

Ajuntament de Taradell

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 17

Estructura de la propietat del sòl no Urbanitzable.

Segregacions

MEMÒRIA

Promotor: MARIA BALDOMA SEGALES

Arquitecte: Jordi Bosch, arquitecte.

Agost 2024

ÍNDEX:

| | |
|--|---|
| INFORMACIÓ..... | 1 |
| 1. <i>Introducció</i> | 1 |
| 2. <i>Promoció, redacció i tramitació</i> | 1 |
| 3. <i>Objecte</i> | 2 |
| 4. <i>Normativa vigent</i> | 3 |
| ORDENACIÓ | 4 |
| 5. <i>Objectius, descripció i justificació de la modificació</i> | 4 |
| 6. <i>Normativa modificada</i> | 5 |
| 8. <i>Agenda i avaluació econòmica</i> | 6 |

INFORMACIÓ

1. Introducció

El municipi de Taradell disposa d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 24/02/2010, i publicat al D.O.G.C núm.5663 de 5 de juliol de 2010.

El document del POUM estableix les superfícies mínimes de les finques per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

2. Promoció, redacció i tramitació

La present Modificació Puntual núm. 17 del POUM. Estructura de la propietat del sòl no urbanitzable. Segregacions. És promoguda per Na Maria Baldoma Segales. La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Lluís Rodeja Roca amb el número de col·legiat 25919-5, competent per a la seva redacció d'acord amb el que prescriu la disposició addicional tretzena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de TRLU.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposa el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de TRLU.

3. Objecte

L'objecte de la present Modificació és actualitzar la regulació de la segregació de les finques en el sòl no urbanitzable d'acord amb l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina el règim d'ús del sòl no urbanitzable i l'article 18.2 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU) els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable no delimitat es poden dividir tot i que un dels lots resultants no assoleixi la superfície mínima exigida, sempre que aquest lot estigui vinculat funcionalment a alguna actuació autoritzada entre les previstes a:

a) L'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, quan el pla urbanístic que identifica la construcció en el catàleg corresponent prevegi expressament i justificadament aquest lot per raó de les seves característiques particulars i garanteixi l'accessibilitat dels lots resultants.

Les superfícies per a les unitats mínimes de conreu s'adapten a l'establert a:

- DECRET 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu (Grup 2n. Unitat mínima de conreu que es fixa: Secà: 4,5 ha. Regadiu: 1 ha)
- DECRET 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal. (unitat mínima forestal, 25 ha)

Els requeriments actuals de superfície de les explotacions han resultat excessius en determinats àmbits per a permetre el desenvolupament de les activitats agràries. La regulació de les construccions agràries de la present Modificació proposa establir uns nous requeriments de superfície de les finques d'acord amb la narrativa vigent.

Es pretén d'aquesta manera reconèixer el paper estratègic de les activitats agràries en la preservació tant de la qualitat del paisatge com de l'estructura econòmica i social del territori.

A més, s'adapta el document al Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

4. Normativa vigent

La normativa vigent correspon al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de les comarques centrals en sessió de 24/02/2010, i publicat al D.O.G.C el 05/07/2010.

Es transcriuen els articles objecte de modificació:

ARTICLE 212. Estructura de la propietat del Sòl. Parcel·lacions

1. És perceptiva la fiscalització prèvia municipal, mitjançant llicència de parcel·lació o declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació, per a portar a terme qualsevol tipus de divisió o segregació de terrenys en tot el terme municipal, d'acord amb el què preveu el RLU.
2. Queden prohibides les parcel·lacions o segregacions que:
 - a. Donin lloc a parcel·les de superfícies inferiors a les establertes en aquesta normativa, o les establertes per la legislació agrària corresponent.
 - b. Donin lloc a parcel·les que no tinguin accés directe des de qualsevol via de domini públic.
 - c. Que suposin un fraccionament seriat d'una finca, originant finques inferiors al doble de les dimensions mínimes, d'acord amb l'article 188.e del TRLUC i la legislació sectorial específica.
3. La finca mínima admesa en sòl no urbanitzable, contemplada com a unitat mínima de conreu, no constitueix suport físic susceptible d'edificació residencial.
4. La finca mínima admesa en sòl no urbanitzable s'iguali a la Unitat Mínima de Conreu, que a Taradell és de 45.000 m². D'aquesta disposició s'exceptua la zona Forestal de valor, clau 22, que d'acord amb el Decret vigent tindrà una superfície mínima de 250.000m².
5. Tanmateix queden excloses d'aquestes determinacions les parcel·lacions registrades prèviament a l'aprovació inicial d'aquestes Normes, per a les quals serà d'aplicació igualment tota la normativa regulada per aquest capítol.

ORDENACIÓ

5.Objectius, descripció i justificació de la modificació

L'objecte de la present modificació és establir una nova regulació per a les segregacions de les finques en Sòl no Urbanitzable, més ajustada a la normativa vigent.

Les superfícies per les unitats mínimes de conreu s'adapten a l'establert a:

- DECRET 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu (Grup 2n.: Unitat mínima de conreu que es fixa: Secà: 4,5 ha. Regadiu: 1 ha)
- DECRET 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal. (unitat mínima forestal, 25 ha)

Si bé la normativa vigent contempla com a parcel·la mínima segregable la unitat mínima de conreu, sempre i quan, dita parcel·la, tingui accés directe a qualsevol via de domini públic i no suposi un fraccionament seriat d'una finca. La normativa del POUM, no contempla les singularitats que preveu la legislació vigent, amb l'objectiu de flexibilitzar la norma en casos concrets.

Per aquest motiu i amb la voluntat d'afavorir que les finques actuals en Sòl no Urbanitzable, per raó de les seves característiques particulars, no deixin ni l'ús habitacional, ni les seves activitats pròpies de l'entorn rural, ni impedeixi la seva modernització, es pugui ajustar la parcel·la mínima i poder establir uns nous requeriments de superfície de les finques d'acord amb la regulació de les construccions residencials, d'ús agrari i altres usos permesos, i al mateix temps es proposa actualitzar l'article del POUM a la normativa vigent del RPLU, enlloc de RLU.

Es proposa actualitzar l'article 212 del POUM, Estructura de la propietat del sol. Parcel·lacions i segregacions. Ajustant-lo als criteris de la legislació vigent, i en concret:

- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, artículos 24 i 25
- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Article 47
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Articles 18 i 27.

6. Normativa modificada

Es modifica l'article 212. Estructura de la propietat del sòl. Parcel·lacions i segregacions.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ MARÇ 2024:

ARTICLE 212. Estructura de la propietat del Sòl. Segregacions.

1.- És perceptiva la fiscalització prèvia municipal, mitjançant llicència de divisió i/o segregació o declaració d'innecessarietat de llicència de segregació, per a portar a terme qualsevol tipus de divisió o segregació de terrenys en tot el terme municipal, d'acord amb el què preveu el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU) art. 25 a 29.

2.- La finca mínima admesa en sòl no urbanitzable s'igual a la Unitat Mínima de Conreu, que a Taradell és de 45.000 m². D'aquesta disposició s'exceptua la zona Forestal de valor, clau 22, que d'acord amb el Decret vigent tindrà una superfície mínima de 250.000m².

3.- La finca mínima admesa en sòl no urbanitzable, contemplada com a unitat mínima de conreu, no constitueix suport físic susceptible d'edificació residencial.

4.- Queden prohibides les segregacions que:

a. Donin lloc a parcel·les de superfícies inferiors a les establertes en aquesta normativa, o les establertes per la legislació agrària corresponent.

S'exceptua d'aquesta condició el casos en que el lot estigui vinculat funcionalment a una construcció inclosa en el catàleg i compleixi els següents requisits:

- El lot a segregar s'ha d'adaptar al límit establert per la Clau 23 – Protecció de l'edificació rústega.
- Els altres lots resultants han de tenir una superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui. Si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'ha d'agrupar simultàniament amb terrenys contigus per constituir una finca rústica de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.
- S'ha de garantir sempre l'accessibilitat de tots els lots resultants.

5.- Quan existeixin construccions per a l'autorització de les quals sigui requisit necessari que la finca disposi d'una superfície mínima superior a les esmentades anteriorment, el lot resultant on es trobin ha d'assolir aquesta superfície mínima o, en el seu cas, caldrà enderrocar el sostre necessari per assolir les condicions descrites a l'article 226 de la present normativa.

6.- Tanmateix queden excloses d'aquestes determinacions les segregacions registrades prèviament a l'aprovació inicial d'aquestes Normes, per a les quals serà d'aplicació igualment tota la normativa regulada per aquest capítol.

7. Compliment de les justificacions necessàries per a la modificació de les figures de planejament

Atès que la modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, no resta subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 de l'RLUC.

8. Agenda i avaluació econòmica

La present Modificació no determina cap àmbit de gestió ni comporta cap actuació amb repercussió a les finances municipals.

Simultàniament a aquest document s'acompanya el Document Ambiental Estratègic, per tal de presentar una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Taradell, Agost de 2024

Jordi Bosch, arquitecte.