsica. El PAU previst al POUM de 2011 preveia també obtenir un nou accés al Parc des del carrer Segimon i l'enderroc de la nau industrial existent a l'interior d'illa qualificant-la dins el sistema d'espais lliures. Aquesta nau és la que ara es preveu reconèixer, mantenir i rehabilitar com a equipament docent privat. El PAU 27 del POUM 2011, que no es va arribar a executar, delimitava un altre àmbit de forma discontinua al sud del Puig dels Jueus, on es preveia un aprofitament residencial.
- Completar la superfície i sostre destinat a equipament docent privat modificant la qualificació de part de la planta baixa de la finca del Carrer de Sant Segimon, 12 que actualment ja està edificada i formant part de la nau existent que es pretén preservar.
- Reconèixer com a sistema de parcs i jardins urbans (PU) l'actual Plaça de Manuel Anglada i Bayés, entre els carrers de Girona i de Bellmunt, qualificada actualment d'equipament públic, per tal de compensar la pèrdua de zona verda en l'àmbit del Parc de Somoto i reflectir la realitat actual del seu ús i urbanització com a parc urbà.

En l'àmbit del Parc de Somoto, es preveu destinar el nou equipament a ús docent de titularitat privada, per a l'ampliació de l'oferta de cicles formatius de l'Escola Vedruna – Escorial de Vic i als usos complementaris al docent que el complementin. La totalitat de la



finca resultant es qualificarà d'equipament docent d'ús privat, a l'igual que ho estan la resta de sòls escolars d'aquesta institució educativa.

Amb la modificació es pretén que el límit nord de l'actual Parc de Somoto quedi emmarcat per un equipament que, juntament amb l'obertura d'un nou accés a l'espai lliure, ha d'aconseguir revitalitzar aquest espai lliure, connectar-lo amb la ciutat i potenciar-ne la seva funció social i de relació.

Es proposa modificar els article 42 i 43 de la normativa urbanística del pla general per tal de crear un nova subclau (Edp) que es destinarà a l'ús d'equipament docent de titularitat privada. Alhora es defineix per aquesta subclau normativament un sostre màxim de 795,40 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 6,50 metres, corresponent a un edifici de planta baixa.

Els quadres de superfícies són els següents:

#### **ÀMBIT A: PARC DE SOMOTO (sup. afectada per la MP = 1.704 m<sup>2</sup>)**

	<b>PLANEJAMENT VIGENT</b>	<b>PLANEJAMENT PROPOSAT</b>	<b>DIFERÈNCIA</b>
<b>ÀMBIT DINS EL NOU PAU DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ (PAU SOMOTO)</b>			
<b>ZONES</b>			
PP-RS residencial	235,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-235,00 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>			
PU parcs i jardins urbans	1.245,00 m <sup>2</sup>	275,00 m <sup>2</sup>	-970,00 m <sup>2</sup>
V vialitat	0,00 m <sup>2</sup>	235,00 m <sup>2</sup>	+235,00 m <sup>2</sup>
Edp equipament docent privat	0,00 m <sup>2</sup>	970,00 m <sup>2</sup>	+970,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUP. ÀMBIT DINS NOU PAU DELIMITAT</b>	<b>1.480,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.480,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL FORA DEL NOU PAU DELIMITAT</b>			
<b>ZONES</b>			
PP-RS residencial	224,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-224,00 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>			
Edp equipament docent privat	0,00 m <sup>2</sup>	224,00 m <sup>2</sup>	+224,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUP. ÀMBIT MP FORA DEL NOU PAU DELIMITAT</b>	<b>224,00 m<sup>2</sup></b>	<b>224,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL SUP. ÀMBIT A</b>	<b>1.704,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.704,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>Sostre potencial residencial zona PP-RS</b>	<b>871,50 m<sup>2</sup>st</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>-871,50 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Sostre potencial equipament docent privat Edp</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>1.019,40 m<sup>2</sup>st (795,40 m<sup>2</sup>st dins PAU + 224,00 m<sup>2</sup> fora PAU)</b>	<b>+1.019,40 m<sup>2</sup>st</b>

Cal tenir present que el planejament vigent no preveu cap àmbit de gestió i que l'obtenció de la zona verda s'ha d'obtenir pel sistema d'expropiació. La modificació preveu la

delimitació d'un polígon d'actuació als efectes de garantir la cessió i urbanització gratuïta de la zona verda i del vial previstos.

Els paràmetres edificatoris de la clau PP-RS, d'on s'ha extret el sostre potencial residencial segons el planejament vigent, són els següents:

<b>QUALIFICACIÓ PP-RS (condicions edificació)</b>	
FONDÀRIA EDIFICABLE (segons document gràfic - plànol)	27,00 m PB edificable fins al límit del parc
NOMBRE DE PLANTES (segons document gràfic - plànol)	PB + 3PP
ALÇADA REGULADORA	alçada lliure PB >3,60 <5,00 alçada lliure PP >2,75 <3,05

El document justifica que no hi ha increment de l'aprofitament urbanístic en relació a l'ordenació vigent. Segons l'ordenació vigent, hi ha un sostre potencial residencial de 871,50 m<sup>2</sup>st. La modificació puntual substitueix aquest sostre potencial residencial per 1.019,40 m<sup>2</sup>st de sostre potencial destinat a equipament docent privat. Tot i que hi ha un increment de sostre de 147,90 m<sup>2</sup>st, el document justifica que l'aprofitament no s'incrementa sinó que es redueix atesa la diferència entre el valor de repercussió del sostre residencial (340,72 €/m<sup>2</sup>st) enfront el valor de repercussió del sostre d'equipament privat (152,42 €/m<sup>2</sup>st).

Pel que fa a l'àmbit del Parc de Manuel Anglada i Bayés, el document fa constar que cal mantenir la seva funcionalitat actual com a espai lliure atesa la seva funció d'esponjament en un teixit amb alta densitat d'habitatges. Així es proposa modificar la seva qualificació d'equipament públic a zona verda, conforme al seu ús actual, i alhora compensant així amb escriu la zona verda que es perd en l'àmbit del Parc de Somoto.

#### **ÀMBIT B: PARC DE MANUEL ANGLADA (sup. afectada per la MP = 1.714 m<sup>2</sup>)**

	<b>PLANEJAMENT VIGENT</b>	<b>PLANEJAMENT PROPOSAT</b>	<b>DIFERÈNCIA</b>
<b>SISTEMES</b>			
PU parcs i jardins urbans	0,00 m <sup>2</sup>	1.714,00 m <sup>2</sup>	+1.714,00 m <sup>2</sup>
E equipament públic	1.714,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-1.714,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUP. ÀMBIT B</b>	1.714,00 m <sup>2</sup>	1.714,00 m <sup>2</sup>	

#### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, el Ple Municipal en sessió de 7 de desembre 2016 va aprovar inicialment l'expedient i el va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al BOP de Barcelona de data 29 de desembre de 2016, al diari "Avui" de data 29 de desembre de 2016, a la seu electrònica de l'Ajuntament el dia 29 de desembre de 2016 i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament en data 29 de desembre de 2016, sense que s'hagin presentat al·legacions segons consta en el certificat emès per la secretària de l'Ajuntament en data 2 de febrer de 2017.

No s'ha sol·licitat informe a cap organisme sectorial al considerar que la modificació puntual no afecta cap de les seves competències.

Posteriorment, el Ple Municipal en sessió del dia 1 de març de 2017 acorda aprovar provisionalment l'expedient i trametre'l a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès per la secretària municipal en data 7 de març de 2017.

### **Planejament vigent**

En data 7 de setembre de 2016, la Sala del contenciós del Tribunal Suprem desestima el recurs de cassació núm 2127/2015 interposat per l'Ajuntament de Vic contra la sentència de 31 de maig de 2015 (recurs contenciós-administratiu 285/2011) dictada per la Sala del contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en la que es declara la nul·litat del POUM de Vic de 2011. Com a conseqüència d'aquesta sentència el planejament urbanístic general vigent a Vic és:

- La revisió-adaptació del Pla general d'ordenació de Vic aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 20 de maig de 1981 i publicat al DOGC el 14 d'agost de 1981.
- Programa d'actuació urbanística municipal de Vic, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 17 de novembre de 2004, amb l'excepció dels nous sectors classificats pel PAUM en sòl urbanitzable anomenats el Bruguer i Camí Vell de Taradell, i els sectors SMUR1, carretera de Sant de Sant Hilari, i SMUR2, carretera de Santa Eugènia, junt amb d'altres determinacions constitutives d'una modificació puntual de Pla general d'ordenació, que varen ser anul·lats per la Sentència dictada pel TSJC en data 15 de gener de 2009.

### **Normativa**

El document inclou la normativa urbanística de la modificació així com la fitxa del nou polígon d'actuació urbanística delimitat.

### **Valoració de l'expedient**

En primer lloc, escau valorar favorablement la proposta atès que es considera raonada i justificada la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. Per una banda, es millorarà la funcionalitat del Parc de Somoto amb un nou accés des del carrer Segimon, alhora que es reutilitzarà una edificació industrial en desús per convertir-la en un equipament docent necessària per permetre l'ampliació de l'Escola Vedruna – Escorial de Vic, situada a l'altra banda del carrer Segimon. L'operació permet evitar l'enderroc d'aquesta nau, actualment afectada pel sistema d'espai lliures, i també evitar l'actuació expropiatòria prevista pel planejament vigent per obtenir aquest sistema.

La delimitació del PAU Somoto proposada garantirà la cessió i urbanització gratuïta del nou vial d'accés al Parc i de la zona verda que completarà el Parc pel nord fins la futura escola.

El canvi de qualificació del Parc de Manuel Anglada d'equipament (E) públic a parcs i jardins urbans (PU) permet compensar amb escreix la reducció de la zona verda en l'àmbit del Parc de Somoto. Alhora, en el global de la modificació, hi ha un increment de sòl de titularitat pública, que s'obté de la zona verda i la vialitat previstos en l'àmbit del PAU.

No obstant, escau fer les següents consideracions:

Primerament, pel que fa a la pèrdua de sòl qualificat d'equipament públic corresponent al canvi de qualificació proposat sobre el Parc de Manuel Anglada, caldrà justificar convenientment la suficiència dels equipaments previstos o existents en l'àmbit, de conformitat amb el que determina l'article 97.2 d) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per altra banda, atès que la modificació puntual proposa una transformació dels usos cal completar el document amb la documentació que preveu l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Per tant, cal incorporar el següent:

- L'estructura de la propietat amb la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys mitjançant la incorporació a la memòria de la relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat.
- Cal determinar en l'agenda l'executivitat immediata del planejament i pel que fa al Pla d'etapes, cal definir un termini per iniciar i un termini per finalitzar les obres d'urbanització, comptador des de la publicació de la present modificació.
- Cal incloure l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en termes comparatius, del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i de l'ordenació proposada, justificar la viabilitat econòmica del polígon d'actuació urbanística proposat tenint en compte les seves càrregues d'urbanització i incorporar l'informe de sostenibilitat econòmica.

Es constata que s'ha justificat que la modificació no comporta un increment de l'aprofitament urbanístic i, per tant, no escau la cessió de 15% de l'increment de l'aprofitament.

Per altra banda, la modificació puntual preveu un increment de sostre edificable. En aquest sentit resulta d'aplicació les determinacions de l'article 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, pel que cal preveure una increment de la reserva per a sistemes públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos diferents del residencial. Aquesta reserva s'ha d'aplicar sobre la totalitat del sostre de l'àmbit de la modificació i que computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior. Tenint en compte que el sostre de l'àmbit és de 1.019,40 m<sup>2</sup>, escau una reserva addicional de 76,45 m<sup>2</sup> de sòl. En aquest sentit, es constata que la modificació preveu un increment de zones verdes de 744 m<sup>2</sup> en el conjunt de la modificació i que en l'àmbit del parc de Somoto se n'obindran per cessió gratuïta 275 m<sup>2</sup> de zona verda. Per tant, es considera que la modificació dona compliment a aquesta reserva mínima tot i que caldrà que s'incorpori al document una justificació en aquest sentit.

Així mateix cal corregir les següents errades materials detectades sobre els plànols d'ordenació, la normativa i la fitxa del PAU proposats:

- Cal qualificar als plànols d'ordenació proposats i a la fitxa del PAU el nou equipament docent privat al Parc de Somoto amb la subclau Edp creada normativament. Cal transcriure als plànols de planejament vigent i de planejament proposat les qualificacions vigents de l'entorn immediat a l'àmbit de la modificació puntual per una millor comprensió.
- Cal suprimir de la normativa proposada el fet que s'ha fixat el sostre concret per la subclau Edp atès que el sostre màxim i l'edificabilitat màxima ja es determinen a la fitxa del PAU alhora que el sostre fixat no contempla l'àmbit de l'equipament fora del PAU. En aquest sentit es recomana determinar normativament que les condicions d'edificació són les que es fixin en el plànol d'ordenació.

#### Valoració de la modificació de zones verdes

Atès que la modificació puntual del Pla General que es tramita comporta l'alteració de la zonificació d'espais lliures, cal justificar el manteniment de la superfície i funcionalitat d'aquests sistemes. El quadre següent resumeix el saldo resultant de l'intercanvi dels espais reservats per a parcs i jardins urbans entre els dos àmbits de la modificació.

ÀMBIT	PLA	PLANEJAMENT VIGENT	MODIFICACIÓ PUNTUAL	SALDO
		m2 de sòl	m2 de sòl	m2 de sòl
SOMOTO	PGMO 81	1.245,00	275,00	-970,00
M. ANGLADA	PGMO 81	0,00	1.714,00	+ 1.714,00
SALDO RESULTANT SUPERFÍCIE PARCS I JARDINS URBANS (PU)				+744,00

D'acord amb el quadre anterior, el resultat final de la modificació de planejament comporta un increment de sòls reservats per a parcs i jardins urbans de 744,00 m2 respecte la situació inicial, per tant es garanteix el manteniment de la seva superfície.

Per altra banda, es constata que la funcionalitat del Parc de Somoto es veu afavorida pel nou accés que es genera des del carrer Segimón alhora que es reconeix la realitat física de l'ús i de la urbanització actual com a parc del Parc de Manuel Anglada.

Altrament l'operació evitarà l'actuació expropiatòria prevista pel planejament vigent per obtenir la zona verda en l'àmbit del Parc de Somoto.

Per tot això exposat escau suspendre la tramitació prevista a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme fins que es doni compliment al següent:

- Pel que fa a la pèrdua de sòl qualificat d'equipament públic derivat del canvi de qualificació proposat sobre el Parc de Manuel Anglada, cal justificar convenientment la suficiència dels equipaments previstos o existents en l'àmbit, de conformitat amb el que determina l'article 97.2 d) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

- Atès que la modificació puntual proposa una transformació dels usos i preveu un increment de sostre cal completar el document amb la documentació que preveu l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme segons s'exposa en l'apartat valoratiu.
- Cal incorporar a la memòria la justificació del compliment de l'article 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme relatiu a les modificacions de planejament que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics segons s'exposa a l'apartat valoratiu.
- Cal qualificar als plànols d'ordenació proposats i a la fitxa del PAU el nou equipament docent privat al Parc de Somoto amb la subclau Edp. Cal transcriure al plànols de planejament vigent i de planejament proposat les qualificacions vigents de l'entorn immediat a l'àmbit de la modificació puntual per una millor comprensió.
- Cal suprimir de la normativa proposada el fet que s'ha fixat el sostre concret per la subclau Edp atès que el sostre màxim i l'edificabilitat màxima ja es determinen a la fitxa del PAU alhora que el sostre fixat no contempla l'àmbit de l'equipament fora del PAU. Es recomana determinar les condicions d'edificació al plànol d'ordenació i remetre normativament a les condicions fixades en dit plànol.

### **Fonaments de dret**

D'acord amb l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, correspon al conseller de Territori i Sostenibilitat la competència per aprovar definitivament les modificacions de figures de planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya. En el cas que un terç del nombre legal de membres d'aquesta Comissió ho sol·liciti, el conseller de Territori i Sostenibilitat ha de sotmetre l'expedient a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, resolent definitivament el Govern.

Vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat, i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Suspendre la tramitació establerta en l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre la Modificació puntual del PGO-1981. MP3/2016. Parc de Somoto de Vic, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que es doni compliment al següent:

- 1.1 Cal justificar convenientment la suficiència dels equipaments previstos o existents en l'àmbit on es suprimeix l'equipament públic vigent, de conformitat amb el que determina l'article 97.2 d) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

- 1.2 Cal completar el document amb la documentació que preveu l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme segons s'exposa en l'apartat valoratiu.
  - 1.3 Cal incorporar a la memòria la justificació del compliment de l'article 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme relatiu a les modificacions de planejament que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics segons s'exposa a l'apartat valoratiu.
  - 1.4 Cal qualificar als plànols d'ordenació proposats i a la fitxa del PAU el nou equipament docent privat al Parc de Somoto amb la subclau Edp. Cal transcriure al plànols de planejament vigent i de planejament proposat les qualificacions vigents de l'entorn immediat a l'àmbit de la modificació puntual per una millor comprensió.
  - 1.5 Cal suprimir de la normativa proposada el fet que s'ha fixat el sostre concret per la subclau Edp atès que el sostre màxim i l'edificabilitat màxima ja es determinen a la fitxa del PAU alhora que el sostre fixat no contempla l'àmbit de l'equipament fora del PAU. Es recomana determinar les condicions d'edificació al plànol d'ordenació i remetre normativament a les condicions fixades en dit plànol.
- 2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El Cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPIR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua  
Data: 2017.06.02  
10:44:34 +02'00'

CU:23

Expedient: 2016 / 059121 / N

Assumpte: Avanç del pla parcial del sector F, La Cabana del Silo

Terme municipal: Solsona

Comarca: Solsonès

## **Informe proposta**

L'expedient de l'Avanç del pla parcial del sector F, La Cabana del Silo, de Solsona, ha estat promogut per la societat Solicelgrat, SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Antecedents**

En relació a l'avanç del pla parcial del sector F, La Cabana del Silo, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 21 de gener de 2016, va resoldre, entre d'altres, l'acord següent:

“-1 Emetre informe en sentit desfavorable, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre l'Avanç del pla parcial del sector F (La Cabana del Silo), de Solsona, tramès per l'Ajuntament a instància de la societat Solicelgrat, SL., en base a les prescripcions següents:

1.1 Cal establir clarament la reserva del 30% del sostre destinat a habitatge protegit, com també les reserves per a cada règim de protecció, i el nombre màxim d'habitatges protegits, tant en la totalitat del pla parcial com en cadascun dels 3 subsectors, d'acord amb les determinacions de l'article 215 del POUM. Aquest aspecte haurà d'estar reflectit en el quadre de distribució d'aprofitaments de l'apartat 2.7 de la memòria. Així mateix, cal establir també en cada subsector la obligatorietat de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

1.2 Cal plantejar el vial de vora proposat com a carrer de dos sentits i mantenir una secció mínima de 10m com la resta de vials, tenint en compte les seves dimensions, i que dona accés a peces públiques importants com són el cementiri i les zones verdes adjacents, i en definitiva per tal de facilitar la mobilitat del sector.

1.3 Cal que el document estableixi els mecanismes de gestió necessaris per tal de garantir de manera simultània al desenvolupament del subsector 1, la urbanització del tram de vial de l'Avinguda de Sant Bartomeu, situada al sud-est del sector i no inclosa en cap sector, fins a la seva connexió amb la carretera de Manresa.



1.4 Es recomana donar continuïtat al vial situat al sud de l'ARE en el tram de la rotonda, de manera que sigui aquest el vial que connecti l'Avinguda de Sant Bartomeu amb el vial de vora, i no el plantejat a la banda de ponent de la zona verda central.

1.5 Cal replantejar les zones verdes proposades al nord del sector, per tal de garantir la funcionalitat pròpia dels espais lliures com a àrees d'esbarjo, evitant la seva ubicació en llocs aïllats respecte la trama urbana i amb topografia accidentada, sens perjudici que es pugui mantenir la proposta d'una franja lliure en el límit nord del sector, la qual haurà de ser contínua i sense interrupcions per tal de garantir en tot aquest extrem la correcta transició amb el sòl no urbanitzable.

1.6 Cal reubicar els blocs plurifamiliars situats a la l'extrem nord-oest del sector, en un lloc més central i vinculat a l'Avinguda de Sant Bartomeu, i preveure en aquest àmbit la tipologia d'habitatge aïllat que permeti disminuir la densitat edificatòria en els terrenys propers al sòl no urbanitzable, donant així també compliment al Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

1.7 En la banda de ponent del subsector 1, caldrà garantir l'accés a la zona verda i a la parcel·la destinada a habitatge protegit des de la via pública.

1.8 Cal incorporar en aquest avanç l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la totalitat del sector, atès que és en aquest planejament on s'estableixen les principals propostes viàries que poden afectar a la mobilitat."

Posteriorment, en data 17 d'octubre de 2016, l'Ajuntament de Solsona va trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central còpia del nou avanç de Pla parcial que incorporava les prescripcions de l'acord abans esmentat.

Pel quie fa al nou document tramès, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 2 de desembre de 2016, va resoldre, entre d'altres, l'acord següent:

"-1 Suspendre l'emissió de l'informe, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre l'Avanç del pla parcial del sector F (La Cabana del Silo), de Solsona, tramès per l'Ajuntament a instància de la societat Solicelgrat, SL., fins que es doni compliment a les prescripcions següents:

- 1.1 Cal incorporar dins la documentació d'aquest avanç i també en la del pla parcial del subsector 1 que es tramita en paral·lel, el conveni urbanístic que el document proposa formalitzar entre l'Ajuntament de Solsona, la Junta de propietaris del subsector 1 i els propietaris de terrenys a urbanitzar inclosos en el sector de l'ARE de la Cabana del Màrtir, el qual es recorda que haurà de ser degudament tramitat d'acord amb el que determina l'article 26.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme. En qualsevol cas, en aquest conveni haurà d'intervenir el consorci urbanístic constituït per l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Solsona, atès que és la

administració actuant d'aquest sector, d'acord amb el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit de les comarques centrals.

- 1.1 Cal establir que en el mateix projecte d'urbanització del subsector 1, s'haurà d'incorporar conjuntament el projecte d'urbanització del tram de vial de l'Avinguda de Sant Bartomeu, situada al sud-est del sector i no inclosa en cap sector, fins a la seva connexió amb la carretera de Manresa, com també el tram de vial inclòs dins del sector de l'ARE que es preveu urbanitzar com a càrrega externa, als efectes de garantir la seva execució simultània i el projecte unitari de tot aquest vial. Aquest projecte d'urbanització haurà de garantir la seva compatibilitat amb el projecte d'urbanització de l'ARE. Així mateix, el tram de vial inclòs dins del sector de l'ARE que es preveu urbanitzar com a càrrega externa identificat en el plànol O.1.1 s'haurà de grafiar també en el plànol d'ordenació O.2.2.
- 1.2 Cal incrementar l'amplada de la zona verda perimetral situada al nord del sector, en el tram situat en el subsector 3 al darrera dels sòls qualificats com a R1, tot incorporant els sòls amb menor pendent que permetin donar continuïtat al recorregut de vianants proposat, i garantint alhora un major esponjament amb el sòl no urbanitzable adjacent. Així mateix, cal garantir la connexió de la franja vertical de zona verda proposada al costat del cementiri (EL2) amb aquest parc perimetral previst al nord del sector. En aquest sentit, es recomana que aquesta connexió es plantegi qualificant la part nord de l'illa R2 com a zona verda, garantint la connexió amb el parc, per la banda est d'aquesta franja.
- 1.3 Cal garantir la compatibilitat de l'ordenació del pla parcial amb la futura ordenació que se'n pugui derivar de la peça qualificada amb la clau 7a12 d'acord amb els paràmetres establerts pel POUM. En qualsevol cas, es recorda que si la voluntat és fixar uns criteris d'ordenació vinculants a tenir en compte en el desenvolupament d'aquesta peça, caldrà establir-los des del planejament general.
- 1.4 Cal preveure en els dos àmbits residencials R1 i R8 situats al nord del sector i en contacte amb el sòl no urbanitzable, la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, de manera que part del sostre i el nombre d'habitatges ara proposats es traslladin a parcel·les més properes al nucli o amb front a l'Avinguda de Sant Bartomeu, amb tipologies de bloc aïllat. Es recomana en aquest sentit, destinar la tipologia de bloc plurifamiliar en els terrenys inclosos en el subsector 1, al costat est de la rotonda i de la zona verda, donant front a l'Avinguda de Sant Bartomeu.
- 1.5 Cal incorporar dins de la documentació gràfica, plànols amb les seccions longitudinals i transversals més rellevants de l'àmbit, que permetin visualitzar com s'implanta l'ordenació dels espais i dels volums proposats sobre els terrenys, tot garantint-ne la seva adequada integració."

## **Objecte**

L'objecte és la redacció d'un avanç de Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo) per tal de poder permetre el seu desenvolupament mitjançant 3 subsectors, per tal de facilitar la seva gestió i execució, i confluir alhora l'interès públic de la operació, aconseguint els

terrenys per a l'ampliació de l'actual cementiri i executant part de l'Avinguda de Sant Bartomeu, eix principal del sector que permetrà descongestionar el trànsit de la carretera de Manresa com a via d'accés al centre de la ciutat, i que connectarà aquesta via amb la carretera de Sant Llorenç de Morunys.

Alhora, l'objecte d'aquest Pla parcial, tal i com planteja el POUM vigent, és completar la trama urbana residencial existent a l'entorn del l'àrea urbana de la Cissa, formalitzant un part de la façana de la ciutat vers el sòl no urbanitzable.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit del sector presenta una superfície total de 95.714,5m<sup>2</sup> (9,57ha), lleugerament inferior que el determinat pel POUM, de 110.843m<sup>2</sup>. Aquesta diferència està provocada per un aixecament topogràfic concret i més precís, per adaptar-se als límits de propietat, i per ajustar-se a la delimitació de l'ARE "La cabana del màrtir".

L'àmbit delimita, pel nord i est, amb terrenys no urbanitzables; pel sud, amb el carrer de Sant Bartomeu, els terrenys urbans del sector C, i els terrenys on se situa l'ARE "La Cabana del màrtir"; al nord-oest, amb l'actual cementiri, una nau industrial en desús i la carretera C-462 de Solsona a Sant Llorenç de Morunys.

Els terrenys són majoritàriament força planers i presenten poca pendent, la qual és descendent de sud a nord. En el conjunt del pla existeixen un total de 8 propietaris privats, i una part és de l'Ajuntament de Solsona, corresponent a camins i pistes existents. Dins el sector hi ha un edifici existent, la Cabana del Silo, on actualment hi ha dos habitatges.

### **Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, l'Ajuntament de Solsona, en sessió de data 30 d'abril de 2015, va aprovar inicialment l'expedient d'Avanç del pla parcial del sector F (La Cabana del Silo) i el sotmet a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anuncis de la convocatòria d'aquesta al BOP de Lleida de 8 de juny de 2015, al diari ARA de 6 de juny de 2015, al taulell d'anuncis i al web municipal, havent-se presentat una al·legació, segons consta al certificat de la secretària municipal, de 14 de setembre de 2015.

Posteriorment, el Ple de la corporació, en sessió de data 27 de novembre de 2015, va estimar l'al·legació presentada i va aprovar definitivament l'avanç del Pla.

En aquest sentit escau indicar que, malgrat l'aprovació definitiva efectuada per part de l'Ajuntament, l'article 114 del Reglament de la Llei d'urbanisme preveu que per desenvolupar un sector de planejament derivat per subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el pla urbanístic derivat referit a un subsector; i que aquest avanç i el pla derivat del subsector se subjecten a la tramitació corresponent al planejament derivat de què es tracta.

En conseqüència, escau emetre per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'informe preceptiu que determina l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb caràcter previ a l'aprovació definitiva de l'expedient.

En aquest sentit, en sessió 21 de gener de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va prendre l'acord d'emetre informe desfavorable d'aquest avanç, en base a les prescripcions exposades en l'apartat antecedents d'aquest acord.

Posteriorment, en data 17 d'octubre de 2016, l'Ajuntament de Solsona va trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central còpia del nou avanç de Pla parcial que incorporava les prescripcions de l'acord abans esmentat, el qual va ser aprovat inicialment de nou pel Ple de l'Ajuntament.

En relació a aquest document, en sessió 2 de desembre de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va prendre l'acord de suspendre l'emissió de l'informe, en base a les prescripcions exposades en l'apartat antecedents d'aquest acord.

En data 31 de maig de 2017, l'Ajuntament de Solsona tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central còpia del nou avanç de Pla parcial que incorpora les prescripcions de l'acord de 2 de desembre de 2016, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió 26 de maig de 2017.

#### **Antecedents: planejament vigent**

El planejament vigent és el POUM de Solsona, aprovat definitivament en sessió 17 de desembre de 2008, i publicat el 6 d'abril de 2009, que classifica els terrenys de sòl urbanitzable delimitat, sector F, a desenvolupar mitjançant pla parcial urbanístic, quins paràmetres estan sotmesos a les determinacions de la fitxa corresponent, i que són els següents:

Superfície:	110.843 m <sup>2</sup>
Cessions:	50%
Edificabilitat:	0,35 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Sostre:	38.795m <sup>2</sup>
Densitat:	29 hab/ha (321 habitatges)
HPP:	30% sostre, 15 hab/ha (166 habitatges). (art.215 POUM)

- La cessió d'espais lliures es concentrarà preferiblement al voltant del cementiri, com a coixí per a les noves edificacions residencials
- Destinarà part de l'equipament a l'ampliació del cementiri
- Efectuarà la cessió a la primera etapa de desenvolupament del POUM, com a cessió anticipada o en desenvolupament per subsectors.
- Les traces viàries grafiades tenen caràcter vinculant, si bé el PP podrà ajustar-se en base a l'escala de treball més detallada.
- Sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica.

L'Agenda del POUM, la qual està articulada, estableix en el seu article 7 que es preveu en la primera etapa el desenvolupament de diversos sectors, entre els quals es troben aquest sector F, com també els sectors C i D, situats a l'altra banda de l'avinguda de Sant Bartomeu. El sector C ja està urbanitzat i s'han edificat algunes de les construccions previstes.

Pel que fa a l'ARE "La cabana del màrtir", el PDU preveia l'inici de les obres d'urbanització en el segon trimestre de l'any 2010, però mai s'ha arribat a executar.

### **Descripció de la proposta**

En relació a l'ordenació de la totalitat del sector que es presenta com a avanç, i un cop incorporades les prescripcions de l'acord de la Comissió d'urbanisme de la Catalunya Central, es preveu el següent:

Pel que fa a la vialitat, es preveuen dos grans eixos vertebradors: L'avinguda de Sant Bartomeu, que connectarà la carretera de Manresa amb la de Sant Llorenç de Morunys, amb una secció de gran amplada (20m) i un vial de vora, sensiblement paral·lel a l'anterior i de secció inferior (10m), que donarà accés a les parcel·les situades més al nord. Aquests dos vials es connectaran entre sí mitjançant una sèrie de vials perpendiculars a l'avinguda de Sant Bartomeu.

Els espais lliures es concentren en diversos llocs: un parell de peces al costat del cementiri i la seva ampliació, com a coixí per a les noves edificacions residencials, tal i com preveu la fitxa del POUM; una peça central situada al sud del sector, que connectarà les zones verdes previstes en l'ARE amb els espais lliures proposats al nord del sector, que configuren tota una franja verda que permetrà aconseguir una millor transició de la ciutat amb el sòl no urbanitzable.

Pel que fa als equipaments, aquests es concentren al voltant del cementiri per tal de permetre'n la seva ampliació.

En quant al sòl privat, destinat a ús exclusivament residencial, es preveuen diverses tipologies: habitatges unifamiliars aïllats i en filera de PB+1/2PP, implantades majoritàriament en els àmbits en contacte amb el sòl no urbanitzable, per tal de garantir el màxim de permeabilitat vers aquests sòls i cap a l'espai lliure de vora (a excepció dels habitatges unifamiliars aïllats del subsector 1 que es disposen front l'avinguda de Sant Bartomeu), i habitatges plurifamiliars en bloc, fins a un màxim de PB+2/3PP, on es concentrarien els habitatges de protecció pública, situats majoritàriament al sud del sector, en el tram central de l'avinguda de Sant Bartomeu.

Es preveuen un total de 33.500m<sup>2</sup> de sostre i 277 habitatges.

El document d'avanç delimita 3 subsectors sobre l'àmbit del Pla parcial:

- Subsector 1 (SS1): 15.804,4m<sup>2</sup> (16,51%)
- Subsector 2 (SS2): 22.514,9m<sup>2</sup> (23,52%)
- Subsector 3 (SS3): 57.395,2m<sup>2</sup> (59,97%)

El SS1 serà el primer en desenvolupar-se, i compren els terrenys situats a la meitat sud-est del sector, i un àmbit discontinu que es destinarà a equipaments públics per a l'ampliació del cementiri, donant així compliment a les determinacions del POUM, que preveu aquesta ampliació en la primera fase d'execució del Pla.

Els paràmetres dels subsectors i de la globalitat del Pla són els següents:

PLANEJAMENT PROPOSAT											
Àmbits		POUM-09		SUBSECTOR 1		SUBSECTOR 2		SUBSECTOR 3		SECTOR F	
Sup. (m²)		97.219,9		15.804,4		22.514,9		57.395,2		95.714,5	
SISTEMES		sup. (m²) %		sup. (m²) %		sup. (m²) %		sup. (m²) %		sup. (m²) %	
Espais Lliures	EL	9.722,0	10,0%	2.367,5	15,0%	7.353,0	32,7%	18.756,0	32,7%	28.476,5	29,8%
Equipaments	E	4.861,0	5,0%	1.988,0	12,6%	0,0	0,0%	3.619,4	6,4%	5.607,4	5,8%
Vialitat	V	34.027,0	35,0%	3.522,7	22,3%	3.904,45	17,3%	6.322,2	11,0%	13.749,4	14,4%
Serveis Tècnics	ST			24,0	0,2%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	24,0	0,0%
TOTAL SISTEMES		48.610,0	50,0%	7.902,2	50,0%	11.257,45	50,0%	28.697,6	50,0%	47.857,25	50,0%
ZONES		sup. (m²) %		sup. (m²) %		sup. (m²) %		sup. (m²) %		sup. (m²) %	
Zona Residencial	R	38.888,0	40,0%	6.500,0	41,1%	9.929,45	44,1%	23.890,6	41,6%	40.320,1	42,1%
Zona Res. HPO	Rhp	9.722,0	10,0%	1.402,2	8,9%	1.328,0	5,9%	4.807,0	8,4%	7.537,2	7,9%
TOTAL ZONES		48.610,0	50,0%	7.902,2	50,0%	11.257,45	50,0%	28.697,6	50,0%	47.857,25	50,0%
TOTAL		97.219,9	100,0%	15.804,4	100,0%	22.514,9	100,0%	57.395,2	100,0%	95.714,5	100,0%

La quantificació del sostre i de la densitat en cada cas és la següent:

Distribució aprofitament per SUBSECTORS										
	Superfície àmbit (m²)	%	Coef.edifica bilitat (m²st/m²s)	Sostre Residencial (m²st)	%	Sostre HPO 30% (m²st)	Densitat màx. d'habitatges (hab/ha)	Núm hab. max* (u.)	Hab. Lliure* 14 hab/ha (u.)	Hab. HPO* 15 hab/ha (u.)
Subsector 1	15.804,4	16,5%	0,35	5.532	16,5%	1.659	29	46	22	24
Subsector 2	22.514,9	23,5%	0,35	7.880	23,5%	2.364	29	65	32	33
Subsector 3	57.395,2	60,0%	0,35	20.088	60,0%	6.026	29	166	80	86
TOTAL Sector F	95.714,5	100%		33.500		10.050		277	134	143

El document justifica l'equilibri entre els subsectors en quant a la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues.

La documentació presenta la memòria d'informació i d'ordenació, els plànols corresponents d'informació i d'ordenació, i l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

### Normativa urbanística

L'expedient no presenta cap normativa atès que es tracta d'un avanç de pla parcial per a la seva subdivisió en subsectors.

### Valoració de l'expedient

Analitzada la documentació tramesa, cal fer les consideracions següents:

El conjunt del Pla parcial dóna compliment a les determinacions i als paràmetres establerts pel planejament vigent en el sector, i concretament a la seva fitxa. En aquest sentit, es garanteix el 50% de cessions mínimes establertes pel POUM, i el sostre i la densitat són inferiors a les que aquest determina.

D'altra banda, cal recordar que aquest avanç va ser objecte d'acord per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, la qual en sessió de 2 de desembre de 2016, va resoldre suspendre l'emissió de l'informe, a l'efecte de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb una sèrie de prescripcions, les quals han estat incorporades de la manera següent:

- Pel que fa a la prescripció 1.1, s'ha incorporat el conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Solsona, els propietaris afectats i el consorci urbanístic de l'ARE residencial Cabana del Màrtir, on s'estableixen les condicions d'urbanització, cessió i posterior rescabament de la inversió realitzada en relació al vial contemplat com a càrrega externa del sector PP Cabana del Silo i inclosa dins l'ARE Cabana del Màrtir, i que permetrà l'accés a la zona verda i a la parcel·la destinada a habitatge protegit des de la via pública.

Tanmateix, aquest conveni no es troba encara signat per les diferents parts afectades. En aquest sentit, escau indicar a l'Ajuntament que prèviament a l'aprovació definitiva d'aquest avanç i del Pla parcial Cabana del Silo, caldrà que aquest conveni estigui signat per les parts afectades i degudament tramitat d'acord amb l'article 26.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Pel que fa a la prescripció 1.2, s'ha incorporat en el punt 2.12 de la memòria que el projecte d'urbanització del subsector 1 haurà de ser unitari, tot incloent els dos trams esmentats de l'avinguda Sant Bartomeu fora del subsector 1, fent compatible aquesta urbanització amb el projecte d'urbanització de l'ARE. Així mateix, s'ha grafiat clarament en el plànol O.2.2 el tram de vial inclòs dins del sector de l'ARE que es preveu urbanitzar com a càrrega externa
- Pel que fa a la prescripció 1.3, s'ha incrementat l'amplada de la zona verda perimetral situada al nord del sector i s'ha garantit la connexió de la franja vertical de zona verda proposada al costat del cementiri (EL2) amb aquest parc perimetral previst al nord del sector, tot qualificant la part nord de l'illa R2 com a zona verda, i garantint la connexió amb el parc, per la banda est d'aquesta franja.
- Pel que fa a la prescripció 1.4, s'ha incorporat l'apartat 2.9 de la memòria la determinació que en el desenvolupament del pla parcial del subsector 3, s'haurà de realitzar un estudi unitari de l'ordenació conjuntament amb la peça qualificada de 7a12 prop del cementiri, per tal de garantir la compatibilitat de l'ordenació del pla parcial amb la futura ordenació que se'n pugui derivar de la peça d'acord amb els paràmetres establerts pel POUM.

- Pel que fa a la prescripció 1.5, s'ha previst tant en l'apartat 2.9 de la memòria que en el desenvolupament del Pla parcial del subsector 3 caldrà estudiar la possibilitat de reduir al màxim aquests sòls destinats a zona residencial en aquests dos àmbits (R1 i R8), així com el seu sostre assignat, per tal de concentrar-los en àmbits residencials més propers a l'Avinguda Sant Bartomeu. Aquests canvis també s'han reflectit en els plànols d'ordenació.
- Pel que fa a la prescripció 1.6, s'ha incorporat dins de la documentació gràfica, plànols amb les seccions longitudinals i transversals més rellevants de l'àmbit.

D'acord amb l'anterior, es comprova que el document ha donat compliment a totes les prescripcions de l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 21 de gener de 2016, per la qual cosa escau emetre informe favorable del document, tot indicant a l'Ajuntament que, prèviament a l'aprovació definitiva d'aquest avanç i del Pla parcial Cabana del Silo, caldrà que el conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Solsona, els propietaris afectats i el consorci urbanístic de l'ARE residencial Cabana del Màrtir, estigui signat per les parts afectades i degudament tramitat d'acord amb l'article 26.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

### **Fonaments de dret**

Vist l'article 81.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, segons el qual correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics/plans de millora urbana que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un programa d'actuació urbanística municipal vigent.

Vist l'article 87 del mateix cos legal, que estableix que, un cop els plans parcials urbanístics/plans de millora urbana han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Vist l'article 114.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme que preveu, entre altres, que per desenvolupar un sector de planejament derivat per subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el pla urbanístic derivat referit a un subsector. L'avanç del pla del conjunt del sector i el pla urbanístic derivat s'han de presentar com a documents separats i es tramiten en expedients separats.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Emetre informe favorable, a l'efecte de l'informe previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre l'Avanç del pla parcial del sector F, La Cabana del Silo, de Solsona, promogut i tramès per l'Ajuntament.




-2 Indicar a l'Ajuntament que, si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Recordar a l'Ajuntament que, prèviament a l'aprovació definitiva d'aquest avanç i del Pla parcial Cabana del Silo, caldrà que el conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Solsona, els propietaris afectats i el consorci urbanístic de l'ARE residencial Cabana del Màrtir, estigui signat per les parts afectades i degudament tramitat, d'acord amb allò previst a l'article 26.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Solsona i al promotor.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua



Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
17:19:25 +02'00'

CU: 24

Expedient: 2016 / 059126 / N

Assumpte: Pla parcial urbanístic a l'àmbit del sector F, la Cabana del Silo

Terme municipal: Solsona

Comarca: Solsonès

## **Informe proposta**

L'expedient del Pla parcial urbanístic a l'àmbit del sector F, la Cabana del Silo, de Solsona, ha estat promogut per la societat Solicelgrat, SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Antecedents**

En sessió de data 21 de gener de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va acordar suspendre l'emissió de l'informe, a l'efecte de l'informe previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Pla parcial de referència, fins que fos emès informe amb caràcter favorable sobre l'expedient de l'Avanç del Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo) (exp. 2016/ 059121/ N), que es tramitava paral·lelament al present expedient.

En la mateixa sessió i respecte a l'Avanç del Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo) esmentat, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va acordar emetre informe amb caràcter desfavorable, tot detallant un seguit de prescripcions a complir.

En dates 18 d'octubre de 2016 i 16 de novembre de 2016, l'Ajuntament de Solsona tramet de nou l'Avanç del Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo) i el Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo), respectivament, per al seu informe per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, d'acord amb allò previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Posteriorment en sessió de data 2 de desembre de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va acordar suspendre l'emissió de l'informe, a l'efecte de l'informe previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Pla parcial de referència, fins que fos emès informe amb caràcter favorable sobre l'expedient de l'Avanç del Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo) (exp. 2016/ 059121/ N), que es tramitava paral·lelament al present expedient.

En la mateixa sessió i respecte a l'Avanç de Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo) esmentat, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va acordar suspendre l'emissió de l'informe, tot detallant un seguit de noves prescripcions a complir.

## **Objecte**

El present document té per objecte desenvolupar el Pla parcial urbanístic del subsector 1 (en endavant SS1), d'acord amb les determinacions del POUM, així com de l'Avanç del Pla parcial que es tramita simultàniament.

El desenvolupament d'aquest subsector permetrà l'inici del procés de compleció de la trama urbana en aquest àmbit, aconseguint els terrenys per a l'ampliació de l'actual cementiri i executant part de l'Avinguda de Sant Bartomeu, eix principal del Pla parcial, que permetrà descongestionar el trànsit de la carretera de Manresa com a via d'accés al centre de la ciutat, i que connectarà amb la carretera de Sant Llorenç de Morunys.

## **Planejament vigent**

- *Pla d'ordenació urbanística municipal de Solsona* (en endavant POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el 17 de desembre de 2008, i publicat al DOGC núm.5354 de 6 d'abril de 2009.

El POUM de Solsona delimita l'àmbit de sòl urbanitzable del futur Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo).

- *Avanç de Pla parcial urbanístic a l'àmbit del sector F (La Cabana del Silo)*, que es tramita paral·lelament, i compta amb aprovació provisional, de data 26 de maig de 2017.

Aquest Avanç, que transposa les determinacions generals fixades pel POUM, té per objecte la subdivisió del sector F en diversos subsectors i fixar els paràmetres i condicions de desenvolupament de cadascun. Per al subsector 1 estableix els següents paràmetres:

- Superfície: 15.804,4m<sup>2</sup>
- Cessions: 50%, (7.902,2m<sup>2</sup>sòl)
- Edificabilitat: 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl
- Sostre: 5.532 m<sup>2</sup>st
- Densitat: 29hab/ha (46 habitatges)
- HPP: 30% sostre (1.659,6m<sup>2</sup>st), 15 hab/ha (24 habitatges)

I les següents condicions:

- Un 20% del sostre d'HPP (1.106m<sup>2</sup> i 16habitatges) ha de destinar-se a habitatges amb protecció oficial de règim general.
- Un 10% del sostre d'HPP (553m<sup>2</sup>st i 8habitatges) ha de destinar-se a habitatges amb protecció oficial de règim concertat.
- Cessió a l'administració actuant del sòl per materialitzar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

- Equipament destinat a l'ampliació del cementiri existent fora de l'àmbit
- Urbanització de l'avinguda Sant Bartomeu, tram carretera de Manresa: l'Ajuntament haurà de garantir urbanització simultània d'urbanització
- Urbanització de l'avinguda Sant Bartomeu, semivial confrontant amb l'illa residencial: urbanització a càrrec del subsector 1 com a càrrega externa, rescabable (sector ARE Cabana del Màrtir). Condicions segons Conveni que consta en l'Annex III.
- Incloure el projecte d'urbanització unitari de l'avinguda de Sant Bartomeu, incloent el tram i semivial fora del sector.
- Reparcel·lació en la modalitat compensació bàsica.

### **Tramitació municipal**

En data 30 d'abril de 2015, el Ple municipal de l'Ajuntament de Solsona va aprovar inicialment el Pla parcial del subsector 1 en l'àmbit del sector F (la cabana del Silo), així com l'avanç de Pla parcial del sector F, que es tramitava paral·lelament.

En data 26 de maig de 2017, el Ple municipal de l'Ajuntament de Solsona va acordar aprovar el Pla parcial que s'adapta a les prescripcions de l'Avanç de Pla parcial, que al mateix temps incorpora les prescripcions dels acords corresponents de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

En data 31 de maig de 2017, l'Ajuntament de Solsona ha tramès de nou l'Avanç del Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo) i el Pla parcial del subsector 1 del Pla parcial del sector F (La Cabana del Silo), respectivament, per al seu informe per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

En relació a l'esmentat Avanç (exp. 2016/059121/N), que es tramita paral·lelament al present expedient, consta l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central d'emissió de l'informe amb caràcter favorable. Per tant, procedeix emetre l'informe preceptiu que determina l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el present expedient, el qual valora la incorporació de les prescripcions de l'esmentat acord, que l'afecten.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit del SS1 presenta una superfície de 15.804m<sup>2</sup> de sòl, equivalent a la delimitada en l'Avanç de Pla parcial.

L'àmbit limita pel nord amb el Subsector 2 (en endavant SS2), a l'est amb terrenys en SNU, a l'est amb el sector de l'ARE, Cabana del Màrtir i pel sud amb l'avinguda de Sant Bartomeu, urbanitzada fins al seu eix, la part inclosa en l'àmbit de sòl urbà del Sector C. L'àmbit del subsector es divideix en dues peces, la més gran, situada a l'est, propietat l'empresa Solicelgrat, S.L. (79,4%) i la menor, a l'oest, corresponent als terrenys d'ampliació del cementiri, de titularitat del Sr. Esteve Gangoells Sampons (12,9%). També

hi ha part de camins dins l'àmbit més gran, titularitat de l'Ajuntament de Solsona (7,7%). Aquests camins no computaran als efectes de repartiment de beneficis i càrregues.

### **Descripció de la proposta**

L'ordenació del SS1 es basa en l'ordenació de la totalitat del sector que consta en l'Avanç del Pla parcial, la qual incorpora les prescripcions dels diferents acords de la Comissió d'urbanisme emesos. En concret es preveu:

Pel que fa a la vialitat, dos grans eixos vertebradors estructuren el Pla parcial: L'avinguda de Sant Bartomeu, que connectarà la carretera de Manresa amb la de Sant Llorenç de Morunys, amb una secció de gran amplada (20m) i un vial de vora, sensiblement paral·lel a l'anterior i de secció inferior (10m), que donarà accés a les parcel·les situades més al nord. Aquests dos vials es connectaran entre sí mitjançant una sèrie de vials perpendiculars a l'avinguda de Sant Bartomeu. El SS1 incorpora únicament la part d'aquesta avinguda que limita amb l'àmbit. També incorpora el nou vial que deriva d'aquesta avinguda resseguint el camí existent que configura el límit sud-est, així com part dels carrers perpendiculars.

Els espais lliures es concentren en diversos llocs: un parell de peces al costat del cementiri i la seva ampliació, com a coixí per a les noves edificacions residencials, tal i com preveu la fitxa del POUM; una peça central situada al sud del sector, que connectarà les zones verdes previstes en l'ARE amb els espais lliures proposats al nord del sector, que configuren tota una franja verda que permetrà aconseguir una millor transició de la ciutat amb el sòl no urbanitzable. L'àmbit del SS1, inclou la peça central situada al sud del sector.

En l'àmbit del subsector 1 no hi ha terrenys amb pendent superior al 20% inclosos en zona verda. La cessió prevista pel Pla parcial és del 14,8%, superior al mínim legal del 10%. Aquesta cessió es materialitza en la forma d'un espai central del conjunt del Pla parcial, amb forma aproximadament rectangular, que actua de ròtula amb la resta de d'espais lliures, facilitant la continuïtat de recorreguts de vianants a través d'aquests espais.

Pel que fa als equipaments, aquests es concentren al voltant del cementiri per tal de permetre'n la seva ampliació. L'àmbit del SS1, inclou part de la reserva d'equipament de l'Avanç, en concret la situada a l'est del cementiri.

En quant al sòl privat, aquest es destina exclusivament a l'ús residencial, admetent de manera general els petits establiments comercials, d'acord amb els criteris del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. El SS1 conté 3 illes residencials definides a l'Avanç, tot concretant-ne la seva ordenació: 2 corresponen a una zona d'habitatges unifamiliars (clau 5) que es situen en un únic rengle a la banda est de l'espai lliure central, interromput per la parcel·la on es troba la masia de la Cabana del Silo. La tercera illa, correspon a la zona d'habitatge plurifamiliar (clau 6HPO) i es situa a la banda oest de l'espai lliure central.

Per a la zona d'habitatges unifamiliars, crea dues subclaus 5g i 5g\*. Es diferencien de la resta de subclaus 5, per introduir una nova superfície mínima de parcel·la, de 500m<sup>2</sup> i per fixar una nova edificabilitat neta, 0,596m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl. S'estableix també una pendent màxima

per a la coberta. L'alçada màxima prevista d'aquestes edificacions és de PB+1 i s'hi podran desenvolupar un màxim de 13 parcel·les i 22 habitatges.

Ambdues subclaus 5g i 5g\* es diferencien, en que la primera admet indistintament la tipologia unifamiliar o bifamiliar, mentre que la segona només admet la tipologia unifamiliar. La clau 5g\* (4 hab. Màxims) admetrà per a cada illa, una menor densitat i la construcció d'habitatges de major superfície (298m²/hab) que les de la clau 5g.

Per a la clau 6HPO, estableix la tipologia de bloc semiovert, amb una alçada màxima de PB+3, on es podran desenvolupar els 24 habitatges de protecció oficial, en règim general i en règim concertat.

Es preveuen un total de 5.532m² de sostre i 46 habitatges.

El quadre de superfícies de sòl del subsector és el següent:

SISTEMES	Clau	sup. (m²)	%
Parcs i jardins urbans	P	2.367,5	15,0%
Equipaments	Eg	1.988,0	12,6%
Vialitat	V	3.522,7	22,3%
Infraestructures de ServeisTècnics	I	24,0	0,2%
<b>TOTAL SISTEMES</b>		<b>7.902,2</b>	<b>50,0%</b>
ZONES		sup. (m²)	%
Subzona Res. unifamiliar aïllada	5g*	2.000,0	12,7%
Subzona Res. bifamiliar aïllada	5g	4.500,0	28,5%
Subzona Res. ord. vol. predefinida HPO	6 HPO	1.402,2	8,9%
<b>TOTAL ZONES</b>		<b>7.902,2</b>	<b>50,0%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>15.804,4</b>	<b>100,0%</b>

El quadre de distribució de l'aprofitament urbanístic és el següent:

	Sup. sòl m²	Edific. neta m²st/m²s	Sostre Hab. m²st	% Sostre	Règim Habitatges	Núm. Hab. max
<b>Illa A</b>	<b>Subzona residencial d'ordenació Volumètrica Predefinida (clau 6 HPO)</b>					
	1.402,2	1,183	1.659	20%+10%	HPO Règim gral / concert	24
<b>Illa B</b>	<b>Subzona residencial unifamiliar aïllada (clau 5g*)</b>					
	2.000,0	0,596	1.192	21,5%	Règim Lliure	4
<b>Illa C</b>	<b>Subzona residencial bifamiliar aïllada (clau 5g)</b>					
	4.500,0	0,596	2.681	48,5%	Règim Lliure	18
<b>Total zona Residencial SS1</b>	<b>7.902,2</b>		<b>5.532</b>	<b>100,0%</b>		<b>46</b>
<b>Total segons POUM-09</b>			<b>5.532</b>			<b>46</b>

La documentació presenta la memòria d'informació i d'ordenació, els plànols corresponents d'informació i d'ordenació, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera i l'estudi i justificació de la sostenibilitat urbanística. També incorpora l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, i tot i no sotmetre's a avaluació ambiental estratègica, Informe ambiental.

Pel que fa a les cessions d'aprofitament, la normativa estableix l'obligatorietat de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues d'urbanització. A nivell indicatiu, proposa la seva localització en la parcel·la que conforma l'illa A, bloc plurifamiliar a l'oest de la zona verda.

Aquesta mateixa parcel·la és la prevista per a materialitzar el 30% del sostre per a habitatge protegit (20% en règim general i un 10% en règim concertat), la qual és qualificada de 6HPO. El Pla estableix el nombre de 24 habitatges màxims.

Pel que fa al desenvolupament del pla, l'Agenda fixa que la redacció i aprovació dels projectes d'urbanització es produirà en un termini màxim de 2 anys a comptar des de l'executivitat del Pla parcial. Les obres d'urbanització s'iniciaran en un termini màxim de 2 anys a comptar des de l'aprovació definitiva del projecte. S'estableix un termini màxim de 6 anys per a finalitzar les obres, a comptar des de l'executivitat del Pla parcial.

La construcció dels habitatges de protecció pública es fixa d'acord amb l'article 83.2.e del RLU: amb un termini màxim obligatori de l'edificació de 2 anys per a l'inici de les obres a comptar que la parcel·la tingui consideració de solar, i de 3 anys per a finalitzar-les, a comptar de la data d'atorgament de la llicència.

Pel que fa a l'avaluació econòmica i financera, s'incorpora l'estimació dels costos d'urbanització, els quals ascendeixen a 576.572€. Aquest cost inclou els costos de les obres d'urbanització externes imputables al sector. Tot i que són despeses rescabables hauran de ser assumides en primer terme pel sector. També incorpora l'estimació dels ingressos provients de l'aprofitament privat del sector. D'aquestes dades conclou que el valor de repercussió del sòl brut del sector és de 79,4 €/m²sòl, valor que tal com s'indica, s'adequa a la situació del mercat, fet que justifica la viabilitat econòmica del sector.

El pla parcial també incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica, el qual conclou que el balanç econòmic del Pla parcial sobre les finances municipals serà positiu, estimant un estalvi brut corrent positiu en el mig termini i amb el sector consolidat de 38.636,4€.

### **Valoració de l'expedient**

Analitzada la documentació tramesa, es comprova que el Pla parcial dona compliment a les determinacions i paràmetres del Pla d'ordenació urbanística municipal, així com a l'Avanç del Pla parcial que es tramita paral·lelament.

A nivell de paràmetres, es mantenen les proporcions de sòl públic i privat, així com d'edificabilitat i densitat màximes previstes pel planejament vigent.

Tot i l'anterior, s'escauen fer les següents consideracions:

#### **1.1- Sistema viari**

S'han detectat discordances en la definició de la secció de l'Avinguda de Sant Bartomeu entre la descripció de la memòria (apartat 2.5, Sistema de xarxa viària), i les seccions grafiades al plànol O.5.2. Cal aclarir quina és l'amplada de la vorera existent del cantó Sector C (sobre ortofomapa seria de 2,5m i no de 3m com s'indica al plànol) i l'amplada de la vorera prevista a l'ARE (aclarir si és de 5 o de 6m). En funció d'aquestes distàncies

caldrà revisar la secció proposada pel Pla parcial i si escau, modificar-la. En tot cas caldrà ajustar-se a les determinacions de l'ARE i a la urbanització executada en el Sector C.

També caldrà revisar la secció del carrer 3 (vial transversal al límit est del subsector) que apareix al plànol O.5.2, tot adequant-la a la descripció de la memòria i el plànol O.2.1, *Qualificació del sòl*. Cal indicar que segons el plànol O.2.1 i la memòria, l'amplada del vial dins el subsector 1 és de 10m. Alhora, el vial té doble sentit de circulació, i per tant no hi ha cap franja d'aparcament.

#### 1.2.- Subzona residencial (claus 5g i 5g\*)

Els articles 41 i 42, que regulen la zona residencial unifamiliar aïllada, preveuen que les construccions auxiliars són complementaris i no computen als efectes de l'edificabilitat màxima i ocupació que regulen la parcel·la. Es considera que el volum i sostre d'aquestes construccions ha d'incloure's en el sostre i ocupació màxima admesa. Caldrà per tant, modificar els esmentats articles incorporant aquest aspecte.

#### 1.3.- Errades materials

S'ha detectat una errada material que afecta al següents articles i que cal corregir:

- Apartat d de l'article 6, Projectes d'urbanització: On diu *la compatible* ha de dir *la compatibilitat*.
- Article 44, Càrregues externes: s'ha detectat una discordança en els subsectors que consten en l'article. Cal verificar que és el SS3, el que cedirà terrenys per a l'execució anticipada de l'Avinguda de Sant Bartomeu, i verificar que és el SS2, el que podrà rescabalar-se de les càrregues externes.
- Cal incorporar la clau V, que identifica al sistema viari, al Plànol O.2.1.

2.- Compliment de les Prescripcions derivades de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 21 de gener de 2016, en relació a l'Avanç de Pla parcial:

S'incorpora l'article 22 bis, a les normes, que estableix que l'Ajuntament de Solsona haurà de garantir de forma simultània al desenvolupament del subsector 1, l'execució de la urbanització del tram de vial de l'avinguda de Sant Bartomeu, situada al sud-est del sector i no inclosa en cap sector, fins a la seva connexió amb la carretera de Manresa, a través de mecanismes com les contribucions especials o similars.

S'incorpora l'article 44, Càrregues externes al sector, de les normes, l'execució d'una càrrega externa al subsector 1, corresponent a la urbanització del semivial que garantirà l'accés a la zona verda i a la parcel·la destinada a habitatge protegit des de la via pública, mentre no es desenvolupi el total de l'àmbit del Pla parcial.

Compliment de les Prescripcions derivades de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 2 de desembre de 2016, en relació a l'Avanç de Pla parcial:



S'incorpora el conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Solsona, la Junta de propietaris del subsector 1 i els propietaris de terrenys a urbanitzar inclosos en el sector de l'ARE de la Cabana del Màrtir, així com el consorci urbanístic constituït per l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Solsona en data 1 de juny de 2017. Es constata que el conveni no està signat per totes les parts signatàries, per tant, prèviament a l'aprovació definitiva del document, caldrà que l'Ajuntament incorpori el conveni degudament signat i tramitat, segons el que determina l'article 26.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

S'ha incorporat a l'article 6, projectes d'urbanització, de les normes, un apartat d), amb l'obligatorietat que el mateix projecte d'urbanització del subsector 1 incorpori conjuntament el projecte d'urbanització del tram de vial de l'Avinguda de Sant Bartomeu, situada al sud-est del sector i fins a la carretera de Manresa, així com la part inclosa com a càrrega externa del subsector 1 dins l'àmbit de l'ARE, fent compatible aquesta urbanització amb el projecte d'urbanització de l'ARE.

Aquesta càrrega externa s'identifica al plànol d'informació I.2.1, Qualificació del sòl vigent i parcialment al plànol O.2.1, Qualificació del sòl proposada. Caldrà incloure l'àmbit complet d'aquesta càrrega externa al plànol O.2.1, Àmbit del Pla parcial del subsector 1.

Pel que fa a la recomanació de destinar la tipologia de bloc plurifamiliar els terrenys inclosos en el subsector 1, al costat de la rotonda i de la zona verda, donant front a l'Avinguda de Sant Bartomeu, cal dir que el pla parcial concreta l'ordenació prevista a l'avanç de pla parcial, i situa una zona 6HPO, d'habitatge plurifamiliar protegit a l'oest de la zona verda central, i dues zones 5g, bifamiliar aïllada, a l'est de l'esmentada zona verda. El document es justifica en l'adopció de la mateixa tipologia d'unifamiliars que hi ha al sector C confrontant. Totes les zones disposen l'edificació fent front a l'Avinguda de Sant Bartomeu.

### **Fonaments de dret**

Vist l'article 81.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, segons el qual correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics/plans de millora urbana que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un programa d'actuació urbanística municipal vigent.

Vist l'article 87 del mateix cos legal, que estableix que, un cop els plans parcials urbanístics/plans de millora urbana han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Vist l'article 114.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme que preveu, entre altres, que per desenvolupar un sector de planejament derivat per subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el pla urbanístic derivat referit a un subsector. L'avanç del pla del conjunt del sector i el pla urbanístic derivat s'han de presentar com a documents separats i es tramiten en expedients separats.

**Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe favorable, a l'efecte de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla parcial urbanístic a l'àmbit del sector F, la Cabana del Silo de Solsona, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb les condicions següents:

1.1 Cal revisar la secció de l'Avinguda de Sant Bartomeu que consta al plànol de seccions viàries, O.5.2, tot garantint que s'ajusta a la secció de vial existent i a les previsions de l'ARE, com també revisar la secció del carrer 3 (vial transversal al límit est del subsector) que consta al plànol O.5.2, tenint en compte l'amplada real del vial i eliminant la franja d'aparcament, considerant que el vial ha de tenir doble sentit de circulació.

1.1 Cal incloure en la normativa dels articles 41 i 42, que regulen la zona residencial unifamiliar aïllada (claus 5g i 5g\*), que les construccions auxiliars hauran de computar en l'edificabilitat i ocupació màxima de la parcel·la.

1.2 Cal grafiar l'àmbit complet de la carrega externa corresponent al semivial de l'avinguda Sant Bartomeu que fa front a l'ARE, al plànol O.2.1, Àmbit del Pla parcial del subsector 1.

1.3 Cal corregir les errades materials indicades en l'apartat valoratiu.

-2 Recordar a l'Ajuntament que, prèviament a l'aprovació definitiva del Pla, caldrà incorporar el conveni urbanístic degudament signat i tramitat, de conformitat a l'establert a l'article 26.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

-3 Indicar a l'Ajuntament que, si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Solsona i al promotor.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
17:16:15 +02'00'

CU:25

Expedient: 2016 / 060252 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'unes naus per vivers i subministraments de plantes a la finca situada al polígon 2, parcel·la 43 C-15 Agulladols

Terme municipal: Cabrera d'Anoia

Comarca: Anoia

## **Informe proposta**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), en la sessió de 14 de juliol de 2016, va acordar suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 59.1.c) del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'unes naus per vivers i subministraments de plantes a la finca situada al polígon 2, parcel·la 43 C-15 Agulladols, de Cabrera d'Anoia, formulat per la societat Cal Tino Serveis Jardineria SL i tramès per l'Ajuntament, fins que es doni compliment al següent:

1.1 Cal completar el document de projecte d'acord amb el que determina l'article 50 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística sobre els documents que han de conformar el projecte d'actuació específica. Especialment cal aportar l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (amb els continguts previstos a l'article 2.7.5 del PTPCC) i la descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per a dur a terme l'actuació.

1.2 Cal incorporar al projecte les mesures paisatgístiques que estableixi l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

1.3 Cal justificar, en referència a les activitats de conreu i/o viver d'espècies vegetals, la procedència o destinació, d'acord amb els termes previstos per l'apartat c) de l'article 48.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.4 Pel que fa a les edificacions proposades:

1.4.1 Cal adequar els volums als paràmetres vigents a la normativa vigent, especialment el volum d'hivernacle i magatzem annex que supera en escriure el màxim volum per unitat d'edificació aïllada.

1.4.2 Cal que s'indiquin, en la memòria i gràficament, les alçades de cada edificació i que es justifiqui que aquestes s'ajusten a la normativa urbanística vigent.

L'Ajuntament de Cabrera d'Anoia, per tal de donar compliment a l'acord anterior, tramet als Serveis Territorials d'Urbanisme a la Catalunya Central la documentació presentada per Cal Tino Serveis de Jardineria SL., consistent en:

- Instància de data 18/11/2016 en la que s'adjunta un Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística.
- Escrit de l'arquitecte redactor justificant la volumetria proposada, d'octubre de 2016.
- Instància de data 16/2/2017 que fa referència al compliment de la prescripció 1.3, justificació de procedència i destinació del producte.

Pel que fa a les prescripcions 1.1 i 1.2 es consideren no acomplertes, doncs el document presentat com a Estudi d'impacte i d'Integració Paisatgístic no s'ajusta als requeriments mínims establerts per article 2.7.5 del PTPCC, en tant que l'àmbit de la proposta es situa en sòls de protecció especial, dins del PEIN i Xarxa Natura 200 denominat Valls de l'Anoia. El projecte no justifica la compatibilitat amb els especials valors de protecció ambientals i paisatgístics i tampoc proposa cap mesura que en disminueixi el seu impacte en l'entorn.

Pel que fa a la prescripció 1.3, els promotors han aportat un breu escrit on es descriu la procedència de les plantes destinades a la venda, sense que s'aportin dades agronòmiques que puguin demostrar que s'ajusten als termes previstos per l'apartat c) de l'article 48.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme. De fet, quan es refereix a les plantes hortícoles s'esmenta que *"cal dir que tenim a la venda un major nombre de plantes de les que produïm. Tenim proveïdors que ens subministren la planta que nosaltres no assolim a produir"* per la qual cosa els propis promotors constaten que una part important de la producció no es produeix dins de l'àmbit del projecte.

Finalment, pel que fa a la prescripció 1.4.1, no s'ha aportat cap variació respecte el projecte anteriorment presentant, doncs l'arquitecte projectista al·lega que la interpretació de la normativa municipal vigent és errònia, en tant que la limitació de volumetria és refereix en tot cas a les edificacions principals i que el volum de l'hivernacle és auxiliar mentre que l'edifici principal és el volum destinat a oficines.

L'article 93 "Condicions d'edificació" de les NNSS vigents, estableix per a les edificacions principals un volum màxim de 1500m³ per unitat d'edificació aïllada, mentre que per a les construccions auxiliars, de les quals no defineix quines característiques han de complir, no fixa cap volum màxim. Ara bé, el que no fa la normativa és limitar el nombre d'edificacions principals; per això, si admetem que, com sosté el projectista, l'edifici d'oficines és un edifici principal, en cap cas exclou que el volum dels "hivernacles" no sigui també una edificació principal, en primer lloc perquè es tracta del volum amb major presència i per l'altra perquè, com s'ha constatat en la visita efectuada pels Serveis Tècnics, és l'edificació on s'hi desenvolupa la principal activitat d'exposició i venda de productes, doncs es tracta d'un volum principal i en cap cas auxiliar o complementari.

Per tant, en tant que no s'ha modificat el projecte a fi d'adaptar-se a la normativa urbanística vigent, es valora la prescripció 1.4.1 com a no acomplerta.

En data 28 d'Abril de 2017, es va procedir a visitar, per part dels Serveis Tècnics l'àmbit de la proposta, i es va constatar que el conjunt d'instal·lacions proposades han estat executades completament i que el conjunt construït ja es troba en ple funcionament realitzant-s'hi exposició i venda comercial al públic.

S'ha constatat que a tot el perímetre es troba envoltat d'una tanca de malla metàl·lica, sense cap franja de vegetació que en camufli la seva visió. Tapant la capçalera de tres naus d'hivernacle es situa un gran cartell anunciant Cal Tino, resultant tot el conjunt molt visible des de la carretera C-15.

Per accedir des de la C-15 cal sortir per incorporar-se a la carretera B-2304 direcció Sant Pere Sacarrera, i immediatament, al km 3, agafar un trencall paral·lel a la C-15, consistent en un camí rural semi-asfaltat i després compactat, fins passar pel pont que travessa per sota la carretera i que immediatament condueix a l'àmbit, que es troba assenyalat per diversos cartells.

Tant els espais exteriors com els volums corresponen a l'ordenació que figura en la planimetria de proposta, excepte el volum de magatzem de 40m<sup>2</sup>, que enlloc de situar-se annex a la façana oest es situa a la façana nord com una cruixia de l'hivernacle més, si bé la seva longitud és inferior. També s'ha constatat un nou element consistent en el cobriment de una gran extensió davant la façana oest de l'hivernacle, amb una estructura metàl·lica i coberta tèxtil a mode de gran umbracle d'uns 150m<sup>2</sup> de superfície.

Pel que fa a l'interior de les naus de l'hivernacle, en realitat tres de les cruixies constitueixen un únic espai interior cobert destinat a l'exposició i venda de mobiliari, elements decoratius i productes complementaris de jardineria. En cap cas es troba destinat a usos de viver de plantes, essent la tipologia d'hivernacle totalment anecdòtica, doncs per les activitats que s'hi desenvolupen correspon identificar-ho com una nau destinada a usos comercials; és per això que aquest edifici s'identifica clarament com el principal.

L'espai exterior central correspon a l'espai destinat a plantes en testos per a la venda, així com s'hi poden trobar productes ornamentals i mobiliari exterior destinats a la jardineria. També s'hi troba un recinte amb mobiliari per a jocs infantils.

Pel que fa a la valoració urbanística i territorial, el Pla territorial assenyalava l'àmbit dins de sòls de Protecció Especial, dins del PEIN i l'àmbit de Xarxa Natura 2000 denominat Valls de l'Anoia. El projecte no ha justificat ni projectualment ni en la memòria que la implantació de l'activitat no alteri els valors d'especial protecció, doncs no ha aportat un document adequat d'Estudi d'impacte i d'integració en el paisatge.

Tenint en compte que no s'ha justificat adequadament la procedència o destinació dels productes, als efectes del que disposa l'apartat c) de l'article 48.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, cal considerar que l'activitat, tant la proposada com la que ja es troba en funcionament, no correspon a aquelles autoritzables en el règim del sòl no urbanitzable establertes per l'article 47, i que en canvi cal identificar-la dins dels usos terciaris comercial.

Que pel que fa al volums proposats i els executats, el volum denominat hivernacle no s'ajusta a la normativa, en tant que com a principal aïllat excedeix de llarg dels 1500m<sup>3</sup> de volum, pel que s'haurien d'haver reduir i/o fragmentat els volums existents per adequar-se a la ordenació vigent. Per tant, pel que fa als paràmetres volumètrics, el projecte és incompatible urbanísticament amb la legislació vigent.

Finalment, pel que fa a la prescripció 1.4.2, s'ha donat compliment adequadament.

Tenint en compte tot l'exposat, vist que no s'ha donat compliment a cap de les prescripcions emeses, que s'ha constatat que tot el conjunt de les instal·lacions ja han estat executades, que Cal Tino ja es troba obert al públic per a la venda de productes de jardineria i decoració, i que d'acord amb la normativa urbanística i territorial s'ha valorat com a no compatible, escau informar desfavorablement el Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'unes naus per vivers i subministraments de plantes a la finca situada a l'àmbit d'Agulladols, i donar trasllat de l'expedient al Servei de Protecció de la legalitat urbanística havent-se constatat que les instal·lacions s'han implantat sense autorització i que l'activitat es troba en funcionament, fet que podria ser constitutiu d'una presumpta infracció urbanística.

**Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

**Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Emetre informe desfavorable, a l'efecte de l'informe de l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'unes naus per vivers i subministraments de plantes a la finca situada al polígon 2, parcel·la 43 C-15 Agulladols, de Cabrera d'Anoia, formulat per la societat Cal Tino, Serveis Jardineria i tramès per l'Ajuntament.

-2 Donar trasllat al Servei de Protecció de la Legalitat Urbanística de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del present acord, havent-se constatat que les instal·lacions s'han implantat sense autorització i que l'activitat es troba en funcionament, fet que podria ser constitutiu d'una presumpta infracció urbanística.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment per  
CPIR-1 Ricardo Torras

Sarragua

Data: 2017.06.01

13:06:05 +02'00'

CU:26

Expedient: 2015 / 058620 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització d'edificacions de la finca Cal Rabell i la necessitat d'ampliar un pis els habitatges E1 i E2, per diverses activitats

Terme municipal: Òdena

Comarca: Anoia

## Informe proposta

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització d'edificacions de la finca Cal Rabell i la necessitat d'ampliar un pis els habitatges E1 i E2, per diverses activitats, d'Òdena, ha estat formulat pel senyor Antonio Jesús Alcalá Amaro i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), en la sessió de 3 de juny de 2016, va adoptar l'acord següent:

*-1 Denegar l'aprovació definitiva, de conformitat amb l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització d'edificacions de la finca Cal Rabell i la necessitat d'ampliar un pis els habitatges E1 i E2, per diverses activitats, d'Òdena, formulat pel senyor Antonio Jesús Alcalá Amaro i tramès per l'Ajuntament, exclusivament en allò que fa referència a la legalització i l'ampliació de les edificacions E1 i E2.*

*-2 Suspendre la resolució definitiva del Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització d'edificacions de la finca Cal Rabell i la necessitat d'ampliar un pis els habitatges E1 i E2, per diverses activitats, d'Òdena, formulat pel senyor Antonio Jesús Alcalá Amaro i tramès per l'Ajuntament, segons el procediment que assenyala l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, exclusivament en allò que fa referència a la implantació de la nau de nova planta (edificació E9), fins que s'aporti la documentació següent:*

*2.1 Cal justificar, atenent a la grandària i les característiques de l'activitat de la finca, la necessitat de disposar de les edificacions existents i sol·licitar alhora la construcció d'una nova nau.*

*2.2 Cal valorar la possibilitat, en el cas que es justifiqui la necessitat de construcció de la nova nau, l'enderroc de totes o de gran part de les edificacions existents, ja que ajudarien a ordenar el conjunt edificat existent.*

*2.3 Cal justificar el compliment del planejament territorial i municipal, fent esment a les qualificacions urbanístiques i el règim jurídic de les edificacions preexistents.*



*2.4 Cal justificar l'impacte i la integració paisatgística del global de les edificacions existents i projectada, aportant la documentació a que fa referència l'article 21 del Decret 343/2006 de 19 de setembre pel què s'aprova el reglament de la Llei de paisatge.*

### **Objecte**

L'objecte inicial de l'actuació específica era la legalització d'unes edificacions existents a la finca de Can Rabell, l'autorització d'una nau vinculada a l'activitat existent, de comercialització d'oliveres, a més de l'autorització de l'addició d'una planta a les dues edificacions principals, destinades a habitatge del propietari i allotjament de treballadors temporers, actuació sotmesa al procediment que assenyala l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Atès que la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 3 de juny de 2016 va denegar l'aprovació definitiva del projecte de legalització i ampliació dels habitatges, l'objecte del present expedient és únicament la legalització de les edificacions existents amb us agrícola així com la construcció d'una nova nau agrícola, excloent els habitatges, per això, procedeix tramitar-lo d'acord amb allò previst als articles 49 i 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, emetent el preceptiu informe.

### **Tramitació municipal**

La Junta de govern local de l'Ajuntament d'Òdena, en data de 11 de març de 2016, va aprovar amb caràcter previ el projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable, en relació a les obres de legalització de les edificacions de la finca Can Rabell, d'Òdena en sòl no urbanitzable i la necessitat d'ampliar un pis els habitatges E1 i E2 per a l'activitat de comercialització, emmagatzematge, distribució i cultiu d'oliveres per planter i recol·lecta d'olives; també activitat de venda de llenya, complements de fusta i productes relacionats amb la biomassa, també autorització de l'avantprojecte de l'edifici E9.

Prèviament es va exposar al públic pel termini d'un mes, mitjançant publicació en el BOP de data 9 de febrer de 2016 i a la seu electrònica de l'Ajuntament, sense que, en aquest termini, s'hagi produït al·legacions o reclamacions, segons s'indica al certificat emès pel secretari municipal en data 11 de març de 2016.

D'altra banda, a l'expedient consten emesos els informes dels organismes sectorials següents:

- Agència Catalana de l'Aigua que, en data 11 de març de 2016, emet informe en el sentit que l'actuació es situa fora de: les àrees d'aqüífers classificats, les zones declarades vulnerables, les zones sensibles declarades, lleres públiques, Zona de Servitud i Zona de Policia. Així mateix, es prescriu el compliment de certes consideracions relatives a l'execució de les obres, abastament i sanejament.

- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, que l'ha emès en data 9 de desembre de 2015, i que informa amb un seguit de recomanacions genèriques sobre implantacions de qualsevol tipus

- Departament de Cultura que, en data 26 de maig de 2016, emet informe amb caràcter favorable.

-Direcció General de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació que, en data 1 de juny de 2016, emet informe favorable condicionat a mantenir l'esperit de l'àmbit rural sense perjudicar la funció agrària del sòl no urbanitzable, ni en el present ni en el futur i, al manteniment de la volumetria original del cos destinat a habitatge familiar (E2), utilitzant com a oficina l'espai que es preveu construir com a tal a l'edificació destinada a nau (E9).

En data 13 de març de 2017, l'Ajuntament d'Òdena, per tal de donar compliment a l'Acord de la CTUCC de 3 de juny de 2016 ha fet arribar als Serveis Territorials d'Urbanisme a la Catalunya Central el projecte modificat amb una nova memòria descriptiva i justificativa de les construccions existents i el corresponent Estudi d'Impacte i Integració paisatgística.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit d'actuació és la propietat anomenada de Can Rabell, que presenta dues parcel·les registrals independents, de superfícies 39.573m<sup>2</sup> i 54.644m<sup>2</sup>, amb un total de 94.217m<sup>2</sup>, separades físicament per l'autovia A2, a prop del punt quilomètric 556. L'accés d'una banda a l'altra de la finca és possible gràcies a un pas elevat situat a pocs metres del termenal.

### **Descripció de la proposta**

D'acord amb la memòria de l'estudi agronòmic aportat, a la finca es realitzaran les següents tasques:

- Conreu de les 2,26 ha d'oliveres de la finca (parcel·la 107 i 30) (s'aporta la DUN).
- Treballs agrícoles per a tercers (esporga d'oliveres, reg de finques).
- Recuperació, emmagatzematge i comercialització d'oliveres per a la seva venda.
- Treballs forestals de tala i manteniment de boscos, amb el posterior aprofitament de la fusta per fer llenya per a vendre ( es ven el producte en palets o big- bags). Així com l'emmagatzematge i venda de la pinyolada de les olives per biomassa.

Cal esmentar que la memòria de l'estudi agronòmic descriu que *"si s'obté la legalització de les construccions el promotor procedirà a actualitzar la llicència d'activitats existent en la finca per tal de incloure-hi les feines a tercers en el sector agrícola i forestal"*.

Per a dur a terme les tasques descrites és necessària maquinària que s'emmagatzema en les diverses construccions existents a la finca:

Nau 1	85,21m <sup>2</sup>	Corral per 3 cabres per gestió del sotabosc de la finca
Nau 2	39,36m <sup>2</sup>	Aparcament camioneta d
Nau 2.2	61,5 m <sup>2</sup>	Taller
Nau 3	61,95 m <sup>2</sup>	Magatzem borrasses, i envasos de vi i oli
Nau 4	45,93 m <sup>2</sup>	Oficina/ obrador
Nau 5	12,3 m <sup>2</sup>	Instal·lació proposada d'enderrocar
Nau 6	101,94 m <sup>2</sup>	Magatzem maquinària

Nau 7	8,33 m <sup>2</sup>	Vestidors i serveis
Nau 8	15,33 m <sup>2</sup>	Magatzem maquinària
Nau 9	41,94 m <sup>2</sup>	Magatzem maquinària, eines forestals i fitosanitaris
Total 473,79 m <sup>2</sup>		

Es proposa la construcció de una nova nau per a la preparació (tallar, preparar palets, sacs) i emmagatzematge de llenya, a realitzar a la planta baixa, així com una planta soterrani per a l'emmagatzematge d'oli en dipòsits d'acer inoxidable i per botes de fusta per vi. La nau tindrà unes dimensions en planta de 30x10, amb 300m<sup>2</sup> en planta baixa i 154,3m<sup>2</sup> de planta soterrani, coberta a dues aigües i alçada màxima a carener de 6,5m. En planta baixa també hi ha una part que es destinarà a oficines i zona de reunions (altell de 44m<sup>2</sup>). La nau es proposa amb estructura de formigó prefabricat, tancament verticals de panells de formigó i coberta amb xapa ondulada de color verd.

En conjunt les edificacions a legalitzar més la nau a construir suposarien 774m<sup>2</sup> d'ocupació del sòl, el que suposa un 2% del total de superfície de la finca.

### **Planejament vigent**

#### Planejament territorial

- Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), aprovat el 16 de setembre de 2008, classifica l'àmbit en règim de sòl no urbanitzable i el qualifica com a sòl de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures.

- *Pla director urbanístic de la Conca d'Òdena (PDU)*, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 19 de desembre de 2008, i publicat al DOGC núm. 5314, el 9 de febrer de 2009. El Pla delimita l'àmbit d'actuació dins del sistema d'espais oberts de protecció territorial en la categoria de protecció d'infraestructures (PT-5.)

#### Planejament urbanístic

- *Revisió de Pla general d'ordenació urbanística d'Òdena*, aprovada definitivament el 13 de setembre de 2000, classifica l'àmbit com a sòl en règim de sòl no urbanitzable (SNU) i en qualifica una part amb clau A (Agrícola) i una altra amb clau F (Forestal).

- *Modificació puntual de la Revisió del PGO, dels articles 88 a 103, 105, 106 i 107 de la Normativa en SNU*, aprovada definitivament el 24 de gener de 2014 i publicada al DOGC de 15 de maig de 2014.

### **Valoració de l'expedient**

Referent a les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 3 de juny de 2016, es considera que el projecte presentat en data 13 de març de 2017, i que s'avalua en el present informe, aporta la documentació requerida per les prescripcions de l'apartat 2, essent suficient per a la valoració del projecte aportat, tal com es detalla a continuació:

*Valoració territorial i urbanística.* D'acord amb el que estableix l'article 48.1.b del Reglament de la Llei d'Urbanisme, les edificacions existents descrites en l'informe i destinades a la guarda de maquinària i estris al servei de les activitats agrícoles i forestals,

són admissibles en els sòls no urbanitzables. Tenint en compte les mesures de rehabilitació i millora de les seves condicions paisatgístiques, es considera que les naus que s'hi mantindran s'adequaran al que estableix també l'article 47.3.c del TRLU.

Pel que fa al planejament urbanístic municipal, en les claus Agrícola i Forestal, els usos de magatzem agrícola són admissibles. Per tant, s'admeten i per tant són legalitzables les següents edificacions: la nau 1, 2, 2.2, 3, 4, 6, 7,8 i 9.

Pel que fa a la nova nau projectada (denominada 10) cal tenir especialment en compte l'article 48.1.c del Reglament que estableix que *“Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, 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 i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.”*

Pel que fa a la DUN de 2016 només justifica les activitats agrícoles (cultiu d'oliveres), si bé en la memòria s'esmenta que pel que fa a les activitats prestades a tercers i les relacionades amb els usos forestals s'actualitzarà en un futur. Així doncs, actualment no es pot justificar la necessitat de la construcció d'una nova nau en tant que les activitats relacionades amb l'emmagatzematge i processat de la llenya no es troben degudament justificades, però tampoc complirien amb els requisits establerts en l'article 48.1.c, doncs no formen part de la mateixa unitat d'explotació o conjunt d'unitats d'explotació.

Pel que fa als dipòsits d'oli proposats en la planta soterrani de la nova nau, tenint en compte la disponibilitat d'edificacions existents i les dimensions de l'explotació d'oliveres, es considera que per si sols no justificarien la necessitat d'una nova nau per acollir-los.

*Valoració en relació al paisatge.* Pel que fa a l'enderroc de la nau 5, es considera una actuació positiva en tant que es redueix la presència d'elements artificials dins els espais oberts, així com l'arranjament dels espais exterior de la nau 1.

L'actuació de major incidència des del punt de vista paisatgístic serà l'arrebossat i pintat del conjunt de la tàpia que envolta la finca, que és l'element amb major presència visual.

La major part de les construccions existents es concentren a l'extrem nord-est de l'àmbit, annexes a la tàpia que tanca la finca o bé al llard d'un camí particular que travessa de nord a sud el centre de l'àmbit. Tanmateix la nau proposada es situa a l'extrem est, entre la tàpia i la nau 9, sense que es descrigui quin és el criteri d'aquesta decisió. Cal esmentar que pel que fa al qualificació de les NNSS es situa damunt de sòl forestal, si bé actualment és un erm.

Per tant, pel que fa a la rehabilitació de les construccions existents i el tractament cromàtic de tot el conjunt, inclosa la tapia de tancament, es considera paisatgísticament adequada.

En canvi, pel que fa a la nau caldria plantejar una alternativa que permetés apropar l'edificació a la resta de construccions a l'extrem nord, compactant més el conjunt construït.

Vist tot l'anterior, s'informa favorablement sobre la legalització de les naus existents vinculades directament amb l'explotació agrícola i l'emmagatzematge de maquinària, i s'informa desfavorablement sobre la implantació d'una nova nau destinada a l'emmagatzematge i preparat de llenya provinent d'altres explotacions forestals.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Emetre informe favorable, d'acord amb l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització d'edificacions de la finca Cal Rabell i la necessitat d'ampliar un pis els habitatges E1 i E2, per diverses activitats, d'Òdena, formulat pel senyor Antonio Jesús Alcalá Amaro i altres i tramès per l'Ajuntament, exclusivament en allò que fa referència a la legalització de les naus existents vinculades directament amb l'emmagatzematge de maquinària.

-2 Emetre informe desfavorable, d'acord amb l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització d'edificacions de la finca Cal Rabell i la necessitat d'ampliar un pis els habitatges E1 i E2, per diverses activitats, d'Òdena, formulat pel senyor Antonio Jesús Alcalá Amaro i altres, i tramès per l'Ajuntament, exclusivament en allò que fa referència a la implantació d'una nova nau destinada a l'emmagatzematge i preparat de llenya provinent d'altres explotacions forestals.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
13:10:05 +02'00'

CU: 27

Expedient: 2017 / 062595 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació d'un cobert existent a l'habitatge CUP Cal Seuba (pol.5 parc. 4)

Terme municipal: Òdena

Comarca: Anoia

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació d'un cobert existent a l'habitatge CUP Cal Seuba (pol.5 parc. 4), d'Òdena, ha estat formulat per la senyora Ariana Rondi i tramès per l'Ajuntament, als efectes de l'informe previst a l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'objecte és el projecte de reforma i rehabilitació d'un cobert existent vinculat a l'habitatge en sòl no urbanitzable denominat Cal Seubas, al terme municipal d'Òdena.

### **Antecedents**

En l'expedient 1997/1615 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 d'octubre de 1997 va aprovar l'autorització tramitada segons l'art. 44 del reglament de gestió urbanística, per a legalitzar les obres de reforma i rehabilitació de la masia "Can Seuba", amb la condició de realitzar l'arrebossat de les façanes i el seu tractament amb colors terrossos i la utilització de teula àrab a les cobertes.

Posteriorment, en l'expedient 2000/1069/N la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 20 de setembre de 2000, va aprovar l'autorització en sòl no urbanitzable per legalitzar una cambra soterrada per dipòsits d'aigua i un espai de control d'instal·lacions a cal Seuba d'Òdena, amb el benentès que en el moment de l'atorgament de la llicència municipal caldrà acreditar davant l'Ajuntament la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, condició que ja va ser recollida en l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 15 d'octubre de 1997 i que no consta que s'hagués complert.

També establia que per tal que l'ampliació no superés el màxim dels 62 m2 permesos, el dipòsit s'havia de mantenir descobert.

D'acord amb l'informe de l'aprovació d'aquest expedient, el Pla general vigent admet la millora i ampliació de les edificacions inventariades com la que ens ocupa, fins a un 20% de les edificacions existents amb un màxim de 100 m2 de sostre. Es va pot considerar la sol·licitud de legalització com ampliació permesa dins el marge del 20% que permetia el planejament vigent.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

Cal Seuba o Cup del Seuba es situa a la parcel·la 4d el polígon 5 del sòl rústic d'Òdena.

Es proposa la intervenció en un cobert o magatzem agrícola de 105m<sup>2</sup> aprox. de planta rectangular, actualment en mal estat de conservació. Es projecta enderrocar part de l'actual volum, a fi de generar un magatzem més reduït per utilitzar-lo d'aparcament, i mantenir en la resta de planta una superfície pavimentada com a terrassa i amb la construcció d'una barbacoa, espais vinculats a l'habitatge existent al costat.

### **Tramitació municipal**

L'Ajuntament sol·licita informe previ a la Comissió d'urbanisme d'acord amb l'Article 59.2 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, que preveu que *les sol·licituds de llicències urbanístiques per ampliar obres preexistents, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin al règim legal d'ús del sòl no urbanitzable vigent, expressament permeses pel planejament urbanístic aplicable, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, també requereixen l'informe de la comissió territorial d'urbanisme prèviament al seu atorgament.*

A la documentació tramesa consta el projecte de l'actuació i altra documentació complementària aportada per la sol·licitant a l'ajuntament en data 28 de novembre de 2016 i informe del tècnic municipal de 22 de desembre de 2016.

### **Planejament vigent**

#### Planejament territorial

- *Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)*, aprovat el 16 de setembre de 2008.

- *Pla director urbanístic de la Conca d'Òdena (PDU)*, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 19 de desembre de 2008, i publicat al DOGC núm. 5314, el 9 de febrer de 2009.

#### Planejament urbanístic

- *Revisió de Pla general d'ordenació urbanística d'Òdena*, aprovada definitivament el 13 de setembre de 2000, classifica l'àmbit com a sòl en règim de sòl no urbanitzable (SNU) i qualificat amb clau F (Forestal).

- *Modificació puntual de la Revisió del PGO, dels articles 88 a 103, 105, 106 i 107 de la Normativa en SNU*, aprovada definitivament el 24 de gener de 2014 i publicada al DOGC de 15 de maig de 2014.

### **Valoració de l'expedient**

Tot i que l'informe del tècnic municipal apunta a que el conjunt de l'habitatge legalitzat i el cobert objecte de l'informe no es troben a dins de l'inventari d'edificis-habitatges en SNU de la normativa de l'actual planejament a causa d'un error en la revisió del PGO, no és pot considerar aquest conjunt com adequat al planejament, pel que és manté la seva

consideració del conjunt dins del règim de disconformitat, d'acord amb el que s'estableix en la Disposició Transitòria sisena del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Per tant, cal seguir considerant el cobert com a agrícola, segons informe municipal així es troba inventariat en el PGO, mentre que cal mantenir que l'habitatge de Cal Seuba com a volum en règim de disconformitat. Pel que fa a l'habitatge legalitzat, d'acord amb els antecedents dels anteriors acords de la Comissió d'Urbanisme, es considera que ja va esgotar la capacitat d'ampliació de fins a un 20% que li permetia el planejament.

Així mateix, es considera que les actuacions proposades a l'esmentat cobert agrícola no corresponen a obres de millora i conservació, sinó que suposen una transformació del volum i dels usos, canviant la seva destinació cap a usos vinculats a l'habitatge. Així doncs, la proposta presentada correspon a una ampliació dels usos de l'habitatge de Cal Seuba, que en trobar-se en règim de disconformitat i havent esgotat al possibilitat d'ampliació, no pot ser informada favorablement

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe desfavorable, a l'efecte de l'informe de l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació d'un cobert existent a l'habitatge CUP Cal Seuba (pol.5 parc. 4), d'Òdena, formulat per la senyora Ariana Rondi i tramès per l'Ajuntament.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua  
Data: 2017.06.02  
12:48:02 +02'00'



CU: 28

Expedient: 2017 / 063065 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a l'adaptació d'obertures en façana lateral i realització de terrassa a la masia Gorg Negre (pol. 8 parc. 2)

Terme municipal: Fonollosa

Comarca: Bages

## **Informe proposta**

El projecte en sòl no urbanitzable per a l'adaptació d'obertures en façana lateral i realització de terrassa a la masia Gorg Negre (pol. 8 parc. 2), de Fonollosa, ha estat formulat pel senyor Marc Vallbé Mumbrú i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de la tramitació prevista a l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

Realitzar les obres de reforma de part de la masia existent a la finca cal Gorg Negre, de Fonollosa, per tal d'adaptar-la a les necessitats actuals.

Les obres que es proposa realitzar són la modificació de l'entrada i l'adaptació de les obertures de la façana lateral, així com la realització d'una terrassa inclosa en la coberta inclinada per tal de poder-hi instal·lar un telescopi.

### **Àmbit d'actuació**

La finca cal Gorg Negre es troba al nord-oest de la urbanització Canet de Fals del municipi de Fonollosa, a la comarca del Bages.

La masia en qüestió se situa al costat del camí de Boixeda, prop de l'encreuament de les carreteres BV-3012 i BV-3008.

L'antiguitat de l'edificació és de 1842 i la seva superfície construïda 682 m<sup>2</sup>.

Les coordenades UTM al centre de l'edificació principal són: (X) 394.520 (Y) 4.624.407.

### **Tramitació municipal**

Tramitació realitzada seguint el procediment establert a l'article 48 del TRLUC i a l'article 49 i successius del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el *Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística*.

El projecte es va sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes, amb la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al BOP de Barcelona de 24 de gener de 2017 i a la seu electrònica de l'Ajuntament, sense que s'hagin presentat al·legacions, segons consta al certificat emès per la Secretària-Interventora municipal, en data 10 de gener de 2017.

Posteriorment, la Junta de Govern Local acorda aprovar prèviament el projecte de referència en sessió celebrada el 14 de març de 2017 i trametre'l a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva.

#### *Documentació lliurada*

L'expedient presentat consta de la següent documentació:

- Projecte tècnic
- Estudi d'impacte ambiental
- Certificat de l'acord de l'aprovació prèvia
- Certificat del tràmit d'exposició pública
- Informes sectorials emesos
- Informes tècnics i jurídics en relació amb el document

#### *Informes*

A l'expedient consten emesos els informes dels organismes sectorials següents:

- Agència Catalana de l'Aigua que, el 21 de novembre de 2016, informà que l'emplaçament previst per les obres es troba:
  - Fora de les àrees d'aqüífers classificats
  - Dintre de les zones declarades vulnerables, per la qual cosa caldrà assegurar l'acompliment de les mesures previstes per garantir la no afecció a la zona declarada vulnerable
  - Fora de zones sensibles de rius declarades
  - Fora de zones sensibles de captacions i fora d'espais protegits
  - Dintre de lleres públiques, zona de servitud o zona de policia i, per tant, caldrà disposar prèviament de la corresponent autorització d'obres en domini públic hidràulic o zona de policia

Així mateix, estableix un seguit de consideracions pel que fa, principalment, a connexió a serveis o execució de les obres a les quals caldrà donar compliment.

- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya que, en data 21 de febrer de 2017, va emetre informe amb un seguit de recomanacions. Altrament, aquest informe també adverteix que, en cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
- Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura que, en data 29 de maig de 2017, emet informe favorable amb la recomanació que les dimensions de la nova terrassa i la cúpula s'ajusti a la mínima intervenció possible.
- Direcció General de Desenvolupament Rural que, en data 30 de maig de 2017, emet informe amb caràcter favorable.

## Descripció de la proposta

Les actuacions que es pretenen realitzar són les següents:

### 1. Redistribució d'obertures a la façana lateral

- a) Canviar la cota de la porta actual atès que aquesta es troba a l'alçada de la planta primera. En aquest sentit, i per tal de millorar-ne la funcionalitat, es proposa situar la nova porta a mitja alçada, entre la planta baixa i la planta primera.
- a) Adaptar les obertures de la planta sotacoberta per tal de centrar-les, tant en els espais interiors com en el conjunt exterior.

Tant en el cas de la porta com en el de les noves finestres es proposen forats de dimensions mitjanes i amb tancaments de fusta.

### 2. Realització de forjat i terrassa inclosa en coberta

En la zona central de la coberta més propera a la façana principal s'hi pretén realitzar una terrassa per poder-hi instal·lar un telescopi semi-professional amb finalitat docent i d'investigació astrofísica. L'amplada de la terrassa proposada és la mínima per permetre el muntatge de la cúpula.

## Planejament territorial i urbanístic

### Planejament territorial

- *Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)*, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

D'acord amb el sistema d'espais oberts definit per aquest PTPCC, el sòl objecte d'aquesta reforma és sòl de protecció especial, regulat en l'article 2.7. de les Normes d'ordenació territorial.

El Pla territorial protegeix específicament aquest sòl, atès que considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

### Planejament urbanístic

*Normes Subsidiàries de planejament (NNSS)*, aprovades definitivament el 10 de febrer de 1993 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicades al DOGC nº.5025, el 31 de març de 1993, a efectes de la seva executivitat.

L'àmbit d'actuació es troba classificat com a sòl no urbanitzable amb la qualificació de clau 6. Àrea de protecció de la vegetació natural. La regulació d'aquesta qualificació s'estableix en els articles 132 i 133 del document normatiu d'aquestes NNSS.

La masia de "el Gorg Negre" és una masia existent i, per tant, es podrà regular d'acord amb l'article 123 de les NNSS. Cal destacar dins d'aquest article:

- 123.2. *A les masies existents es podran fer obres de conservació, millora i ampliació, sempre que es justifiqui degudament.*
- 123.3. *En les ampliacions o modificacions dels actuals edificis, es prohibeix l'ús de materials vistos que atemptin a la coherència formal de l'arquitectura vernàcula i els volums edificats mantindran una relació compositiva adequada a l'entorn edificat i al paisatge, adaptant-se a les tipologies tradicionals.*

- Altrament, el 9 de novembre de 2016 s'aprovà provisionalment el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Fonollosa.

Aquest document, que es troba actualment en tramitació, incorpora la masia el Gorg Negre dins del Catàleg de masies i cases rurals, creant una fitxa específica per a aquest element, la FA-M014. *Cal Gorg Negre*.

Com a determinacions normatives d'aquesta fitxa es fixen com a usos admissibles per a aquesta masia els següents: habitatge familiar, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, restauració i serveis comunitaris.

La secció 4. *Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable* del Capítol V. *Sòl no urbanitzable* de la normativa urbanística del POUM estableix les determinacions normatives que seran d'aplicació per a les intervencions en aquests béns catalogats.

Aquesta normativa defineix, en el seu art.166 la rehabilitació com la modificació de l'estructura interior o exterior, respectant les característiques compositives de les façanes i les cobertes actuals, excloent les obres menors que no afectin a l'estructura.

L'art. 167 d'aquesta normativa fixa que la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original (...).

Pel que fa als acabats de coberta, l'article 169. *Característiques estètiques i de composició* determina en el seu punt 4t que els edificis s'hauran de cobrir obligatòriament amb teula àrab ceràmica, amb preferència de la teula envellida. El teulat serà de teula ceràmica d'aspecte envellit, amb un pendent comprès entre el 25% i el 35%.

No obstant l'anterior, cal assenyalar que el POUM de Fonollosa no és vigent, hores d'ara.

- Pla Director urbanístic del Pla de Bages (PDU), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 10 d'octubre de 2006.

D'acord amb els plànols normatius del sistema d'espais oberts d'aquest document, el mapa T21 Àrees de regulació homogènia inclou l'àmbit de l'actuació dins la Matriu agroforestal com a àrees agroforestals de vall.

### **Valoració de l'expedient**

Pel que fa a la normativa urbanística, la Disposició Transitòria Quinzena del Text refós de la Llei d'urbanisme, preveu que als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a

regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

- Cal Gorg Negre és una masia datada de mitjan segle XVIII, de mitjana superfície. La proposta aquí analitzada comporta, principalment, dues actuacions per al cos original de la masia:

1. Crear una terrassa dins el pla de coberta per tal de poder-hi instal·lar un telescopi semi-professional
2. Modificar la composició de forats de la façana lateral de ponent

- Respecte la implantació a la coberta d'una terrassa interior, dir que aquesta es justifica en el document presentat pel fet de que és el punt més idoni per ubicar-hi el telescopi, atès que la masia del Gorg Negre se situa en una vall envoltada d'arbres i això fa necessari ubicar aquest aparell en el punt més elevat possible.

No obstant, aquesta proposta no dóna correcte compliment a les determinacions genèriques fixades en l'article 123.3. de la normativa urbanística de les NNSS de Fonollosa. En aquest sentit, cal remarcar que la teulada de la masia és un element visible des del camí de Boixeda i, per tant, des d'aquest punt té paper de cinquena façana.

La proposta que en aquest projecte es fa per a la coberta no manté una relació compositiva adequada a l'entorn edificat, atès que incorpora un element impropï de les tipologies tradicionals.

Per tot això, no es podrà practicar aquesta terrassa en el pla de coberta actual i caldrà, conseqüentment, mantenir la seva formalització actual, de coberta a dues aigües.

- Pel que fa a la modificació de la composició de les obertures de la façana oest, el document no aporta cap planta de distribució interior de la masia que ajudi a valorar la necessitat o no de practicar alguna nova obertura en el parament o bé modificar les existents i permeti, així, donar compliment a l'article 123.2 de la normativa de les NNSS, que exigeix justificar degudament la necessitat de realitzar obres de conservació o millora en les masies existents. Caldrà, per tant, completar el document amb aquesta informació.

Altrament, i per tal, també, de donar compliment al planejament que li és d'aplicació, caldrà que les noves obertures que es practiquin mantinguin les característiques compositives de les obertures tradicionals, de proporcions verticals.

Finalment, s'observa que la porta actual i les finestres ubicades en el centre de la façana, tant de planta primera com de sotacoberta, mantenen els seus brancals originals, amb carreus de pedra de grans dimensions. Caldrà garantir la conservació d'aquests elements arquitectònics en la proposta de rehabilitació.

Per tot allò exposat fins ara, escau suspendre l'aprovació definitiva del projecte fins que s'incorporin les prescripcions assenyalades en aquest apartat.

**Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol;

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig,

**Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Suspendre l'aprovació definitiva del projecte en sòl no urbanitzable per a l'adaptació d'obertures en façana lateral i realització de terrassa a la masia Gorg Negre (pol. 8 parc. 2), de Fonollosa, formulat pel senyor Marc Vallbé Mumbrú i tramès per l'Ajuntament segons el procediment que assenyala l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, fins que s'incorporin al projecte les prescripcions assenyalades a l'apartat *Valoració de l'expedient*.
- 2 Advertir a la persona interessada que, si transcorregut tres mesos des de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquest acord no ha presentat la documentació requerida, es produirà la caducitat de l'expedient, conforme el previst a l'article 95.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

i  
CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
12:39:11 +02'00'

CU:29

Expedient: 2016 / 062130 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació ramadera de la Gabriela de Dalt de Fals (pol. 11 parc. 48 i altres)

Terme municipal: Fonollosa

Comarca: Bages

## Informe proposta

El Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació ramadera de la Gabriela de Dalt de Fals (pol. 11 parc. 48 i altres), de Fonollosa, ha estat formulat per la societat Agrofals, SCP i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

D'acord amb l'informe tècnic que consta l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

L'Ajuntament de Fonollosa tramet a la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central el Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació bovina d'engreix de la Gabriela de Dalt de Fals, promogut per la societat Agrofals SCP.

### Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'ampliació de l'explotació ramadera es situa a la parcel·la 48 del polígon de sòl rústic número 11 al terme municipal de Fonollosa. Pel que fa a la parcel·la on s'ubicaria la nau objecte d'aquest informe té 13,25Ha, si bé el total de la finca vinculada a l'explotació, anomenada La Gabriela de Dalt, té 67,63Ha de superfície total. Les coordenades UTM són X:395.572 Y:4.622.214.

Actualment l'explotació compta amb 47 vedells d'engreix i 20 conills en gàbia. Es proposa ampliar l'explotació bovina d'engreix per augmentat la capacitat a 220 places, mantenint les mateixes places de conills. Per a aquesta ampliació es proposa la construcció d'una nova nau amb capacitat per a 150 vedells d'engreix. Aquesta nau, de planta 30x17,5m (525m<sup>2</sup>) es situarà a 10 metres de l'existent nau de vedells. També es projecta la construcció d'un femer descobert de 29,5x12,5m (368,75m<sup>2</sup>) adjacent a la nova nau.

La nau serà de planta rectangular, coberta a dues aigües i alçada màxima a carener de 6,72m. Els tancament verticals seran de panells prefabricats de formigó (sense arrebossar ni pintar) i la coberta de fibrociment amb acabat gris.

### Planejament vigent

#### Planejament territorial

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals* (PTPCC) aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Classificació: Sistema d'espais lliures

Qualificació: Sòl de protecció territorial. Sòl d'Interès Agrari i/o paisatgístic.

- *Pla Director Urbanístic del Bages (PDU)*, aprovat definitivament pel govern de Catalunya, el 10 d'octubre de 2006.

D'acord amb els plànols normatius del sistema d'espais oberts d'aquest document, el mapa T21 *Àrees de regulació homogènia* inclou l'àmbit de la Modificació dins la *Matriu agroforestal (mixta)*, com a àrees agroforestals dels costers.

D'acord amb l'article 9.12 *Definició* de la normativa del PDU, *les àrees agroforestals dels costers són les zones existents en què, per dimensions i característiques, cal afavorir la funció productiva vinculada al sector primari. Tant pel fet de la seva productivitat primària moderada, com per criteris paisatgístics, de prevenció d'incendis, estratègics (...) i de foment de la biodiversitat, s'afavoreix la flexibilitat pel que fa a l'ús agrícola o forestal, incloent la ramaderia intensiva i els conreus arboris que no tinguin efectes perjudicials sobre els ecosistemes.*

Altrament, aquest PDU determina en el seu plànol T6. *Aqüífers*, aquelles àrees inundables o amb presència d'aqüífers superficials i de fissuració. Els sòls objecte d'aquest informe es troben assenyalats en aquest plànol com a àrees amb presència d'aqüífers aïllats.

#### Planejament urbanístic

- *Normes Subsidiàries de planejament de Fonollosa (NNSS)* aprovades el 10 de febrer de 1993. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament aprovada el 4 de març de 1998.

L'àmbit d'actuació es troba classificat com a sòl no urbanitzable amb la qualificació de clau 5. *Àrea preferentment agrícola*. La regulació d'aquesta qualificació s'estableix en els articles 127 a 131 del document normatiu d'aquestes NNSS.

La part més significativa d'aquesta regulació és la següent:

#### *Article 127. Definició*

*Comprèn els sòls amb predomini d'explotacions cerealístiques (terres de secà) que no són objecte de protecció especial pel present Pla. No obstant la regulació a que es sotmeten, pretén restringir les activitats que puguin perjudicar l'aprofitament agrícola del màxim de sòl.*

#### *Article 129. Condicions d'ordenació i edificació per a usos agrícoles*

*2. En tots aquests edificis es procurarà un correcte acabat exterior, no admetent-se les parets i cobriments amb materials que suposin atemptat a les condicions naturals del paisatge exigint-se el revestiment de colors que siguin adequats. Amb aquesta finalitat podrà exigir-se la inclusió en el projecte de plantacions d'arbres que formin barreres visuals respecte dels edificis en qüestió.*

*Article 130\*. Condicions d'ordenació i edificació específiques per als usos agrícoles i indústries destinades a la transformació agrícola i/o forestal*



1. *Les condicions mínimes seran:*
  - a. *Finca mínima: 20.000 m2 (2 Ha)*
  - b. *L'alçada màxima de l'edificació, mesurada en qualsevol punt, no podrà superar els nou metres, excepte pels elements tècnics de les instal·lacions que resultin imprescindibles pel funcionament de l'activitat.*
  - c. *La separació mínima a totes els límits de la finca serà de quinze metres.*
2. *Les granges hauran d'ajustar-se al que disposi la legislació vigent en el moment de petició de la llicència respecte condicions higiènico-sanitàries, tant pel que fa referència als animals estabulats com en relació als desperdiciis i aigües residuals.*
3. *Totes les edificacions regulades en aquest article hauran de gaudir d'un correcte acabat exterior que garanteixi la seva integració en el paisatge. Amb aquesta finalitat podrà exigir-se la inclusió en el projecte de plantacions d'arbres que formin barreres visuals respecte dels edificis.*

### **Tramitació municipal**

Realitzada seguint el procediment establert a l'article 49.2 del TRLU, al superar el conjunt de les edificacions existents més l'ampliació sol·licitada els llindars establerts en l'article 59.1.c) del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. El projecte ha estat sotmès al tràmit d'informació pública, durant el termini de 20 dies, mitjançant anunci publicat al BOP de Barcelona de data 25 d'abril de 2016.

Consten a l'expedient els següents informes sectorials:

- Secció de Ramaderia i Sanitat Animal a Barcelona del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació que, en data 24 de novembre de 2016, emet informe en el sentit que el projecte no redueix distàncies a altres explotacions bovines i d'oví i cabrum extensives.
- Servei de Gestió i Coordinació Territorial dels Serveis Territorials de la Catalunya Central del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació que, en data 14 de març de 2017, emet informe en el sentit que el Pla de dejeccions ramaderes de l'explotació té plena validesa.
- Direcció general de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació que, en data 1 de desembre de 2016, emet informe en sentit favorable amb condicions.

### **Valoració de l'expedient**

#### Valoració territorial i urbanística:

El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial. La proposta d'ampliació es considera com una edificació tipus B segons la normativa, pel que si bé la seva implantació hauria de ser restringida, cal valorar com a factors favorables la preexistència d'una explotació a la qual es dona continuïtat i la correcta inserció paisatgística, si bé caldrà que aquesta millori tal i com es descriu en el següent apartat valoratiu.

Pel que fa al planejament municipal, la proposta s'adequa als usos admissibles i als paràmetres de distàncies, finca mínima, alçada màxima i inserció topogràfica.

Valoració en relació al paisatge:

El document de la proposta aporta Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP). Les mesures preventives per a la reducció de l'impacte són:

- La proximitat amb les instal·lacions ja existents, a fi de compactar l'espai més artificialitzat i mantenir l'espai obert lliure d'elements construïts.
- La situació orogràfica i la vegetació existent afavoreix la ocultació visual.
- La utilització d'acabats cromàtics dels materials de construcció en harmonia amb el paisatge immediat.

Els acabats cromàtics proposats, en gris, es proposen en aquest color per mimetitzar-se amb les altres construccions del conjunt. Tanmateix el criteri no ha de ser integrar-se tant sols amb les construccions existents, sinó amb el conjunt del paisatge. Per tant, considerem que els acabats proposats no s'adeqüen a la normativa municipal (article 130) així com als requeriments de la normativa del Pla Territorial.

Per això caldrà aplicar acabats cromàtics de la gamma dels terrossos, tant pel que fa als paraments verticals com especialment per la coberta, per a la qual recomanem alguna gamma rogenca que s'assimili a les cobertes de teula, amb la finalitat d'adequar-se al conjunt del paisatge agroforestal dominant.

En el mateix sentit, recomanem la plantació d'una pantalla vegetal arbòria que permeti reduir la visió de la façana nord de la nova nau i femer, bé situant-la a prop de la façana, bé reforçant les franges boscoses ja existents entre l'explotació i el camí dels Plans.

En coherència amb la part valorativa, escau informar favorablement sobre el projecte d'ampliació de l'explotació ramadera de la Gabriela de Dalt de Fals, amb el benentès que la llicència municipal vetllarà per a que s'apliquin adequadament les mesures d'integració cromàtica en el conjunt de paraments de la nova nau projectada.

**Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

**Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Emetre informe favorable, d'acord amb l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sobre el Projecte

en sòl no urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació ramadera de la Gabriela de Dalt de Fals (pol. 11 parc. 48 i altres), de Fonollosa, formulat per la societat Agrofals, SCP i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que la llicència municipal vetllarà per l'aplicació adequada de les mesures d'integració cromàtica en el conjunt de paraments de la nova nau projectada.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
13:09:40 +02'00'

CU: 30

Expedient: 2017 / 062565 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la contrucció d'una ecala de peixos al canal esquerre de l'assut del Pont Pere Otger del riu Llobregat

Terme municipal: Sallent

Comarca: Bages

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la contrucció d'una escala de peixos al canal esquerre de l'assut del Pont Pere Otger del riu Llobregat, de Sallent, ha estat formulat per la societat Explotaciones Energéticas del Bages SCCL i tramès per l'Ajuntament a l'efecte de la tramitació prevista a l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

### **Objecte**

L'objecte de la proposta és la realització d'una escala de peixos al canal esquerre de l'assut del Pont Pere Otger del riu Llobregat, tramitat d'acord amb l'article 48 com a actuació d'interès públic que s'hagi d'emplaçar en el medi rural en tant que es tracta d'una infraestructura hidràulica.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

L'actuació objecte de l'informe s'ubicarà al canal esquerre de l'assut del Pont Pere Otger del riu Llobregat, dins la llera del riu en el seu pas pel nucli urbà de Sallent.

El projecte objecte de la proposta preveu la construcció d'una escala de peixos en dos trams, un d'ells ubicat en el canal de la turbina de la casa Torres Amat, i l'altra en la llera del riu, en continuïtat i paral·lel amb el primer. El desnivell total és de 4,34km, i disposa de 18 salts en total.

Les actuacions consistiran en:

- Construcció d'una petita mota a la part baixa del riu per fer demolicions i moviments de terres amb acumulació de materials.
- Construcció d'una bassa de decantació per evitar que l'aigua eventualment contaminada de ciment pugui anar a parar al riu.
- Excavació al canal per fer els fonaments de l'escala.
- Els estancs de l'escala es construïran amb formigó armat. S'arrodoniran les arestes i cantonades de les arestes per evitar danys als peixos.
- Es protegirà el tram d'escala que queda exposada fora del canal amb escullera per evitar l'impacte de les riudes.

- El reblert comprés entre la part superior de l'escala i l'edifici Torres Amat s'acabarà amb pedra i junts de morter de calç i se li donarà un pendent del 2% cap al canal per desguassar els baixants de pluvials que finalitzen allí. En el tram superior el formigó de l'escala es tractarà amb productes per impedir humitats a l'edifici de l'antiga fàbrica.

### **Tramitació municipal**

Realitzada seguint el procediment establert a l'article 48 del TRLUC atenent el caràcter d'interès públic de l'actuació projectada.

El projecte aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de 8 de novembre de 2016, ha estat sotmès a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant la publicació de l'anunci al BOPB de 2 de desembre de 2016, al Diari Regió 7 de 2 de desembre de 2016, al web corporatiu i al taulell d'anuncis de l'Ajuntament sense que s'hagi presentat cap reclamació o al·legació, segons s'acredita en el certificat del secretari accidental de l'Ajuntament de data 3 d'abril de 2017.

D'altra banda, consten emesos els informes dels organismes sectorials següents:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat, que en data 27 d'abril de 2017 emet informe favorable amb condicions.
- Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial del Departament d'Empresa i Coneixement, que en data 17 de març de 2017 emet informe favorable amb recomanacions.
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, que, en data 2 de març de 2017 emet informe amb recomanacions i establint que no s'afecta a cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic.
- Agència Catalana de l'Aigua, que en data 25 de maig de 2017 estableix que la proposta queda DINS de les zones declarades vulnerables, de zones sensibles declarades i de la massa d'aigua del Llobregat. L'informe, amb consideracions, estableix també que atès que l'emplaçament està situat dins de Domini Públic Hidràulic, caldrà recaptar l'autorització del Departament de Concessions de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Departament de Cultura que, en data 30 de maig de 2017, emet informe amb caràcter favorable, recomanant que, aprofitant les obres, es faci un petit estudi històric i de l'estat actual (descripció i documentació gràfica i fotogràfica) del canal de reg on s'actua, amb l'objectiu de preservar els seus possibles valors patrimonials.

El projecte va ser aprovat prèviament per la Junta de Govern Local en data 21 de març de 2017, segons s'acredita en el certificat del secretari accidental de l'Ajuntament de data 3 d'abril de 2017.

### **Planejament vigent**

#### Planejament territorial

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de

la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008. L'àmbit del projecte es troba classificat com a Sòl de protecció territorial, sòl de riscos i afectacions.

- *Pla director urbanístic del Pla del Bages* (PDUPG) aprovat definitivament el 10 d'octubre del 2006, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4776, de 7 desembre de 2006. S'identifica l'actuació dins de la Matriu fluvial, cursos fluvials.

#### Planejament urbanístic

- *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sallent* (POUM), aprovat definitivament en data 19 de maig de 2010 i publicat al DOGC núm. 5672 de 16 de juliol de 2010

Classificació del sòl: Règim de sòl no urbanitzable

Qualificació del sòl: Clau H Sistema Hidrològic

- *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i Reglament de la Llei.*

*"Art. 47 Règim d'ús del sòl no urbanitzable.*

*"4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic, entre altres (...)*

*d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general (...)"*

*"5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial."*

#### **Valoració de l'expedient**

##### Valoració territorial i urbanística

Pel que fa al planejament territorial, tenint en compte la naturalesa de l'actuació com a actuació en la xarxa hidràulica i/o fluvial, es considera que no afecta els valors de protecció establerts pels planejaments supramunicipal. De fet, es considera que l'actuació s'adequa al que s'estableix en el PDU del Pla del Bages, article 9.28-Objectius i determinacions apartat 2 *"d) Servir de suport als ecosistemes aquàtics i riberencs, incloses les funcions de connectivitat paral·lela a la llera"*.

Pel que fa al planejament municipal, el POUM determina que les actuacions hauran de comptar amb el vistiplau i ser autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua. Així doncs, pel que fa al conjunt d'actuacions dins la llera del riu Llobregat correspon a l'organisme sectorial encarregat del domini públic hidràulic valorar la seva compatibilitat tècnica.

Valoració en relació al paisatge

El projecte d'actuació aporta un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgístic (EIIP) que descriu que *"la visibilitat no experimenta cap variació un cop feta l'obra, ja que el tram superior queda dintre el canal de reg, i el caixer de tal canal que queda vist a l'actualitat no s'altera, i la escala seguirà la disposició de tal canal fins arribar a la primera comporta de desguàs, i estarà més aprofundida, sense cap perspectiva visual."*

Tenint en compte la documentació aportada, concloem en el mateix sentit que l'EIIP que les obres proposades no comportaran cap alteració paisatgística i que per tant no són necessàries mesures de minimització de l'impacte.

**Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol;

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

**Proposta**

Per tot el que s'ha exposat, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament, de conformitat amb l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el Projecte en sòl no urbanitzable per a la contrucció d'una escala de peixos al canal esquerre de l'assut del Pont Pere Otger del riu Llobregat, de Sallent, formulat per la societat Explotacions Energètiques del Bages i tramès per l'Ajuntament.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El Cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua  
Data: 2017.06.02  
12:41:07 +02'00'

CU:31

Expedient: 2016 / 061354 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un cobert per emmagatzemar maquinària forestal i agrícola a la finca La Torreta (Pol. 13 Parc. 88)

Terme municipal: Sant Mateu de Bages

Comarca: Bages

## Informe proposta

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un cobert per emmagatzemar maquinària forestal i agrícola a la finca La Torreta (Pol. 13 Parc. 88), de Sant Mateu de Bages, ha estat formulat pel senyor Lluís Folch Serra i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe de l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

El projecte té per objecte la construcció d'un magatzem vinculat a l'explotació forestal i agrícola, perquè serveixi per emmagatzematge de maquinària i eines pròpies de l'activitat agrícola i forestal i, en menor grau, de collites produïdes i matèries primeres.

### Antecedents

En data 3 de març de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va emetre informe desfavorable respecte al *Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un cobert per emmagatzemar maquinària forestal i agrícola* en la mateixa finca que el que ara ens ocupa . En aquest cas, el cobert es situava sobre sòls qualificats per les NNSS com a zona 4. *Àrea de protecció de la vegetació natural*, clau urbanística en la qual aquesta intervenció no estava admesa. En aquest mateix acord es recomanava la localització de l'actuació dins del perímetre de la pròpia finca qualificat amb clau 3.1. *Àrea preferentment agrícola. Àrea General*.

El projecte es presenta de nou en data 8 de setembre de 2016.

En data 26 d'octubre de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, va acordar suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un cobert per emmagatzemar maquinària forestal i agrícola a la finca La Torreta (Pol. 13 Parc. 88), de Sant Mateu de Bages, formulat pel senyor Lluís Folch Serra i tramès per l'Ajuntament, fins que es completés el document d'acord amb les indicacions de l'apartat de valoració de l'expedient.

En data 23 de desembre de 2016, els promotors i el tècnic redactor del projecte presenten, als Serveis Territorials de Territori i Sostenibilitat a la Catalunya Central, un escrit sol·licitant que quedi sense efecte i es suspengui la tramitació de l'expedient atès que no s'ajusta a la normativa vigent, i passi a tramitació exclusivament municipal, atès que el projecte



presentat no supera els llindars que s'estableixen a l'article 59.1.c) del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i per tant no està sotmès a l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme.

Una vegada comprovat aquest extrem, és d'aplicació l'establert a l'article 54.3 del Decret 64/2014, ja esmentat, pel qual la comissió territorial d'urbanisme ha de retornar el projecte a l'administració municipal que l'hagi tramitat, sense pronunciar-se sobre el fons, quan faci referència a un supòsit que no requereixi l'aprovació d'un projecte d'actuació específica o sobre el qual la comissió territorial d'urbanisme no ha d'informar.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Retornar a l'Ajuntament de Sant Mateu de Bages, l'expedient del Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'un cobert per emmagatzemar maquinària forestal i agrícola a la finca La Torreta (Pol. 13 Parc. 88), formulat pel senyor Lluís Folch Serra i tramès per l'Ajuntament.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat  
digitalment per  
CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
13:13:11 +02'00'

CU:32

Expedient: 2016 / 062192 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació de forjats, aïllament de part de coberta i adequació interior a la masia Cal Gaudó (pol, 2 parc. 84)

Terme municipal: Súria

Comarca: Bages

## Informe proposta

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 9 de març de 2017, va acordar suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació de forjats, aïllament de part de coberta i adequació interior a la masia Cal Gaudó (pol, 2 parc. 84), de Súria, formulat pel senyor Josep Badia Pons i tramès per l'Ajuntament, fins que es doni compliment al següent:

1.1. Cal que la intervenció que es proposi mantingui, com en l'actualitat, cobertes independents per a cadascun dels cossos sobre els quals s'actua, per tal de conservar la volumetria de la masia.

1.2. Cal completar la documentació del projecte amb la distribució actual i proposada de la planta primera de la masia. Altrament cal aportar, també, documentació actual i proposada de la planta sotacoberta.

1.3. Cal acreditar que la documentació del projecte dóna compliment a l'article 10. *Desenvolupament i execució* de la normativa del *Pla especial urbanístic de masies i cases rurals de Súria*.

En data 13 d'abril de 2017, per tal de donar compliment als requeriments de l'acord anterior, l'Ajuntament de Súria ha presentat un nou document, en paper, amb títol *Documentació complementària llicència d'obres Núm.079/2016*.

En relació amb el compliment de les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central procedeix informar el següent:

La documentació complementària al *Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació de forjats, aïllament de part de coberta i adequació interior a la masia Cal Gaudó* proposa un seguit de modificacions respecte al projecte inicial per donar, així, compliment a l'acord de la Comissió.

1. Pel que fa a la substitució de les cobertes dels dos cossos annexes al cos principal per l'oest, es mantindrà per a aquestes cobertes la seva configuració amb els esglaonats actuals.

1. S'ha completat la documentació del projecte amb la distribució actual i proposada de les plantes primera i sotacoberta de la masia. Altrament, el document justifica que per tal de restaurar el sostre de la planta baixa, afectat per aluminosi, s'ha proposat construir-lo al mateix nivell que la resta de la planta i evitar, així, barreres d'accessibilitat.
2. Finalment, s'ha acreditat que la documentació del projecte dóna compliment a l'article 10. *Desenvolupament i execució* de la normativa del *Pla especial urbanístic de masies i cases rurals de Súria*.

Per tot allò exposat, es considera que s'ha donat compliment a les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de 9 de març de 2017, i escau informar favorablement el *Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació de forjats, aïllament de part de coberta i adequació interior a la masia Cal Gaudó*.

### Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### Proposta

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Emetre informe favorable, d'acord amb l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació de forjats, aïllament de part de coberta i adequació interior a la masia Cal Gaudó (pol. 2 parc. 84), de Súria, formulat pel senyor Josep Badia Pons i tramès per l'Ajuntament, atès que la proposta presentada s'ajusta a les determinacions exigides al Text refós de la Llei d'urbanisme.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
13:19:25 +02'00'

CU: 33

Expedient: 2017 / 063129 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació integral de la masia existent La Barraca de Vilamarí (pol. 3 parc. 57)

Terme municipal: Avià

Comarca: Berguedà

## Informe proposta

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació integral de la masia existent La Barraca de Vilamarí (pol. 3 parc. 57), d'Avià, ha estat formulat per la societat Grup 9S Espais, SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

El projecte té per objecte la rehabilitació de la masia La Barraca de Vilamarí, del municipi d'Avià, per a destinar-la a habitatge.

### Àmbit d'actuació

L'edificació correspon a una masoveria petita que forma part del conjunt anomenat Vilamarí. Correspon a la parcel·la 57 del polígon 3, del cadastre de finques rústiques d'Avià, situada a uns 3km al sud d'Avià, resseguint el camí d'Avià a Vilamarí.

L'antiguitat de l'edificació s'estima del 1767 i la seva superfície construïda 662 m2.

Les coordenades UTM al centre de l'edificació principal són: (X) 403.296 (Y) 4.657.250.

### Tramitació municipal

Tramitació realitzada seguint el procediment establert a l'article 50 del TRLUC i a l'article 57 i successius del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el *Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística*.

Aprovació amb caràcter previ per la Junta de Govern Local del "*Projecte en sòl no urbanitzable per a la realitzar obres de reforma de la masia La Barraca de Vilamarí*", en sessió celebrada el 27 de març de 2017.

### Documentació lliurada

L'expedient presentat consta de la següent documentació:

- Projecte tècnic
- Certificat de l'acord de l'aprovació prèvia

Altrament, consta l'informe de l'arquitecte municipal de data 25 de gener de 2017, emès en sentit favorable, incorporant els següents condicionants:

- Caldrà respectar l'essència original de l'edificació, i d'acord amb allò establert al PEU vigent, s'haurà d'eliminar el porxo de la planta primera.
- Els materials i colors dels acabats exteriors (façanes i coberta) s'adaptaran a allò establert al POUM i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge. Es buscarà la integració cromàtica, prohibint-se el color blanc. El nou ràfec serà d'estètica i materials tradicionals, amb un cantell inferior a 15cm, evitant el vol del forjat (article 157 del POUM). Es respectaran els elements arquitectònics preexistents (elements de maó ceràmic en cantoneres, brancals, elements de pedra treballada, de fusta,...
- Els captadors solars per producció d'aigua calenta sanitària previstos al projecte i que es situaran a la coberta hauran de quedar integrats, seguir la inclinació de la coberta, ocupar un màxim del 40% de la superfície de coberta, i no sobresortir més de 15cm de la coberta (articles 122 i 147 del POUM).
- Un cop finalitzades les obres cal aportar a l'Ajuntament el certificat final d'obra per a realització de visita de comprovació de les obres.

En l'expedient, no consta que s'hagin sol·licitat informes a organismes sectorials.

### **Descripció de la proposta**

El projecte contempla la rehabilitació de la masia així com dels coberts annexes, situats a la façana de ponent i a la façana sud. El projecte preveu la substitució de les cobertes existents, actualment molt deteriorades, i l'eliminació de l'escala exterior coberta, que dóna accés a la masia a través de la planta primera. Les obres de reforma interior per acollir el següent programa d'habitatge, distribuït en planta baixa, planta primera i sotacoberta:

Planta Baixa	100,84 m <sup>2</sup>	Sala, vestíbul, sala de caldera, i cobert ponent reconvertit en garatge, petit cobert sud sense us assignat
Planta Primera	63,1 m <sup>2</sup>	Sala-cuina, habitació, office, bany i despatx. Porxo de 20,5m <sup>2</sup>
Planta Sotacoberta	33,2 m <sup>2</sup>	2 habitacions, bany i traster
197,14 m <sup>2</sup>		

La nova coberta s'eleva entre 30 i 50 cm respecte la coberta existent, com a conseqüència de la construcció d'un cercol perimetral estructural, i del desplaçament en 50cm del carener de la coberta. El desplaçament del carener es justifica per raons compositives, al situar-se de manera centrada respecte la façana principal (sud). Aquest

desplaçament permet una composició simètrica de les obertures de la façana, així com donar més marge a la obertura de la planta segona, que actualment es situa molt a prop de la teulada. El projecte indica que l'aixecament i desplaçament del carener de la coberta no incrementa la superfície útil de la planta sota coberta ni per tant, de la masia. Es mantenen el nombre de plantes existents

El projecte contempla la configuració d'un porxo en planta primera, situat sobre la base dels coberts annexes a ponent, mitjançant l'extensió de la vessant oest de la coberta.

El projecte indica que es mantenen les obertures existents, tot regularitzant-les sense canviar de posició. El projecte també preveu noves obertures, derivades de necessitats del programa proposat. Destaca la nova obertura en planta pis i la nova finestra balconera simètrica en la planta sota coberta, ambdues en la façana principal (sud). A oest, destaca la creació d'una sortida en planta primera d'accés al nou porxo.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

- *Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)*, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

D'acord amb el sistema d'espais oberts definit per aquest PTPCC, la masia es situa en sòl de protecció preventiva.

- Planejament urbanístic

- *Pla d'ordenació urbanística municipal*, aprovat definitivament el 26 de gener de 2011 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central i publicat al DOGC nº.5918, el 12 de juliol de 2011, a efectes de la seva executivitat.

L'àmbit d'actuació es troba classificat com a sòl no urbanitzable amb la qualificació de clau 21. Sòl de protecció territorial d'interès agrícola i/o forestal. La regulació d'aquesta qualificació s'estableix en l'article 269 del document normatiu.

- *Pla especial urbanístic per a la identificació de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, (d'ara endavant PEU)* aprovat definitivament el 26 de gener de 2011 i publicat al DOGC nº.5918, el 12 de juliol de 2011, a efectes de la seva executivitat.

La masia la "Barraca de Vilamarí" és inclosa en la fitxa número 100 de l'esmentat pla especial. L'esmentada fitxa determina que poden rehabilitar-se tots els volums. Els usos admesos per al volum principal són habitatge familiar i activitats d'educació en el lleure. Els volums annexes poden acollir usos complementaris a l'habitatge, tal com determina de manera genèrica, l'article 26 de la normativa del PE. Pel que fa a les condicions d'ordenació, la fitxa específica que cal mantenir el volum aparent, se'n pot refer l'interior. Cal respectar la composició volumètrica, d'obertures i altres elements originals. Cal

mantenir la fàbrica de pera existent de les façanes. Qualsevol intervenció ha de tenir en compte la component paisatgística del conjunt.

### **Valoració de l'expedient**

El projecte permetrà la implantació de l'ús d'habitatge en la masia, d'acord amb les determinacions de la fitxa del catàleg, que admet aquest ús en el volum principal. Als volums annexes s'admeten els usos complementaris a l'habitatge.

Alhora, permetrà la preservació de la masia, que actualment està afectada per diverses patologies constructives i estructurals. L'eliminació de l'escala exterior permetrà recuperar la façana sud, alliberant-la d'un element poc integrat. L'aixecament de la coberta, es justifica per raons estructurals, en la necessitat de construir un cercol perimetral. Alhora el desplaçament del carener es considera mínim i justificat per criteris de composició.

Tot i l'anterior, per tal de preservar el manteniment del volum preexistent, que determina la normativa que regula les condicions d'ordenació de la masia, caldrà eliminar el porxo de la planta primera, i conservar la volumetria dels coberts annexes, sens perjudici que d'acord amb les condicions que estableix la normativa, es rehabilitin per incorporar els usos complementaris al d'habitatge que hi són admesos. En aquest sentit cal esmentar que la fitxa del catàleg, els atorga un valor arquitectònic i compositiu.

En relació a les obertures existents, caldrà preservar, aquelles que mantenen les llindes, brancals i ampits de pedra. Pel que fa a la coberta, caldrà preveure la reutilització de les teules existents que presentin bones condicions.

D'altra banda, caldrà donar compliment a les prescripcions que consten en l'informe de l'arquitecte municipal en relació als materials i colors dels acabats exteriors, en relació al nou ràfec, que haurà de ser d'estètica i materials tradicionals, amb un cantell inferior als 15cm i evitant el vol del forjat; en relació a la conservació dels elements arquitectònics preexistents; i en relació a les condicions per a la instal·lació dels captadors solars per a la producció d'aigua calenta sanitària que es preveu implantar en la coberta.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació integral de la masia

existent La Barraca de Vilamarí (pol. 3 parc. 57), d'Avià, formulat per la societat Grup 9S Espais, SL i tramès per l'Ajuntament, fins que s'incorporin al projecte les prescripcions següents:

1.1 Cal eliminar el porxo previst tot mantenint la volumetria original dels coberts annexes.

1.1 Cal preservar les obertures existents que mantenen llindes, ampits i brancals de pedra en bon estat de conservació, tot evitant la seva modificació. Caldrà preservar les teules originaries i en la mesura del possible, preveure la seva reutilització en la nova coberta.

1.2 Cal donar compliment a les prescripcions que consten en l'informe de l'arquitecte municipal de 25 de gener de 2017.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:54:55 +02'00'



CU:34

Expedient: 2017 / 062775 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació solar fotovoltaica per autoconsum al càmping de Gironella-Casserres

Terme municipal: Casserres

Comarca: Berguedà

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació solar fotovoltaica per autoconsum al càmping de Gironella-Casserres, de Casserres, ha estat formulat per la societat Viladases, SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 59.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

El projecte té per objecte la implantació d'una instal·lació solar fotovoltaica per a la generació d'electricitat per a autoconsum al càmping Gironella-Casserres, de Casserres.

### **Antecedents**

Consta l'expedient 2016/60791/N de tramitació del Pla especial d'ordenació del camping Gironella als termes municipals de Gironella i Casserres. Aquest expedient fou aprovat definitivament per la CTUCC en sessió de 14 de juliol de 2016 i l'acord fou publicat al DOGC de 13 de gener de 2017.

### **Àmbit d'actuació**

L'actuació es situa al Càmping Gironella-Casserres, el qual es troba situat a cavall d'ambdós municipis. Segons descriu el projecte, el càmping disposa de 133 caravanes, 52 mòduls i 11 bungalows. També disposa de zona d'acampada lliure i aparcament exterior i cobert. Com a serveis el càmping disposa de zona esportiva amb pistes de pàdel, futbol, basquet, petanca, etc. També disposa de gimnàs, bar restaurant, botiga, serveis i banys públics, piscina exterior, parcs infantils, sala de jocs, sala d'activitats, guarderia i una plaça per a activitats diverses.

La nova instal·lació s'implantarà sobre la coberta d'un porxo existent destinat a aparcament de caravanes, situat dins el terme municipal de Casserres.

### **Descripció de la proposta**

Es proposa implantar unes noves instal·lacions de generació fotovoltaica per a autoconsum i sense injecció a xarxa de 14,31kWp.

La instal·lació es compon dels següents elements:

- Camp fotovoltaic, compost per un total de 54 panells, ocupant una superfície d'uns 18x5m. Aquests es situaran sobre la coberta d'un dels 4 porxos que componen l'aparcament semicobert del càmping. El porxo està constituït per una estructura de pilars i bigues de fusta, coberta amb una planxa grecada d'acer galvanitzat. Les plaques es situen de manera coplanar sobre la coberta, seguint la inclinació del pendent existent (11º). El conjunt dels panells ocuparà una superfície d'uns 90m², sent la superfície de la coberta d'uns 114m².
- Nova caseta d'inversors, de dimensions 3x2m. Situada a 3m del porxo existent sobre el qual s'instal·len els panells. El projecte no descriu les característiques materials ni constructives de la caseta.
- La connexió del camp fotovoltaic a la xarxa elèctrica es realitzarà a través de la nova caseta, que tindrà connexió directa a la xarxa existent. Per a la connexió del camp fotovoltaic a la caseta, es preveu la connexió elèctrica de manera soterrada mitjançant rasa d'una longitud aproximada de 3,5m. També s'instal·larà una línia de posta a terra, que transcorre soterrada uns 7m a tocar de la nova caseta d'inversors.

#### *Descripció en relació al paisatge*

El projecte incorpora l'EIIP, que avalua l'impacte de la nova instal·lació sobre el paisatge. Pel que fa a visibilitat, l'EIIP indica que la instal·lació s'implanta sobre un porxo existent que es troba uns 20m per sobre la carretera més transitada de la zona, la C-16-E19, que uneix Manresa i Berga, situada a uns 380m respecte la nova instal·lació. Conclou que la nova instal·lació no serà visible des d'aquesta carretera.

D'altra banda, la instal·lació es situarà sobre la coberta d'una edificació existent, de manera coplanar, de manera que es minimitza l'impacte visual. Finalment, també indica que no s'hauran d'instal·lar trams de línia elèctrica aèria. La connexió amb la caseta de quadre elèctrics i inversors es realitzarà de manera soterrada. La connexió des de la caseta fins al punt de connexió és existent.

#### **Tramitació municipal**

En data de 16 de febrer de 2017 l'Ajuntament de Casserres sol·licita informe preceptiu a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC) en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística de l'actuació objecte del present informe de conformitat amb el que determina l'article 59.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Consta a l'expedient l'informe emès en data 30 de maig de 2017 per la Direcció General de Desenvolupament Rural, amb caràcter favorable.

#### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques centrals, (PTPCC), aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 i publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008, als efectes de la seva executivitat.

Els coberts on es situaran les noves instal·lacions es situen en sòl de protecció preventiva, dins el sistema d'espais oberts.

- **Planejament urbanístic**

Text refós de les normes urbanístiques planejament general, aprovat definitivament el 25 de gener de 2007 i publicat el 21 de març de 2007, que classifiquen els terrenys on s'implanta el càmping existent de sòl no urbanitzable del tipus normal.

L'article 121 del Text refós, admet la redacció de plans especials amb la finalitat de regular les condicions d'ús i edificacions vinculats a l'explotació turística dels recursos naturals del paisatge, entre els quals cal considerar inclosa l'activitat de càmping.

Pla especial urbanístic a l'àmbit del Càmping Gironella, aprovat definitivament en data 14 de juliol de 2016 i publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 7286 de 13 de gener de 2017, als efectes de la seva executivitat.

Aquest Pla especial fou formulat pels Ajuntaments de Gironella i Casserres a instància de la societat Viladases, S.L., amb l'objectiu de regular urbanísticament l'activitat del càmping existent, adequar les instal·lacions existents en funcionament des de l'any 1993 al planejament vigent, i preveure l'ampliació del càmping.

Els coberts on s'implantarà la nova instal·lació estan recollits pel Pla especial i reben la qualificació d'aparcament de caravanes cobert (clau a3). L'article 17 de la normativa del Pla especial, que regula la qualificació d'aparcament, preveu expressament que la coberta dels porxos admesos en la clau a3, podrà utilitzar-se per a la instal·lació de plaques fotovoltaïques, o instal·lacions similars.

### **Valoració de l'expedient**

Les instal·lacions proposades són compatibles amb el planejament urbanístic i territorial. Suposaran la implantació d'un sistema de subministrament elèctric sostenible. S'instal·laran sobre la coberta d'una construcció existent. Les plaques fotovoltaïques s'instal·laran de manera coplanar a la coberta. L'impacte sobre el paisatge, per tant, és pràcticament nul.

Tot i l'anterior, cal indicar que el projecte no detalla les característiques constructives ni materials de la nova caseta on s'instal·larà l'inversor. Al respecte, caldrà incorporar al projecte la definició d'aquest nou element, donant compliment a l'article 6.2 de la normativa del PEU que regula les condicions de les edificacions.

A aquest efecte, caldrà garantir una vinculació formal i material amb el conjunt d'edificacions del càmping i més en concret amb els porxos existents. Es recomana emprar el mateix material de coberta dels porxos, així com preveure l'arrebossat dels tancaments. En tot cas caldrà preveure el pintat d'aquest element amb colors clars de la gama dels terrosos.

D'acord amb l'exposat, escau informar favorablement el Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació solar fotovoltaica per autoconsum al càmping de Gironella-Casserres, amb el benentès que prèviament a l'atorgament de la llicència s'incorporarà al projecte el detall de la nova caseta per a la instal·lació de l'equip inversor, d'acord amb l'indicat en la part

valorativa.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat, i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Emetre informe favorable, d'acord amb l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació solar fotovoltaica per autoconsum al càmping de Gironella-Casserres, de Casserres, formulat per la societat Viladases, SL i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que prèviament a l'atorgament de la llicència s'incorporarà al projecte el detall de la nova caseta per a la instal·lació de l'equip inversor.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
13:22:37 +02'00'

CU:35

Expedient: 2017 / 063096 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'explotació porcina d'engreix a la finca Vilaseca (pol. 5 parc. 12)

Terme municipal: Montmajor

Comarca: Berguedà

## Informe proposta

El Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'una explotació porcina d'engreix a la finca Vilaseca (pol. 5 parc. 12), de Montmajor, ha estat formulat per la societat SAT La Coromina 990 CAT i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

L'Ajuntament de Montmajor tramet a la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central el Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'explotació porcina d'engreix a la finca Vilaseca (pol. 5 parc. 12), formulat per SAT La Coromina 990 CAT.

### Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

El projecte d'ampliació ramadera en règim intensiu es desenvoluparà en l'emplaçament situat a la parcel·la cadastral núm.12 del polígon núm. 5 del terme de Montmajor. Les coordenades UTM són X: 396816 Y:4650587. Segons cadastre, la superfície de la finca és de 20,67Ha.

L'accés a l'explotació es realitza pel camí de Comellas que enllaça amb el camí a Serrateix. La distància respecte al nucli urbà de Montmajor és de 1,7km. Els habitatges més propers, tots en SNU, són el de Querol a 950m, i l'habitatge de la pròpia finca a 130m.

L'actual explotació ramadera de porcs d'engreix conté dues naus porcines (de 209 i 123,5m<sup>2</sup>), un vestidor-magatzem de 3m<sup>2</sup> i un dipòsit de purins (150m<sup>2</sup>). D'acord amb la DUN aportada, conté 320 places de porcs d'engreix.

Es proposa, per a la ampliació de la capacitat de porcs d'engreix, fins arribar a les 1.312 places, la construcció d'una nau de dimensions en planta de 60,4mx14,4m (sup.869,76m<sup>2</sup>) alçada carener de 6,11m. També es realitzarà annex a la nau un vestidor-magatzem de 14,28m<sup>2</sup>. Un cop realitzada la nova nau, el total d'ocupació de les construccions serà de 1.155,26m<sup>2</sup> (un 35,7% de la finca aprox.) sense comptabilitzar el dipòsit de purins.

La nau proposada té la coberta a dues aigües, de placa de fibrociment color teula, mentre que els paraments verticals de les façanes són de bloc de termoargila, sense especificar

color. La nova nau s'edificarà en part sobre un erm ja existent i sobre un camp de conreu planer i proper a les instal·lacions ja existents, amb l'objectiu de generar el mínims moviments de terres així com la compactació de les instal·lacions de l'explotació.

## **Planejament vigent**

### Planejament territorial

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)* aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Classificació: Sistema d'espais lliures

Qualificació: Sòl de protecció preventiva

### Planejament urbanístic

- *Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de Montmajor*, aprovades definitivament en data 20 d'octubre de 2005 i publicada, a afectes de la executivitat, al DOGC de data 15 de març de 2006.

Classificació del sòl: Règim de sòl no urbanitzable.

Qualificació del sòl: Sòl no urbanitzable Ordinari.

## **Tramitació municipal**

Realitzada seguint el procediment establert a 49.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, al superar el conjunt de les edificacions existents més l'ampliació sol·licitada els l·lindars establerts en l'article 59.1.c) del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. El projecte es va sotmetre a informació pública durant un termini de 20 dies, mitjançant edicte publicat al BOP de Barcelona en data 23 de setembre de 2016.

Consten a l'expedient els següents informes sectorials:

- Comissió de Registre d'Explotacions Ramaderes del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació que, en data 24 de novembre de 2016, emet informe favorable amb condicions.
- Serveis Territorials de la Catalunya Central del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, en relació amb el Pla de dejeccions ramaderes de l'explotació, que, en data 2 de març de 2017, emet informe favorable amb prescripcions.
- Direcció General de Desenvolupament Rural que, en data 29 de maig de 2017, emet informe favorable condicionat al compliment de la normativa sectorial i al que dicten els informes annexes.

## **Valoració de l'expedient**

### Valoració territorial i urbanística:

Des del punt de vista del planejament territorial, els sòls de protecció preventiva són els adequats per a la instal·lació d'edificacions com la que es proposa, sempre i quan s'ajustin a les determinacions i limitacions de l'article 47 del TRLU que regula els SNU.

La nau proposada, s'adequa a les normes subsidiàries de planejament vigents a Montmajor, en tant que la clau urbanística on s'ubiquen té com a finalitat acollir les instal·lacions vinculades a les activitats rurals, en especials les agrícoles i/o ramaderes. L'actual normativa municipal no estableix l·lindars de superfícies, ocupació ni de paràmetres arquitectònics (alçada, longituds de façana). Tantmateix, tal i com s'estableix l'article 47 del TRLU, per a l'autorització de noves instal·lacions agrícoles i ramaderes caldrà garantir la màxima integració ambiental de les construccions i activitats. Per tant, per a ser autoritzat cal que el projecte tingui una bona capacitat d'integració en l'entorn.

#### Valoració en relació al paisatge:

El document de la proposta aporta Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP). En l'estudi es conclou que el paisatge té una qualitat mitjana-baixa i una fragilitat mitjana-baixa, per la qual cosa la capacitat de càrrega del territori és moderada alta. Amb l'aplicació de les mesures d'integració proposades a l'EIIP es determina que l'impacte serà compatible amb l'entorn. Les mesures preventives per a la reducció de l'impacte són:

- La proximitat amb les instal·lacions ja existents, a fi de compactar l'espai més artificialitzat i mantenir l'espai obert lliure d'elements construïts.
- La situació orogràfica i la vegetació existent afavoreix la ocultació visual.
- Es realitzarà un apantallament vegetal amb espècies d'arbres autòctons a fi de reduir la visibilitat des del camí de Serrateix, punt de més freqüentació.
- La utilització d'acabats cromàtics dels materials de construcció en harmonia amb el paisatge immediat.

Tant pel que fa als criteris com a les mesures adoptades es considera que la integració paisatgística de la nau és adequada, si bé indiquem que caldrà que la direcció projectual esculli un bloc de termoargila amb l'acabat cromàtic que més s'adeqüi a l'entorn.

En coherència amb la part valorativa, escau informar favorablement la construcció d'una nova nau ramadera per a l'ampliació d'una explotació porcina d'engreix a la finca Vilaseca, amb el benentès que la llicència municipal vetllarà per la correcta integració cromàtica dels paraments exteriors, especialment en l'elecció del cromatisme dels blocs de termoargila.

#### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

#### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnic, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

- 1 Emetre informe favorable, a l'efecte de l'informe previst a l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'explotació porcina d'engreix a la finca Vilaseca (pol. 5 parc. 12), de Montmajor, formulat per la societat SAT La Coromina 990 CAT i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que la llicència municipal vetllarà per la correcta integració cromàtica dels paraments exteriors, especialment en l'elecció del cromatisme dels blocs de termoargila.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
13:25:47 +02'00'



CU: 36

Expedient: 2017 / 062974 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització del porxo existent a la Masia El Prat (pol. 4 parc. 12)

Terme municipal: Sant Jaume de Frontanyà

Comarca: Berguedà

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització del porxo existent a la Masia El Prat (pol. 4 parc. 12), de Sant Jaume de Frontanyà, ha estat formulat per la societat Puigventós SCP i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe de l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'Ajuntament de Sant Jaume de Frontanyà sol·licita informe preceptiu a la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la legalització de les d'obres de reforma del porxo de la masia El Prat duta a terme per allotjar-hi una activitat de turisme rural, en un element que forma part del Catàleg de Masies i cases rurals del municipi.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

La masia El Prat es troba a la partida o indret del mateix nom, i correspon cadastralment a la parcel·la 12 del polígon 4. Les seves coordenades UTM són X:420855 Y:4672186.

El denominat porxo, objecte de l'expedient de legalització, va ser rehabilitat l'any 2009. L'edificació està realitzada amb murs de pedra, i els revestiments exteriors són de pedra vista. Entre les intervencions va ser feta de nou la coberta, amb acabat de teula àrab. El total de superfície construïda a legalitzar és de 143,12m².

La rehabilitació no va modificar el volum original, si bé exteriorment va executar una nova façana adaptada a l'ús residencial o de turisme rural, substituint la façana d'una pallissa per una façana de pedra vista amb obertures de finestres en el mur.

Tot i que no es descriu en la memòria del projecte, però si en la planimetria, la reforma ha comportat l'aparició d'una escala exterior metàl·lica per accedir independentment a la planta superior, doncs en cada planta es situa un programa independent d'allotjament turístic.

### **Antecedents**

Exp. 2014-053835N: *Projecte en sòl no urbanitzable per legalització del cobert annex existent a la masia El Prat de Sant Jaume de Frontanyà*. Informat favorablement per la

Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en la sessió de 23 de maig de 2014.

### **Planejament vigent**

#### Planejament territorial

- *Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals* (PTPCC) aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Classificació del sòl : Sistema d'espais lliures

Qualificació: Sòl de protecció especial

#### Planejament urbanístic

- Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Sant Jaume de Frontanyà, aprovat definitivament en data 18 d'octubre de 2007.

Classificació: Sòl no Urbanitzable

Qualificació: Zona de pastures (Clau NU-P)

*Art. 90 Integració Paisatgística de les construccions en sòl no urbanitzable (...)*

*"4. Les obres de reforma de les edificacions existents es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i respectant la seva composició i les de les seves obertures. S'utilitzaran materials tradicionals semblants als de les edificacions existents per a proporcionar una integració de continuïtat amb les edificis existents"*

*5. S'evitaran les formes totalment regulars i simples que puguin originar contrastos poc compatibles amb l'entorn."*

- El POUM inclou el Catàleg de Masies i cases rurals, on figura la Masia el Prat amb la fitxa número 17.

En la fitxa s'identifica com a volums catalogats, a part del volum principal residencial, dos edificacions agorramaderes i una pallissa.

Per a aquests volums auxiliars el Catàleg estableix com a usos admissibles, a part dels existents, el de turisme rural i activitats d'educació en el lleure. La fitxa del Catàleg estableix els criteris d'intervenció: *"Mantenir el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, així com els seus sistemes constructius, parets de tancament acabada amb estuc de calç o paredat carejada manualment, bigues de fusta i coberta de teula àrab."*

### **Tramitació municipal**

L'Ajuntament tramet sol·licitud d'informe a la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central segons el que disposa l'article 50 del Text Refós de la Llei d'urbanisme. El projecte ha estat sotmès al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'un edicte al BOP de Barcelona, de data 6 de febrer de 2017, al diari Regió 7 de data 8 de febrer de 2017, sense que consti que s'hagin presentat al·legacions segons consta a la diligència signada per la Secretària municipal en data 13 de març de 2017.

També s'aporta informe favorable de l'arquitecte municipal, de data 23 de febrer de 2017.

### **Valoració de l'expedient**

Tant pel que fa al canvi d'us com pel que fa a les intervencions arquitectòniques, la rehabilitació del volum rural auxiliar denominat "porxo" per a desenvolupar-hi activitats d'allotjament turístic s'adequa a les determinacions normatives del Catàleg de Masies i del POUM de Sant Jaume de Frontanyà.

Així doncs, escau informar favorablement sobre el projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització del porxo existent a la Masia El Prat.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe favorable, d'acord amb l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la legalització del porxo existent a la Masia El Prat (pol. 4 parc. 12), de Sant Jaume de Frontanyà, formulat per la societat Puigventós SCP i tramès per l'Ajuntament, atès que la proposta presentada s'ajusta a les determinacions exigides al Text refós de la Llei d'urbanisme.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:11:08 +02'00'

CU: 37

Expedient: 2017 / 063128 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la reforma d'habitatge rural unifamiliar a El Campgran (fitxa M16 del catàleg)

Terme municipal: L'Esquirol

Comarca: Osona

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la reforma d'habitatge rural unifamiliar a El Campgran (fitxa M16 del catàleg), de L'Esquirol, ha estat formulat per la societat EXPLOTACIONS PECUÀRIES COVE, SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 59.1.a) del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

La reforma integral d'un habitatge rural.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

L'àmbit d'actuació abasta l'habitatge anomenat el Campgran, que forma part d'una finca situada a la confluència entre les carreteres B-522 i C-153, a llevant del petit nucli rural de Sant Martí Sescorts. L'habitatge confronta a ponent amb la Riera de Sant Martí i es troba envoltat de construccions ramaderes de superfícies importants.

El projecte preveu la reforma integral de l'habitatge, que inclou tant una nova distribució interior com una nova configuració de les obertures i la substitució de la coberta. En total, la superfície construïda, segons dades de la memòria del projecte, és de 275,55m<sup>2</sup>, la qual inclou tant el programa d'habitatge com les oficines de l'empresa ramadera.

### **Tramitació municipal**

Segons ofici de l'Ajuntament de l'Esquirol de 21 de març de 2016, es tramet l'expedient d'acord amb el que disposa l'article 59.1.a) del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

A l'expedient, a banda de la documentació tècnica, hi consta informe favorable de l'arquitecte municipal d'1 de març de 2017 amb dues condicions: deixar les parets acabades i/o pintades de colors terrosos i presentar el corresponent projecte d'execució previ inici de les obres.

### **Planejament vigent**

El planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC el 22 d'octubre de 2008. El PTPCC inclou la finca dins els sòls de protecció preventiva.

El planejament general vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal de Santa Maria de Corcó (POUM), aprovat definitivament el 24 de gener de 2008 i publicat al DOGC el 29 de febrer de 2008. El POUM classifica la finca dins el sòl no urbanitzable i la qualifica majoritàriament com a sòl agrícola i de protecció ambiental, clau A, si bé també reconeix la Riera de Sant Martí com a bosc de riera, clau R. La masia es troba a cavall entre ambdues qualificacions.

A banda, el POUM inclou la masia dins el Catàleg de masies i cases rurals, concretament com a element M16. La fitxa normativa de l'element reconeix tant la masia objecte del present informe com el cos separat situat al nord d'aquesta. Els usos admesos són l'habitatge familiar, el residencial turístic, hostaleria rural i activitats d'educació en el lleure, tots ells sense admetre ampliacions.

### **Valoració de l'expedient**

La masia el Campgran forma part del Catàleg de masies i cases rurals inclòs al POUM de Santa Maria de Corcó amb el número d'element M16 i, per tant, qualsevol intervenció està sotmesa a les determinacions de la fitxa corresponent, la qual ja va ser avaluada pels diferents organismes sectorials en ocasió de la tramitació del POUM. A banda, cal tenir present que es tracta d'un habitatge vinculat a usos ramaders i, per tant, la seva reforma està plenament justificada.

#### **1. Obres**

Segons la fitxa normativa, s'admet el manteniment del volum aparent i refer l'interior, sense cap ampliació.

El projecte preveu una reforma interior de l'habitatge, si bé també inclou l'enderroc d'elements exteriors, com la tribuna situada a la façana oest, i l'enderroc i nova construcció de la coberta i el porxo situat a la façana principal. A l'interior es preveu una redistribució completa, fet que comporta l'obertura de noves finestres i la remodelació de les existents.

En general, la proposta preveu una millora evident de les condicions d'habitabilitat i confort de l'habitatge d'acord a allò que estableix la normativa actual. L'enderroc de la tribuna posterior, element sobreposat, suposa a més a més una certa reducció de la volumetria en la façana que confronta amb la Riera de Sant Martí i, per tant, escau valorar-lo positivament.

No obstant això, la proposta inclou un cert increment de volum a la façana de llevant, on es proposa l'enderroc del porxo existent i la construcció d'un nou porxo de major amplada que abasta tot el front, quan l'actual abasta únicament la part central. Així mateix, es preveu el tancament del porxo nord de la masia, que actualment es troba obert. Aquests aspectes de la proposta, a banda de modificar l'aspecte general de l'element catalogat, vulneren les determinacions de la fitxa de catalogació que, com s'ha dit anteriorment, estableix el manteniment del volum aparent, sense ampliacions.

Per contra, es pot entendre justificat el petit increment de volum que suposa la nova coberta, atès que es deu exclusivament a motius constructius, especialment per la

instal·lació de 22cm d'aïllament tèrmic; no modifica l'aparença de la volumetria actual i no suposa un increment del volum habitable interior.

Pel que fa a les noves obertures, val a dir que la masia el Campgran no forma part del Catàleg de béns a protegir, atès que es tracta d'un element molt transformat, d'origen probablement no residencial i que, per tant, no compta amb les característiques tipològiques de les masies tradicionals de la zona. Des d'aquest punt de vista, es pot entendre adequada la transformació de les proporcions de les finestres actuals, si bé caldria suprimir aquelles solucions constructives allunyades de les tradicionals com ara les obertures amb llinda inclinada com les que es proposen als dos extrems de la façana principal de la planta primera.

### 1. Usos

Els usos admesos segons la fitxa del Catàleg de masies són l'habitatge familiar, el residencial turístic, l'hosteleria rural i les activitats d'educació en el lleure. A més a més, la clau A, zona agrícola i de protecció ambiental, admet els usos agrícoles i ramaders preexistents.

El projecte preveu el manteniment dels usos residencials d'habitatge a la masia, sense increment de densitat, que es complementen amb usos d'oficina de l'empresa ramadera a la planta baixa de l'ala nord. Aquests usos complementaris, si bé no es troben expressament recollits a la fitxa del catàleg, s'adeqüen als usos agrícoles de la qualificació zonal, que són els propis del sòl no urbanitzable. En aquest sentit, es pot valorar positivament la reutilització de cossos existents dins la pròpia masia amb aquest propòsit.

Per tot allò exposat fins ara, escau efectuar les següents observacions:

1. Cal suprimir de la proposta l'ampliació del porxo de la façana est i el tancament frontal del porxo existent al nord de la masia, d'acord amb les determinacions de la fitxa del PE del catàleg vigent.
1. Cal suprimir aquelles solucions constructives allunyades de les tradicionals, com ara les obertures amb llinda inclinada als dos extrems de la façana principal de la planta primera.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Suspendre l'emissió d'informe previst a l'article previst a l'article 59.1.a) del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, sobre el projecte en sòl no urbanitzable per a la reforma d'habitatge rural unifamiliar a El Campgran (fitxa M16 del catàleg), de L'Esquirol, formulat per la societat EXPLOTACIONS PECUÀRIES COVE, SL i tramès per l'Ajuntament, fins que es modifiqui el projecte d'acord amb les següents observacions:

- 1.1 Cal suprimir de la proposta l'ampliació del porxo de la façana est i el tancament frontal del porxo existent al nord de la masia, d'acord amb les determinacions de la fitxa del PE del catàleg vigent.
- 1.2 Cal suprimir aquelles solucions constructives allunyades de les tradicionals, com ara les obertures amb llinda inclinada als dos extrems de la façana principal de la planta primera

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
12:45:34 +02'00'

CU:38

Expedient: 2017 / 062758 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per instal·lar una nau per aviram de posta ecològica a la finca Ecoou (part segregada de la finca Mas Roca d'en Bosch)

Terme municipal: Lluçà

Comarca: Osona

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per instal·lar una nau per aviram de posta ecològica a la finca Ecoou (part segregada de la finca Mas Roca d'en Bosch), de Lluçà, ha estat formulat per la senyora Ecoou, SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe de l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'Ajuntament de Lluçà sol·licita informe en relació amb un projecte en sòl no urbanitzable per instal·lar una granja d'aviram de posta ecològica a la finca denominada "Ecoou" d'aquest municipi, d'acord amb el procediment regulat en l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

### **Antecedents**

En relació amb una proposta anterior (expedient 2016/060503/N), consistent en la construcció de dues naus per a aviram en la mateixa finca, el 14 de juliol de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va acordar emetre informe desfavorable, atès que no es donava compliment a les condicions de volum de les edificacions proposades segons el previst a les Normes subsidiàries de planejament de Lluçà.

### **Tramitació municipal**

L'Ajuntament de Lluçà acredita l'inici del tràmit d'informació pública de l'expedient, per un termini de vint dies, d'acord amb l'article 58 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, mitjançant la publicació d'un anunci en el BOPB del 13 de febrer de 2017.

S'aporta informe dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, emès el 9 de febrer de 2017, segons el qual el pla de gestió de dejeccions ramaderes de l'explotació de nova implantació "Ecoou" té plena validesa i s'ajusta a la normativa d'aplicació. Així mateix, s'aporta també informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural d'aquest mateix departament, emès el 14 de febrer de 2017, en sentit favorable pel que fa al compliment dels requisits de distàncies establert per la normativa d'ordenació ramadera, ratificant l'informe emès el 28 d'abril de 2016.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**



La finca denominada Ecoou té una superfície de 28,30 ha i, segons s'esmenta en el projecte, prové d'una segregació de la finca matriu Mas Roca d'en Bosc.

La finca és forestal en la seva major part, si bé hi ha diversos espais oberts destinats al conreu agrícola i a pastures. Actualment, la finca no compta amb cap edificació.

El projecte presentat preveu la construcció d'una nau en el centre d'un dels espais lliures existents en l'extrem sud de la finca. La nau se situa en paral·lel al camí que limita la finca per l'oest, amb una separació mínima de 15,30 m respecte el camí. Segons s'especifica en els plànols del projecte, la nau té una longitud de 50 m i una amplada de 12,35 m, resultant una superfície construïda de 617,50 m<sup>2</sup>. L'edifici es preveu amb una coberta a dues aigües, amb una alçada prevista de 2,6 m a l'arrencada de la coberta i de 4,35 m al carener. El volum construït resultant és de 2.145,81 m<sup>3</sup>.

La nau es projecta amb una estructura metàl·lica recolzada sobre una sabata correguda de formigó, i amb els tancaments laterals i la coberta formats amb plafons prefabricats de tipus sandvitx.

Segons es desprèn del plànol topogràfic de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, el terreny on se situa la nau té un pendent mitjà del 7% en el sentit longitudinal de la implantació de la nau. L'esplanació del terreny per a construir la nau de 50 m de longitud comportaria, per tant, un desmunt d'uns 3,5 m d'alçada. Tanmateix, en el projecte no es descriu el moviment de terres necessari per a la implantació de la nau.

El projecte preveu la plantació d'arbres a l'extrem sud de la nau, amb la intenció de formar una barrera visual des del camí del mas Roca d'en Bosc, el qual limita la finca pel seu extrem sud i li dona accés.

D'altra banda, en la memòria del projecte es fa referència a la previsió d'instal·lar uns mòduls prefabricats aïllats a l'entorn de la nau, així com unes tanques de malla metàl·lica, però en el projecte no es descriu cap d'aquests elements, ni se'n concreta l'emplaçament.

S'aporta un estudi d'impacte i integració paisatgística de la proposta, el qual conclou que "les actuacions projectades no malmeten la visió que es té del lloc des del seu entorn, ni suposa un deteriorament dels valors paisatgístics, per tant són autoritzables des del punt de vista de l'impacte paisatgístic produït, i l'impacte sobre el medi seria compatible, i més tenint en consideració les mesures preventives i correctores plantejades en l'informe":

### **Planejament vigent**

El Pla territorial parcial de les Comarques centrals, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 16 de setembre de 2008, inclou el terreny de referència dins de la categoria de sòl de protecció especial.

Segons l'article 2.6 de les Normes d'ordenació del Pla territorial, el sòl de protecció especial "comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions".

L'apartat 3.b de l'article 2.7, autoritza en el sòl de protecció especial les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sempre que es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7, i 8 del mateix article, per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció d'aquest sòl.

Aquests apartats requereixen la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostri la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. A més, s'hi estableix que no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial, ni si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús. Així mateix, es requereix que l'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial demostri que les construccions i els usos que es proposen no afectarien de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien.

Pel que fa al planejament urbanístic, les Normes subsidiàries de planejament de Lluçà, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 23 de maig de 2001, classifiquen el terreny de referència com a sòl no urbanitzable i el qualifiquen de zona de valor agrícola, clau VA.

Segons la norma 83.2 de les Normes subsidiàries, el sòl no urbanitzable de valor agrícola "comprèn tots els sectors del terme municipal que es protegeixen pel seu valor agrícola com a destí principal, englobant també les explotacions agropecuàries unides a ells". Segons la norma 84.4 els usos admesos en aquesta zona són els següents: agropecuari, forestal, residencial familiar, serveis públics, serveis privats i industrial.

La norma 89.1 de les Normes subsidiàries estableix en relació amb l'ús agropecuari que l'edificació màxima serà d'1 m<sup>2</sup> de sostre per cada 100 m<sup>2</sup> de sòl, sense sobrepassar en cap cas els 2.500 m<sup>2</sup> de sostre.

D'altra banda, en l'apartat 3 de la norma 89 s'estableix que s'admet la construcció de granges, amb les condicions següents: justificar la necessitat de la instal·lació per tal de garantir l'explotació racional de la finca; separar-se un mínim de 15 m de qualsevol límit de la finca o desnivell natural de més de 5 m i de 10 m de les vores dels camins principals que integren la xarxa bàsica de camins; si l'accés a la construcció es produeix des d'un camí exclusiu que connecta a la xarxa bàsica, la distància màxima a la xarxa bàsica de camins serà de 50 m.

Així mateix, s'estableix en la norma 89.3 que el volum màxim de les granges es relacionarà amb la capacitat d'eliminació de residus, si bé la llargada màxima de les construccions serà de 50 m i l'amplada màxima serà de 12m.

### **Valoració de l'expedient**

La proposta de referència s'ajusta al règim d'ús del sòl no urbanitzable regulat per la legislació urbanística i així mateix s'ajusta als usos admesos pel planejament urbanístic i

territorial en l'emplaçament proposat. No obstant això, respecte el projecte de construcció cal fer les objeccions següents:

En primer lloc, caldria incorporar un apartat justificatiu del compliment de l'apartat 3.b) de l'article 2.7 de les Normes d'ordenació del Pla territorial, on caldrà justificar, entre d'altres, que no hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial, amb independència de l'estructura de la propietat dels terrenys, com també incorporar a l'estudi d'impacte i integració paisatgística un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Cal tenir en compte que la implantació de l'actuació i edificacions en el que es refereix a moviments de terres, transformació d'usos agraris, impermeabilització del sòl, condicions d'accessibilitat i serveis, poden comportar afectacions rellevants que cal que siguin degudament analitzades i avaluades.

D'altra banda, caldria dibuixar en els plànols la solució prevista per a l'accés rodat a la nau, com també justificar i concretar detalladament tant en la memòria com en la documentació gràfica, la totalitat de les instal·lacions previstes a l'exterior d'aquesta instal·lació, tals com els mòduls prefabricats i les tanques metàl·liques que s'esmenten en la memòria del projecte i que no hi figuren en la proposta, així com la descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per a dur a terme l'actuació.

Tal i com s'ha assenyalat en la part descriptiva d'aquest informe, el terreny on se situa la nau té un pendent mitjà del 7% en el sentit longitudinal de la implantació de la nau, fet que pot comportar un desmunt d'uns 3,5 m d'alçada. Tanmateix, no s'aporta cap plànol de secció que permeti valorar la correcta implantació d'aquesta edificació. Cal assenyalar però, que en l'expedient tramitat anteriorment (2016/060503/N), on es preveïen dues naus en el mateix sentit d'emplaçament, sí que es va aportar aquesta informació, amb un plànol topogràfic més detallat i unes seccions de la implantació de la nau sobre el terreny, on es pot comprovar la viabilitat de la proposta. En qualsevol cas, caldrà incorporar en la documentació gràfica plànols en planta sobre base cartogràfica més detallada, com també els alçats i seccions necessaris que permetin concretar la implantació de la nau projectada i la resta d'edificacions o instal·lacions sobre els terrenys, tot garantint els mínims moviments de terres possibles i la màxima adaptabilitat a la topografia existent i l'entorn.

Caldria també ajustar estrictament l'amplada de la nau al màxim de 12 m establert pel planejament urbanístic.

Finalment, caldria preveure un tractament dels talussos, o dels sistemes de contenció de terres que es prevegin, mitjançant la plantació de la vegetació necessària per resoldre adequadament els possibles impactes paisatgístics generats.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de

13 de maig.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el projecte en sòl no urbanitzable per instal·lar una nau per aviram de posta ecològica a la finca Ecoou (part segregada de la finca Mas Roca d'en Bosch), de Lluçà, formulat per la societat Ecoou, SL i tramès per l'Ajuntament, fins que es completi el projecte d'acord amb les consideracions següents:

- 1.1 Cal incorporar un apartat justificatiu del compliment de l'apartat 3.b) de l'article 2.7 de les Normes d'ordenació del Pla territorial, on caldrà justificar, entre d'altres, que no hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial, amb independència de l'estructura de la propietat dels terrenys, com també incorporar a l'estudi d'impacte i integració paisatgística un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i mostri la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.
- 1.2 Cal dibuixar en els plànols la solució prevista per a l'accés rodat a la nau, com també justificar i concretar detalladament tant en la memòria com en la documentació gràfica, la totalitat de les instal·lacions previstes a l'exterior d'aquesta instal·lació, tals com els mòduls prefabricats i les tanques metàl·liques que s'esmenten en la memòria del projecte i que no hi figuren en la proposta, així com la descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per a dur a terme l'actuació. Així mateix, caldrà que els plànols en planta siguin grafiats sobre base cartogràfica més detallada, i incorporar també els alçats i seccions necessaris que permetin concretar la implantació de la nau i la resta d'edificacions o instal·lacions sobre els terrenys, tot garantint els mínims moviments de terres possibles i la màxima adaptabilitat a la topografia existent i l'entorn.
- 1.3 Cal ajustar estrictament l'amplada de la nau al màxim de 12m establert pel planejament urbanístic vigent.
- 1.4 Cal preveure un tractament dels talussos, o dels sistemes de contenció de terres que es prevegin, mitjançant la plantació de la vegetació necessària per resoldre adequadament els possibles impactes paisatgístics generats.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat  
digitalment per  
CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
13:28:50 +02'00'

CU: 39

Expedient: 2017 / 063085 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'una àrea d'autocaravanes

Terme municipal: Vilanova de Sau

Comarca: Osona

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'una àrea d'autocaravanes, de Vilanova de Sau, ha estat formulat pel Consell Comarcal d'Osona i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de la tramitació prevista a l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'objecte del projecte és la instal·lació d'una àrea d'autocaravanes, amb capacitat per a 9 caravanes i situat a l'indret anomenat els vernets de ca la Martra, al costat de la carretera N-141-D, de 8.275 m<sup>2</sup> de superfície, finca amb referència cadastral núm. 08304A004000340000TO.

Pel que fa a la tramitació, el projecte ha estat sotmès al tràmit d'informació pública mitjançant edictes de convocatòria d'aquesta publicats al BOPB de 17 de febrer de 2017 i a la seu electrònica municipal, sense que s'hagin presentat al·legacions, segons consta al certificat emès pel secretari municipal.

Així mateix, consta a l'expedient que s'han recaptat els informes dels organismes següents: Gerència de Serveis d'Espais Naturals i Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat, ambdues de la DIBA, Agència Catalana de l'Aigua i Institut Cartogràfic i Geològic. D'altra banda, consten sol·licitats, si bé no emesos a l'expedient, els informes de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona, Departament de Cultura i Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.

Posteriorment, el projecte es va aprovar prèviament, mitjançant resolució d'alcaldia de data 20 de març de 2017, així com trametre'l a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva.

Analitzada la sol·licitud tramesa, es constata que l'actuació d'instal·lació de caravanes tramesa precisa de l'aprovació d'un pla especial urbanístic i no de la tramitació d'un projecte d'actuació específica. En aquest sentit, l'article 46.1.a) del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig preveu textualment el següent:

*És exigible l'aprovació d'un pla especial urbanístic per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres següents:*

- a) *Les noves construccions destinades a les activitats de càmping i aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstes expressament pel pla d'ordenació urbanística municipal.*

Atès l'anterior, escau retornar l'expedient a l'Ajuntament per tal que, si així es considera per part del propi ajuntament i del promotor, es tramiti l'actuació com a pla especial urbanístic, amb el procediment i les determinacions pròpies d'aquesta figura de planejament.

Així mateix, escau indicar cara a la tramitació de l'actuació com a pla especial urbanístic, si fos el cas, que d'acord amb el citat article i amb el 47.6.e) del Text refós de la Llei d'urbanisme cal que aquesta actuació sigui autoritzada expressament pel planejament general del municipi.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol;

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig,

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Retornar a l'Ajuntament de Vilanova de Sau, el Projecte en sòl no urbanitzable per a la construcció d'una àrea d'autocaravanes, formulat pel Consell Comarcal d'Osona i tramès per l'Ajuntament per tal que, si així es considera per part del propi ajuntament i del promotor, es tramiti l'actuació com a pla especial urbanístic, amb el procediment i les determinacions pròpies d'aquesta figura de planejament.

-2 Indicar a l'Ajuntament que, cara a la tramitació de l'actuació com a pla especial urbanístic, si fos el cas, cal que aquesta actuació sigui autoritzada expressament pel planejament general del municipi.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
13:13:42 +02'00'

CU: 40

Expedient: 2017 / 063271 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació l'explotació ramadera Casa Cases (pol. 6 parc. 140)

Terme municipal: Castellar de la Ribera

Comarca: Solsonès

## Informe proposta

El Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació l'explotació ramadera Casa Cases (pol. 6 parc. 140), de Castellar de la Ribera, ha estat formulat per la societat Murik16 i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe de l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig).

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

El projecte té per objecte l'ampliació de l'explotació ramadera Casa Cases, amb la construcció d'una nova nau avícola i diverses instal·lacions complementàries.

### Àmbit d'actuació

L'ampliació es situa a la parcel·la 140 del polígon 6, del cadastre de finques rústiques de Castellar de la Ribera, i compta amb una superfície de 107,77ha.

Segons les dades aportades, l'explotació existent té marca oficial 196BH, i compta amb una capacitat de 140 vedells d'engreix i 290 vedells de cria. L'explotació s'ampliarà amb 32.000 pollastres d'engreix.

Segons el projecte, el promotor de la granja és titular d'una explotació agrícola de 61,60ha de diversos cultius. La finca on es situa la nau disposa d'una superfície de 48,42ha destinades a cultiu.

Al projecte es fa constar les edificacions i instal·lacions existents següents:

- Nau 1 de vedells: 250m<sup>2</sup> (25\*10m)
- Nau 2 de vedells: 86m<sup>2</sup> (10\*8.6m)
- Nau 3 de vedells: 360m<sup>2</sup> (dimensions irregulars)
- Femer 1: 91m<sup>2</sup> i 245m<sup>3</sup> (13\*7m)
- Femer 2: 48m<sup>2</sup> i 118m<sup>3</sup> (8\*6m)
- Femer 3: 71.76m<sup>2</sup> i 86m<sup>3</sup> (13.8\*5.2m)
- Femer 4: 36m<sup>2</sup> i 108m<sup>3</sup> (6\*6m)
- Dipòsit
- Habitatge
- Magatzem

### Descripció de la proposta

El projecte planteja la construcció dels següents elements:

- Nau 5: 1.837,53m<sup>2</sup> (120,1\*15,3m). D'una única planta, coberta a dues aigües i alçada màxima de 3,46m. Els tancaments exteriors verticals seran de panells prefabricats tipus Sandwich, de color XXX. Les cobertes es faran amb xapa prelacada de color vermell-grana. Les portes d'accés seran de panell Sandwich de xapa prelacada i les finestres de poliuretà amb marcs metàl·lics basculants.
- Caseta de control annexa a la nau: 16m<sup>2</sup> (4\*4m)
- Magatzem: 30m<sup>2</sup> (6x5m). Realitzat amb bloc de formigó i coberta de fibrociment de color vermell de la gamma terrosa.
- Femer 5: 160m<sup>2</sup> i 400m<sup>3</sup> (16\*10m)
- Dipòsit 2: 50m<sup>3</sup>
- Sitges de pinso
- Tanca perimetral: 1,5m d'alçada.

L'ocupació del sòl agrícola per part de les noves instal·lacions, sense comptar les àrees interiors a la tanca perimetral, el camí, el dipòsit ni les possibles àrees d'accés i maniobra serà de 2.042m<sup>2</sup>, que suposa un 0,42% de la superfície cultivada de la finca.

La nau que acollirà els pollastres, es situarà a la cota 612,5m, en una feixa agrària. Cal indicar que les coordenades indicades no corresponen al centre de la nova nau.

Al projecte es fa constar que la distància al nucli de Castellar de la Ribera és superior als 2000m. D'altra banda, s'ha constatat que els nuclis urbans més propers són Ogern (a 4,7km) i Altés (a 5,4km). Existeixen dues explotacions ramaderes dins el radi de 2.000m: Junyent a 770m i Maçanta a 1.280m. També s'indica que les captacions d'aigües superficials es troben a més de 2.000m.

El projecte indica que la nova granja es situarà a 23m del límit de finca. D'altra banda, s'ha constatat que el camí més pròxim és el que dona accés a la masia, del qual se'n separa 124m. L'habitatge més proper és el de la pròpia finca, que es situa a uns 160m. El curs d'aigua més proper és el torrent del Clot de les Cases, situat a uns 110m. Pel que fa al femer, es situarà a 15m respecte el límit de la finca i a més de 100m de l'habitatge.

Pel que fa als moviments de terres, el projecte indica que les construccions s'adaptin a la topografia natural del terreny i que no es produiran alteracions superiors als 3m. S'aporten plànols amb les seccions transversals dels quals es constata que els moviments de terres generen desmunt i terraplens. S'han definit per aquests, uns pendents de 1V:2h, fet que resulta en uns desnivells màxims de 2,16m en la part més desfavorable.

Per accedir a la nova granja i les instal·lacions complementàries, el projecte indica que es farà servir un camí existent de 3m d'amplada. S'ha constatat que aquest camí no existeix i que és necessari construir un nou camí d'uns 130m, des del camí que dona accés a la masia. Segons els plànols aportats, aquest camí es situa sobre una feixa planera, agrícola, resseguint un marge existent.

En relació als serveis, s'indica que la nova granja es connectarà a la xarxa existent per a la distribució de l'alimentació i per a la il·luminació interior i exterior. El projecte preveu la construcció d'un dipòsit d'aigua, que es connectarà a la xarxa d'aigua existent. Aquesta aigua s'emprarà per abastir els abeuradors dels pollastres i d'altres tasques de



manteniment i neteja. El projecte preveu la instal·lació d'un dipòsit de gas, per a la calefacció de la granja.

El projecte també preveu la ventilació forçada de la nova nau, fet que comporta la instal·lació de diversos ventiladors i panells de refrigeració a la cara exterior de les façanes.

En relació a les dejeccions, cal indicar que Castellar de la Ribera es troba fora de zona vulnerable a la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries, segons el Decret 283/1998. El projecte indica que les dejeccions s'emmagatzemaran al femer dissenyat per assumir una capacitat mínima de 373m³. Els fems es destinaran a l'aprofitament agrícola com a fertilitzant als conreus de la pròpia finca.

#### *Descripció en relació al paisatge*

L'explotació es situa al sud-oest del terme municipal de Castellar de la Ribera. Al peu del serrat de l'Àliga (652m).

El projecte situa la nau de manera paral·lela a les corbes de nivell per minimitzar els moviments de terres. Segons el projecte la cota 612,5m és la que comporta una menor alteració del terreny natural.

Pel que fa als talussos generats, el projecte indica que es vegetaran amb espècies herbàcies pròpies de la zona i que el pendent mínim previst (1V:2H), farà possible la revegetació.

El projecte indica que al llarg de les edificacions es plantaran fileres d'arbres d'una classe característica del lloc, en una proporció d'un arbre cada 7m, amb l'objecte de matissar l'impacte visual de la nau.

També preveu pintar les sitges de colors de la gamma terrosa, com les façanes i la coberta de la nau.

El pressupost no desglossa el cost de les mesures d'integració paisatgística.

#### **Tramitació municipal**

L'Ajuntament de Castellar de la Ribera ha sol·licitat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'informe preceptiu per actuacions en sòl no urbanitzable que determina l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig).

Consten en l'expedient els següents documents:

- Ofici de sol·licitud d'informe tramès per l'Ajuntament amb registre d'entrada als Serveis territorials d'Urbanisme a la Catalunya Central el 12 d'abril de 2017.
- Projecte bàsic i d'execució per l'ampliació d'una explotació ramadera al municipi de Castellar de la Ribera i Estudi d'impacte i integració paisatgística d'octubre de 2016, signats per l'enginyera tècnica agrícola Maria Elena Torra Marsiñac.

Consten també els següents informes sectorials:

- Informe de la Subdirecció General d'Infraestructures Rurals de la Direcció General de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, emès el 24 de maig de 2017, en sentit favorable, condicionat al compliment de la normativa sectorial i al que dicten els informes annexes. També condiona la ubicació de la nova nau projectada al més a prop possible dels marges de la parcel·la.

- Informe en matèria de distàncies, emès el 10 de novembre de 2016 per la Secció de Ramaderia i Sanitat Animal dels Serveis Territorials a Barcelona (DARPA). L'informe és favorable, fent constar que en la seva base de dades no consta cap explotació activa e inactiva que no permeti la implantació de la nova activitat del projecte. L'informe conté una sèrie de condicions a complir per la nova explotació, de caràcter sanitari.
- Informe sobre el Pla de dejeccions ramaderes de l'explotació granja Nicolau i granja Cal Fitó, de 17 de febrer de 2017, indicant que la persona titular del Pla és el Sr. Joan Bonsfills Oliva. El signatari informa que el pla de gestió amb número IN0013863 v.1, té plena validesa i compleix amb l'Ordre AAM/389/2014 de 19 de desembre per la qual es regula el procediment per elaborar i signar els plans de dejeccions ramaderes.

Posteriorment, en data 1 de juny de 2017, l'Ajuntament ha entrat l'annex al projecte bàsic i d'execució per l'ampliació d'una granja avícola situada al TM de Castellar de la Ribera amb informació complementària.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

*Pla territorial parcial de les Comarques centrals:* data d'aprovació 16 de setembre de 2008; data de publicació: 8 de setembre de 2009.

Categoria d'espais oberts: sòl de protecció preventiva.

És d'aplicació l'article 2.11 de la normativa territorial, que regula el sòl de protecció preventiva. Alhora són d'aplicació els articles corresponents del títol VI sobre Paisatge, així com la disposició transitòria segona, sobre condicions a complir per les edificacions aïllades, en absència de directrius de paisatge.

- Planejament urbanístic

*Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar de la Ribera (POUM):* data d'aprovació, 5 de juliol de 2012, data de publicació 12 de febrer de 2013.

- Classificació: Sòl no urbanitzable
- Clau A, Agrícola de valor

### **Valoració de l'expedient**

- Valoració territorial

L'actuació és compatible amb la normativa territorial, que fixa, per al sòl de protecció preventiva, les limitacions establertes per al règim del sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Segons aquest article s'admeten en sòl no urbanitzable les noves construccions i dependències pròpies d'una activitat ramadera, respectant sempre les incompatibilitat i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

- Valoració urbanística

En relació a la normativa del POUM, el projecte preveu la implantació d'usos i construccions que són admeses en el Sòl no urbanitzable i en concret en la clau A, agrícola de valor.

Vist que el projecte comporta l'obertura d'un nou camí, caldrà garantir que el seu traçat no afectarà els marges ni la vegetació existent i que els moviments de terres seran els mínims respecte el terreny natural. En cas que durant les obres s'afecti el marge o la vegetació existent, caldrà preveure la seva restauració i revegetació.

Considerant el valor del sòl agrícola, determinat per la pròpia normativa del POUM, i en concret per als sòls de la clau A, és necessari que el projecte indiqui l'àmbit de sòl cultivat –superfície i delimitació- que serà ocupat per la nova implantació. Caldrà determinar les àrees d'accés i maniobra a cadascuna de les construccions i instal·lacions, i la superfície interior al tancat perimetral. Ha de justificar-se que l'ocupació d'aquest sòl és la mínima imprescindible per a l'activitat. La delimitació ha de permetre definir les superfícies de sòl a l'entorn, que no són necessàries per a l'activitat.

Per garantir una imatge acurada de l'entorn de la nau i el conjunt de les feixes, caldrà mantenir cultivada la superfície al voltant de la construcció que no resulti afectada per l'activitat, o alternativament, preveure la seva revegetació mitjançant hidrosembres herbàcies apropiades, per evitar l'erosió, la pèrdua de qualitat del sòl i una imatge inhòspita.

En relació als serveis, cal incorporar un plànol amb el seu traçat. Aquest haurà de preveure's soterrat pels camins existents. En cap cas comportaran l'alteració de la topografia existent. En cas d'haver de transcórrer a través de camps cultivats, caldrà resseguir els marges.

- Valoració en relació al paisatge

En relació a l'emplaçament proposat, cal posar de manifest els moviments de terres que generarà la plataforma de la nova granja. Caldrà justificar que no és possible una altra orientació de la granja, o una altra cota de la plataforma, que minimitzi els moviments de terres. Cal evitar l'afectació al marge existent, situat a l'est de la nau.

Els talussos generats han de tenir un pendent amb una relació mínima 3H:2V, els quals permeten la revegetació. Cal justificar que es compensen els moviments de terres fet que contribueix a evitar modificacions topogràfiques de grans dimensions i impacte visual important. Es recomana fer coincidir al màxim la cota del centre de la construcció amb la cota natural del terreny per tal d'integrar millor les construccions. Això permet minimitzar el desnivell acumulat en els extrems (i, per tant, l'altura dels talussos).

En relació a les mesures adoptades, caldrà concretar els colors a emprar. D'acord amb la normativa del POUM ha de ser clar, de la gama terrosa. Cal garantir el mateix acabat per a la nau i el magatzem. Si no és possible s'arrebossarà i pintarà el magatzem amb el mateix color de la granja. Cal que el projecte inclogui la proposta de plantació d'arbrat plantejada, tot indicant el nombre, tipus, tamany i rec –en cas que sigui necessari. En relació a la vegetació dels talussos, cal especificar el tipus de plantació que s'utilitzarà, determinar la superfície i si cal, especificar el rec.

En relació a la ventilació prevista, caldrà adoptar altres sistemes de ventilació de tipus retràctil. En altre cas, caldrà justificar la impossibilitat d'utilitzar altres sistemes diferents dels previstos al projecte i indicar les mesures d'integració paisatgística que s'adoptaran.

D'acord amb l'anterior s'emeten les següents consideracions a incorporar al projecte:

1.- Caldrà garantir que el traçat del nou camí no comportarà l'afectació del marge ni la vegetació existent. En cas que resultin afectats en fase d'execució d'obres, caldrà preveure la seva restauració i revegetació.

2.- Caldrà minimitzar els moviments de terres. Es podrà reorientar lleugerament la nau o modificar la cota de la plataforma de tal manera que s'asseguri la menor afectació possible a la topografia natural del terreny. Els talussos hauran de ser revegetats i tenir un pendent adequat per evitar l'escorrentia.

4.- En relació als serveis, hauran de preveure's soterrats per camí. En cas d'haver de transcórrer a través de camps cultivats, caldrà resseguir els marges, sense afectar-ne la vegetació existent.

5.- Cal que el projecte adopti sistemes de ventilació de tipus retràctil. En altre cas, caldrà justificar la impossibilitat tècnica d'utilitzar altres sistemes diferents dels previstos i preveure mesures d'integració paisatgística per minimitzar l'impacte ocasionat pels ventiladors a la façana.

Finament, cal que el projecte incorpori un apartat específic al pressupost amb el cost de totes les mesures de caràcter paisatgístic adoptades.

D'acord amb l'exposat escau informar favorablement el projecte amb el benentès que, prèviament a l'atorgament de la llicència, s'incorporarà el següent:

1.- Cal incorporar al projecte les mesures paisatgístiques descrites en l'apartat Valoració en relació al paisatge.

2.- Cal incorporar al pressupost del projecte, el cost de les mesures d'integració paisatgística.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe favorable, d'acord amb l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig) sobre el Projecte en sòl no

urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació ramadera Casa Cases (pol. 6 parc. 140), de Castellar de la Ribera, formulat per la societat Murik16 i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que, prèviament a l'atorgament de la llicència, es donarà compliment al següent:

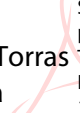
1.1- Cal incorporar al projecte les mesures paisatgístiques descrites en l'apartat Valoració en relació al paisatge.

1.2.- Cal incorporar al pressupost del projecte el cost de les mesures d'integració paisatgística.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua



Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:14:23 +02'00'

CU: 41

Expedient: 2017 / 063213 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a una instal·lació fotovoltaica per autoconsum a la coberta d'una construcció ramadera al polígon 3, parcela 72

Terme municipal: La Molsosa

Comarca: Solsonès

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a una instal·lació fotovoltaica per autoconsum a la coberta d'una construcció ramadera al polígon 3, parcela 72, de La Molsosa, ha estat formulat per la societat Canals de Castellfollit, SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Antecedents**

Existeix l'expedient relacionat 2016/61974/N el qual correspon al Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'una explotació porcina a la finca Molí d'Enfesta. Aquest expedient, que es troba amb la tramitació suspesa i pendent d'informe per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, té per objecte la implantació de dues noves naus porcines al nucli d'engreix de l'explotació, el qual es situa a 900m respecte l'emplaçament del present expedient.

### **Objecte**

El projecte té per objecte la implantació d'una instal·lació solar fotovoltaica per a la generació d'electricitat per autoconsum a l'explotació agropecuària existent a la finca Molí d'Enfesta.

### **Àmbit d'actuació**

La instal·lació es situa a la parcel·la núm. 72 del polígon 3 del cadastre de finques rústiques de La Molsosa. La referència cadastral de la finca és 25171A003000720000IZ. Aquesta finca es situa a tocar del nucli urbà d'Enfesta. El seu accés es realitza per la carretera de Castellfollit de Riubregós a Enfesta, a uns 7km d'aquesta població.

### **Tramitació municipal**

En data de 3 d'abril 2017, l'Ajuntament de La Molsosa sol·licita informe preceptiu a la Comissió territorial d'urbanisme de la Catalunya Central en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística de l'actuació objecte del present informe de conformitat amb el que determina l'article 59.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

No s'ha sol·licitat informe a cap organisme sectorial.

### **Descripció de la proposta**

La potència de la instal·lació es preveu de 23,93kW pic per autoconsum instantani i es situarà en la vessant sud de la coberta d'una construcció ramadera. La construcció té una superfície en planta de 869,87m².

El projecte preveu la connexió d'aquesta instal·lació a la xarxa elèctrica de baixa tensió de la finca. Els elements que componen la instal·lació són:

- Generador fotovoltaic coplanar, compost de 92 panells i una superfície total de 158,51m².
- Inversor de 20kW

El projecte incorpora l'EIIP, que avalua l'impacte de la nova instal·lació sobre el paisatge. Pel que fa a visibilitat, l'EIIP indica que la instal·lació s'implanta en la coberta de l'edificació més allunyada de l'accés i per tant, la menys visible des del punt de major visibilitat.

Alhora, proposa que els panells es situïn de manera coplanar, sense inclinació addicional respecte el pendent de la coberta. També indica que la resta de l'equip de la instal·lació (inversor) es situarà a l'interior de l'edificació.

No es preveu cap estesa de xarxa elèctrica, entenent que la connexió es realitza directament a la xarxa existent dins de la construcció. Les plaques s'agrupen en la part baixa del vessant, sense ocupar la totalitat de teulada (18% aprox.).

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques centrals, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 i publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008, als efectes de la seva executivitat.

La construcció on s'instal·larà el sistema fotovoltaic es situa en sòl de protecció especial, dins el sistema d'espais oberts.

- Planejament urbanístic

Normes de planejament urbanístic dels municipis sense planejament a Catalunya. Comarques Centrals, aprovat definitivament en data 19 d'abril de 2010 i publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5634, de 21 de maig de 2010, als efectes de la seva executivitat.

La construcció on s'instal·larà el sistema fotovoltaic es situa en sòl no urbanitzable, dins la clau de 25b, Sòls de protecció especial: sòls de valor natural i de connexió.

### **Valoració de l'expedient**

Les instal·lacions proposades són compatibles amb el planejament urbanístic i territorial. Suposaran la implantació d'un sistema de subministrament elèctric sostenible. S'instal·laran sobre la coberta d'una construcció existent. Les plaques fotovoltaïques, s'instal·laran de manera coplanar a la coberta. L'impacte sobre el paisatge, per tant, és pràcticament nul.

En aquest sentit, cal tenir en compte que l'article 48.1 del Decret 64/2014, de 13 maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística determina que per la instal·lació d'elements energètics o la cara exterior de les cobertes d'una edificació implantada legalment no és necessari l'aprovació d'un projecte d'actuació específica. Aquestes actuacions resten subjectes a l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme, segons determina l'article 59 del mateix Decret.

Tot i l'anterior, cal indicar que el projecte no acredita la legalitat de la construcció sobre la que s'instal·len els panells, sent un requeriment específic derivat de l'article 48 Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística abans esmentat. Així mateix, cal fer constar que als arxius de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central no figura cap expedient relacionat amb l'esmentada construcció, pel qual la hagi emès l'informe favorable preceptiu i que, constatant per mitjà d'ortofotomapes històrics, es tractaria de l'ampliació d'una nau existent possiblement realitzada l'any 2012. Per aquest motiu, es considera que cal aportar les justificacions i/o antecedents de que es disposi sobre la legalitat de la implantació de les edificació esmentada.

Atès allò exposat fins ara, escau suspendre l'emissió de l'informe fins que s'aportin les justificacions i/o antecedents de que es disposi sobre la legalitat de la implantació de l'edificació sobre la que es situarà la nova instal·lació fotovoltaica.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig,

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sobre el projecte en sòl no urbanitzable per a una instal·lació fotovoltaica per autoconsum a la coberta d'una construcció ramadera al polígon 3, parcel·la 72, de La Molsosa, formulat per la societat Canals de Castellfollit, SL i tramès per l'Ajuntament, fins que s'aportin les justificacions i/o antecedents de que es disposi sobre la legalitat de la implantació de l'edificació sobre la que es situarà la nova instal·lació fotovoltaica.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial  
d'Urbanisme de la Catalunya Central



CU: 42

Expedient: 2017 / 063230 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una bassa per emmagatzemar aigua a la finca Casa Vila (pol. 5 parc. 3)

Terme municipal: Navès

Comarca: Solsonès

## Informe proposta

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una bassa per emmagatzemar aigua a la finca Casa Vila (pol. 5 parc. 3), de Navès, ha estat formulat pel senyor Pere Muxí Rubio i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe de l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

El projecte té per objecte construir una nova bassa d'aigua per a ús agrícola a la finca de Casa Vila, situada al Pla de Busa (Navès). Té una superfície de 2.500m<sup>2</sup> i una profunditat màxima de 4m.

### Àmbit d'actuació

La nova bassa es situa al Pla de Busa, al nord del municipi de Navès, a un 6km en línia recta des de Sant Llorenç de Morunys. L'accés principal del pla es realitza per la carretera que arrenca de la C-26 (Berga-Solsona), en direcció a Coll d'Arques.

Cal indicar que l'actuació es troba al Pla de Busa, inclòs al PEIN Serres de Busa-Bastets-Lord.

### Descripció de la proposta

El document indica que la bassa s'utilitzarà per al reg de l'explotació agrícola de la pròpia finca. Aquesta s'ha especialitzat en el cultiu de la tòfona negra i la poma de muntanya. La bassa permetrà emmagatzemar l'aigua sobrant dels mesos més plujosos i reservar-la per al reg durant els mesos més secs (juny-setembre).

La bassa consisteix en un clot de grans dimensions, impermeabilitzat amb una làmina de polietilè d'alta densitat, de forma aproximadament rectangular (no s'indiquen les dimensions en planta). Es realitzarà una rasa perimetral per enterrar la lona, generant un petit talús al perímetre. Aquest perímetre es tancarà amb una tanca de malla ramadera de 1,5m d'alçada.

Pel que fa al paisatge, la bassa es situa al Pla de Busa. Es tracta d'un altiplà d'unes 500ha, envoltat per cingles de diversa alçada. Un 20% d'aquest atiplà correspon a superfícies de pendent destacat, ocupades per boix, algun peu d'alzinar i algun clap de pi roig. La resta és ocupada a parts iguals per prats i pastures i boscos de pi roig. El paisatge de prat s'ha anat

transformant recentment per donar pas a les noves plantacions d'alzines inoculades amb tòfona negra i pomers.

En concret la bassa es situa en l'indret anomenat el Camp Gran, a mig camí entre les masies del Rial de Busa i Casa Vila, en un antic camp de cultiu de patata, actualment abandonat i transformat en pastura. Aquest camp es situa a la cota 1330m. La cota més deprimida del pla es la cota 1300m. La bassa es troba a uns 105m al nord-est de la masia el Rial de Busa i a uns 90m d'un dels petits torrents que travessen el pla. A uns 500m en direcció oest i a la cota 1375, hi ha l'ermita de Sant Cristòfol de Busa que domina les visuals del pla.

Pel que fa a la visibilitat, l'EIIP indica que no serà visible des del cota més elevada del punt d'accés al pla. Indica que a 130m hi ha la carretera que va al punt més turístic del pla, però no s'aporta informació en relació a la visibilitat des d'aquesta.

També indica que la bassa es situa en una cota deprimida respecte l'entorn, fet que redueix la vista de l'emplaçament, concloent que la visibilitat de la bassa serà baixa. Al respecte cal indicar que no s'aporten seccions que ho corroborin. D'altra banda, cal fer palesa la morfologia del terreny, que en relació al punt on s'ubica la bassa, adquireix certa forma d'amfiteatre.

### **Tramitació municipal**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una bassa per emmagatzemar aigua a la finca Casa Vila (pol. 5 parc. 3) de Navès, ha estat formulat pel senyor Pere Muxí Rubio i tramès per l'Ajuntament, als efectes de la sol·licitud a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de l'informe preceptiu per actuacions en sòl no urbanitzable que determina l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig).

Consta a l'expedient la següent documentació:

Sol·licitud d'informe de l'Ajuntament de Navès, amb registre d'entrada als Serveis Territorials d'Urbanisme a la Catalunya Central de 5 d'abril de 2017.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial
- *Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)*, aprovat el 16 de setembre de 2008. Inclou els terrenys de l'àmbit en la categoria de sòl de protecció especial, dins els sistema d'espais oberts.

- Planejament urbanístic
- *Text refós normes urbanístiques planejament general*, aprovades definitivament el 19 de gener de 2006 i publicades el 8 de febrer de 2006.

El plànol de classificació del sòl, zonificació i usos, no inclou els terrenys de l'àmbit. Per aquest motiu cal remetre's a les determinacions del planejament de rang superior, així com a la normativa de caràcter sectorial i la pròpia legislació urbanística, considerant-lo com a sòl no urbanitzable.

### **Valoració de l'expedient**

La proposta presentada és admissible d'acord amb les determinacions del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals.

Pel que fa al planejament urbanístic, cal tenir en compte que l'article 47 del TRLU, apartat 6, admet en sòl no urbanitzable, com a noves construccions, les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola o en general rústica. Cal entendre que la bassa que es proposa, destinada al reg d'una explotació agrícola particular, forma part d'una construcció de tipus agrícola i/o rústica i per tant, admissible en sòl no urbanitzable, sempre que es respectin les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial.

Tot i l'anterior, el projecte no descriu els conreus que són vinculats a la bassa ni si aquesta abastarà un camp actualment conreat o en permetrà la implantació de nous. En aquest sentit, no incorpora la justificació de les dimensions de la bassa en relació a les necessitats hídriques. Caldrà aportar les dades que justifiquin el volum i les dimensions de la bassa, indicant quina superfície es preveu conrear i les necessitats hídriques que se'n deriven, tenint en compte el tipus de conreu.

Cal tenir en compte també, que a uns 160m a l'est de la ubicació proposada i a uns 380m a l'oest, existeixen un parell de basses per al reg. El projecte haurà de justificar la necessitat instal·lar una tercera bassa, tenint en compte l'efecte de dispersió que produeix. Aquesta justificació haurà d'especificar d'una banda, la disponibilitat d'aigua existent en relació a les necessitats de reg dels cultius existents i/o previstos. I de l'altra, i amb l'objectiu d'evitar la dispersió d'instal·lacions haurà de considerar la possibilitat d'ampliar alguna de les basses existents. En tot cas la bassa proposada haurà de tenir les dimensions mínimes i suficients per cobrir les necessitats de reg.

El projecte indica que la bassa es situa en una àrea deprimida respecte els camps de l'entorn, i que la visibilitat és pràcticament nul·la, però no s'aporta informació que ho justifiqui. D'altra banda, tot i que es tracta d'un element que no s'eleva sobre rasant, les dimensions i materials fan que resulti un element de notable impacte potencial, més encara si es considera la morfologia de l'altiplà i l'existència de diversos miradors. En aquest sentit es considera que la nova bassa es situa en un emplaçament de notable visibilitat i que existeixen d'altres possibilitats en indrets amb major presència arbrada, en els quals la bassa generaria un menor impacte. En tot cas el document no garanteix que l'impacte sobre el paisatge sigui assumible.

Caldrà per tant plantejar d'altres alternatives d'emplaçament i justificar l'opció escollida atenent l'impacte sobre el paisatge i la visibilitat, a banda dels funcionals. Per garantir-ho caldrà que l'EIIP incorpori les seccions territorials, que mostrin la inserció de la bassa en el seu entorn i acreditin la seva visibilitat. Caldrà que s'aportin fotografies de les visuals des d'on la bassa pot resultar visible i tenir major impacte, indicant sobre plànol topogràfic la localització d'aquests punts.

D'altra banda, cal indicar que l'EIIP no incorpora cap secció que permeti valorar la topografia existent i les rasants proposades. Els terrenys tenen pendent i la construcció de

la bassa pot comportar l'aparició de desmunts o terraplens que cal controlar. Cal per tant incorporar les seccions de l'emplaçament, que mostrin els moviments de terres que es generaran.

Altrament, caldria que la implantació de la nova bassa es regís per uns criteris d'ordenació global, que considerés la situació relativa en relació amb la topografia i els camps que abasteix així com la resta d'explotacions agràries. Des d'una visió global, seria recomanable que les basses instal·lades a la finca i per extensió a tot el pla, seguissin un mateix patró d'implantació, dimensions, formes, materials i sistemes constructius, per garantir una lectura unitària.

En aquest sentit, i considerant la previsible extensió d'aquests conreus al pla, es considera adient obrir la reflexió, sobre la possibilitat d'establir una ordenació global del Pla de Busa, que fixi uns criteris d'implantació de la nova activitat agrícola que fossin sensibles als valors ambientals, paisatgístics i culturals de l'àmbit.

En relació amb les mesures paisatgístiques, es valora favorablement la proposta de revegetació dels talussos de la bassa amb alfals, així com la restauració dels terrenys afectats per les obres amb sembra. També la proposta d'adequació de la font existent. En tot cas, és necessari que el projecte incorpori al pressupost un capítol específic que avaluï el cost d'aquestes mesures.

D'altra banda, caldrà completar la informació de la finca i aportar dades concretes sobre les activitats que s'hi desenvolupen, assenyalant cadascuna de les construccions i instal·lacions existents, l'ús vigent i la seva superfície. Cal aportar plànol de delimitació de les finques que componen l'explotació, incloent la finca on s'instal·larà la bassa. Cal aportar dades sobre l'explotació agrícola existent i prevista i, si és possible, adjuntar la DUN vigent.

Caldrà incloure al projecte el conjunt de les instal·lacions previstes. Això comporta que cal que s'incorporin les instal·lacions de rec previstes, el seu traçat i característiques, així com, si escau, indicar les instal·lacions elèctriques necessàries. Aquestes instal·lacions hauran de ser avaluades per l'EIIP, que haurà d'indicar les mesures preventives i correctores que s'adoptaran.

Per tot l'exposat, escau suspendre l'emissió de l'informe fins que s'aporti de nou el projecte, esmenant les mancances assenyalades en l'apartat Valoració de l'expedient.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

## **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una bassa per emmagatzemar aigua a la finca Casa Vila (pol. 5 parc. 3), de Navès, formulat pel senyor Pere Muxí Rubio i tramès per l'Ajuntament, fins que s'aporti de nou el projecte donant compliment a les prescripcions següents:

1.1- Dimensions de la bassa: Caldrà justificar el volum i les dimensions de la bassa en relació als conreus i les necessitats hídriques. Cal quantificar la disponibilitat d'aigua procedent de les basses existents i valorar la viabilitat d'ampliar-les. En tot cas la bassa proposada haurà de tenir les dimensions mínimes i suficients per cobrir les necessitats de reg.

1.2- Emplaçament: cal plantejar d'altres alternatives d'emplaçament i justificar que l'alternativa escollida és la més adequada en termes paisatgístics. Cal justificar l'emplaçament en relació als conreus als quals abasteix. A ser possible cal basar-se en un criteri general basat en el funcionament agrícola.

L'emplaçament haurà de venir justificat per l'anàlisi de la visibilitat. Caldrà incorporar les seccions territorials, que mostrin la inserció de la bassa en el seu entorn. Caldrà que s'aportin fotografies de les visuals des d'on pot resultar visible i tenir major impacte, incloent els punts miradors.

1.3- Alteració topogràfica: cal incorporar les seccions de l'emplaçament, les quals han de d'indicar els moviments de terres que es generen. Cal justificar que l'emplaçament proposat minimitza l'alteració del terreny natural.

1.4-Pressupost del projecte: cal que s'incorpori al pressupost del projecte un apartat específic amb el cost de les mesures d'integració paisatgística plantejades.

1.5- Informació de la finca i l'explotació: cal completar la informació de la finca i aportar dades concretes sobre les activitats que s'hi desenvolupen, assenyalant cadascuna de les construccions i instal·lacions existents, l'ús vigent i la seva superfície. Cal aportar plànol de delimitació de les finques que componen l'explotació.

1.6- Instal·lacions auxiliars: Caldrà incloure al projecte el conjunt de les instal·lacions previstes vinculades a la bassa. Això comporta que s'incorporin les instal·lacions de rec previstes, el seu traçat i característiques, així com, si escau, indicar les instal·lacions elèctriques necessàries. Aquestes instal·lacions hauran de ser avaluades per l'EIIP, que haurà d'indicar les mesures preventives i correctores que s'adoptaran.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat  
digitalment per  
CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:17:34 +02'00'

CU: 43

Expedient: 2016 / 062204 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació ramadera de la finca Villaró Vell (pol. 1 parc. 23)

Terme municipal: Olius

Comarca: Solsonès

## Informe proposta

El Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació ramadera de la finca Villaró Vell (pol. 1 parc. 23), d'Olius, ha estat formulat pel senyor Francesc Josep Guilanyà Feliu i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 59 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

El projecte té per objecte l'ampliació de l'explotació ramadera Villaró Vell, construint una nova nau porcina d'engreix intensiu amb capacitat per a 1000 porcs.

### Àmbit d'actuació

La nova instal·lació porcina es situa a la parcel·la núm. 23 del polígon núm.1 del cadastre de finques rústiques d'Olius. Les coordenades UTM, ETRS89 són: 383.010, 4.650.876. La superfície de la finca és d'unes 85ha.

L'àmbit de l'actuació es situa en una plataforma elevada, a la cota 600. Al sud, configura la costa de Santa Maria i als seus peus transcorre la C-26 i la rasa de Cal Cases, a la cota 560. Al nord, configura el Serrat de Villaró Vell, al fons del qual transcorre el torrent de l'Alguer, a la cota 550 .

Pel que fa a l'explotació ramadera, s'indica que es tracta de l'explotació amb marca oficial 4949 AW, que compta amb 200 places d'engreix boví intensiu.

L'explotació compta amb les següents construccions i usos, grafiades al plànol 03, Situació relativa als edificis i/o activitats contigües:

- Nau bovina: 623m<sup>2</sup>
- Cobert 1: 105m<sup>2</sup>
- Cobert 2: 58m<sup>2</sup>
- Cobert 3: 49m<sup>2</sup>
- Magatzem 1: 130m<sup>2</sup>
- Magatzem 2: 111m<sup>2</sup>
- Fener: 253m<sup>2</sup>

El total de superfícies existents indicades és de 1.329m<sup>2</sup>. També consta l'existència d'un habitatge del qual no es dona cap referència.

L'accés a la finca es realitza a través del camí del Villaró Vell, que enllaça amb la carretera C-26, de Berga a Solsona, a uns 5 km de Solsona. Les instal·lacions s'emplanten en una àrea planera, situada a una cota elevada respecte els terrenys del sud, per on transcorre la C-26.

### **Descripció de la proposta**

El projecte preveu la construcció i instal·lació dels següents elements:

- Nau ramadera, de dimensions en planta 60,4x15,4m. D'una única planta, coberta a dos vessants de pendent 25% i una alçada màxima a carener de 5,98m. El perímetre de l'edificació es resol amb un mur de formigó armat d'1m d'alçada, que actua coma dipòsit de purins, la resta fins la coberta es resol amb blocs de termoargila. La coberta serà de placa de fibrociment de color teula.
- Vestidor annex a la nau, de dimensions en planta 4,2x 3,4m. No consta descripció material, cromàtica o volumètrica.
- Bassa de purins de làmina de polietilè, de dimensions en planta 19,5x17,5m i profunditat 2,5m, amb capacitat per un volum de 500m<sup>3</sup>. Es disposa una tanca perimetral de malla d'acer recolzada sobre una fonamentació contínua de formigó armat de 40cm d'alçada.
- Sitges metàl·liques aèries. Als plànols es grafien 2 sitges.

La superfície ocupada per les noves instal·lacions és de 1.285,69m<sup>2</sup>.

D'altra banda, el projecte fa constar les següents distàncies respecte la nova nau:

- Nucli urbà més proper: el Pi de Sant Just, situat a 3,115km
- Habitatge més proper: el de la pròpia finca, Villaró Vell, a 150m.
- Altres habitatges en el radi d'1km: La Plana, a 550m, Villaró Nou, a 730m, Cal Cases, a 850m, El Cerc i l'Alguer, situats a més de 900m.
- Carreteres: C-26, a més de 300m.
- Aigües superficials: el Torrent de l'Alguer, a més de 100m; la cua de l'embassament de Sant Ponç, a més de 300m.
- Explotacions ramaderes, en el radi d'1km: no n'hi ha. L'expedient incorpora l'informe preceptiu de distàncies emès en sentit favorable.

Pel que fa als accessos, es realitzaran a través del camí que actualment dona accés a l'explotació bovina. No es preveu, per tant l'obertura de nous camins, tampoc cap actuació de millora de l'existent.

En relació als serveis, la nova granja es dotarà de subministrament d'electricitat i aigua a través de la connexió als serveis que ja disposa l'explotació bovina. Al plànol núm.3 s'indica el traçat d'aquestes instal·lacions, que transcorreren en paral·lel i de manera soterrada, amb una longitud de 20m.

També es preveu la connexió de la nova nau amb la nova bassa de purins, si bé no es grafia el seu traçat ni es descriuen les seves característiques.



Pel que fa a les dejeccions ramaderes, el municipi de Llobera es troba en zona vulnerable en relació amb la contaminació de nitrats (Acord GOV/128/2009). Forma part de l'expedient l'informe tècnic sobre el pla de dejeccions ramaderes de l'explotació Villaró Vell, de 9 de març de 2017.

- *Descripció en relació al paisatge*

L'àmbit es situa a la zona central de la comarca del Solsonès i a l'est del terme municipal d'Olius. El paisatge de l'entorn és agroforestal, format per un mosaic de camps de conreu extensius de secà, explotacions ramaderes i habitatges aïllats que s'alternen amb clapes vegetació boscosa. El paisatge de la zona també està marcat per la gravera situada a 320m, la cua de l'embassament de Sant Ponç, a 330m i pel serrat i bosc del Villaró Vell, que limita amb els terrenys de l'àmbit pel nord.

La nova nau s'ubicarà en una superfície erma planera de la pròpia finca, en paral·lel a la nova nau bovina d'engreix existent, de la qual es separa 20m. El dipòsit de purins a construir es situarà a l'altre costat d'aquesta nau bovina. Com a pla de fons de les construccions apareixen les serres i turons cobertes de vegetació forestal.

Pel que fa a la visibilitat, cal dir que l'emplaçament té una visibilitat molt limitada per la topografia i la vegetació existent. Les construccions existents i proposades només seran visibles des de l'habitatge de la pròpia finca i des d'un petit tram del camí d'accés. La freqüentació d'aquest camí és molt baixa que es tracta d'un camí de connexió de finques rurals.

Pel que fa a les mesures preventives, destaquen la concentració de l'activitat i les construccions per evitar la dispersió, i la compactació del conjunt d'instal·lacions. També la localització en un emplaçament poc visible, erm i planer, i l'ús de volumetries simples.

Com a mesures correctores, el projecte planteja la plantació d'una línia arbrada a la façana sud-est, amb espècies pròpies de la zona, per minimitzar la visibilitat des de l'habitatge i atenuar la llargària de la nau.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

*Pla territorial parcial de les Comarques centrals*: data d'aprovació 16 de setembre de 2008; data de publicació: 8 de setembre de 2009.

Categoria d'espais oberts: sòl de protecció especial.

És d'aplicació l'article 2.7 de la normativa territorial, que regula el sòl de protecció preventiva. Alhora són d'aplicació els articles corresponents del títol VI sobre Paisatge, així com la disposició transitòria segona, sobre condicions a complir per les edificacions aïllades, en absència de directrius de paisatge.

- Planejament urbanístic

*Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)*: data d'aprovació, 25 d'octubre de 2012, data de publicació 28 de maig de 2013.

Classificació: Sòl no urbanitzable

Clau 25a, Sòl de protecció especial: PEIN i Xarxa Natura 2000

*Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals*: data d'aprovació 6 de setembre de 2008. Data de publicació, 30 de maig de 2008 i 9 de juny de 2006.

La masia Vilaró Vell consta en la fitxa número 18, integrada per diverses construccions.

### **Tramitació municipal**

L'Ajuntament d'Olius ha sol·licitat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'informe preceptiu per actuacions en sòl no urbanitzable que determina l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig).

Consten en l'expedient els següents documents:

- Projecte d'ampliació d'explotació ramadera a la finca Vilaró Vell i Estudi d'impacte i integració paisatgística de febrer i setembre de 2016, respectivament, signats per l'enginyer agrònom, Joan Garriga i Torres.

Consten també els següents informes sectorials:

- Serveis Territorial de la Catalunya Central del Departament d'Agricultura Ramaderia, Pesca i Alimentació que, en data 9 de març de 2017, emet informe tècnic sobre el Pla de gestió de les dejeccions ramaderes de l'explotació Vilaró Vell (MO 494 AW). S'informa favorablement el pla de gestió de dejeccions ramaderes aportat, amb una sèrie de prescripcions que afecten la fase d'explotació de l'activitat i que es recullen en l'annex de l'esmentat informe.
- Secció de Ramaderia i Sanitat Animal dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació que, en data 26 de juliol de 2016, emet informe tècnic en matèria de distàncies. S'informa favorablement el projecte, indicant que en la base de dades dels Serveis Territorials no consta cap explotació activa e inactiva que no permeti la implantació de l'explotació porcina. S'incorporen una sèrie de condicions en matèria higiènic-sanitària que afecten la fase d'explotació de l'activitat.
- OTAAA (Departament de Territori i Sostenibilitat) que, en data 31 d'octubre de 2016, emet informe referent a l'Avaluació d'impacte ambiental simplificada.

### **Valoració de l'expedient**

- Valoració territorial

L'article 2.7 de la normativa territorial, admet en sòl de protecció especial la implantació de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola i ramadera -previstes en l'article 47 del TRLUC-, entenent que aquest sòl està sotmès a un règim especial de protecció i que són incompatibles totes aquelles actuacions que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.

L'EIIP inclou un apartat en que s'analitzen 2 alternatives, indicant que les possibilitats d'implantació venen condicionades pel fet que pràcticament la totalitat de les 85ha de l'explotació es troben en sòl de protecció especial i que no existeix cap edificació en desús que pugui reutilitzar-se per a l'ús previst.

L'anàlisi descarta l'alternativa 1, situada en l'únic espai de la finca dins la categoria de sòl de protecció preventiva. S'al·lega la pendent dels terrenys i els moviments de terres que requeririen les noves instal·lacions, les dificultats d'accés que requereix l'obertura d'un nou camí i la dificultat en la portada serveis propers, entre d'altres aspectes. En aquest sentit l'alternativa escollida és la 2, en tant que redueix considerablement l'impacte sobre el medi i el paisatge, queda integrada dins l'explotació existent i és compatible amb la preservació dels valors naturals protegits.

L'àmbit de l'explotació ramadera es troba dins l'espai natural Aigua d'Ora, inclòs dins la Xarxa Natura 2000. Forma part de la ZEC (Zona Especial de Conservació) "Serres de Queralt i Els Tossals - Aigua d'Ora. La futura granja estarà envoltada d'un hàbitat d'interès comunitari prioritari, pinedes submediterrànies de pinassa. Així mateix, l'àmbit es troba dins l'àrea afectada pel Pla de recuperació del trençalòs, espècie protegida de fauna salvatge.

Al respecte, l'informe d'avaluació d'impacte ambiental de 31 d'octubre, valora que la implantació de la nova granja no tindrà un impacte sobre les pinedes de pinassa ni sobre la conservació del trençalòs. L'informe conclou que la construcció de la nova granja no tindrà un impacte important sobre el patrimoni natural.

D'altra banda, l'EIIP incorpora un apartat on s'analitzen les repercussions del projecte en l'espai de Xarxa Natura 2000, a partir dels objectius de conservació de l'espai Serres de Queralt i Els Tossals - Aigua d'Ora. Conclou que l'actuació no tindrà cap efecte negatiu sobre aquests espais, ni sobre els valors de conservació que en motiven la seva inclusió en aquestes figures de protecció. Tampoc afectarà cap hàbitat d'interès comunitari (les pinedes de pinassa es troben a 15m de l'àmbit) ni a cap tipus de vegetació arbustiva o arbrada. La nova nau es situarà en una superfície erma planera, sense cap especial valor ecològic, al costat de la nau bovina existent.

És rellevant fer constar, que l'esmentada nau bovina, compta amb llicència d'obres atorgada per resolució d'alcalde en data 26 de gener de 2006. Aquesta llicència s'acompanya de l'informe favorable de l'OGAU del Departament de Medi Ambient (expedient LL2005\_0139).

Per tot l'exposat, es considera assumible la construcció d'una segona nau en aquest àmbit de sòl de protecció especial.

#### - Valoració urbanística

En relació a la normativa del POUM, l'article 140 de la normativa del POUM admet per a la clau 25a, l'ús agrícola i ramader, sempre i quan sigui compatible amb l'avifauna de la zona. L'article fa referència a les condicions establertes en l'apartat II.6.1 de les Directrius generals pels espais del Prepirineu incorporades a les Directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000. Amb caràcter general aquest article determina que és incompatible qualsevol actuació que afecti de forma apreciable els hàbitats d'interès comunitari i/o afecti negativament els hàbitats d'espècies d'interès comunitari.

D'acord amb l'exposat en l'apartat anterior, consten l'informe d'avaluació d'impacte ambiental de 31 d'octubre i l'EIIP del projecte, que acrediten que l'actuació no afectarà negativament l'avifauna de la zona ni els hàbitats d'interès comunitari presents.

Pel que fa a la separació a camins, cal indicar que la nova nau es situarà a 27 metres del camí existent. Compleix amb l'article 94 de la normativa del POUM, que regula els camins municipals, el qual determina unes distàncies de protecció o edificació des de l'eix de camí, de 7m en la xarxa bàsica (camins públics) i de 5m en la xarxa complementària (privats).

Pel que fa a la separació a habitatges, l'article 130 de la normativa determina una distància mínima de 200m, mentre que la masia Villaró Vell es situa a 150m de la nova nau.

- Valoració en relació al paisatge

La nova nau s'instal·la sobre una àrea planera, erma, que s'utilitza per a l'emmagatzematge de bales de palla. Al fons d'aquesta àrea es situa la nau bovina de l'explotació i un femer de formigó situat al tester nord-est. La nova granja es situa paral·lela a aquesta nau, a una distància de 20m. No es generaran modificacions substancials del terreny natural.

Pel que fa a la bassa de purins projectada, es proposa emplaçar-la darrera de la nau existent. Aquest emplaçament garanteix que quedi oculta des dels punts de major visibilitat. Altrament els materials i sistema constructiu emprat, tot i diferir dels emprats al femer existent, facilita el desmuntatge i la restauració del sòl en cas de cessament de l'activitat. En tot cas, caldrà garantir que no s'afecta l'arbrat existent durant la fase d'execució ni durant la fase d'explotació. Si escau, caldrà redimensionar la bassa per evitar aquesta afectació.

Finalment, pel que fa als materials i colors, cal garantir la configuració d'un conjunt harmònic. En aquest punt, cal justificar els materials i colors emprats en cadascun dels elements i construccions a partir dels de la nau i elements existents, respectant sempre els criteris d'integració paisatgística previstos a la normativa del POUM. En tot cas es considera que el bloc de termoargila no és un material adequat amb el paisatge.

El projecte preveu la plantació d'arbres d'espècies autòctones al llarg de la façana orientada al sud-est. Cal concretar quines espècies d'arbres autòctones es faran servir. D'acord amb l'informe d'avaluació d'impacte ambiental de 31 d'octubre, és convenient utilitzar espècies presents als boscos veïns com la pinassa o el roure martinenc. El projecte ha de concretar, el tipus, el nombre, la mida i el rec (en cas que sigui necessari) i incloure'n el cost al pressupost.

D'acord amb allò exposat fins ara, escau suspendre l'emissió de l'informe fins que es doni compliment a les prescripcions següents:

1.- Cal preveure una nova ubicació de la nau projectada que compleixi íntegrament amb els paràmetres previstos a l'article 130 de la normativa urbanística del POUM i recaptar al respecte el corresponent informe en matèria de distàncies.

2.- Cal preveure l'arrebossat i pintat de la nau porcina, amb colors clars de la gamma dels terrosos i concretar el tipus d'arbrat que es proposa plantar, així com el rec (en cas que sigui necessari).

3.- Cal incorporar el cost de les mesures paisatgístiques al pressupost del projecte.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sobre el projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació de l'explotació ramadera de la finca Villaró Vell (pol. 1 parc. 23), d'Olius, formulat pel senyor Francesc Josep Guilanyà Feliu i tramès per l'Ajuntament, fins que s'incorporin al projecte les següents prescripcions:

1.1 Cal preveure una nova ubicació de la nau projectada que compleixi íntegrament amb els paràmetres previstos a l'article 130 de la normativa urbanística del POUM i recaptar al respecte el corresponent informe en matèria de distàncies.

1.2 Cal preveure l'arrebossat i pintat de la nau porcina, amb colors clars de la gamma dels terrosos i concretar el tipus d'arbrat que es proposa plantar, així com el rec (en cas que sigui necessari).

1.3 Cal incorporar el cost de les mesures paisatgístiques al pressupost del projecte.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:20:37 +02'00'

CU: 44

Expedient: 2017 / 063293 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'una explotació porcina existent "Granja Vendrell" (pol. 1 parc. 89)

Terme municipal: Pinell de Solsonès

Comarca: Solsonès

## Informe proposta

El Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'una explotació porcina existent "Granja Vendrell" (pol. 1 parc. 89), de Pinell de Solsonès, ha estat formulat per la societat Leboporc, SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

El projecte té per objecte l'ampliació d'una explotació porcina a la finca Vendrell, al terme municipal de Pinell de Solsonès.

### Àmbit d'actuació

L'explotació existent es situa a la parcel·la 89 del polígon 1 del cadastre de finques rústiques de Pinell de Solsonès. L'accés a les instal·lacions es realitza per camí particular que enllaça amb un camí veïnal que al seu torn enllaça amb la carretera C-149a (que uneix Solsona amb els Colls, Pinell). Les naus es situen a 895m d'aquesta carretera.

L'explotació porcina "Granja Vendrell", amb marca oficial 5450DB, disposa actualment d'una capacitat total de 1.848 caps de porcí. Amb l'ampliació proposada passarà a tenir 2.232 caps, fet que suposa un increment en 384 caps.

En la finca existeixen diverses construccions i instal·lacions:

- Nau 1, Porcina de gestants: 1.260m<sup>2</sup>
- Nau 2, Porcina de gestant i cria, a remodelar interiorment: 391m<sup>2</sup>
- Nau 3, Porcina de paridores, a ampliar: 829m<sup>2</sup>
- Magatzem, vestidor i sala de calderes annexes a la nau 3: 70,36m<sup>2</sup>
- Naus 4 i 5, Porcines per desllet: 471m<sup>2</sup>

El total de les construccions ramaderes sumen una superfície total de 3.021,36m<sup>2</sup>

També existeixen d'altres construccions i instal·lacions:

- Femer 1 i dipòsit de lixiviats
- Dipòsit de purins 2
- Dipòsit de purins 3
- Dipòsit d'aigua
- Pallera

### **Descripció de la proposta**

Per a l'ampliació de l'explotació, es proposen les següents actuacions:

- Construcció d'una nova nau porcina d'engreix per reposició, nau 6: 276,76m<sup>2</sup>. Rectangular, de dimensions 37,4x7,4m, coberta a una vessant i pendent del 16%. D'una única planta i alçada màxima 3,8m.
- Annex d'ampliació de la nau 3: 146,47m<sup>2</sup>. Rectangular, de dimensions 19,4x7,55m, amb coberta a dues vessants de pendent 20%, i una única planta amb alçada màxima de 3,8m.
- Remodelació interior de la nau 2 (no és objecte de valoració en aquest informe)

El total de les noves construccions i ampliacions sumen una superfície total de 423,23m<sup>2</sup>. Les coordenades de les noves construccions així com de les existents figuren al plànol número 3 del projecte.

L'accés a les naus continuarà sent l'existent, sense que sigui necessari obrir nous camins.

Al projecte es fan constar les següents distàncies mínimes respecte les noves construccions:

- Nucli urbà: Sant Climent, a 2,8km
- Cursos d'aigua: rasa del Vendrell, a 150m i la Frau del Puit a 200m.

En relació als serveis, s'indica que la mateixa explotació disposa de subministrament d'aigua i electricitat. Per a subministrar les noves naus es realitzarà una connexió a les construccions existents que s'amplien. L'estesa, que es preveu soterrada, té un recorregut mínim i transcorre íntegrament per terrenys entre naus, dins de la pròpia explotació.

Pel que fa a les dejeccions ramaderes, el projecte indica que el purí generat s'aplicarà als camps de conreu de la mateixa finca i finques veïnes. L'annex a la nau 3 i la nova nau 6 tindran un perímetre resolt amb murs de formigó armat, de 0,5m d'alçada, que actuarà com a dipòsit de purins.

El municipi de Pinell de Solsonès es troba fora de les zones vulnerables a la contaminació de nitrats i fora del llistat de municipis situats en una zona amb excedent de nitrogen i zona vulnerable.

### *Descripció en relació al paisatge*

En relació al paisatge, el projecte indica que l'àmbit es situa al sector central de la comarca del Solsonès i a la zona est del terme municipal de Pinell del Solsonès. És de destacar que les dues noves construccions es situen en íntegrament dins l'àmbit delimitat pel conjunt d'instal·lacions i construccions de l'explotació. En concret, les dues noves construccions es situen sobre sòl erm, planer, aprofitant els espais existents entre les edificacions existents. Les noves construccions no sobrepassen el perímetre delimitat per les construccions existents.

Com a mesures preventives el projecte proposa l'ampliació aprofitant els espais intersticials entre naus existents, evitant l'ocupació de nou sòl i afavorint la concentració de

construccions. Els terrenys són planers i erms, de manera que es minimitzaran els moviments de terres i no s'afectarà arbrat ni altra vegetació. Per a la nova nau núm.6 s'adopta la mateixa tipologia i dimensions de les naus existents. El projecte indica que s'empraran els mateixos colors i materials de les naus existents: la teulada serà de placa de fibrociment i les parets seran de bloc de formigó pintat.

Com a mesures correctores el projecte preveu que la teulada sigui de color teula i els tancaments exteriors es pintin amb un color de la gamma terrosa, adequats al cromatisme del paisatge. Les finestres seran de policarbonat i les portes de PVC amb marc d'acer inoxidable. S'adoptaran colors que no resultin cridaners.

En relació amb la visibilitat, s'indica que és baixa, considerant que la ubicació proposada és envoltada de naus. La nova nau d'engreix núm.6 només serà visible des de l'interior de la pròpia explotació. L'annex per a l'ampliació de la nau núm.3 només serà visible des del punt d'accés a l'explotació ramadera, tractant-se d'un camí particular de terra.

### **Tramitació municipal**

L'Ajuntament de Pinell de Solsonès sol·licita a la comissió territorial d'urbanisme l'informe preceptiu en l'atorgament de llicències urbanístiques que determina l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig), al superar el conjunt de les edificacions existents més l'ampliació sol·licitada els llindars establerts en l'apartat 1.c de l'esmentat article.

L'expedient lliurat consta de la següent documentació:

- Sol·licitud d'informe preceptiu per actuacions en sòl no urbanitzable (art. 59 RPLU) amb registre d'entrada als SSTT de TES a la Catalunya Central de data 13 d'abril de 2017.
- Informe de la Secció de Ramaderia i Sanitat Animal, en matèria de distàncies, de data 30 de març de 2017, emès en sentit favorable, en tant l'Ajuntament i el projectista considerin que es compleixen les condicions d'ubicació que determina la legislació sectorial ramadera. L'informe inclou una sèrie de condicions derivades del Decret 40/2014, d'ordenació de les explotacions ramaderes, que fan referència a mesures de bioseguretat i benestar animal.
- Certificat de la secretària municipal de data 13 d'abril de 2017, segons el qual el projecte ha estat exposat al públic mitjançant anunci al BOP de Lleida núm.186 de 27 de setembre de 2016 i al taulell d'anuncis electrònic municipal, pel termini de 20 dies, durant els quals no s'han presentat al·legacions.
- Projecte i Estudi d'impacte i integració paisatgística, de setembre de 2016, els quals han estat redactats per l'enginyer agrònom senyor Joan Garriga Torres i l'Ambientòloga senyora Cristina Barrera Toro.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial



*Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)*, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

D'acord amb el sistema d'espais oberts definit per aquest PTPCC, el sòl objecte d'aquesta actuació es troba dins la categoria de sòl de protecció preventiva.

- **Planejament urbanístic**

*Pla d'ordenació urbanística municipal*, aprovat definitivament el 27 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central i amb acord de compliment de Text refós per la mateixa Comissió el 23 de maig de 2014. Altrament, el 26 d'agost de 2014, es publicà al DOGC a efectes de la seva executivitat.

*Modificació puntual del POUM, articles 94, 115, 118, 133 de les Normes urbanístiques.* Aprovada definitivament el 9 de març de 2017 i publicada al DOGC el 3 de maig de 2017.

L'àmbit d'actuació es troba classificat com a sòl no urbanitzable i amb qualificació d'Agrícola de valor (clau A).

### **Valoració de l'expedient**

L'actuació proposada és compatible amb el plantejament territorial i urbanístic.

D'acord amb el projecte es donarà compliment a l'article 115, que estableix les condicions de localització de les construccions rústiques: les noves naus es situen en terrenys amb pendent inferior al 20%. Situades a més de 12m de camins veïnals, a més de 25m de l'aresta exterior de la calçada de carreteres comarcals, a més de 100m d'habitatges (l'habitatge de la Masia Vendrell, es troba a uns 117m de les noves construccions), a mes de 15m de canals i sèquies i a mes de 15m dels límits de propietat. La distància a sòl urbà serà major de 500m.

En relació al paisatge, es considera que les noves construccions, que no sobrepassen el perímetre determinat per les construccions existents, i que ocupen sòl lliure disponible entre les naus, tindran un impacte pràcticament nul. D'altra banda, es considera que les mesures preventives i correctores proposades garanteixen una integració paisatgística suficient.

Per tot l'exposat escau informar favorablement el Projecte en sòl no urbanitzable d'ampliació de l'explotació porcina Granja Vendrell, del municipi de Pinell de Solsonès.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe favorable, d'acord amb l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a l'ampliació d'una explotació porcina existent "Granja Vendrell" (pol. 1 parc. 89), de Pinell de Solsonès, formulat per la societat Leboporc, SL i tramès per l'Ajuntament, atès que la proposta presentada s'ajusta a les determinacions exigides al Text refós de la Llei d'urbanisme.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:40:51 +02'00'

CU:45

Expedient: 2017 / 062813 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una explotació de pollastres d'engreix a la finca Cal Fitó (pol. 6 parc. 12)

Terme municipal: Pinós

Comarca: Solsonès

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una explotació de pollastres d'engreix a la finca Cal Fitó (pol. 6 parc. 12), de Pinós, ha estat formulat pel senyor Joan Bonsfills Oliva i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe de l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

El projecte té per objecte la instal·lació d'una explotació de pollastres d'engreix a la finca Cal Fitó, a Pinós, per a la qual planteja la construcció d'una nau ramadera de nova planta.

### **Àmbit d'actuació**

L'actuació es situa a la parcel·la núm.12 del polígon núm.6 del cadastre de finques rústiques de Pinós de superfície, 24,20ha.

L'accés a la finca es realitza a través d'un camí particular que enllaça amb el camí del Santuari de Pinós, situat a més de 300m de l'àmbit de l'actuació. Aquest camí enllaça amb el camí de Calaf a Vallmanya a 1.1km.

S'aporta plànol amb la delimitació de finques de l'explotació, que compta amb una superfície de 128,23ha. S'acompanya de la Declaració Única Agrària del 2016, en el que hi consta una superfície total de 136,10ha, de les quals 112,53ha són camps de conreu.

L'explotació compta amb les següents construccions i usos, incloent les noves que es proposen al projecte:

Edificació	Ús	Superfície (m²)
Habitatge	Habitatge lligat a l'explotació	276,7
Cobert 3	Coberts vinculats a l'ús d'habitatge	178,5
Cobert 4	Coberts vinculats a l'ús d'habitatge	82,5
Sant Francesc d'Assis	Capella	62,75
Magatzem	Magatzem agrícola	140
Cobert 2	Cobert agrícola	48,75
Cobert 1	Cobert agrícola	148
Femer	Emmagatzematge de fems	162,18
Nova Nau a construir	Granja avícola d'engreix i vestidor	1816
Dipòsit d'aigua a instal·lar	Emmagatzematge d'aigua	28,27
<b>Total</b>		<b>2.943,65</b>

El total de les construccions, incloses les noves a instal·lar, suposen un 0,26% de la superfície de la finca.

L'actuació proposada es situa en una feixa agrícola situada a la cota 747. Aquesta feixa forma part del conjunt de sòl agrícola situat a llevant de la masia, constituït per varies feixes que van descendint des de llevant a ponent, des de la cota 752 a la cota 718, deixant a la vista l'elevació on es situa el conjunt d'edificacions i construccions de la masia, a la cota 736.

Alhora, aquesta feixa queda deprimida respecte els camins de l'entorn: a 105,5m al nord transcorre el camí d'accés a la finca a la cota 753m. A uns 175m al sud oest, transcorre un segon camí rural a la cota 747m.

L'àmbit de l'actuació afecta una superfície de 3.709,49m², dels quals 2.006,45m² corresponen a superfície construïda. D'altra banda els àmbits d'accés i maniobra dels camions afecten una superfície de 1.052,7m².

La nova instal·lació ramadera, destinada a la producció de pollastres d'engreix per a una capacitat de 30.000 caps, es situa a 230m respecte l'edificació principal de la masia.

### **Descripció de la proposta**

El projecte preveu la construcció i instal·lació dels següents elements:

Nau ramadera, de dimensions en planta 120 x 15m. D'una única planta, coberta a dos vessants i una alçada màxima de 4,5m.

Vestidor annex a la nau, de dimensions en planta 4 x 4m.

Femer de dimensions en planta 15,3 x 10,6m, situat a uns 14m al nord de la nau. Tancat en 3 costats per murs de formigó d'alçada 2m. Es disposa una solera de formigó armat de 15cm de gruix i un 2% de pendent.

Dipòsit circular d'aigua de xapa d'acer galvanitzat, sustentat sobre una rasa de formigó.

El dipòsit fa 6m de diàmetre, 2m d'alçada i superfície 28,27m², situat en una feixa a

cota superior i distància de 16m al nord de la nau. Del dipòsit surt una connexió soterrada per al subministrament de la granja.

Tanca perimetral separada 1m de la nau, d'1,6m d'alçada màxima i realitzada amb malla metàl·lica, la qual pot tenir una part inferior d'obra opaca, d'un color adequat al cromatisme de l'entorn i d'alçada màxima 40cm.

L'accés a les instal·lacions es realitzarà per un camí particular existent de 186m que dona accés al camp on s'ubica la nau. El projecte preveu engravar el camí existent amb una capa de tot-ú de 15cm i la realització de cunetes laterals per a l'evacuació d'aigües.

L'àmbit no afecta cap espai protegit i inclòs a PEIN o a Xarxa Natura 2000 ni cap hàbitat d'interès comunitari. L'actuació no afecta vegetació arbustiva o arbrada existent.

#### *Descripció en relació al paisatge*

La nova nau es situa en una feixa planera, de manera paral·lela a les corbes de nivell. El projecte analitza diverses alternatives d'ubicació dins la mateixa feixa, escollint aquella que garanteix els moviments de terres menors, tenint en compte la longitud de la nova construcció (120m), i que ofereix les millors condicions de ventilació i assolellament per a l'activitat. S'evita localitzar la nau dins sol de protecció especial segons el Planejament territorial.

Es farà coincidir la cota del centre de la construcció amb la cota natural del terreny. S'aporten les seccions topogràfiques que mostren els moviments de terres de l'esplanació de la plataforma on s'instal·larà la nau: en el punt més desfavorable (oest de la nau) apareix un terraplè salvant un desnivell de 90cm.

Com a mesures correctores, el projecte preveu realitzar els tancaments amb panell Sandwich de color crema, amb un acabat similar a l'arrebossat. La coberta serà de planxa galvanitzada i lacada de color teula. El foner serà de formigó i el dipòsit d'aigua de xapa galvanitzada lacada en color verd. El projecte també preveu la plantació d'una línia arbrada, amb espècies autòctones de la zona al llarg de la façana sud-est i sud de la nova nau.

En relació a la visibilitat, l'EIIP indica que la conca visual de l'àmbit d'actuació és tancada, degut a la topografia i a la vegetació existent als marges del camp de conreu. La nova nau avícola serà visible només des d'un petit tram del camí que transcorre pel sud, que dona accés a l'explotació porcina de Cal Serafí i a l'habitatge Vilalta de Pinós. S'indica que des d'aquests indrets la nau no resulta visible i que la freqüentació en aquest camí és molt baixa. Sí que serà visible des de l'habitatge de la pròpia finca i parcialment i des de la llunyania, des del nucli de Pinós (800m). En aquest sentit les mesures adoptades, es consideren suficients per atenuar la visió i minimitzar l'impacte paisatgístic de les noves instal·lacions.

#### **Tramitació municipal**

L'Ajuntament de Pinós ha sol·licitat a la comissió territorial d'urbanisme l'informe preceptiu per actuacions en sòl no urbanitzable que determina l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig).

Consten en l'expedient els següents documents:

- Certificat de la secretària de l'Ajuntament de Pinós, de 22 de setembre de 2016, conforme el projecte ha estat sotmès a informació pública durant el termini de 20 dies mitjançant anunci al BOP de Lleida, núm 127, de 5 de juliol i al taulell d'anuncis web de l'ajuntament, sense que s'hagi presentat cap al·legació.
- Projecte d'instal·lació d'una explotació de pollastres d'engreix i Estudi d'impacte i integració paisatgística d'abril de 2016, signats per l'enginyer agrònom, Joan Garriga i Torres.

Consten també els següents informes sectorials:

- Informe en matèria de distàncies, emès el 10 de novembre de 2016 per la Secció de Ramaderia i Sanitat Animal dels Serveis Territorials a Barcelona (DARPA). L'informe és favorable, fent constar que en la seva base de dades no consta cap explotació activa o inactiva que no permeti la implantació de la nova activitat del projecte. L'informe conté una sèrie de condicions a complir per la nova explotació, de caràcter sanitari.
- Informe sobre el Pla de dejeccions ramaderes de l'explotació granja Nicolau i granja Cal Fitó, de 17 de febrer de 2017, indicant que la persona titular del Pla és el Sr. Joan Bonsfills Oliva. El signatari informa que el pla de gestió amb número IN0013863 v.1, té plena validesa i compleix amb l'Ordre AAM/389/2014 de 19 de desembre per la qual es regula el procediment per elaborar i signar els plans de dejeccions ramaderes.
- Informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural, emès en data 25 de maig de 2017, amb caràcter favorable.

Posteriorment, en data 28 d'abril de 2017, l'Ajuntament de Pinós ha fet lliurament de l'annex de modificació del projecte d'instal·lació d'explotació de pollastres d'engreix a la finca Cal Fitó. Aquesta entrada s'acompanya de la següent documentació:

- Informe de l'arquitecte municipal de 20 d'abril de 2017. Segons aquest informe la modificació del projecte consisteix en el següent:
  - a) Modificació de les dimensions en planta de la nau ramadera, passant a tenir unes dimensions de 120m x 15m. Incrementant en 50cm l'amplada de la nau, i en 60m² la superfície.
  - b) Descripció de les obres de millora de les condicions del camí d'accés per tal d'adequar-lo al trànsit de camions: s'engravarà amb capa de tot-ú de 15cm el traçat del camí d'accés de 186m de longitud. També es realitzaran cunetes laterals per a l'evacuació de l'aigua.

L'informe conclou que el projecte no incorpora el cost d'execució material de les obres de millora i adequació del camí d'accés. També indica que l'informe de distàncies que consta a l'expedient, s'ha redactat sense tenir en compte la modificació entrada a 28 d'abril.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

*Pla territorial parcial de les Comarques centrals*: data d'aprovació 16 de setembre de 2008; data de publicació: 8 de setembre de 2009.

Categoria d'espais oberts: sòl de protecció preventiva.

És d'aplicació l'article 2.11 de la normativa territorial, que regula el sòl de protecció preventiva. Alhora són d'aplicació els articles corresponents del títol VI sobre Paisatge, així com la disposició transitòria segona, sobre condicions a complir per les edificacions aïllades, en absència de directrius de paisatge.

- Planejament urbanístic

*Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)*: data d'aprovació, 10 de juny de 2009, data de publicació 8 de setembre de 2009.

Classificació: Sòl no urbanitzable

Clau 21, Agrícola de valor

*Modificació puntual del Pla ordenació urbanística municipal* per canvis en qualificació en SNU i normes urbanístiques: data d'aprovació 27 de novembre de 2015, data de publicació 26 de gener de 2016

### **Valoració de l'expedient**

- *Valoració territorial*

L'actuació és compatible amb la normativa territorial, que fixa, per al sòl de protecció preventiva, les limitacions establertes per al règim del sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Segons aquest article s'admeten en sòl no urbanitzable les noves construccions i dependències pròpies d'una activitat ramadera, respectant sempre les incompatibilitat i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

- *Valoració urbanística*

En relació a la normativa del POUM, el projecte preveu la implantació d'usos i construccions que són admeses en el Sòl no urbanitzable i en concret en la clau 21, agrícola de valor.

Pel que fa a les condicions d'ordenació de l'edificació i paisatgístiques que determina el POUM, cal indicar que el projecte compleix les condicions de localització, fent constar les següents distàncies:

Nucli urbà més proper: Pinós, a 738,65m, sent la distància mínima fixada per la normativa del POUM de 500m per al bestiar avícola.

Habitatge més proper: el de la pròpia finca a 230m, sent la distància mínima normativa de 200m.

Camins existents: camí particular al nord de la nau, 105,5m a límit de camí, sent la distància mínima normativa de 15m a eix.

Habitatges en el radi d'1km: un únic habitatge, Vilalta de Pinós a 780m

Aigües superficials: rasa a 400m que després d'unir-se amb altres cursos fluvials desemboca a la riera de Vallmanya. Sent la distància mínima normativa de 50m a torrents i rieres i 25m a altres cursos d'aigua no canalitzats.

Límits de propietat: 10,9m, sent la distància mínima normativa de 5m.

Explotacions ramaderes: en el radi d'1km, una única explotació porcina, Cal Serafí: 380m i dues explotacions avícoles a 3,04km i 4,91km, comptant amb l'informe favorable de distàncies emès pel DARPA.

El projecte incorpora la previsió de plantació d'arbrat com a mesura correctora, en preveure la implantació d'una nau superior als 30m de llargada. El projecte justifica que amb les noves construccions no es supera el màxim del 40% de la superfície de la finca.

Tal com determina l'informe de l'arquitecte municipal de 20 d'abril de 2017, caldrà incorporar al pressupost del projecte el cost de les obres d'arranjament del camí previstes.

En relació a l'informe de distàncies, i consultat els tècnics de la Secció de Ramaderia i Sanitat Animal, indiquen que és necessari sol·licitar un nou informe de distàncies en el cas que es modifiquin les coordenades UTM de la nova instal·lació. Segons el projecte presentat, l'ampliació de l'amplada que es proposa, no comporta la modificació de les coordenades del projecte inicial, i per tant, no requereix la sol·licitud d'un nou informe.

- *Valoració en relació al paisatge*

Des del punt on la nau és més visible (el camí situat al sud-oest), la nova instal·lació es visualitzarà com un nou element on predomina la directriu horitzontal, que s'integra en la línia de trencament del pla i inici del serrat que dona inici a les costes de Pinós. La vegetació del marge existent, del camí situat al nord i en darrer terme el relleu muntanyós del fons esdevenen un teló de fons que emmarquen i integren paisatgísticament la nova nau. L'emplaçament de la nova nau es situa de manera que es generin els mínims moviments possibles i la mínima afectació als marges existents. Per aquests motius, es considera que la implantació resulta compatible amb el paisatge.

Tot i l'anterior, es considera necessari incorporar les següents mesures paisatgístiques:

1.- Caldrà preveure la reconstrucció dels marges que resultin afectats pels moviments per a l'esplanació de la plataforma de la nau, així com la seva revegetació, preveient la plantació de vegetació arbustiva pròpia de l'entorn. Així mateix caldrà preveure la revegetació dels talussos de la pròpia plataforma de la nau, que en cap cas superaran el pendent 3H:2V. En aquest sentit és necessari que el projecte especifiqui les rasants l'esplanació i els talusos generats, així com l'afectació als marges existents.

2.- Per garantir una imatge acurada de l'entorn de la nau i el conjunt de les feixes, caldrà mantenir cultivada la superfície al voltant de la construcció que no resulti afectada per l'activitat, o alternativament, preveure la seva revegetació mitjançant hidrosembres herbàcies apropiades, per evitar l'erosió, la pèrdua de qualitat del sòl i una imatge inhòspita.

3.- En relació a la plantació d'arbrat i alternativament a la proposta presentada, indicar que també seria possible preveure la plantació de conreus arboris, en la resta de feixa, al sud de la nau, que no resulta afectada per l'activitat. En tot cas és necessari que el projecte concreti l'espècie, mides, patró de plantació i necessitats de reg.



4.- En relació al camí d'accés, cal evitar el seu eixamplament. Així mateix, cal evitar l'afectació dels talussos i la vegetació existent. Pel que fa a les instal·lacions de serveis, és necessari evitar el traçat camp a través. Caldrà modificar el traçat previst, tot resseguint sempre que sigui possible el camí existent, fora del camí caldrà resseguir els peus o caps de talussos existents. En tot cas cal evitar l'afectació de vegetació o arbrat existent. En relació a les tanques, cal evitar la construcció del muret que s'indica en l'EIIP. Caldrà tenir cura en l'execució dels fonaments de suport de les tanques, assegurnat que quedin totalment soterrats.

5.- Caldrà adoptar per al dipòsit un color diferent del verd i el més similar possible a l'adoptat per als tancaments de la nau, per tal d'assolir una imatge de conjunt. Alternativament també pot emprar-se el mateix material que l'emprat a les sitges, per a les quals és necessari emprar materials amb acabat mat. Pel que fa al cos del vestidor, cal adoptar el mateix material de tancament de la nau. Justificadament pot optar-se per l'arrebossat i pintat amb el mateix color previst per a la nau.

Per tot l'exposat, escau informar favorablement el projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una explotació de pollastres d'engreix a la finca Cal Fitó (pol. 6 parc. 12), amb el benentès que prèviament a l'atorgament de llicència s'incorporaran les següents prescripcions:

- 1.- Cal incorporar al projecte les mesures paisatgístiques descrites en l'apartat Valoració en relació al paisatge.
- 2.- Cal incorporar al pressupost del projecte, el cost de les mesures d'integració paisatgística.
- 3.- Així mateix, caldrà donar compliment a l'informe de l'arquitecta municipal de 20 d'abril de 2017, incorporant al projecte el cost d'execució material de les obres de millora i adequació del camí d'accés.

Finalment, recordar a l'Ajuntament la necessitat de vetllar pel compliment de les condicions de caràcter sanitari que consten en l'informe en matèria de distàncies, emès el 10 de novembre de 2016 per la Secció de Ramaderia i Sanitat Animal dels Serveis Territorials a Barcelona (DARPA).

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

- 1 Emetre informe favorable, d'acord amb l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una explotació de pollastres

d'engreix a la finca Cal Fitó (pol. 6 parc. 12), de Pinós, formulat pel senyor Joan Bonsfills Oliva i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que, prèviament a l'atorgament de la llicència, s'incorporaran al projecte les mesures paisatgístiques descrites en l'apartat *Valoració en relació al paisatge*, el cost de les mesures d'integració paisatgística i el cost d'execució material de les obres de millora i adequació del camí d'accés.

-2 Indicar a l'Ajuntament que la llicència urbanística municipal vetllarà pel compliment de les condicions de caràcter sanitari que consten a l'informe en matèria de distàncies, emès el 10 de novembre de 2016 pel Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
13:37:45 +02'00'

CU: 46

Expedient: 2017 / 062480 / N

Assumpte: Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una explotació avícola ecològica d'engreix a la finca El Garet (pol. 8, parc. 19)

Terme municipal: Collsuspina

Comarca: Moianès

## **Informe proposta**

El Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una explotació avícola ecològica d'engreix a la finca El Garet (pol. 8, parc. 19), de Collsuspina, ha estat formulat per la senyora Maria Isabel Costa-Velasco Forcada i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

La implantació de set mòduls prefabricats per a la cria de pollastres.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit d'actuació s'emplaça en una finca de 31,52ha de superfície que abasta des del límit de nucli urbà central del municipi fins a l'extrem oriental del terme municipal, al sud de la carretera N-141c.

### **Descripció de la proposta**

El document proposa la implantació de set mòduls prefabricats amb estructura d'acer galvanitzat i tancaments lleugers de 150m<sup>2</sup> cadascun (15m x 10m en planta) destinats a l'engreix de pollastres i un femer de 110m<sup>2</sup> (10m x 11m en planta). Es preveu una explotació amb una capacitat de 16.000 pollastres.

### **Tramitació municipal**

El projecte ha estat sotmès a informació pública pel període de 20 dies. No consta cap aprovació prèvia municipal.

Consta a l'expedient informe favorable per part de l'arquitecte municipal de 25 d'octubre de 2016, amb la condició que les edificacions s'integrin al paisatge (parets arrebossades i pintades, coberta de planxa de color adient), que s'afecti el menor nombre possible d'arbres i que es plantin arbres a l'entorn de l'explotació i/o edificacions que quedin més exposades.

A l'expedient consten els següents informes sectorials:

- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació de 22 de desembre de 2016 emès en sentit favorable atès que no consta cap incompatibilitat que no permeti la

implantació de les instal·lacions i condicionat a que l'ajuntament i el projectista considerin que es compleixen les condicions en relació a les construccions i instal·lacions i el funcionament de l'explotació llistades a l'informe i que corresponen a les establertes pel Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes.

- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació de 27 de març de 2017 en el qual s'informa que la implantació de la granja compta amb un pla de gestió de dejeccions ramaderes elaborat per un tècnic competent i que no incrementa la generació de dejeccions en una quantitat superior a 7.000 kg N/any.

### **Planejament vigent**

El planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC el 22 d'octubre de 2008. El PTPCC inclou la finca dins els sòls de protecció especial, regulat a l'article 2.7 de les normes d'ordenació territorial (NOT). Dins el sòl de protecció especial s'admeten, entre d'altres, les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb un seguit de condicions.

El planejament general vigent són les Normes complementàries i subsidiàries de planejament (NCSP), aprovades definitivament el 7 d'octubre de 1998 i publicades al DOGC el 9 d'abril de 1999. Les NCSP classifiquen la finca dins el règim del sòl no urbanitzable i qualifiquen l'àmbit concret d'actuació com a sòl forestal.

Les normes urbanístiques de les NCSP compten amb un text refós de 2006 (Exp. 2006 / 021220), que inclou totes les modificacions fins a la data de la seva aprovació. El sòl no urbanitzable forestal està regulat pels articles 138 a 146 i s'hi admet la construcció d'edificacions vinculades a explotació agrícola i ramadera amb una superfície màxima de 4.000m<sup>2</sup>, una ocupació màxima de l'1% i una alçada no superior a 7m. S'estableix també una distància mínima a límits de propietat de 10m.

Escau fer referència també a la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per a l'ampliació de construccions agrícoles (Exp. 2015 / 056557), aprovada definitivament l'11 de novembre de 2015 i publicada al DOGC el 14 de desembre de 2016, que estableix excepcions al límit de superfície de les explotacions ramaderes, si bé aquestes excepcions no són d'aplicació al sòl forestal. Aquesta modificació inclou plànols d'informació on queda reflectida la qualificació del sòl a l'àmbit com a sòl forestal protegit, en comptes de sòl forestal ordinari que, com s'ha indicat anteriorment, estableixen les NCSP. Cal remarcar que la qualificació vigent continua sent sòl forestal, atès que no consta cap modificació anterior que estableixi noves qualificacions en sòl no urbanitzable. Per tant, es pot concloure que els plànols d'informació de la modificació contenen un error de transcripció, que probablement prové de reflectir com a sòl forestal protegit l'àmbit que es troba inclòs dins el PEIN del Moianès i la Riera de Muntanyola.

Finalment, cal assenyalar que la finca compta amb la masia de Can Jordà, catalogada com a element C.03 al Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals, aprovat definitivament el 25 de gener de 2013 i publicat al DOGC el 20 de novembre de 2013.

### **Valoració de l'expedient**

En primer terme, cal assenyalar que la proposta compleix els paràmetres d'edificació que estableix el planejament general vigent, establerts a l'article 140 de les normes urbanístiques, és a dir, 4.000m<sup>2</sup> d'ocupació màxima sense sobrepassar l'1% de la superfície de la finca.

Les instal·lacions proposades compten amb una ocupació total de 1.050m<sup>2</sup>, segons s'exposa a la memòria, que units als 952m<sup>2</sup> ocupats a la finca en l'actualitat (310m<sup>2</sup> d'habitatge, 450m<sup>2</sup> de granja de porcs, 112m<sup>2</sup> de garatge i 80m<sup>2</sup> d'antiga nau d'ovelles i cabres), suposaria una ocupació final de 2.002m<sup>2</sup>, inferior a l'1% de la finca, que compta amb 31,52ha. A aquesta xifra, expressada a la memòria, caldria sumar la superfície del foner (110m<sup>2</sup>) que, tot i no comptar amb coberta, sí que s'ha de computar a efectes d'ocupació. En tot cas, l'ocupació total assoliria 2.112m<sup>2</sup>, encara sensiblement inferior a l'1% de la finca.

Així mateix, les edificacions han de ser aïllades, tal i com es proposa, i s'han de separar 10m dels límits de propietat, paràmetre que la proposta compleix folgadamente. Pel que fa a l'alçada de les noves edificacions, el document no les concreta, si bé es tracta d'edificacions en planta baixa que, d'acord amb les imatges aportades, en cap cas superen els 7m. No obstant això, caldria completar la proposta amb la concreció de l'alçada de les edificacions.

Quant a l'ús, es tracta d'una activitat ramadera permesa a la zona forestal, on s'admeten granges i qualsevol altre edifici lligat a l'explotació ramadera de la finca, d'acord novament amb l'article 140 de les normes urbanístiques, en la mateixa mesura que en el sòl agrícola.

Per tant, des del punt de vista estrictament del planejament general, la proposta seria admissible tal i com es planteja.

No obstant això, des del punt de vista territorial i paisatgístic, cal tenir en compte que el sòl en el qual es proposa instal·lar les 7 naus ramaderes i el foner es troba inclòs dins els espais oberts de protecció especial per part del PTPCC i, a banda, forma part de l'espai PEIN del Moianès i la Riera de Muntanyola.

El PTPCC estableix, a l'article 2.7 de les NOT, que dins els espais de protecció especial es poden autoritzar les edificacions que preveu l'article 47, apartats 4 i 6, del Text refós de la Llei d'urbanisme, sempre i quan no s'afectin de forma clara els valors que motiven la protecció especial. En aquest aspecte, és fonamental l'aportació de l'òrgan ambiental en el seu informe preceptiu, que serà avaluat en seu municipal, per tal d'acotar quins són els valors que motiven la protecció especial, pas previ a avaluar si la proposta els afecta.

Així mateix, d'acord amb l'article 2.7.5 de les NOT, les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes que s'emplantin en sòl de protecció especial han d'incorporar, a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

L'estudi d'integració paisatgística que forma part de la documentació tramesa únicament aborda la visibilitat de les instal·lacions des de l'entorn proper, però no analitza ni valora la inserció de les edificacions d'acord a les variables que es llisten a l'article 2.7.7 de les NOT. Cal tenir en compte que la implantació de les naus suposa explanacions de 38x18m en sòls amb massa boscosa, pendent ascendent cap al sud i que compten amb una especial protecció per formar part del PEIN. Així mateix, el projecte preveu el tancament perimetral de cadascun dels àmbits on s'implanten les edificacions, de forma que es fragmenta l'espai i es restringeix la mobilitat de la fauna de l'àmbit protegit.

En aquest sentit, l'article 2.7 de les NOT estableix que no s'autoritzaran edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial. Tanmateix, a la documentació aportada no s'aborda aquest aspecte i no es justifica la manca d'alternatives a l'emplaçament escollit, més enllà d'indicar, a l'apartat 3 de l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que les instal·lacions generen un impacte menor quan es situen en un àmbit boscós .

Cal assenyalar que la finca compta amb sòls de protecció territorial i preventiva amb menor pendent susceptibles d'acollir els usos previstos i la finca té una extensió i un mosaic de camps i conreus i arbrat suficients per integrar correctament les instal·lacions. En cas que no fos possible implantar les edificacions en sòls de menor protecció, de forma justificada, la finca compta amb sòls de protecció especial de característiques similars a les de l'emplaçament escollit que no formen part de l'àmbit PEIN. Per tant, atès que hi ha alternatives raonables a la ubicació proposada, cal emplaçar les edificacions en sòls de menor protecció, preferentment en sòls de protecció preventiva o territorial i, en tot cas, fora de l'espai PEIN.

Per tot això, s'informa el document amb les següents observacions:

1. Cal emplaçar les edificacions en sòls de menor protecció, preferentment en sòls de protecció preventiva o territorial, d'acord a l'article 2.7 de les normes d'ordenació territorial. En cas que aquest emplaçament alternatiu sigui manifestament inviable, caldrà prioritzar la ubicació en sòls de protecció especial que no formin part del PEIN i, en aquest cas, caldrà donar compliment a l'article 2.7.5 i 2.7.7 de les normes d'ordenació territorial.
2. Cal concretar les alçades màximes de les edificacions.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat 305/2006, de 18 de juliol.

Vist el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

**Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Suspendre l'emissió d'informe, d'acord amb l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una explotació avícola ecològica d'engreix a la finca El Garet (pol. 8, parc. 19), de Collsuspina, promogut per la senyora Maria Isabel Costa-Velasco Forcada i tramès per l'Ajuntament, fins que es doni compliment a les prescripcions següents:

1.1 Cal emplaçar les edificacions en sòls de menor protecció, preferentment en sòls de protecció preventiva o territorial, d'acord a l'article 2.7 de les normes d'ordenació territorial. En cas que aquest emplaçament alternatiu sigui manifestament inviable, caldrà prioritzar la ubicació en sòls de protecció especial que no formin part del PEIN i, en aquest cas, caldrà donar compliment a l'article 2.7.5 i 2.7.7 de les normes d'ordenació territorial.

1.2 Cal concretar les alçades màximes de les edificacions.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:35:57 +02'00'

CU: 47

Expedient: 2016 / 060386 / N

Assumpte: Autorització provisional per a l'adequació d'un local comercial com a basar

Terme municipal: Òdena

Comarca: Anoia

## Informe proposta

L'expedient d'Autorització provisional per a l'adequació d'un local comercial com a basar, d'Òdena, ha estat formulat per la societat Hiperasia Lixia, SLU i tramès per l'Ajuntament a l'efecte de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### Objecte

L'objecte d'aquest document és la sol·licitud d'autorització d'obres de caràcter provisional presentada per l'entitat mercantil Hiperasia Lixia, SLU, per tal d'instal·lar en una edificació existent, situada en el límit oest de canvi de terme entre Vilanova del Camí i Òdena, una activitat de venda al detall tipus basar.

### Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), en la sessió de 23 de setembre de 2016, va adoptar l'acord següent:

*- 1 Suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre l'expedient d'Autorització provisional per a l'adequació d'un local comercial com a basar, d'Òdena, formulat per la societat Hiperasia Lixia, SLU i tramès per l'Ajuntament, fins que s'aprovi definitivament la Modificació puntual del POUM de Vilanova del Camí i del PGOU d'Òdena en el sector PMR1 per adequar-se a la delimitació de termes, aprovada inicialment en sessió de la CTUCC de 3 de juny de 2016 i actualment en tramitació, a les determinacions de la qual s'haurà d'adaptar, i que aquesta mateixa sol·licitud d'autorització d'usos i obres de caràcter provisional sigui tramitat, també, pel municipi de Vilanova del Camí, atès que el seu àmbit és compartit per aquest municipi i el d'Òdena.*

*2- Indicar a l'Ajuntament que, d'una primera anàlisi del document, caldria incorporar en el document les consideracions següents:*

*2.1 Cal recaptar els informes de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre i de la Direcció General de Comerç, i incorporar si escau les prescripcions que se'n derivin.*

*2.2 Cal millorar l'accessibilitat de l'aparcament proposat fora del recinte i annexat a la façana de l'edificació, tot garantint una bona maniobrabilitat dels vehicles.*



*2.3 Cal aportar la documentació següent a que fa referència l'article 65 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística:*

*2.3.1 Descripció de les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució d'aquestes obres de reposició.*

*2.3.2 Identificació precisa de la finca afectada pels usos i obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.*

### **Tramitació municipal**

Posteriorment a l'acord de la (CTUCC) de 23 de setembre de 2016, l'Ajuntament d'Òdena tramita als Serveis Territorials d'Urbanisme, a data de 20 de març de 2017, còpia de la documentació presentada pels promotors relativa al compliment de les prescripcions emeses en el darrer acord (millora de l'accessibilitat, documentació requerida per l'article 65 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sol·licituds informes), així com tramet informe de l'arquitecte municipal, de data 14 de març de 2017.

### **Valoració**

La *Modificació puntual del PGOU en el sector PMR1 per adequar-se a la delimitació de termes de Òdena* (Exp. 2016 59788), té per objectiu principal ajustar el planejament vigent del terme municipal d'Òdena a la delimitació de termes aprovada segons la Resolució per a la nova delimitació en el tram en desacord entre els municipis de Vilanova del Camí i Òdena, concretament en el sector de sòl urbà conegut com a PMU r1. Barri de Sant Nicolau (nord) fins ara tot ell localitzat en el terme municipal de Vilanova del Camí.

Aquesta Modificació puntual ha estat aprovada definitivament per resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 23 de febrer de 2017 i ha estat publicada al DOGC núm. 7381 de data 31 de maig de 2017 esdevenint, hores d'ara, vigent, i el projecte s'hi adequa. Per aquest motiu, escau considerar complerta la condició suspensiva prevista a l'acord de la CTUCC de 23 de setembre de 2016.

Pel que fa al compliment de la resta de consideracions previstes a l'acord de la CTUCC de 23 de setembre de 2016:

- Pel que fa al compliment de la prescripció 2.1, consta sol·licitat l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre i, malgrat aquest no ha estat emès, ha transcorregut el termini per emetre'l, raó per la qual cal donar el tràmit com a evacuat. D'altra banda, s'ha recaptat l'informe de la Direcció General de Comerç. Dit informe classifica l'activitat de basar objecte de l'expedient com a MEC no singular, categoria que només es pot implantar en la TUC (Trama Urbana Consolidada) de poblacions de més de 5.000 habitants o en capitals de comarca. L'informe estableix les categories d'establiments comercials que es poden instal·lar a Òdena i no coincideixen amb l'activitat del basar, pel que s'entén l'informe té sentit desfavorable. Pel que fa a Vilanova del Camí, l'activitat de MEC no singular seria admissible al municipi i a l'àmbit, en tant que la població supera els 5.000 habitants i que l'àmbit es situa dins de la TUC.

- Pel que fa al compliment de la prescripció 2.2, s'ha aportat plànol amb la planta general i un dibuix dels girs del automòbils a fi de demostrar que l'espai de maniobres en el recinte és suficient. És considera completa la prescripció.
- Pel que fa a la prescripció 2.3 s'ha aportat la documentació requerida (pressupost i descripció de les obres de reposició, identificació cadastral de la finca) pel que es considera que s'ha donat compliment.

Atès l'anterior, cal considerar que, arran de la fixació de la línia de terme municipal, part de l'edificació on es desenvoluparia l'activitat comercial es situa al terme municipal veí, pel que l'autorització de l'activitat té ha de comptar preceptivament amb les llicències d'obres i usos provisionals atorgades pels ajuntaments d'Òdena i Vilanova del Camí. En aquest sentit, la línia de terme municipal divideix pràcticament per la meitat la superfície del recinte, però en qualsevol cas es considera el conjunt de la implantació com a una única activitat comercial amb una única superfície encara que situada en dos termes diferents. D'acord amb l'informe sectorial de comerç, l'activitat no és admissible i per tant no es pot ubicar en el municipi d'Òdena.

Aquesta incompatibilitat afecta a tot el conjunt, en tant que l'activitat no és divisible degut a les preexistències del recinte, doncs no és viable la seva segregació excloent la part dintre del terme municipal d'Òdena i desenvolupar l'activitat estrictament dins del terme de Vilanova del Camí, que si admetria aquest tipus d'activitats comercials.

En conseqüència, atès que els usos per als quals es sol·licita l'autorització d'obres i usos provisionals no poden ser implantats a l'àmbit ubicat al terme municipal d'Òdena, escau informar desfavorablement sobre el projecte de d'adequació d'una nau com a establiment comercial tipus basar entre els termes d'Òdena i Vilanova del Camí, en tant que l'activitat de l'establiment comercial no és compatible amb la preceptiva normativa sectorial.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe desfavorable, en relació amb l'expedient d'Autorització provisional per a l'adequació d'un local comercial com a basar, d'Òdena, formulada per la societat Hiperasia Lixia, SLU i tramesa per l'Ajuntament, als efectes de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
13:51:23 +02'00'

L'expedient d'Autorització provisional per adequar una nau com a establiment comercial tipus basar a la carretera de la Pobla, 2, de Vilanova del Camí, ha estat formulat per la societat Hiperasia Lixia, SLU i tramès per l'Ajuntament a l'efecte de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

L'objecte d'aquest document és la sol·licitud d'autorització d'obres de caràcter provisional presentada per l'entitat mercantil Hiperasia Lixia, SLU, per tal d'instal·lar en una edificació existent, situada en el límit oest de canvi de terme entre Vilanova del Camí i Òdena, una activitat de venda al detall tipus basar.

### **Antecedents**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 23 de setembre de 2016, va adoptar l'acord següent:

*- 1 Suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre l'expedient d'Autorització provisional per adequar una nau com a establiment comercial tipus basar a la carretera de la Pobla, 2, de Vilanova del Camí, formulat per la societat Hiperasia Lixia, SLU i tramès per l'Ajuntament, fins que s'aprovi definitivament la Modificació puntual del POUM de Vilanova del Camí i del PGOU d'Òdena en el sector PMR1 per adequar-se a la delimitació de termes, aprovada inicialment en sessió de la CTUCC de 3 de juny de 2016 i actualment en tramitació, a les determinacions de la qual s'haurà d'adaptar.*

*2- Indicar a l'Ajuntament que, d'una primera anàlisi del document, caldria incorporar en el document les consideracions següents:*

*2.1 Cal recaptar els informes de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre i de la Direcció General de Comerç, i incorporar si escau les prescripcions que se'n derivin.*

*2.2 Cal millorar l'accessibilitat de l'aparcament proposat fora del recinte i annexat a la façana de l'edificació, tot garantint una bona maniobrabilitat dels vehicles.*

*2.3 Cal aportar la documentació següent a què fa referència l'article 65 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística:*

*2.3.1 Descripció de les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució d'aquestes obres de reposició.*

*2.3.2 Identificació precisa de la finca afectada pels usos i obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.*

### **Tramitació municipal**

L'Ajuntament de Vilanova del Camí no ha tramès cap documentació sobre l'expedient amb posterioritat a l'adopció de l'acord de la CTUCC de 23 de setembre de 2016, abans esmentat.

## **Valoració**

La *Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en el sector PMR1, per adequar-se a la delimitació de termes municipals, al terme municipal de Vilanova del Camí* (Exp. 2016/60397), té per objectiu principal ajustar el planejament vigent del terme municipal de Vilanova del Camí a la delimitació de termes aprovada segons la *Resolució per a la nova delimitació en el tram en desacord entre els municipis de Vilanova del Camí i Òdena*, concretament en el sector de sòl urbà conegut com a PMU r1. Barri de Sant Nicolau (nord) fins ara tot ell localitzat en el terme municipal de Vilanova del Camí.

Aquesta Modificació puntual ha estat aprovada definitivament per resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 23 de febrer de 2017 i ha estat publicada al DOGC núm. 7381 de data 31 de maig de 2017 esdevenint, hores d'ara, vigent i el projecte s'hi adequa. Per aquest motiu, escau considerar complerta la condició suspensiva prevista a l'acord de la CTUCC de 23 de setembre de 2016.

Pel que fa a la resta de prescripcions, l'Ajuntament de Vilanova del Camí no ha aportat cap projecte modificat que esmeni el projecte en base als requeriments emesos. No obstant, pel que fa a la prescripció 2.1 i en el marc de l'expedient 2016/60386/N, d'Autorització provisional per a l'adequació d'un local comercial com a basar, d'Òdena, que es tramita en aquesta mateixa sessió, s'ha recaptat l'informe de la Direcció General de Comerç, que classifica l'activitat de basar objecte de l'expedient com a MEC no singular, categoria que només es pot implantar en la TUC (Trama Urbana Consolidada) de poblacions de més de 5.000 habitants o en capitals de comarca.

L'informe estableix les categories d'establiments comercials que es poden instal·lar a Òdena i no coincideixen amb l'activitat del basar, pel que s'entén que l'informe té sentit desfavorable. Pel que fa a Vilanova del Camí, l'activitat de MEC no singular seria admissible al municipi i a l'àmbit, en tant que la població supera els 5.000 habitants i que l'àmbit es situa dins de la TUC.

Atès l'anterior, cal considerar que, arran de la fixació de la línia de terme municipal, part de l'edificació on es desenvoluparia l'activitat comercial es situa al terme municipal veí, raó per la qual, l'autorització de l'activitat ha de comptar, preceptivament, amb les llicències d'obres i usos provisionals atorgades pels ajuntaments d'Òdena i Vilanova del Camí. En aquest sentit, la línia de terme municipal divideix pràcticament per la meitat la superfície del recinte però, en qualsevol cas, es considera el conjunt de la implantació com una única activitat, amb una única superfície, encara que situada en dos termes municipals diferents.

D'acord amb l'informe sectorial de comerç, l'activitat no és admissible i per tant no es pot ubicar en el municipi d'Òdena. Aquesta incompatibilitat afectaria tot el conjunt, en tant que l'activitat no és divisible degut a les preexistències del recinte, doncs no és viable la seva segregació excloent la part dins el terme municipal d'Òdena i desenvolupar l'activitat estrictament dins del terme de Vilanova del Camí, que sí admetria aquest tipus d'activitat comercial.

En conseqüència, escau informar desfavorablement sobre el projecte d'adequació d'una nau com a establiment comercial tipus basar entre els termes d'Òdena i Vilanova del Camí, en tant que l'activitat de l'establiment comercial no és compatible amb la preceptiva normativa sectorial, amb el benentès que s'informa desfavorablement la sol·licitud d'Autorització provisional per a l'adequació d'un local comercial com a basar, d'Òdena (expedient 2016/60386/N), que es tramita en aquesta mateixa sessió.

## **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe desfavorable, en relació amb l'expedient d'Autorització provisional per adequar una nau com a establiment comercial tipus basar a la carretera de la Pobla, 2 de Vilanova del Camí, formulada per Hiperasia Lixia, SLU i tramesa per l'Ajuntament, als efectes de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que s'informa desfavorablement la sol·licitud d'Autorització provisional per a l'adequació d'un local comercial com a basar, d'Òdena (expedient 2016/60386/N), que es tramita en aquesta mateixa sessió.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo

Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
14:43:31 +02'00'

CU:49

Expedient: 2017 / 063348 / N

Assumpte: Autorització provisional per a ús i obres de caràcter provisional per a l'activitat d'un centre d'estètica

Terme municipal: Manresa

Comarca: Bages

## **Informe proposta**

L'expedient d'Autorització provisional per a ús i obres de caràcter provisional per a l'activitat d'un centre d'estètica, de Manresa, ha estat formulat per la senyora Lluïsa Guil Parra i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

El document es redacta amb l'objecte d'autoritzar amb llicència provisional l'activitat de centre d'estètica.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

La proposta s'emplaça en el número 30 del carrer Sant Llàtzer, al sud-est del nucli urbà de Manresa, prop de l'Hospital de Sant Joan de Déu.

Es tracta d'una parcel·la de forma regular bona part d'ella ocupada per un edifici de planta baixa de 87 m2 de superfície i construït l'any 1954 com habitatge unifamiliar entre mitgeres. Actualment ja s'hi desenvolupa l'activitat objecte d'autorització provisional.

La proposta es concreta en la reforma de la part posterior de l'edificació, consolidant i millorant la fermesa de les façanes que donen al pati i suprimint l'escala i el bany existents. Així mateix, es proposa la remodelació integral de la distribució interior de l'immoble i la rehabilitació de la façana principal a carrer.

### **Planejament vigent**

El planejament territorial vigent al municipi és el Pla territorial parcial de les Comarques centrals, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 i publicat en el DOGC el 22 d'octubre de 2008.

El planejament general és la Revisió del Pla general d'ordenació aprovada definitivament el 23 de maig de 1997, que classifica el sòl inclòs dins l'àmbit d'actuació de sòl urbà amb la qualificació de zona residencial d'eixample, clau 1.3, i l'inclou dins la unitat d'actuació UA19.

### **Tramitació municipal**

La tramitació s'ha realitzat seguint el procediment establert a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La documentació aportada per l'Ajuntament conté, entre d'altres:

- La sol·licitud de llicència urbanística municipal.
- L'acceptació de la promotora del projecte de cessar definitivament l'ús provisional sobre l'edifici i enderrocar o desmuntar les obres i les instal·lacions, sense dret a percebre cap tipus d'indemnització, quan l'Ajuntament ho acordi, així com la de formalitzar la inscripció de les obligacions inherents a l'ús provisional autoritzat en el Registre de la Propietat.
- L'autorització del propietari de l'immoble per a l'activitat provisional.
- Un projecte bàsic signat per l'arquitecta Claudina Relat Goberna.

### **Valoració de l'expedient**

Entre d'altres aspectes, l'article 53 del TRLU estableix que:

- En els terrenys compresos en sectors de plantejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorial o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.
- En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà només es poden autoritzar com a usos provisionals els usos admesos en la zona urbanística en que estiguin inclosos els terrenys que ocupen.
- Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser fàcilment desmuntables i traslladables.

L'article 274 de la normativa urbanística del PGO vigent estableix les condicions d'ús de la zona d'eixample, clau 1.3. Entre els usos admesos en aquesta zona està el comercial, que segons la definició de l'article 147 d'aquestes mateixes normes comprèn entre d'altres, els locals destinats a la prestació de serveis personals al públic com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars.

Així, i tenint en compte que segons la Resolució de 6 d'abril de 2017 del tinent d'alcalde i regidor delegat de Planejament i Projectes urbans, no s'ha iniciat el procediment de reparcel·lació de la UA19; i constatat el compliment de totes les determinacions de l'article 53 del TRLU relatiu tant a l'ús provisional com a les obres provisionals, es considera que la proposta s'adequa a les determinacions de la legislació urbanística vigent en relació a l'establiment d'usos i obres de caràcter provisional en edificis existents en sòl urbà.

Per tot això, escau informar favorablement el document amb el benentès que l'atorgament de l'autorització municipal resta supeditat al compliment d'allò que determina l'article 54 del TRLU en relació al procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional.

## Proposta

Per tot el que s'ha exposat i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

- 1 Emetre informe favorable, en relació amb l'expedient d'autorització provisional per a ús i obres de caràcter provisional per a l'activitat d'un centre d'estètica de Manresa, formulada per la senyora Lluïsa Guil Parra i tramesa per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 2 Indicar a l'Ajuntament i a la persona interessada que la llicència municipal farà constar les condicions dels apartats 3 i 4 de l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPIR-1  
Ricardo Torras  
Sarragua  
Data: 2017.06.01  
13:40:41 +02'00'



CU:50

Expedient: 2017 / 063357 / N

Assumpte: Autorització provisional per a la instal·lació d'una estació base de telefonia mòbil a la zona PMU-1 Sant Jordi Est

Terme municipal: Cercs

Comarca: Berguedà

## **Informe proposta**

L'expedient d'autorització provisional per a la instal·lació d'una estació base de telefonia mòbil a la zona PMU-1 Sant Jordi Est, de Cercs, ha estat formulat per la societat Vodafone España SAU i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer.

L'àmbit d'actuació es situa a Sant Jordi de Cercs, en una parcel·la en sòl urbà no consolidat, dins un àmbit amb pla de millora urbana delimitat i regulat pel planejament general vigent, la qual confronta pel nord amb la parcel·la urbana on s'emplaça la fàbrica Satel.

El document proposa instal·lar una estació base de telefonia mòbil, delimitada per una tanca perimetral, dins una superfície de 25,65 m<sup>2</sup> de sòl, darrera una nau industrial existent. La torre de gelosia tindrà una alçada de 20 m.

Pel que fa a la tramitació, segons decret d'alcaldia de 7 d'abril de 2017 es va resoldre sotmetre l'expedient a informació pública per un període de 20 dies i sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Pel que fa a la normativa sectorial aplicable, l'article 34.6 de la Llei estatal 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions determina que, per a la instal·lació de les estacions o infraestructures radioelèctriques utilitzades per a la prestació de serveis de comunicacions electròniques disponibles per al públic a què es refereix la disposició addicional tercera de la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis, no es pot exigir l'obtenció de llicència prèvia d'instal·lacions, de funcionament o d'activitat ni d'altres de classe similar o anàlogues, en els termes indicats a la Llei esmentada.

Pel que fa a la normativa urbanística, a l'article 187.1.n) del Text refós de la Llei d'urbanisme, *Actes subjectes a llicència urbanística*, s'estableix que "La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de

comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix”.

D'altra banda, l'article 54.3 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística estableix que la comissió territorial d'urbanisme ha de retornar el projecte a l'administració municipal que l'hagi tramitat, sense pronunciar-se sobre el fons, quan faci referència a un supòsit que no requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica o sobre el qual la comissió territorial d'urbanisme no ha d'informar.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions.

Vist el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Retornar a l'Ajuntament de Cercs, l'expedient d'autorització provisional per a la instal·lació d'una estació base de telefonia mòbil a la zona PMU-1 Sant Jordi Est, de Cercs, formulat per la societat Vodafone España SAU i tramès per l'Ajuntament.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
14:03:04 +02'00'

CU: 51

Expedient: 2016 / 061185 / N

Assumpte: Autorització provisional per a la instal·lació d'un rètol publicitari al polígon 10 parcel·la 24

Terme municipal: L'Esquirol

Comarca: Osona

## **Informe proposta**

L'expedient d'Autorització provisional per a la instal·lació d'un rètol publicitari al polígon 10 parcel·la 24, de L'Esquirol, ha estat formulat per la senyora Susanna Prat Feu i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

En data 26 d'octubre de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va acordar suspendre l'emissió d'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre l'expedient de referència, fins que es donés compliment al següent:

- 1.1 Cal que la memòria detalli la descripció i la representació gràfica del panell publicitari proposat incorporant un càlcul estructural de l'element i signat per tècnic competent.
- 1.1 Cal aportar un plànol d'emplaçament amb la identificació precisa de la finca i la situació concreta i acotada del panell publicitari a instal·lar.
- 1.2 Cal aportar el pressupost de reposició de les obres al seu estat original i la informació registral de la finca objecte d'actuació.
- 1.3 Cal aportar els escrits, tant dels titulars dels drets de propietat de la finca objecte d'actuació com també de la persona sol·licitant, d'acceptació dels efectes i del compromís d'advertència amb el redactat que a tal efecte determina l'article 66 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Mitjançant ofici de 22 de març de 2017, l'Ajuntament de L'Esquirol ha tramès nova documentació en resposta a l'esmentat acord.

Una vegada analitzada la documentació, s'observa que s'ha completat la proposta amb un plànol on es detalla l'estructura portant del panell, les seves dimensions i la fonamentació necessària, acompanyat del càlcul de l'estructura signat per l'arquitecte Jaume Coromina i Bassas. També s'aporta un plànol d'emplaçament on es grafia la situació concreta del cartell.

Així mateix, s'ha completat l'expedient amb el pressupost de reposició de les obres al seu estat original, que s'estima en 504,15€; una còpia de la nota simple informativa de la finca del Registre de la Propietat i una còpia de l'escrit d'acceptació, per part de la propietat, de cessar els usos i demuntar o enderrocar les obres que s'autoritzen sense dret a percebre indemnització i a advertir del caràcter de provisionalitat dels usos autoritzats a terceres persones quan es transmetin els drets.

Per tot això, cal concloure que la documentació aportada dona compliment a les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 26 d'octubre de 2016 i escau informar favorablement l'expedient.

### **Acord**

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Emetre informe favorable, en relació amb l'expedient d'Autorització provisional per a la instal·lació d'un rètol publicitari al polígon 10 parcel·la 24, de L'Esquirol, formulada per la senyora Susanna Prat Feu i tramesa per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 2 Indicar a l'Ajuntament i a la persona interessada que la llicència municipal farà constar les condicions de l'article 54.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPISR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat digitalment  
per CPISR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
12:43:06 +02'00'

CU: 52

Expedient: 2017 / 063205 / N

Assumpte: Autorització provisional per a ús d'aparcament a la finca emplaçada al C. Camí Ral, s/n SUD-1

Terme municipal: Seva

Comarca: Osona

## **Informe proposta**

L'expedient d'autorització provisional per a ús d'aparcament a la finca emplaçada al C. Camí Ral, s/n SUD-1, de Seva, ha estat formulat per la societat EMBUTIDOS MONELLS, SA i tramès per l'EMD de Sant Miquel de Balenyà, a l'efecte de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Objecte**

La instal·lació provisional d'un aparcament de vehicles en superfície al Camí Ral del SUD-1 de Sant Miquel de Balenyà.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

L'àmbit objecte del document, situat al límit sud-est de Sant Miquel de Balenyà, al terme municipal de Seva, ocupa 10.000 m<sup>2</sup> de superfície de la finca cadastral 7622401DG3372S0001AF. Limita a l'oest amb l'empresa Embotits Monells SA i el Camí Ral, que dona accés a l'aparcament, al nord amb una peça de sòl urbà no desenvolupada, a l'est amb la resta de sòl urbanitzable delimitat que conforma el sector SUD-1, el qual no està desenvolupat i al sud, amb el sòl no urbanitzable i una previsió de vial de ronda per quan s'executi el sector.

Tal com assenyala el document, l'objecte de la proposta és la instal·lació provisional d'una zona d'aparcament en superfície de 273 places per donar servei a les necessitats de l'empresa càrnica Embotits Monells SA, situada al límit oest de la parcel·la.

La proposta preveu pavimentar l'àmbit de l'aparcament amb un rebliment de tot-u i la col·locació d'una tanca perimetral de 2m d'alçada, de simple torsió amb muntants verticals de fusta.

El document justifica les obres per a la reposició de la situació alterada al seu estat original, la titularitat del sòl objecte de la proposta, la justificació del caràcter provisional de la instal·lació, el compromís de reposició per part del propietari del sòl i de l'empresa càrnica com a promotor de la sol·licitud d'autorització i el pressupost d'execució material i de reposició.

### **Planejament vigent**

El planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC el 22 d'octubre de 2008. Segons el PTMB, l'àmbit objecte del document és un sòl que el sistema d'assentaments el regula dins la tipologia de teixits de nuclis històrics i les seves extensions.

El planejament urbanístic vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal de Seva aprovat el 20 de novembre de 2006 i publicat al DOGC el 12 de gener de 2007. El POUM classifica l'àmbit afectat per l'actual document com un sòl urbanitzable delimitat, SUD-1, sector residencial "El Feu".

La superfície total del sector és de 5,88 ha amb una edificabilitat bruta màxima de 0,40m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl. Les condicions d'ordenació i ús seran les de la zona 3b (per l'àmbit de l'aparcament) i les de la zona 4c.

### **Tramitació municipal**

L'Entitat Municipal Descentralitzada de Sant Miquel de Balenyà, sol·licita informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central sobre una autorització provisional per a ús d'aparcament realitzada per l'empresa Embutidos Monells, SA.

### **Documentació**

El document aporta la següent documentació:

- Memòria
- Documentació gràfica
- Annexes: reportatge fotogràfic

### **Valoració de l'expedient**

El règim d'ús provisional del sòl, està regulat als articles 53 i 54 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i les modificacions incorporades per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLUC).

D'acord amb l'article 53.1 del TRLUC, en els terrenys compresos en sectors de planejament derivat, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial i urbanístic, mentre no s'hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació pertinent.

En aquest cas, el POUM de Seva, classifica l'àmbit objecte de la proposta com un sòl urbanitzable delimitat, SUD-1, sector residencial "El Feu" i el qualifica amb la clau 3b. L'article 188, que regula la fitxa del sector, estableix 1 plaça d'aparcament per habitatge. D'altra banda, l'article 161 del POUM, regula les condicions d'ús per aquesta zona: habitatge unifamiliar, habitatge plurifamiliar a través d'un PMU, hotel, comercial, magatzems, oficines, sanitari, assistencial, educatiu, recreatiu, sòcio-cultural, garatges, industrial categoria 1a i 2a, en situació A, B i C. Assenyala també, que tota activitat tindrà garantida la capacitat d'aparcament propi per cobrir les necessitats de l'aforament que

origina la mateixa, exceptuant el cas de que l'aparcament públic de la zona tingui cobertura suficient.

Pel que fa a l'article 53.2 del TRLUC, els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

Referent a aquest punt, el document aporta en l'apartat 8 de la memòria, una justificació del caràcter provisional de l'obra i en el seu apartat 9, el compromís de reposició, on el propietari del sòl i el promotor de la sol·licitud es comprometen a allò que diu l'article 53.2 i a advertir per escrit del caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'hi autoritzin i dels seus efectes quan formalitzin qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual els transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzin.

L'article 53.3 del TRLUC cita els usos provisionals que es poden autoritzar en aquest sòl. L'apartat b) cita la prestació de serveis particulars als ciutadans, usos dins dels quals i d'acord amb l'article 61 del Reglament, s'hi inclouen expressament els aparcaments de vehicles.

Altrament, l'article 54 del TRLUC estableix el contingut documental mínim que hauran de tenir aquestes sol·licituds d'autorització, completat per l'article 65 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Val a dir, que el document justifica adequadament el caràcter provisional dels usos i les obres així com l'acceptació per part del propietari del sòl i del promotor de la sol·licitud de cessar els usos i desmuntar les obres quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització. El document també incorpora una justificació del compromís de reposició de les persones esmentades per reposar la situació alterada pels usos i obres sol·licitats al seu estat originari. L'apartat 10 de la memòria justifica el pressupost d'execució de les obres provisionals i les de reposició. L'apartat 7 de la memòria, identifica de forma precisa la titularitat del sòl de la finca afectada, amb indicació de la seva referència cadastral i registral. El document també s'acompanya de la descripció i representació gràfica de les obres provisionals i la indicació en què no es preveu modificar els serveis urbanístics existents a la parcel·la.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe favorable, en relació amb l'expedient d'autorització provisional per a ús d'aparcament a la finca emplaçada al C. Camí Ral, s/n SUD-1 de Seva, formulada per la societat EMBUTIDOS MONELLS, SA i tramès per l'EMD de Sant Miquel de Balenyà, a l'efecte de l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-2 Indicar a l'EMD de Sant Miquel de Balenyà i a la persona interessada que la llicència municipal farà constar les condicions de l'article 54.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-3 Comunicar-ho a l'EMD de Sant Miquel de Balenyà i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.02  
12:42:30 +02'00'



CU:53

Expedient: 2017 / 063244 / N

Assumpte: Autorització provisional per emmagatzematge de contenidors metàl·lics buits a l'aire lliure a la finca situada al Pla parcial La Creu II

Terme municipal: Torelló

Comarca: Osona

## **Informe proposta**

L'expedient d'autorització provisional per a l'emmagatzematge de contenidors metàl·lics buits a l'aire lliure a la finca situada al Pla parcial La Creu II, de Torelló, ha estat formulat per la societat Constructora d'Habitats Flotats Osona, SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient el document planteja el següent.

### **Objecte**

L'objecte és l'autorització per a la instal·lació d'emmagatzematge de contenidors metàl·lics a l'aire lliure.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit es situa al sud del nucli urbà de Torelló, dins el sector de sòl urbanitzable la Creu II; la finca té accés des del camí que surt de la Ronda del Puig a l'alçada de la plaça de Segimon Serrallonga i compta amb una superfície de 6.000 m<sup>2</sup>; tanmateix l'ús provisional es sol·licita sobre una superfície de 1.400 m<sup>2</sup>.

### **Descripció de la proposta**

El document proposa admetre l'ús provisional sobre l'àmbit per la instal·lació d'emmagatzematge de contenidors metàl·lics buits. L'obra que és planteja consisteix merament en la delimitació d'un tancat amb reixa d'acer galvanitzat dins el qual es preveu la col·locació d'aquests contenidors a l'aire lliure.

La tanca serà de 2m d'alçada amb malla electrosoldada fixada amb peus de formigó prefabricat.

El document aporta el pressupost de l'execució material de les obres així com també el pressupost de les obres de restitució que es desglossen en el desmuntat de la tanca i la reposició dels terrenys si s'escau.

### **Planejament vigent**

El planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008.

El pla reconeix l'àmbit del sector la Creu II com part del nucli històric i les seves extensions.

El planejament vigent és la revisió del Pla general d'ordenació de Torelló aprovat definitivament el setembre de 1998 i el text refós de les normes del planejament aprovat definitivament el març de 2006.

La revisió del PGOU inclou l'àmbit dins el sòl urbanitzable programat residencial la Creu II, a desenvolupar mitjançant un Pla parcial, amb els paràmetres urbanístics següents:

Vials i estacionaments	14.114 m2	17%
Espais lliures i equipaments:	16.604 m2	20%
Total sòl públic:	30.718 m2	37%
 Total Sòl privat:	 33.209 m2	 40%
Total àmbit:	83.022 m2	100%

Edificabilitat bruta: 0,55 m2st/m2sòl  
 Densitat màxima: 45 hab/Ha  
 Aprofitament: 40%

Cal afegir que l'Ajuntament va tramitar el Pla parcial de la Creu II i el va aprovar definitivament d'acord amb l'article 79.1 del Decret 1/2005 del text refós de la Llei d'urbanisme, vigent en aquell moment, si bé en condicionà la seva publicació a la presentació de la garantia del 12% del cost de les obres d'urbanització.

Atès que aquest garantia no es va presentar, el Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària de 28 de febrer de 2011, va declarar la caducitat de l'expedient posant fi a la tramitació del pla parcial.

### **Tramitació municipal**

El document tramès per l'Ajuntament inclou una memòria justificativa, la descripció de l'àmbit i de les obres i usos provisionals, la descripció gràfica i el pressupost de les obres així com de la seva restitució a l'estat original.

També incorpora una declaració signada pel representant de la mercantil CONSTRUCTORA D'HÀBITATS FLOTATS OSONA, SL, com a propietària dels terrenys, segons la qual es compromet a la reposició de la situació alterada al seu estat original un cop cessi l'activitat, així com al desmuntatge o enderroc de les obres sense dret a percebre indemnització; així mateix es compromet també a advertir del caràcter provisional dels usos i obres i els seus efectes quan es formalitzi qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual es transmetin els drets respectius de propietat i ús corresponents als usos i obres provisionals que s'autoritzen.

### **Valoració de l'expedient**

La proposta s'ajusta a les determinacions de l'article 53 del Decret 1/2010 del text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, TRLLU, en tant que es tracta d'un ús admès com a provisional d'acord amb l'apartat 3.a de l'esmentat article i atès que els terrenys estan compresos dins un sector de planejament urbanístic derivat.

La documentació aportada incorpora les exigències de l'article 54 del TRLLU.

D'altra banda la proposta també s'ajusta als articles 65 i 66 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Per últim, cal advertir que segons dades aportades per l'Ajuntament de Torelló la present sol·licitud d'autorització provisional té relació amb un expedient de protecció de la legalitat urbanística segons el qual el 18 de maig de 2016 es dictà Decret d'alcaldia que resol incoar procediment de protecció de la legalitat en relació a destinar els terrenys de l'àmbit a magatzem de contenidors sense disposar del corresponent títol administratiu habilitant.

D'acord amb això els serveis tècnics emeten un informe de requeriments i el 23 de febrer de 2017 te entrada la documentació en resposta a aquests requeriments; es tracta doncs de legalitzar l'ús plantejat.

En conseqüència, escau informar favorablement el document.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat, i d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Emetre informe favorable, en relació amb l'expedient d'autorització provisional per a l'emmagatzematge de contenidors metàl·lics buits a l'aire lliure a la finca situada al Pla parcial La Creu II de Torelló, formulada per la societat Constructora d'Hàbitats Flotats Osona, SL i tramesa per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-2 Indicar a l'Ajuntament i a la persona interessada que la llicència municipal farà constar les condicions de l'article 54.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPIR-1  
Ricardo  
Torras  
Sarragua

Signat  
digitalment per  
CPIR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
14:05:58 +02'00'

CU:54

Expedient: 2007 / 027108 / N

Assumpte: Pla parcial urbanístic del subsector A del SAU-R1 SUP-1

Terme municipal: Sant Llorenç de Morunys

Comarca: Solsonès

## **Informe proposta**

La Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 8 de gener de 2015, ha dictat sentència en el recurs contenciós administratiu núm. 502/09, interposat per Josep Grau Sampons contra la desestimació del recurs d'alçada interposat contra l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de 4 de febrer de 2009, d'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic del subsector A del SAU-RI SUP-1 de Sant Llorenç de Morunys.

La part dispositiva de la sentència, textualment estableix el següent:

“Primer. Estimar el recurs interposat per Josep Graus Sampons contra la desestimació del recurs d'alçada interposat contra Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de 4 de febrer de 2009, donant per complerta la condició d'eficàcia imposada a l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic del subsector A del SAU-RI SUP-1 de Sant Llorenç de Morunys, adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 10 de gener de 2008, i contra el mateix acord d'aprovació definitiva, declarant la nul·litat d'aquella figura de planejament derivat.

Segon. No efectuar pronunciament impositiu de les costes processals meritades en la substanciació del present recurs.”

Per edicte de la Cap del Servei de Recursos i Reclamacions del Departament de Territori i Sostenibilitat de data 10 de maig de 2017, es fa pública al DOGC núm. 7371, de 17 de maig de 2017, la sentència esmentada.

Vistos els articles 103 i següents la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Donar-se per assabentada aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de la sentència dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 8 de gener de 2015, recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 502/09, interposat per Josep Grau Sampons, contra la desestimació del recurs d'alçada interposat contra l'Acord de la

Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de 4 de febrer de 2009, d'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic del subsector A del SAU-RI SUP-1, de Sant Llorenç de Morunys.

-2 Tenir per nul el Pla parcial urbanístic del subsector A del SAU-RI SUP-1, de Sant Llorenç de Morunys.

-3 Donar trasllat d'aquest acord a l'Ajuntament de Sant Llorenç de Morunys, a la persona recurrent i al Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

CPI SR-1

Ricardo Torras

Sarragua

Signat digitalment  
per CPI SR-1 Ricardo  
Torras Sarragua  
Data: 2017.06.01  
14:21:58 +02'00'