

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE LES INSTAL·LACIONS, LES CONSTRUCCIONS I ELS USOS EN L'ÀMBIT DEL SÒL RÚSTIC DE VALOR AGRÍCOLA I DEL SÒL LLIURE PERMANENT (APROVACIÓ DEFINITIVA)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La gestió sostenible de la vall baixa del riu Llobregat exigeix l'aplicació de mesures de protecció, -especialment del sòl rústic de valor agrícola i del sòl lliure permanent, ocupant una situació periurbana en relació als nuclis de població assentats a banda i banda del riu-, que preservi aquests sòls de la forta pressió urbana, materialitzada en el creixement dels nuclis edificats i en la implantació de les grans infraestructures que utilitzen el corredor del riu, i els permeti mantenir-se com un espai de qualitat que, alhora de la seva capacitat productiva, conformi un element de descongestió territorial.

Amb aquest propòsit, i auspicat per experiències similars de gestió de l'espai agrari periurbà en altres regions europees, nasqué, formant part de l'anella verda de la regió metropolitana de Barcelona i gestionat pel Consorci del mateix nom, el Parc Agrari del Baix Llobregat, regulat urbanísticament pel Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat, aprovat definitivament el 17 de desembre de 2003 i el text refós de qual rebé el 16 de juny de 2004 la conformitat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en desenvolupament de les determinacions del Pla General Metropolità.

A banda d'una regulació normativa general, que té per objecte determinar el règim d'usos en l'àmbit del Parc i les bases per a la màxima integració en l'ambient i el paisatge de les construccions i instal·lacions vinculades a aquests usos, el Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat estableix les directius bàsiques dels plans rectors de desenvolupament -que tenen per finalitat precisar amb major detall les diferents facetes del projecte- i preveu la redacció de les Ordenances del Parc Agrari, per tal de definir exhaustivament tots els aspectes relacionats amb les tipologies de les construccions, materials, colors, cobertes, tancaments, paviments, senyalització i mobiliari, i complementar les previsions de la Normativa en relació amb la regulació detallada dels usos.

En defecte de l'existència dels referits plans rectors i de les ordenances de caràcter supramunicipal que el Parc Agrari ha d'impulsar, es redacta i tramita aquesta ordenança municipal, la finalitat de la qual és establir amb major detall, tant en el propi territori del Parc com en el sòl rústic del terme municipal no inclòs en el seu àmbit -com és el cas del sòl lliure permanent contigu al sector Riera del Molí i a l'àrea de Can Ravella- les condicions d'edificació i ús que, amb respecte a la normativa urbanística vigent, i de forma compatible amb la millora de la productivitat de l'espai rural, han de

garantir la integració al medi dels seus elements diversos, de forma que no alterin l'harmonia del paisatge o desfigurin la seva perspectiva pròpia.

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte.

La present ordenança té per objecte la regulació detallada dels usos, instal·lacions, edificacions i altres construccions en el sòl del terme municipal susceptible d'explotació agrícola, pecuària o ramadera, amb la finalitat de garantir-ne la màxima integració ambiental, compatible amb la potenciació i millora del seu rendiment, d'acord amb el que determinen l'article 47 de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme, i l'article 154 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

Article 2. Àmbit d'aplicació.

La present ordenança serà d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del sòl rústic de valor agrícola (clau 24 del Pla General Metropolità) i del sòl lliure permanent (clau 26 del Pla General Metropolità) del terme municipal de Molins de Rei.

Article 3. Marc legal de referència i definició de conceptes.

Aquesta ordenança desenvolupa i complementa, en l'àmbit del Parc Agrari del Baix Llobregat, la normativa del Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat, aprovat definitivament el 17 de desembre de 2003 i en la resta de l'àmbit definit a l'article 2, les normes urbanístiques del Pla General Metropolità, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, i modificat en determinats articles en virtut de l'aprovació definitiva de 8 d'agost de 1988.

En tot allò que no sigui expressament regulat per aquesta ordenança o en cas d'interpretació dubtosa caldrà atènyer-se a allò que determinen el Pla General Metropolità i el Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat, que seran d'aplicació subsidiària.

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat.

CAPÍTOL II: RÈGIM D'USOS.

Article 4. Sòl rústic protegit de valor agrícola.

En el sòl qualificat pel Pla General Metropolità com sòl rústic protegit de valor agrícola (clau 24) s'hi admeten els usos i activitats detallats a l'article 24 de la Normativa del Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat, amb totes les seves

especificacions. No s'admetrà el destí a habitatge, llevat dels existents destinats al titular de l'explotació o persona que treballi a l'explotació agrària.

Article 5. Sòl lliure permanent.

En el sòl qualificat pel Pla General Metropolità com sòl lliure permanent (clau 26) s'hi admet tant sols l'ús forestal i l'agrícola, i el de les construccions o instal·lacions destinades directament a l'explotació de la finca de la qual es tracti.

CAPÍTOL III : REGULACIÓ DE LA FORMA DEL SÒL.

Article 6. Parcel·lacions.

En la totalitat de l'àmbit definit a l'article 2 d'aquesta ordenança es prohibeix, d'acord amb el que determina el Decret 169/1983 de la Generalitat de Catalunya, la divisió o segregació de finques de superfície inferior al doble de la unitat mínima de conreu, establerta en una hectàrea (1Ha) -equivalent a 2,042 mujades- en conreus de regadiu i en tres hectàrees (3 Ha) -equivalent a 6,127 mujades- en conreus de secà.

Article 7. Alteracions físiques de la forma del sòl.

Les intervencions que puguin suposar alteracions físiques de la forma del sòl comprès en l'àmbit definit en l'article 2 d'aquesta ordenança es regiran pel que determinen els articles 29 i 30 de la Normativa del Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat.

CAPÍTOL IV : REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS.

Aquest capítol regula les edificacions, construccions i instal·lacions autoritzables en l'àmbit definit a l'article 2 de la present ordenança: reforma i ampliació d'habitatges unifamiliars existents en sòl rústic de valor agrícola, granges i allotjaments ramaders destinats a la cria i engreixament de bestiar, construccions pròpies de l'activitat agrària, destinades a magatzem o a l'allotjament d'equips de bombeig, programadors de reg i fertirrigació, i instal·lacions pel conreu protegit.

Article 8. Regulació de les edificacions i construccions.

Les edificacions i construccions admeses en el sòl rústic de valor agrícola i en sòl lliure permanent són les que figuren en la relació de l'article 32 de la Normativa del Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat, amb les següents especificacions:

- a) A fi d'aconseguir una correcta integració ambiental i paisatgística, els materials a emprar en els tancaments i cobertes de les edificacions o

construccions seran els tradicionals a la zona (pedra, maó ceràmic o bloc de formigó alleugerit, fusta, teula ceràmica o de ciment, vidre). Els paraments verticals de les construccions hauran de revestir-se almenys amb un gruix d'arrebossat. En cas d'anar pintats, s'utilitzaran pintures de tons terrossos o blanc. Els paviments podran ser de ciment o derivats, tova ceràmica o pedra natural. Es prohibeix la utilització del fibrociment.

- b) A les explotacions agràries de superfície superior a la unitat mínima de conreu (10.000 m² en terrenys de regadiu i 30.000 m² en terrenys de secà), s'hi admet una única construcció pròpia de l'activitat agrària per explotació, diferent de les instal·lacions de conreu protegit, d'acord amb les condicions d'edificació enumerades a l'article 33 de la Normativa del Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat, és a dir de 30 m² d'ocupació en espai tancat més 9 m² de porxo per als agricultors a títol principal i les explotacions agràries prioritàries -definides a la Llei 19/1995-, i de 12 m² d'ocupació en espai tancat més 6 m² de porxo per a la resta d'agricultors i explotacions. L'alçada de les construccions no superarà la de quatre metres (4 m) i hauran de separar-se cinc metres (5 m) de les partions i de les canalitzacions identificades com integrants de la xarxa de reg i drenatge del Parc Agrari. No serà admesa en cap cas la implantació de remolcs tipus caravana, mobil-home o altres vehicles similars en substitució o com a complement de construccions rurals.
- c) En el sòl qualificat pel Pla General Metropolità com sòl rústic protegit de valor agrícola regiran, per a les construccions i edificacions destinades a granges, allotjaments ramaders destinats a la cria i engreixament de bestiar, o altres construccions o edificacions pròpies de l'activitat ramadera o pecuària, les condicions d'edificació determinades a l'article 152 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, àdhuc pel que fa a la superfície mínima de parcel·la (20.000 m² en terrenys de regadiu i 50.000 m² en terrenys de secà). S'admetrà a l'interior de la finca la construcció de closes o pletes per a l'allotjament de bestiar, de dos metres (2 m) d'alçada màxima, fetes amb fusta o amb malles de materials habituals en l'ús ramader, i separades almenys cinc metres (5 m) de les partions. S'admetrà així mateix la construcció o instal·lació d'un refugi per explotació ramadera, destinat al vigilant de la granja o cort de bestiar, la qual s'haurà de subjectar a les mateixes condicions que les construccions pròpies de l'activitat agrícola corresponents als agricultors a títol principal i a les explotacions agràries prioritàries. No serà admesa en cap cas la implantació de remolcs tipus caravana, mobil-home o altres vehicles similars en substitució o com a complement de construccions o refugis rurals.
- d) A efectes d'ocupació i d'edificabilitat es podrà considerar com a superfície de la parcel·la el total de la suma de les parcel·les contigües corresponents a un mateix propietari. En cas que hi hagi diverses parcel·les d'un mateix propietari que no siguin contigües entre elles caldrà, per a poder portar a terme les referides obres, vincular legalment -mitjançant una agrupació inscrita en el Registre de la Propietat- les parcel·les necessàries fins a arribar a la superfície exigida de sòl qualificat pel Pla General Metropolità com sòl rústic protegit de valor agrícola o sòl lliure permanent. Un cop realitzada la referida agrupació, no podrà autoritzar-se cap segregació de la parcel·la resultant per sota de la unitat mínima de conreu.

Quan el titular de l'explotació agrícola sigui una persona diferent a la del propietari d'alguna o de totes les parcel·les contigües a efectes de l'explotació agrícola, es podrà comptabilitzar la superfície si el propietari renuncia a la part proporcional que li correspon de la nova construcció o instal·lació, en benefici de la parcel·la per a la qual se sol·licita la llicència. Aquesta renúncia s'haurà de demostrar documentalment mitjançant un contracte d'arrendament per part de l'agricultor o societat explotadora del conjunt de les parcel·les, i quedar reflectida mitjançant anotació en el Registre de la Propietat.

- e) Només s'autoritzaran els tancaments de finques en els partions que donin front a vies o a camins. De manera excepcional i previ informe del Parc Agrari (en el cas de finques emplaçades en el seu àmbit territorial) es podran autoritzar per raons de seguretat tancaments complementaris als que estableix aquest apartat. S'admetrà pels tancaments la utilització de filats o reixes metàl·liques, fusta o elements vegetals, d'una alçada màxima de dos metres (2 m).

Article 9. Instal·lacions pel conreu protegit.

S'entén com a instal·lació pel conreu protegit tota mena d'estructura o instal·lació destinada a assolir una major protecció del conreu agrari i, en conseqüència, un major rendiment de l'explotació. En particular aquesta ordenança fa expressa referència als hivernacles i els ombratges, dels quals en regula els materials i condicions de construcció.

9.1. Normes comunes a totes les instal·lacions de conreu protegit.

Totes les instal·lacions de conreu protegit es regiran per les normes següents:

- a) L'ocupació màxima de la finca amb qualsevol tipus d'instal·lacions de conreu protegit que comportin l'emprament d'estructures serà del cinquanta per cent com a màxim de la superfície de la parcel·la (50%).
- b) La separació mínima a qualsevol partió de parcel·la de les instal·lacions de conreu protegit que comportin la utilització d'estructures serà de cinc metres (5 m).
- c) Les instal·lacions han de garantir en tot cas la seguretat necessària per tal d'evitar danys propis o a tercers en cas de vents tempestuosos o altres fenòmens atmosfèrics.
- d) Les aigües de pluja que s'escorrin de les instal·lacions o construccions hauran de ser recollides mitjançant canals i baixants, i drenades en la pròpia parcel·la.
- e) Es prohibeix la utilització d'elements que continguin clorur de polivinil (PVC). Els materials emprats en les instal·lacions de conreu protegit (pel·lícules de plàstic, polièster, polietilè, planxes de policarbonat, mantes tèrmiques, malles, etc) s'hauran de portar a una deixalleria o punt de recollida una vegada utilitzats, quedant expressament prohibit l'emmagatzematge en volums superiors a trenta metres cúbics (30 m3), la crema o la incorporació al sòl mitjançant enterrament.

9.2. Hivernacles.

Als efectes d'aquesta ordenança s'entén per hivernacle tota mena d'estructura lleugera desmuntable i visitable, de més de 1,5 metres d'alçada, erigida per a cobrir, protegir o preservar qualsevol tipus de conreu agrari, amb la finalitat d'obtenir unes condicions especials de microclima pel conreu de plantes.

Amb l'objectiu d'assolir la desitjable integració i respecte al medi només s'admetran, en l'àmbit definit a l'article 2 d'aquesta ordenança, els hivernacles bastits amb estructures lleugeres (tubulars, de perfils omega o similars), coberts i tancats lateralment amb material transparent o traslúcid (vidre, pel·lícula de plàstic homologat per a ús agrícola, polièster, polietilè, planxes de policarbonat ondulat o cel·lular, o similars), amb murs perimetrals de repeu de pedra, bloc de formigó alleugerit o maó ceràmic arrebossat, d'una alçada no superior a seixanta centímetres (0,60 m) per sobre del nivell del terreny, i fonaments de fondària no superior a mig metre (0,50 m).

A l'interior de la instal·lació només es podrà pavimentar amb rajoles o paviment continu les zones de pas, i instal·lar plataformes de suport per a les banquetes o per a la maquinària necessària d'acord amb la tecnologia emprada per a cada tipus de cultiu. Quan s'utilitzi malla calada el revestiment podrà estendre's a la totalitat del sòl de l'hivernacle.

Els hivernacles tindran una alçada màxima de cinc metres i mig (5,5 m) sobre el terreny, comptats en el punt més alt de la instal·lació. Podrà autoritzar-se una major alçada, amb el límit màxim de sis metres i mig (6,5 m), quan en el projecte se'n justifiqui adequadament la necessitat, per raó del tipus de cultiu emprat. En aquest cas, la separació mínima a qualsevol partió de parcel·la serà de sis metres (6 m).

Els túnels no visitables, entesos com els de menys de 1,5 metres d'alçada, no tenen altres normes específiques d'instal·lació que els materials a utilitzar, que seran els descrits per als hivernacles en general.

Es prohibeix la utilització dels hivernacles com a magatzem, garatge, lloc de venda al detall o a l'engròs de planta ornamental, o qualsevol altra activitat diferent de la de conreu de planta viva.

9.3. Ombratges.

S'entén com ombratge qualsevol instal·lació d'estructura lleugera, fixa o provisional, coberta de malla permeable, en major o en menor grau, a la pluja i als raigs solars.

Quan els ombratges no es trobin a l'interior d'un hivernacle, no podran tenir una alçada superior a cinc metres (5 m).

Article 10. Llicències i autoritzacions.

Totes les noves edificacions, construccions i instal·lacions que comportin la utilització d'estructures que s'erigeixin en l'àmbit assenyalat, així com la reforma o l'ampliació de

les existents, estaran sotmeses a llicència municipal, la qual s'atorgarà sota els criteris del preceptiu informe previ de l'òrgan gestor del Parc Agrari, sempre que la corresponent finca estigui emplaçada en el seu àmbit territorial.

En el cas que estiguin emplaçades en l'àmbit de competència d'altres organismes sectorials requerirà, a banda de la llicència municipal, l'autorització expressa dels referits organismes.

Qualsevol llicència restarà condicionada a l'aptitud de la canalització on vagin a parar les aigües efluentes per absorbir-les sens problemes per a les finques aigües avall, i al compromís del correcte manteniment dels materials de cobertura i de la seva eliminació un cop utilitzats, així com la dels materials inerts propis de l'activitat que s'hi desenvolupi.

La llicència per a la instal·lació d'hivernacles o qualsevol altra instal·lació que impliqui ancoratges i fonaments, inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència, prèvia la corresponent ordre d'execució.

CAPÍTOL V. INFRACCIONS I SANCIONS.

Article 11. Infraccions.

De conformitat amb els articles 203 a 208 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, són infraccions molt greus:

- a) La vulneració, en més d'un 30%, dels paràmetres imperatius establerts en aquesta Ordenança.

Es consideraran infraccions greus les següents:

- a) Realitzar actes de parcel·lació, d'ús del sòl i d'edificació contraris a aquesta Ordenança.
- b) La vulneració, en més d'un 10% i fins a un 30%, dels paràmetres imperatius establerts en aquesta Ordenança.

Es consideraran infraccions lleus les següents:

- a) La resta de vulneracions de la present Ordenança que no tinguin el caràcter de greus o molt greus.

Els actes tipificats com a infraccions molt greus o greus que siguin legalitzables constitueixen infracció lleu si abans que recaigui la resolució sancionadora, els interessats han instat la seva legalització i aquesta s'ha aprovat o autoritzat.

Article 12. Sancions.

De conformitat amb l'article 211 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, la quantia de les sancions és la següent:

- 1.- Les infraccions molt greus se sancionen amb una multa de 30.001 a 1.500.000 euros.
- 2.- Les infraccions greus se sancionen amb una multa de 3.001 a 30.000 euros.
- 3.- Les infraccions lleus se sancionen amb la multa de 300 a 3.001 euros.

Les infraccions tipificades en aquesta Ordenança seran sancionades tenint en compte els danys i perjudicis produïts, els risc creat i la intencionalitat del causant.

L'alcalde serà competent per a sancionar les infraccions lleus i greus i el ple de l'ajuntament sancionarà les infraccions molt greus, sens perjudici d'allò que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 214 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Article 13. Procediment sancionador.

Per a la tramitació dels expedients sancionadors se seguirà el procediment fixat al Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre procediments sancionadors als àmbits de la competència de la Generalitat.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera.

La present Ordenança entrarà en vigor al cap de quinze dies hàbils d'haver-se publicat el text íntegre de la mateixa en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, i regirà de forma indefinida fins a la seva derogació o modificació.

Disposició final segona.

En el cas de modificació del Pla General Metropolità o del Pla Especial de Protecció i Millora del Parc Agrari del Baix Llobregat que comporti variació de les seves determinacions, l'Ordenança haurà d'adaptar-s'hi.

Caldrà així mateix revisar la present ordenança en el supòsit de formulació i aprovació, en compliment de la previsió continguda a l'article 6.2 de la Memòria del Pla Especial, d'aquelles ordenances del Parc Agrari que afectin el seu contingut.

Molins de Rei, 18 d'octubre de 2004.

