

**Expedient:** 2009 / 039218 / B  
**Assumpte :** Avanç Pla d'ordenació urbanística municipal  
**Interessat:** Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera  
**Terme municipal:** Sant Esteve de Palautordera  
**Comarca:** Vallès Oriental

### Informe annex relatiu a la normativa urbanística

Article 2 "Marc legal".

Cal fer constar la vigència del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la legalitat urbanística (RPLU).

Article 3 "Planejament territorial. Pla especial del Montseny".

Cal fer referència al Pla territorial metropolità de Barcelona vigent (PTMB) que es va aprovar definitivament el 20 d'abril de 2010; i pel que fa al Pla especial del Montseny, cal determinar que és d'aplicació el Pla especial del Parc Natural del Montseny del 1977, o la figura de planejament supramunicipal de protecció del medi natural que el substitueixi.

Article 6.2 "Revisió del POUM".

Cal referir-se al Departament de Territori i a la Comissió de Territori de Catalunya.

Article 10 "Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública".

Cal substituir el contingut d'aquest article tenint en compte les determinacions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de 8 de març de 2024.

Article 19 "Inventari de béns a protegir i desenvolupament del POUM mitjançant formulació d'un Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de Sant Esteve de Palautordera".

Caldrà revisar l'Inventari, tenint en compte que no necessàriament tots els elements del Catàleg de masies i cases rurals han d'estar catalogats com a béns a protegir del patrimoni arquitectònic i cultural.

S'ha d'aclarir si el catàleg de béns protegits inclòs al POUM es limita a enumerar i identificar els béns que són objecte de protecció, o bé d'acord amb l'article 71 del TRLLU incorpora unes normes específiques d'aplicació mentre no s'aprovi el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de Sant Esteve de Palautordera. A aquest respecte, l'apartat 5 d'aquest article resulta confós.

En qualsevol cas, caldrà incorporar les determinacions que puguin derivar de l'informe de l'organisme sectorial competent en matèria de cultura.

Article 32 "Regulació específica dels usos i les activitats".

Caldrà rectificar la classificació d'usos de les zones dels apartats 1.a i 2, establint els usos principals admesos, els compatibles, i si escau, els prohibits.



**Disposicions generals que regulen l'edificació**

**Article 50 "Edificabilitat".**

Caldrà suprimir l'apartat 4, en el cas que no respongui a cap regulació específica d'un Pla de millora urbana vigent.

**Article 51 "Densitat d'habitatges".**

Pel que fa a la densitat d'habitatges de protecció pública cal establir:

*"El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m2 per habitatge".*

**Article 53 "Volum de l'edificació".**

Cal simplificar i unificar en un únic concepte els apartats 3 i 4 relatius a l'alçada màxima reguladora, amb coherència amb l'establert a l'article 79 per a l'edificació alineada a vial i a l'article 92 per a l'edificació aïllada.

**Regulació de l'edificació alineada a vial**

**Article 79 "Coberta".**

Cal esmenar el redactat dels apartats 1 i 2, tenint en compte que l'alçada reguladora màxima es mesura des del punt de referència definit a l'article 84.

**Regulació de l'edificació aïllada**

**Article 89 "Sòl lliure d'edificació en la regulació de l'edificació aïllada"**

Cal substituir el concepte "pati d'illa" pel de "sòl lliure d'edificació".

**Article 98 "Densificació".**

Es podrà admetre l'ús bifamiliar a les zones 6b1\* i 6c1\* que finalment s'identifiquin en els plànols d'ordenació d'acord amb els criteris assenyalats a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de 8 de març de 2024, ja es tracti de noves edificacions o d'edificacions existents (amb la corresponent llicència de divisió horitzontal o vertical).

**Regulació dels sistemes**

**Article 106 "Tipus de sistemes".**

Cal suprimir l'apartat 3, atès que l'article 34.3 del TRLLU que preveia el sistema d'habitatge dotacional ha estat derogat.

**Article 108.10**

Seria recomanable fer una referència genèrica a la legislació urbanística vigent, en lloc de mencionar un article del Reglament.

**Article 111 "Sistema viari (X)".**

A l'apartat 8 es determina que en el plànol d'ordenació d'estructura general i orgànica del territori 1/10.000 s'ha destacat la xarxa bàsica. Caldrà completar el plànol d'ordenació amb aquesta previsió tenint en compte l'assenyalat al punt F.5 de la proposta d'informe urbanístic i territorial del Servei Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, sobre el POUM que es preveu sotmetre a l'aprovació provisional.



Article 114 “Sistema d’espais lliures i zones verdes (V)”.

A l’apartat 2 s’estableix que les construccions o instal·lacions complementàries a la zona verda no podran ocupar més d’un 10% de la superfície total de l’espai lliure o zona verda, amb una alçada màxima de 4,5 m. Seria recomanable reduir aquesta ocupació a un màxim del 5%.

D’altra banda, s’admeten zones d’aparcament per a la pròpia activitat de l’espai lliure públic en un percentatge màxim del 20% de la superfície del parc. Seria recomanable reduir l’ocupació màxima de l’aparcament a un 10%, i caldria precisar el tractament enjardinat d’aquest espai.

A l’apartat 4 es distingeixen amb 8 claus les diferents tipologies de zona verda (Parcs, places, parcs esportius, parcs supramunicipals, espais de jocs infantils, jardins urbans, parcs de nova creació/reserva i parcs periurbans), tanmateix, als plànols d’ordenació només s’han contemplat tres d’aquestes tipologies: V1 “Parcs”, V2 “Places” i V4 “Parcs supramunicipals”. Tota vegada que el document no estableix una regulació específica per a cadascuna de les claus, caldrà simplificar la classificació dels espais lliures públics.

A aquest respecte, seria recomanable establir com a màxim dues qualificacions, una per als espais lliures de caràcter més territorial i vinculats funcionalment i visualment amb el sòl no urbanitzable, on caldria potenciar el manteniment dels valors naturals i paisatgístics; i una altra, per als espais lliures més integrats al teixit urbà on el tractament i el nivell d’urbanització haurà de tenir una altra regulació.

A l’apartat 5 es proposa l’admissió de petits horts amb unes determinades condicions. Cal suprimir aquest apartat i regular els horts urbans dins del sistema d’equipaments.

Article 115 “Sistema de protecció de sistemes (S)”.

Es comprova que en el conjunt del municipi hi ha dos àmbits amb aquesta qualificació situats en el perímetre urbà del Pla de Can Ribes, coincidint, un dels àmbits amb el torrent del Reguissol, i l’altre, amb la riera de Vallmanya.

Caldrà esmenar la regulació d’aquest article, tenint en compte que no es tracta de reserves per a protecció d’infraestructures, tampoc es tracta de sistemes de protecció viària, i el seu paper fonamental no pot ser la reducció de l’impacte sonor i visual des de la carretera.

Caldrà plantejar-se l’opció de qualificar com a sistema d’espais lliures públics l’àmbit situat junt al torrent del Reguissol, atès que reuneix característiques similars i té continuïtat amb un parc lineal previst al llarg del límit oest del Pla de Can Ribes.

Article 116 “Sistema hidràulic (H)”.

Caldrà identificar amb major claredat en els plànols d’ordenació el sòl qualificat de sistema hidràulic, especialment en aquells àmbits que puguin afectar el sòl urbà.

Article 118 “Sistema d’equipaments comunitaris (E)”.

Cal substituir la denominació d’habitatge dotacional per la d’allotjament dotacional (de conformitat amb el Decret Llei 17/2019), i establir la seva regulació específica.

Article 120 “Sistema d’habitatge dotacional públic (D)”.



Cal suprimir aquest article i preveure dins la regulació del sistema d'equipaments comunitaris l'ús específic d'allotjament dotacional i les condicions de la seva regulació.

**Regulació del sòl urbà**

Article 124. Definició de zones.

1. Cal substituir la denominació de zona de conservació (clau 11) per la de masies urbanes (clau 11).
2. Cal suprimir la identificació dels règims general, especial i de preu concertat dels habitatges de protecció oficial, i incorporar la concreció del destí de l'habitatge de protecció pública amb qualificació genèrica o específica, d'acord amb l'article 57.8 del TRLLU.

Pel que fa als articles que regulen les diferents zones i subzones del sòl urbà (articles 125-129):

Caldrà esmenar la regulació normativa de les zones tenint en compte les consideracions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de 8 de març de 2024.

Article 129.1 Definició de la zona de masies urbanes. Cal suprimir per manca de sentit la frase "aïllades o no absorbides pel sòl urbà".

Article 130. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.  
A l'apartat 9 cal substituir l'article 91 per l'article 93 del TRLLU.

**Regulació del sòl no urbanitzable**

En general, caldrà suprimir les referències als articles de la MTRLUC 3/2012, atès que amb posterioritat ha estat modificada en diverses ocasions la Llei d'Urbanisme, i és possible que durant la vigència del POUM s'introdueixin noves modificacions. Per tant, si bé seria preferible referir-se a la legislació urbanística vigent, es podrà fer referència a l'article concret del refós de la legislació urbanística vigent, sense necessitat d'especificar l'articulat de les Lleis i dels Decrets Llei que han anat introduint modificacions.

Article 137 "Definició".

A l'apartat 2 caldria substituir el concepte "sistemes generals" per "espais oberts", per tal d'evitar la confusió amb el terme de sistema general urbanístic que contempla el TRLLU.

Article 139 "Desenvolupament del POUM en el SNU".

Cal esmenar l'apartat 3, ja que aquest Pla no conté el Catàleg de masies i cases rurals. L'esmentat Catàleg està contingut en un Pla especial anterior al POUM, el qual mantindrà la seva vigència un cop entri en vigor el POUM.

Article 141 "Camins rurals".

Cal suprimir la referència a l'article 57 del RDLU, atès que està derogat.

Article 144

Cal esmenar l'errada material del redactat de l'apartat 1.

Article 149.3.d "Noves actuacions i construccions en el SNU".



Caldrà adequar els apartats 1 i 3 a allò determinat al TRLLU vigent.  
En quant a l'apartat 6 que determina que *“queda expressament prohibit la implantació d'activitats com les de golf, càmping i circuits d'artefactes motoritzats de combustió”*, cal tenir en compte que només es podrà mantenir aquesta prohibició genèrica si, d'acord amb l'article 68.9 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, queden suficientment justificades a la memòria del POUM les circumstàncies específiques que desaconsellen o impedeixen la implantació d'aquestes activitats en tot el sòl no urbanitzable del municipi.

Article 150.

Apartat 2. Cal suprimir el redactat proposat i establir el següent:

*“Les construccions agropecuàries que superin els llindars determinats a la legislació urbanística vigent, hauran de seguir la tramitació prevista a l'article 49.2 del TRLLU.*

4d. Caldrà aclarir el redactat d'aquest apartat, tenint en compte que l'apartat 2 de l'article 48 del Reglament de la Llei d'Urbanisme ha estat derogat.

Article 152.

Caldrà precisar el redactat de l'apartat 1b en els termes següents: *Si els habitatges es van implantar amb llicència municipal, poden mantenir-se, però considerats com a volum disconforme. Es poden autoritzar obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús amb les condicions del nou planejament, sempre i quan no estiguin en espais naturals protegits, d'acord amb l'article 108.4 del TRLLU.*

Article 153. “Masies existents i cases rurals”

Cal suprimir aquest article, atès que el POUM no incorpora un nou catàleg. L'article 179 “Catàleg de masies i cases rurals” ja fa referència al Pla especial urbanístic vigent.

Article 155. “Edificacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal”.

A l'apartat 3.a) s'estableixen en 7 punts les condicions que han de complir les instal·lacions agropecuàries. Cal esmenar el següent:

Al tercer punt, s'ha de suprimir la referència al procediment establert a l'article 48 de la Llei d'Urbanisme, i en el seu lloc establir que aquelles construccions que superin els llindars màxims fixats per la legislació urbanística vigent, resten subjectes a l'informe preceptiu i vinculant de la comissió territorial d'urbanisme segons el procediment previst a l'article 60 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Al darrer punt, relatiu als hivernacles, cal suprimir l'apartat que estableix que “en cas de superar aquests llindars, caldrà seguir el procediment establert a l'article 49 de la TRLUC”, atès que l'autorització d'aquestes instal·lacions únicament és de competència municipal.

D'altra banda, cal suprimir l'apartat 4 relatiu a petits establiments comercials, ja que d'acord amb l'article 47 del TRLLU, l'ús comercial no figura dins dels usos admissibles en el sòl no urbanitzable.

Article 156. “Noves construccions destinades a habitatges familiars”.

A l'apartat 2, cal dir que s'entén que l'ús d'habitatge familiar està directament i justificadament associat a una explotació rústica quan concorren els requisits assenyalats a



l'article 50.2 del RLU i a l'article 47.6 bis del TRLLU (on queden englobats els punts a i b, entre d'altres supòsits).  
D'altra banda, cal establir les condicions dels punts c, d, e i f.

Article 158. "Piscines en sòl no urbanitzable".

Davant la greu situació actual de sequera i les conseqüències del canvi climàtic seria recomanable no admetre la nova construcció de piscines en sòl no urbanitzable.

Article 163. "Zonificació del sòl no urbanitzable".

Cal substituir la denominació de zona d'Activitat Autoritzada (clau 26) per la de Activitat temporal (clau 26), amb coherència amb la nomenclatura utilitzada a l'article 169 d'aquest document.

Article 165. "Agrícola de valor. Clau 21".

Caldrà refer i clarificar el redactat de l'apartat 2.b que regula els usos compatibles en els termes que s'assenyalen a continuació.

En primer lloc, tal i com es preveu a la proposta normativa, caldria establir que en termes generals són admissibles els usos i activitats contemplats a l'article 47 del TRLLU, amb les observacions o precisions següents:

- L'habitatge rural i l'allotjament turístic rural, exclusivament s'admeten en construccions existents i catalogades. Respecte aquesta determinació, i amb coherència amb l'apartat 3.b d'aquest article, caldria valorar la possibilitat d'admetre en aquesta zona noves construccions d'habitatge familiar o l'ampliació d'edificacions preexistents implantades legalment (no catalogades), sempre i quan estiguin directament i justificadament associades a les activitats d'explotació rústica d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent.
- Els tallers artesanals de caràcter familiar hauran d'estar associats a les construccions existents i catalogades. Respecte aquesta activitat, s'ha de suprimir la referència a l'ús de petita indústria, atès que l'ús industrial no és admissible en el sòl no urbanitzable.
- Les activitats esportives es podran admetre com a activitats d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, o bé associades a les activitats admeses en les edificacions catalogades, sempre i quan siguin compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat.
- L'ús educatiu, únicament s'admet com a activitat d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupi a l'aire lliure i que s'hagi d'emplaçar en el medi rural, o bé, en masies o cases rurals catalogades. No s'admetran els usos educatius corresponents a ensenyaments reglats, els quals s'hauran de situar en el sòl urbà qualificat de sistema d'equipaments.
- S'admeten les activitats vinculades a la protecció ambiental.
- Queden expressament prohibides les activitats d'explotació de recursos naturals.

Pel que fa a aquesta darrera determinació, cal tenir en compte que només es podrà mantenir aquesta prohibició genèrica si, d'acord amb l'article 68.9 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, queden suficientment justificades a la memòria del POUM les circumstàncies





específiques que desaconsellen o impedeixen la implantació d'aquestes activitats en la zona agrícola de valor i en el conjunt del municipi.

En quant a la resta d'activitats proposades com admissibles, no caldria especificar-les com a usos compatibles perquè ja poden ser admeses per aplicació directa de la Llei d'Urbanisme seguint el procediment legalment previst, ja que en aquest apartat normatiu s'estableix, d'entrada, que són admesos els usos previstos a l'article 47 del TRLLU.

En relació amb l'apartat 3.a, cal suprimir les referències a l'article 48.1.a) del Reglament. Per a les construccions ramaderes es fixa un sostre màxim de 6.000 m<sup>2</sup>, tanmateix, seria convenient establir un criteri d'escalat del sostre en funció de la superfície de la finca.

Per últim, cal dir que en el cas que els habitatges rurals només s'admetin en construccions existents i catalogades, caldrà suprimir l'apartat 3.b per ser innecessària la regulació proposada. En el cas contrari, si es manté aquest apartat normatiu, caldrà suprimir la referència a l'article 57 derogat del Decret 305/2006.

Article 166. "Forestal de valor. Clau 22".

A l'apartat 2.b "Usos compatibles", caldrà suprimir l'admissió genèrica de totes les activitats permeses per l'article 47 del TRLLU, i precisar que l'habitatge familiar i l'allotjament de turisme rural només s'admetran en masies i cases rurals catalogades.

Pel que fa a l'apartat 3 "regulació de l'ordenació", caldria limitar la construcció de noves edificacions i només admetre aquelles vinculades als usos forestals, tal i com s'assenyala a la proposta d'informe urbanístic i territorial del Servei Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, sobre el POUM que es preveu sotmetre a l'aprovació provisional. Conseqüentment, caldrà suprimir els apartats b i c.

Article 168. "Espai natural protegit. Clau 25".

Caldrà establir una regulació pròpia de l'espai natural protegit per tal de garantir la preservació del patrimoni natural del Parc Natural del Montseny mentre no s'aprovi un nou Pla especial supramunicipal de protecció del medi natural, tal i com s'assenyala a la proposta d'informe urbanístic i territorial del Servei Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, sobre el POUM que es preveu sotmetre a l'aprovació provisional.

Article 172. "Llicència municipal".

Cal corregir l'errada material del punt 3 que fa referència al municipi de Roda de Ter.

Article 173. "Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable", Article 174. "Procediment per a l'aprovació de projectes de noves activitats i construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals i en general rústica en sòl no urbanitzable", Article 175 "Procediment per a l'aprovació en sòl no urbanitzable de projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers", Article 176 "D'altres supòsits aplicables del procediment prescrit a l'article 48 de la Llei d'urbanisme", Article 177 "Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i



casos rurals en sòl no urbanitzable”, **Article 178** “Execució d’obres i implantació d’usos en construccions preexistents en sòl no urbanitzable”

En general, aquests articles pretenen recollir els procediments establerts legalment per a la autorització i aprovació dels projectes de les diferents actuacions admeses en el sòl no urbanitzable. Tanmateix, atès que es tracta de determinacions regulades a la legislació urbanística vigent, que són d’aplicació directa, no caldria incorporar-les a les normes del planejament urbanístic.

En cas d’incorporar a la normativa aquestes determinacions legals, caldria suprimir la referència als articles del RDLU que han estat derogats i en el seu lloc esmentar els articles d’aplicació del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU). En qualsevol cas, caldria recollir les determinacions de la legislació urbanística vigent.

#### **Disposicions transitòries**

##### Primera

Cal suprimir aquesta disposició perquè reitera el contingut de l’article 152 de la present normativa.

Segona. D’acord amb la legislació urbanística vigent, s’ha de substituir aquesta disposició pel títol i text següent:

Edificacions existents en sòl no urbanitzable destinades a usos diferents de l’habitatge que no siguin admissibles en aquest règim de sòl.

- Si es van implantar il·legalment, però ha prescrit la infracció urbanística, poden mantenir-se, però considerades fora d’ordenació. Les intervencions possibles són les regulades a l’article 108.2 del TRLLU.
- Si es van implantar amb llicència municipal, poden mantenir-se, però considerades com a volum disconforme. Les intervencions possibles són les regulades a l’article 108.4 del TRLLU.
- Els canvis d’ús en aquestes edificacions s’han d’ajustar als usos admissibles, llevat que, en les edificacions legalment implantades, es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d’autorització.

##### Quarta

Cal suprimir aquesta disposició transitòria de redactat confús, atès que ja queda clarament regulat a l’article 108.5 del TRLLU el règim de compatibilitat dels usos preexistents.

##### Sisena

Cal suprimir aquesta disposició transitòria, ja que té un caràcter excessivament genèric, i tenir en compte que per a les edificacions preexistents serà d’aplicació l’article 108 del TRLLU.

#### **Disposicions finals**

##### Primera

Cal concretar les figures de planejament vigent que queden derogades a partir de l’entrada en vigor del POUM, així com, aquelles que mantenen la seva vigència.





**Annexos normatius**

Cal rectificar les fitxes normatives dels àmbits d'actuació urbanística tenint en compte les consideracions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de 8 de març de 2024.

Glòria Muchart Perramon  
Arquitecta

Signat electrònicament

	Doc. original signat per: Gloria Muchart Perramon 11/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 21/03/2027	Data creació còpia: 21/03/2024 13:13:26
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 9 de 9
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		01OQA63R5JTNTKFAAOEUXCWW882DZ8FI	