



CU: 2
Expedient:2009 / 039218 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 8 de març de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera ha tramés el Pla d'ordenació urbanística municipal, per tal que s'emeti l'informe urbanístic i territorial sobre la proposta de Pla que es preveu sotmetre a aprovació provisional 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

L'objecte del document és la tramitació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Esteve de Palautordera (en endavant POUM).

Àmbit d'actuació

El terme municipal de Sant Esteve de Palautordera, amb 10,64km² de superfície, i 3.037 habitants (segons dades de l'Idescat del 2023), es troba situat a la part oriental de la comarca del Vallès Oriental, a la falda del massís del Montseny. Limita, al nord i a l'est amb el municipi de Fogars de Montclús, a l'oest amb el de Sant Pere de Vilamajor i al sud amb Santa Maria de Palautordera.

El municipi es caracteritza per una zona central força plana que acull els nuclis urbans i la plana agrícola i un perímetre muntanyenc per tres dels seus quatre costats (oest, nord i est) que comporta que més de la meitat del municipi presenti pendents superiors al 20%. Una superfície de 446,73 ha, es a dir el 41,95% del total de la superfície del municipi, està dins l'espai PEIN i Xarxa Natura 2000 "El Montseny" i forma part del Parc Natural del Montseny (d'acord amb el Decret 127/2021). La major part del municipi, a l'entorn d'un 71%, està constituït per sòl forestal.

El nucli de Sant Esteve se situa a la part sud del municipi, a tocar del nucli urbà de Santa Maria de Palautordera, i a uns 30 km de la capital de comarca (Granollers). Connecta amb la xarxa bàsica d'infraestructures de mobilitat (AP-7 i C-251) a través del nucli de Santa Maria de Palautordera mitjançant la única infraestructura d'abast supramunicipal existent, la carretera comarcal BV-5301, la qual constitueix l'únic eix viari bàsic estructurant del nucli de Sant Esteve de Palautordera i, alhora, un dels accessos principals al Parc Natural del Montseny. Aquesta carretera, entre Sant Esteve i Santa Margarida, va acompanyada d'un carril bici segregat.

La distància del nucli urbà de Sant Esteve respecte la cruïlla amb la carretera C-251 que vertebrava tota l'àrea nord est de la comarca del Vallès Oriental és d'aproximadament 7 km, i la distància fins a l'estació de ferrocarril més propera d'uns 6 km.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 1 de 30



El nucli principal està conformat pel nucli antic de Sant Esteve i deferents eixamples o urbanitzacions de la segona meitat del segle passat situades amb continuïtat o properes al teixit urbà de Sant Esteve. Concretament, a la part de llevant del nucli se situen els barris de “Can Record” i “Can Garbeller”, al nord oest del nucli El Pla de Can Ribes, i a l'oest “Can Cruixent” (amb una posició aïllada respecte el nucli). Aquestes urbanitzacions estan conformades per habitatges unifamiliars aïllats en parcel·la petita i mitjana, que si bé van ser construïts com a segona residència han anat evolucionant cap a habitatges principals.

D'altra banda, separats del nucli de Sant Esteve, amb accés des de la carretera BV-5301, hi ha dos assentaments residencials: la urbanització de Santa Margarida i el nucli de Les Margarides.

La població es concentra predominantment al nucli principal de Sant Esteve amb un total del 82,5% dels habitants del municipi, i es troba repartida entre el nucli de Sant Esteve (56,1%), i els creixements pròxims de Can Record (10,15%), el Pla de Can Ribes (11,7%), Can Garbeller (1,75%) i Can Cruixent (2,8%). D'altra banda, el nucli de Santa Margarida concentra el 9,3% i la urbanització de Les Margarides l'1,2%. El 7% restant de la població es localitza en disseminats, dispersa pel municipi.

En el conjunt del municipi hi predomina la tipologia d'habitatge unifamiliar, la qual representa el 64% del total d'habitatges, mentre que la tipologia plurifamiliar representa el 36% i se situa predominantment als nuclis antics de Sant Esteve i del barri de Santa Margarida.

A nivell territorial, cal destacar tres cursos fluvials que travessen el municipi de nord a sud. El més important és la Tordera que és el principal eix vertebrador de la xarxa hidrològica de la zona ja que recull l'aigua de les serralades laterals a través de diverses rieres i torrents de menor entitat. El torrent del Reguissol és el curs fluvial situat més a l'oest del municipi i discorre en paral·lel a la Tordera desembocant-hi aigües avall al municipi veí de Santa Maria de Palautordera. Per últim, la riera de Vallmanya, situada al mig dels dos cursos fluvials abans mencionats, creua la plana del municipi i travessa el nucli urbà de Sant Esteve desembocant a la Tordera just al límit sud del municipi.

En quant a l'activitat econòmica, el sector agrari s'ha anat reduint els últims 20 anys, i cal destacar la proliferació d'hípiques. La principal activitat del municipi és el sector serveis, seguit pels professionals i artistes i el comerç al detall. El municipi no compta amb teixit industrial, i aproximadament la meitat de la població ocupada treballa fora del municipi.

Tramitació municipal

En data 30 de maig de 2016 el Ple de l'Ajuntament va aprovar el Programa de Participació Ciutadana, per tal de facilitar la divulgació i la comprensió de l'avanç del Pla.

El Ple de l'Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera, en data 18 de desembre de 2019 va aprovar inicialment el POUM. Durant el període d'informació pública es van presentar 21 escrits d'al·legacions.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 2 de 30



El Ple de l'Ajuntament, en data 28 d'abril de 2021 va aprovar inicialment per segona vegada el POUM. Durant el període d'informació pública es van presentar 12 escrits d'al·legacions.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió del 2 de febrer de 2022 va aprovar inicialment per tercera vegada el POUM del municipi, el qual es va sotmetre al tràmit d'informació pública per un termini de 45 dies mitjançant les publicacions al DOGC i al BOPB de 15 de febrer de 2022. En aquest darrer període d'informació pública es van presentar 17 escrits d'al·legacions, de les quals 3 s'estimen totalment, 6 parcialment i la resta es desestimen.

Planejament vigent
Planejament territorial vigent

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) es va aprovar definitivament el 20 d'abril de 2010. L'acord de Govern corresponent i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5627, de 12 de maig de 2010, a l'efecte de l'executivitat immediata.

En quant al sistema d'espais oberts, a l'entorn del nucli urbà principal es reconeixen diversos àmbits de protecció preventiva, en especial a la banda de ponent del nucli. Tanmateix, predominantment el sòl no urbanitzable del municipi es troba en la categoria de protecció especial pel seu interès natural i agrari, i a nord i llevant del terme municipal s'estableix una protecció de caràcter supramunicipal dels sòls que es troben inclosos dins el PEIN i Xarxa Natura 2000, en l'espai d'interès natural "El Montseny".

El Pla territorial identifica un connector ecològic a l'àmbit central del municipi amb l'objecte de connectar els espais oberts del Serrat de Can Vilatorç i la Serra Llarga; i donada l'existència d'habitatges implantats inadecuadament en l'àmbit dels Refugis del Montseny, detecta que aquest connector està amenaçat per continus urbans entre el nucli urbà de Sant Esteve i l'espai del Parc Natural del Montseny.

Així mateix, el Pla delimita el corredor fluvial que segueix el curs del riu Tordera.

Pel que fa al sistema d'assentaments, el PTMB preveu l'estratègia de creixement moderat per al nucli de Sant Esteve de Palautordera, el manteniment del caràcter rural per als nuclis de Santa Margarida i Les Margarides i una estratègia d'extinció/reducció per a la urbanització dels Refugis del Montseny.

Finalment, pel que fa al sistema d'infraestructures de mobilitat i transport, el nucli urbà és accessible des de la xarxa viària secundària, BV-5301. El PTMB defineix aquesta carretera com una via existent i no preveu cap nova actuació referent a les infraestructures viàries dins el municipi.

Planejament urbanístic vigent

Les Normes Subsidiàries de planejament (en endavant NNSS), aprovades definitivament el 7 de desembre de 1982 i publicades el 4 de febrer de 1983.

Les NNSS i les seves modificacions posteriors van delimitar 4 sectors residencials en sòl urbanitzable (Can Record, Les Hortes, sector Ponent i Can Molins) i un sector de 29,09 ha



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 3 de 30



amb Pla parcial especial turístic aprovat per Ordre ministerial el 1971 anomenat "Refugis del Montseny".

Segons les dades existents al Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC), des de la vigència de les NNSS fins a data d'avui, s'han aprovat un total de 6 modificacions puntuals de les NNSS: modificació del 1999 que amplia el sector de sòl urbanitzable Can Record; modificació del 2004 que crea un sector nou de sòl urbanitzable (Can Molins); modificació del 2006 que ajusta l'àmbit subjecta a PMU de Santa Margarida; modificació del 2007 relativa al sector de sòl urbanitzable Ponent que amplia les tipologies residencials i fixa la densitat i la reserva d'HPP, i una altra modificació del mateix any que ajusta el límit del terme municipal amb santa Maria de Palautordera, afectant també l'àmbit del sector Ponent. Per últim, consta com a vigent una modificació del 2018 que té com a objecte qualificar com a sistema d'equipament la finca de titularitat pública on es troba el Castell de Montclús, en el sòl no urbanitzable.

Pel que fa al planejament derivat consten en el RPUC com a vigents 4 Plans parcials: el PP Les Hortes de 1988 (modificat el 2013), el PP del sector de Can Record de 1999 (modificat el 2002), el PP sector de Can Molins de 2004 i el PP sector Ponent de 2008. Així mateix, formen part dels expedients vigents 1 PERI del 1983 a l'àmbit de Can Cruixent (modificat el 1993); 1 PMU del 2006 a Santa Margarida; 2 PE del 1983 i del 1985 per a la fixació d'equipaments als àmbits del Pla i les Margarides, respectivament; i un PE del 2017 a la finca de Can Net en sòl no urbanitzable.

Pel que fa a la gestió urbanística, han estat executats en la seva totalitat els sectors residencials Can Record, Les Hortes i Can Molins, restant pendent d'execució el sector Ponent (únicament s'ha construït de forma avançada l'equipament públic a la part sud). El sector "Refugis del Montseny no ha estat desenvolupat.

D'altra banda, el municipi compta amb un Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals (expedient 2010/41640/B) aprovat definitivament el 13 de desembre de 2012 i publicat el 20 de març de 2013; modificat en dues ocasions (expedients 2013/50707/B i 2018/67896/B) per a incorporar 2 nous elements i modificar els articles 13 i 14 de la normativa del PEU.

El Pla especial vigent incorpora un total de 61 elements catalogats.

A nivell supramunicipal, és vigent el Pla especial del Parc Natural del Montseny (expedient 1977/616/B) aprovat definitivament el 26 de juliol de 1977 i publicat el 16 de setembre de 1977, així com la modificació de la seva normativa (expedient 1981/696/B) aprovada definitivament el 15 d'octubre de 1981 i publicada el 16 de desembre de 1981. (en endavant PE del 1977).

Aquest planejament qualifica predominantment la part nord del municipi de Sant Esteve de Palautordera com a zona d'influència, dins l'àrea de preparc.

L'àmbit de sòl urbà "Les Margarides" queda parcialment inclòs en l'àmbit d'aquest Pla especial vigent.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 4 de 30

Al respecte, cal posar de relleu que arran d'una sentència dictada pel Tribunal Suprem en data 16 de desembre de 2016, va quedar derogat el Pla especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge del Parc del Montseny que havia entrat en vigor el 31 de gener de 2009 i, conseqüentment, passa a ser vigent l'anterior PE del 1977, amb la qual cosa es veu substancialment reduït l'àmbit subjecte a una regulació normativa específica de protecció del medi natural.

Així, actualment, a l'entorn d'un 30% de l'àmbit municipal, situat a la part nord, s'inclou en l'àmbit del PE del 1977; mentre que el PE del 2009 anul·lat per sentència incorporava també l'espai PEIN situat entre La Tordera i el límit est del terme municipal, i per tant, regulava normativament una àrea molt superior, de gairebé el 42% de la superfície del municipi.

Descripció general de la proposta

D'entrada, cal destacar que els treballs d'elaboració del POUM han comportat una refosa del planejament vigent i la seva actualització i adequació a la nova cartografia, amb alguns ajustos per tal de reconèixer la realitat física existent.

El model de desenvolupament del nou pla es fonamenta essencialment en el manteniment de les previsions del planejament vigent pel que fa als àmbits que reuneixen les característiques de sòl urbà consolidat i de sòl urbà no consolidat, i per tant, el POUM permet conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius de desenvolupament sostenible, els quals es tradueixen en la utilització racional del territori, la qualitat de vida i el respecte al medi ambient.

Així, es proposa la classificació com a sòl urbà consolidat d'aquells sectors que ja han culminat la seva execució i la densificació d'uns determinats àmbits de ciutat jardí amb l'admissió de l'ús bifamiliar, la classificació com a sòl urbà no consolidat del sector Ponent que es troba en un nivell avançat de la gestió urbanística, la nova classificació com a sòl urbà no consolidat del sector "Can Parrong" i la desclassificació com a sòl no urbanitzable de l'àmbit "Refugis del Montseny" que no està desenvolupat.

A continuació es mostra la comparativa de superfícies dels diferents règims de sòl, entre el planejament vigent i el POUM.

	REFOS NNSS 1982			POUM 2019 - INICIAL			
	m2	Ha	%	m2	Ha	%	
SÒL URBÀ	637.046,00	63,70	5,98%	983.958,19	98,40	9,24%	SÒL URBÀ
Consolidat	333.128,00	33,31	3,13%	853.593,96	85,36	8,02%	Consolidat
No Consolidat	303.918,00	30,39	2,85%	130.364,23	13,04	1,22%	No Consolidat
El Pla de Can Ribes	189.010,00	18,90	1,77%	88.801,23	8,88	0,83%	PAU 1_Resta Sec. Ponent
Can Cruixent	48.803,00	4,88	0,46%	29.222,76	2,92	0,27%	PAU 2_Urb Les Margarides
Santa Margarida	39.324,00	3,93	0,37%	12.340,24	1,23	0,12%	PMU1_Can Parrong
Urb Les Margarides	26.781,00	2,68	0,25%				



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 5 de 30

URBANITZABLE	648.593,80	64,86	6,09%	0,00	0,00	0,00%	SÒL URBANITZABLE
Can Record	159.653,00	15,97	1,50%				
Les Hortes	60.824,00	6,08	0,57%				
Sector Ponent	102.697,80	10,27	0,96%				
Can Molins	19.915,00	1,99	0,19%				
Refugis del Montseny	305.504,00	30,55	2,87%				
SOL NO URBANITZABLE	9.363.101,20	936,31	87,93%	9.664.782,81	966,48	90,76%	SOL NO URBANITZABLE
Parc Montseny 2008*	4.467.270,00	446,73	41,95%	3.196.838,50	319,68	30,02%	Parc Montseny 1977
Resta SNU	4.895.831,20	489,58	45,98%	6.467.944,31	646,79	60,74%	Resta SNU
SÒL TERME MUNICIPAL	10.648.741,00	1.064,87	100,00%	10.648.741,00	1.064,87	100,00%	SÒL TERME MUNICIPAL

Respecte el planejament urbanístic vigent, la proposta del POUM incrementa la superfície del sòl no urbanitzable, d'uns banda, com a conseqüència de la desclassificació del sector "Refugis del Montseny" (30,55 ha) i, d'altra banda, com a resultat de diferents ajustos del perímetre del sòl urbà que tenen per objecte adequar el planejament a la nova cartografia i a la realitat física existent (0,85 ha).

Així mateix, el POUM preveu el sector PMU-01 "Can Parrong" d'1,23 ha com una nova ocupació del sòl, en terrenys que el planejament vigent classifica com a sòl no urbanitzable.

No es preveu cap sector de sòl urbanitzable.

Es proposa un total de 2 polígons d'actuació urbanística (en endavant PAU), i un Pla de millora urbana (en endavant PMU), tots de caràcter residencial.

AMBIT	Superfície (m2)	Ús	Núm.Hab.	Tipologia	
PA-01	Sector Ponent	102.697,80	residencial	388	unifamiliar/plurifamiliar
PA-02	Les Margarides	29.222,76	residencial	22	Aïllada unifamiliar/bifamiliar
PMU-01	Can Parrong	12.340,24	residencial	31	aparellada/filera/masies

En el sòl urbà consolidat, es proposa millorar en diferents punts la connectivitat viària, per exemple al Pla de Can Ribes es preveu la continuïtat del carrer de Barcelona, i a la urbanització de Les Margarides es planteja una millora de la connexió amb la carretera del Montseny.

El POUM elimina la reserva viària o variant de la carretera BV-5301 prevista per les NNSS a l'oest del terme municipal, atesa la gran afectació ambiental i paisatgística que suposaria la seva execució.

Pel que fa al sòl no urbanitzable, s'estableixen vuit zones específiques, atenent al valor agrari i forestal del sòl, així com als valors d'interès ecològic i paisatgístic.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 6 de 30

Descripció i valoració de la proposta

A. ADEQUACIÓ DEL PLA A LES DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL

A1.- Pel que fa al sistema d'espais oberts

En general, pel que fa als nous creixements residencials, el POUM els localitza sobre sòl ja classificat en l'actualitat, o bé sobre sòls de protecció preventiva dels espais oberts.

Així, es constata que l'únic nou creixement proposat no previst al planejament vigent, el PMU-01 "Can Parrong", se situa en un espai que el planejament territorial inclou a la categoria de protecció preventiva, totalment envoltat de sòl urbà. Per tant, atès que el planejament territorial no atorga a aquest àmbit una protecció especial, i tenint en compte la seva contigüitat amb el teixit urbà existent, es pot considerar la seva classificació en el sí del POUM. Això, sens perjudici de l'assenyalat a l'apartat d'aquest informe relatiu a les condicions de desenvolupament de l'esmentat sector.

En relació amb el tractament dels espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari, i els espais inclosos al Parc Natural del Montseny, caldrà tenir en compte la valoració de l'apartat relatiu al sòl no urbanitzable.

A2.- Pel que fa al sistema d'assentaments

El sector anomenat "Refugis del Montseny" que es troba a nord oest del nucli urbà, separat d'aquest, i a cavall entre els termes municipals de Sant Pere de Vilamajor i de Sant Esteve de Palautordera, compta amb un Pla parcial especial turístic aprovat per ordre ministerial l'any 1971, i les NNSS el recullen i classifiquen com a sòl urbanitzable.

Durant tots aquests anys aquest sector no s'ha desenvolupat, tot i que en el terme municipal veí, hi ha una cinquantena d'habitatges unifamiliars ocupats i part de la urbanització executada.

El POUM dona compliment a l'estratègia de reducció/extinció que el planejament territorial assigna a la urbanització "Refugis del Montseny, i a tal efecte, se suprimeix el sector de sòl urbanitzable i s'incorpora aquest àmbit en el sòl no urbanitzable.

En relació amb l'estratègia de creixement moderat que el planejament territorial determina per al nucli urbà de Sant Esteve de Palautordera, i concretament, pel que fa a l'extensió urbana màxima del nucli cal tenir en compte la regulació de l'article 3.15 de les normes d'ordenació territorial que estableix la fórmula següent: $E = 300 * A * f / 100$.

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

Cal dir, que l'extensió urbana de caràcter residencial proposada pel POUM a l'entorn del nucli urbà de Sant Esteve s'adequa quantitativament a les determinacions del PTMB pel que fa a la estratègia de creixement moderat prescrita per a aquest nucli, ja que es pot comprovar que no se sobrepassa l'extensió màxima admissible i el creixement proposat es desenvolupa en continuïtat amb el teixit urbà existent.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 7 de 30



Tanmateix, caldrà rectificar i clarificar l'apartat 7 de la memòria d'ordenació, i justificar correctament el compliment de l'estratègia de creixement moderat d'acord amb l'establert a l'article 3.15 de les normes d'ordenació territorial.

A aquest respecte, caldrà tenir en compte que l'àmbit del "Sector Ponent" (sense incloure l'equipament ja executat) no es pot computar com a superfície de l'àrea urbana existent, ja que no es percep sobre el terreny un nivell d'urbanització avançat i l'àmbit no compta amb la presència de cap habitatge. Per tant, la superfície no urbanitzada de l'àmbit del sector Ponent juntament amb la el sector PMU-01 "Can Parrong" de nova creació han de computar com a extensió urbana.

Pel que fa als nuclis de Santa Margarida i Les Margarides, el PTMB els assigna una estratègia de manteniment del caràcter rural. En aplicació de l'article 3.17 de les NOT, els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal han d'incloure aquests assentaments en el sòl no urbanitzable i establir les normes adequades per al manteniment del seu caràcter. Tanmateix no s'exclou, quan estigui justificat per algun objectiu d'interès públic, que es puguin incloure en una delimitació de sòl urbà amb una ordenació que asseguri el manteniment del seu caràcter. El POUM ha optat per mantenir la classificació de sòl urbà ja prevista en el planejament vigent per aquests nuclis, atès el seu elevat nivell de consolidació.

No obstant això, amb coherència amb l'estratègia de manteniment del caràcter rural assignada pel PTMB no es pot admetre en aquests àmbits cap ampliació o increment d'aprofitament.

En aquest sentit, caldrà suprimir la possibilitat de densificar el nucli de Les Margarides, tenint en compte, d'una banda, la seva posició aïllada i, d'altra banda, la seva situació a tocar del Parc Natural del Montseny. Cal dir, que tot i que la franja oest està inclosa en l'àmbit del PE del 1977, dita franja de sòl urbà ja estava classificada com a sòl urbà en el planejament vigent anterior a la definició de l'espai natural protegit.

B. JUSTIFICACIÓ DEL CREIXEMENT PROPOSAT i PREVISIÓ D'HABITATGES PROTEGITS

B.1 Pel que fa al creixement de la població

La població de Sant Esteve de Palautordera en els darrers 10 anys ha tingut una mitjana de creixement anual de l'1,50%, i si considerem els darrers 20 anys el creixement anual ha estat del 3,55%. S'observa que en el període del 2001 fins al 2009 es va produir un major creixement d'entre el 5 i el 8% donada la bonança econòmica. Un segon període del 2010 al 2017 va ser de contracció (fins i tot decreixement els anys 2013-2014), amb un creixement mitjà anual de l'ordre de l'1%. A partir del 2017 s'intueix un repunt del creixement de la població.

Segons es fa constar a la memòria, el municipi compta amb un total de 1.163 habitatges existents. A més a més, es posa de manifest que existeix un elevat nombre de solars vacants en el sòl urbà, concretament, es fa referència a 629 solars buits (388 habitatges al sector Ponent, i 241 habitatges al sòl urbà consolidat).

Es preveu un horitzó de desenvolupament del POUM fins a l'any 2050, i a partir de l'evolució poblacional dels darrers anys, en el període 2019-2050 s'han considerat quatre



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 8 de 30



escenaris de projecció de la població: l'escenari baix, el moderat, el mitjà, i l'alt o tendencial.

D'acord amb aquestes projeccions, l'any 2050 es podria arribar a una població de 4.552 habitants segons l'escenari baix, de 4.913 habitants en un escenari moderat, de 5.301 habitants en un escenari mitjà i de 5.719 habitants segons l'escenari alt o tendencial.

Segons s'assenyala a la memòria social, cal considerar una oferta de nou sòl residencial (durant la vigència del POUM) que no comporti factors de rigidesa. A tal efecte, es parteix de la xifra projectada per a l'any 2050 de 4.308 habitants (creixement anual mitjà dels últims 6 anys de l'1,46%), i s'afegeix un marge de seguretat de l'entorn del 10%, que donaria una població d'uns 4.726 habitants. Es considera que aquest creixement permet cobrir les noves necessitats d'habitatge que es generin per a usos principals i secundaris.

D'acord amb les dades que consten al document, el planejament vigent de Sant Esteve de Palautordera té un potencial d'uns 743 habitatges (dels quals 114 se situen al sector "Refugis del Montseny"), i a raó de 2,5 habitants/habitatge, això suposaria un increment de 1.857 habitants. Tenint en compte que la població del darrer padró és de 3.037 habitants, s'observa que el potencial del planejament vigent donaria un total de població hipotètic de 4.894 habitants.

En relació amb les previsions del planejament vigent, tenint en compte la culminació o l'avançat procés d'execució dels sectors residencials, la proposta de dimensionat del creixement del POUM reconeix l'actual parc d'habitatges potencials d'execució directa del sòl urbà. Tanmateix, preveu una densificació del sòl urbà consolidat que segons s'indica pot comportar 113 nous habitatges. A aquest respecte, el document admet passar de l'ús unifamiliar al bifamiliar en les subzones d'habitatge unifamiliar 6b1* i 6c1* sempre i quan es tracti de parcel·les de superfície superior a 600 m², mitjançant la divisió horitzontal o vertical dels habitatges.

Així, el POUM manté el potencial de 629 habitatges del planejament vigent (atès que no es computen els 114 habitatges del sector "Refugis del Montseny que es proposa suprimir), afegeix els 113 habitatges que s'estima que poden resultar de la densificació del sòl urbà, i afegeix un nou creixement de 31 habitatges no previst a les NNSS.

Per tant, la proposta del POUM comporta un potencial total de 773 habitatges, que suposa un increment de 1.932 habitants (a raó de 2,5 habitants/habitatge) i una població hipotètica total de 4.969 habitants, situant-se la proposta del POUM a l'entorn de l'escenari moderat contemplat a la memòria social.

Pel que fa al nombre d'habitatges, el potencial màxim de 773 habitatges nous previstos al POUM, sumats als 1.163 habitatges existents, donen un dimensionat global del Pla de 1.936 habitatges.

B.2 Pel que fa a la previsió de la reserva d'habitatge protegit:

A la memòria del document es posa de manifest que d'acord amb l'article 57.3 del TRLLU, el municipi de Sant Esteve de Palautordera resta exempt de l'obligació mínima d'establir



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 9 de 30



una reserva per a habitatge protegit del 30% de sostre residencial de nova implantació, ja que és un municipi d'escassa complexitat urbanística que només distingeix entre el sòl urbà i el no urbanitzable.

Segons consta a la memòria, durant els anys 80 es construïren 23 habitatges de protecció oficial, i posteriorment només es va construir 1 habitatge protegit l'any 1995.

Així, el document manté els 112 habitatges de protecció pública previstos al sector Ponent (7.607,39 m²st), i incorpora 8 habitatges més de protecció pública en el sector de nova creació "Can Parrong". Això, comporta una reserva del 19% del sostre residencial previst en ambdós àmbits d'actuació.

Tanmateix, no es pot considerar d'escassa complexitat un POUM que recull un sector de sòl urbanitzable residencial de gran envergadura (creixement de 388 habitatges), el qual es troba pendent de desenvolupar, on encara no s'ha iniciat l'obra urbanitzadora. En aquest sentit, cal qüestionar el règim de sòl urbà no consolidat proposat per al sector Ponent, i atès que es tracta d'un àmbit de gran extensió que es troba en situació bàsica del sòl rural, caldrà mantenir el règim de sòl urbanitzable delimitat previst al planejament vigent.

Per tant, el municipi de Sant Esteve de Palautordera no pot restar exempt de l'obligació d'establir la reserva mínima per a habitatge protegit fixada a la legislació vigent. Aquesta obligació es concreta en la valoració d'aquest informe relativa als dos sectors on es preveu sostre residencial de nova implantació: sector Ponent i sector Can Parrong.

C. SISTEMES

El POUM proposa els sistemes urbanístics següents:

- Sistema d'espais oberts:
 - o Sistema d'espais lliures i zones verdes (clau V).
 - o Sistema de protecció de sistemes (clau S).
- Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics:
 - o Sistema d'equipaments comunitaris (clau E).
 - o Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau T).
- Sistema d'habitatge dotacional públic (clau D).
- Sistema viari (clau X).
- Sistema hidràulic (clau H)

C.1 Sistema d'espais lliures

L'article 58.1.f del TRLLU defineix l'estàndard mínim del sistema d'espais lliures públics que ha de respondre a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

Així mateix, determina que aquest estàndard mínim no és aplicable als plans d'ordenació urbanística municipal de municipis que tinguin una població inferior a tres mil habitants i d'escassa complexitat urbanística, que només distingeixin entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, amb el benentès que aquests plans han d'efectuar una reserva de sòl que sigui adequada a les necessitats del municipi.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 10 de 30

A la memòria del document es posa de manifest que el municipi de Sant Esteve de Palautordera resta exempt de l'estàndard mínim d'espais lliures públics, atès que el municipi té una població de 2.997 habitants segons el padró de 2021, i té escassa complexitat urbanística en no preveure cap sector de sòl urbanitzable.

Cal dir que tot i que la darrera documentació del POUM té en compte la població de l'any de la seva redacció (2021), segons dades de l'Idescat del 2023 el municipi compta amb 3.037 habitants, no essent la població inferior als 3.000 habitants. A més a més, tal i com s'ha exposat a l'apartat B.2 d'aquest informe no es tracta d'un POUM d'escassa complexitat urbanística. Per tant, caldrà actualitzar el document que s'aprovi provisionalment i acreditar el compliment de l'estàndard mínim d'espais lliures públics que determina l'article 58.1.f del TRLLU.

Un dels objectius del POUM és potenciar els eixos fluvials com a parcs fluvials centrals del municipi. A aquest respecte, caldria aprofitar la nova classificació del sector "Can Parrong" per a garantir la continuïtat del parc que segueix la llera de la riera de Valmanya en el seu pas pel centre urbà.

D'altra banda, a l'accés sud al nucli urbà, davant de la rotonda i al costat del parc del Patufet, hi ha un espai al qual el POUM no ha assignat cap qualificació i que per les seves característiques s'hauria de qualificar com a sistema d'espais lliures.

Pel que fa als horts urbans, no es podran admetre en el sistema d'espais lliures i, si escau, hauran de quedar regulats en el sistema d'equipaments.

C.2 Sistema d'equipaments

Pel que fa als equipaments educatius, el municipi compta amb una llar d'infants al carrer Major, un Centre d'Educació Infantil i Primària (CEIP Vallmanya) i un Institut d'Educació Secundària al sector de Can Record. El POUM qualifica un total de 19.049,15 m² com a sistema d'equipament docent (clau E1), que comporta una ràtio de 6,65 m²/habitant.

En quant als equipaments esportius, es qualifiquen de forma específica (clau E5) els equipaments esportius existents al sud est del nucli urbà que ocupen una superfície de 9.524,27 m². Això comporta una ràtio de 3,33 m²/habitant.

En el conjunt del municipi, el total del sòl destinat a sistema d'equipament és de 60.176,64 m², i el 45,15% d'aquesta superfície es preveu com a reserva sense ús específic assignat (clau E7).

Cal tenir en compte el marc legal urbanístic d'aplicació determinat pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el qual va entrar en vigor el 31 de desembre de 2019. L'article 11 d'aquest Decret Llei modifica els articles 34.5 i 57.5 del TRLLU, de manera que els equipaments d'allotjament dotacional s'integren al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

La Disposició Transitòria Tercera (DT3^a) de l'esmentat decret determina que les disposicions relatives al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 11 de 30



dotacional s'han d'aplicar a tots els instruments urbanístics que en l'entrada en vigor del DLL no hagin estat aprovats provisionalment.

Per tant, caldrà incorporar el sistema d'allotjament dotacional dins del sistema d'equipaments comunitaris amb la seva regulació específica, i suprimir la previsió del sistema d'habitatge dotacional.

D. SÒL URBÀ

D.1. Zones

Es defineixen i es regulen en el sòl urbà un total de 5 zones, les quals es desglossen en diferents subzones:

- Nucli antic (clau 1, subzona 1b). Al nucli de Sant Esteve i a Santa Margarida.
- Illa oberta (subzones 4b Bloc plurifamiliar densitat mitjana i 4b HP). Al sector Ponent.
- Cases agrupades, clau 5b1 (a Can Molins i al sector Ponent) i clau 5b2 (a Can Record)
- Cases aïllades: clau 6a (primer eixample de Sant Esteve), clau 6b1 (Can Ribes sud, Santa Margarida, Can Record i sector Ponent) i clau 6c1 (Les Margarides, Can Cruixent, Can Garbeller i Can Ribes nord)
- Masies urbanes (clau 11)

En relació amb la regulació de les condicions d'ús de les diferents zones:

De conformitat amb l'article 68.2.d del Reglament de la Llei d'Urbanisme, caldrà especificar, d'una banda, els usos principals admesos (ja sigui residencial unifamiliar, residencial bifamiliar, unifamiliars agrupades o residencial plurifamiliar), en el benentès que el concepte "residencial aparellat" és una tipologia però no es correspon amb un ús; i d'altra banda, els usos compatibles (com poden ser, aparcament, oficines i serveis, restauració, tallers artesanals, equipaments comunitaris, PEC comercial, etc). Així mateix, es pot establir la prohibició expressa de determinats usos.

En relació amb l'alçada màxima de les edificacions:

S'observa, que a la zona de nucli antic s'han mantingut les alçades màximes previstes al planejament vigent: B+1 (7,5 m), B+2 (10,50 m) i B+3 (13,50 m).

En canvi, es constata que en la majoria de les subzones dels eixamples i urbanitzacions, on es preveu la tipologia predominant al municipi d'habitatges unifamiliars de B+1, es proposa el manteniment del nombre de plantes de l'edificació i un increment rellevant de l'alçada reguladora màxima. Així, a les urbanitzacions de Can Ribes, Can Cruixent, Can Garbeller, Santa Margarida, Les Margarides, i a les subzones B i C del sector Ponent, s'incrementa l'alçada màxima passant de 7,5 m previst al planejament vigent als 9 m fixats al POUM. A l'àmbit de Can Record i a la subzona A del sector Ponent es passa de l'alçada màxima de 7,10 m als 9 m, i a Can Molins dels 8 m als 9 m. Així mateix, pel que fa a la subzona plurifamiliar del sector Ponent (B+2), es passa dels 10 m d'alçada màxima fixada al planejament vigent als 12 m proposats pel POUM.

Caldrà revisar i justificar la proposta d'incrementar d'una forma tan genèrica l'alçada reguladora màxima, tenint en compte que moltes de les urbanitzacions compten amb un



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 12 de 30

nivell d'edificació elevat, i valorant l'impacte paisatgístic que podrien comportar els volums resultants. Al respecte, s'escau recordar que la modificació puntual del Pla parcial de Can Record, publicada el 30 de setembre de 2002, precisament va tenir com a objecte reduir l'alçada màxima de les edificacions.

A continuació s'analitza la refosa de la regulació urbanística de les NNSS i dels planejaments promoguts durant la vigència d'aquestes, en els diferents àmbits del sòl urbà.

D.1.1 (clau 1b) - Nucli antic de Sant Esteve, de Santa Margarida i algunes edificacions confrontants amb la carretera BV-5301.

Es correspon amb els àmbits d'edificació continua alineada a vial del nucli antic. L'objectiu és conservar les característiques tipològiques del conjunt urbà de la part més antiga de la població. En el plànol d'ordenació es delimiten les profunditats edificables i el nombre màxim de plantes. S'admeten els habitatges unifamiliars i plurifamiliars, a més a més d'altres usos. S'estableixen unes normes estètiques de composició, materials, color, acabat de les façanes, etc.

El POUM estableix uns paràmetres de parcel·lació:

Parcel·la mínima de 120 m², façana mínima de 4 m, es permet l'agrupació de parcel·les amb una façana màxima de 12 m, no s'admetrà la tipologia d'habitatge unifamiliar amb divisió horitzontal quan no es compleixi amb la façana mínima de forma individualitzada.

D.1.2 (clau 6a) - Primer eixample a l'entorn del nucli antic de Sant Esteve

Es tracta d'un creixement residencial a la part sud oest del nucli antic, situat entre el nucli i el sector Ponent.

El planejament vigent atorga a aquestes illes de sòl urbà la qualificació d'ordenació residencial intensitat 1, que es correspon amb una zona de tipologia d'edificació aïllada, amb parcel·la mínima de 200 m², façana mínima de 10 m, ocupació màxima del 40%, edificabilitat màxima d'1 m²st/m²s, alçada de B+1 (7,5 m) i separacions d'1,5 m a vial i 2 m a la resta de límits. S'admeten edificacions aparellades amb unitat de conjunt. Ús residencial admès: unifamiliar.

El POUM proposa per aquest àmbit la qualificació de cases aïllades (subzona 6a d'habitatge unifamiliar i aparellat amb parcel·la de 200 m²). Aquesta subzona queda regulada pels paràmetres següents:

Habitatge aïllat i aparellat, amb parcel·la mínima de 200 m², façana mínima de 10 m, ocupació màxima del 40%, edificabilitat màxima d'1 m²st/m²s, alçada màxima de B+1 (9 m), separacions d'1,5 m a vial i 2 m a la resta de límits, i ús residencial admès: "unifamiliar o aparellat".

Caldrà suprimir el concepte d'ús "aparellat", i d'acord amb el planejament vigent admetre per a la subzona 6a l'ús unifamiliar. No obstant això, de conformitat amb el planejament vigent, es pot admetre la tipologia d'edificacions aparellades amb unitat compositiva del conjunt, complint amb 1 habitatge per parcel·la mínima de 200 m².



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 13 de 30

D.1.3

(clau 6b1) - Can Ribes (sud) i Santa Margarida

El planejament vigent atorga a aquests dos àmbits la qualificació d'ordenació residencial intensitat 2, que es correspon amb una zona de tipologia d'edificació aïllada, amb parcel·la mínima de 400 m², façana mínima de 15 m, ocupació màxima del 40%, edificabilitat màxima de 0,75 m²st/m²s, alçada de B+1 (7,5 m) i separacions de 3 m a vial i 2 m a la resta de límits. S'admeten edificacions aparellades amb unitat de composició. Ús residencial admès: unifamiliar.

El POUM proposa per aquests àmbits la qualificació de cases aïllades (subzona 6b1 d'habitatge unifamiliar amb parcel·la de 335 m²). Aquesta subzona queda regulada pels paràmetres següents:

Edificació aïllada, amb parcel·la mínima de 335 m², façana mínima de 15 m, ocupació màxima del 40%, edificabilitat màxima de 0,75 m²st/m²s, alçada màxima de B+1 (9 m), separacions de 3 m a vial i 2 m a la resta de límits, i usos residencials admesos unifamiliar i bifamiliar.

Per a l'àmbit de Can Ribes s'afegeix un (*) a la clau 6b1 i es determina el següent:

"S'indica en (), els solars on s'aplica la densificació, condicionada a parcel·la de més de 600 m² de sòl".*

(clau 6c1*) - Les Margarides, Can Cruixent, Can Garbeller i Can Ribes (nord):

En aquest conjunt d'urbanitzacions el planejament vigent atorga la qualificació d'ordenació residencial intensitat 3, que es correspon amb una zona d'habitatges unifamiliars aïllats, amb parcel·la mínima de 800 m², façana mínima de 20 m, ocupació màxima del 30%, edificabilitat màxima de 0,5 m²st/m²s, alçada de B+1+golpes (7,5 m) i separacions de 6 m a vial i 3 m a la resta de límits.

El POUM proposa per aquests àmbits la qualificació de cases aïllades (subzona 6c1* d'habitatge unifamiliar amb parcel·la de 700 m²). Aquesta subzona queda regulada pels paràmetres següents:

Habitatge aïllat, amb parcel·la mínima de 700 m², façana mínima de 19 m, ocupació màxima del 30%, edificabilitat màxima de 0,5 m²st/m²s, volum edificable màxim de 2.500 m³, alçada màxima de B+1 (9 m), separacions de 6 m a vial i 3 m a la resta de límits, i usos admesos unifamiliar i bifamiliar.

A la part final es determina el següent:

"S'indica en (), els solars on s'aplica la densificació, condicionada a parcel·la de més de 600 m² de sòl".*

Aquestes dues qualificacions (6b1 i 6c1*) comprenen totes les urbanitzacions d'habitatges unifamiliars aïllats ja desenvolupades. S'observa que es proposa un ajust de la superfície mínima de parcel·la (de 400 m² a 335 m² a la clau 6b1, i de 800 m² a 700 m² a la clau 6c1*), tot mantenint per ambdues subzones l'índex d'edificabilitat i l'ocupació del planejament vigent.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 14 de 30

Pel que fa a l'ús bifamiliar o densificació, en la regulació d'ambdues subzones el planejament vigent només admet l'ús unifamiliar, mentre que el POUM proposa l'admissió de forma genèrica de l'ús bifamiliar, i a més a més, afegeix una possibilitat de densificació en parcel·les de més de 600 m2. D'altra banda, a l'article 100 de la normativa es regula la densificació de l'edificació aïllada, i es determina que concretament en les claus 6b1* i 6c1* de parcel·la superior a 600 m2 es permet l'ús bifamiliar, amb el compliment de la legislació vigent.

D'entrada, cal dir que la formulació d'una proposta de densificació del sòl urbà consolidat, que comporti l'admissió de l'ús bifamiliar en determinats teixits on el planejament vigent únicament admet l'ús unifamiliar, pot suposar una optimització del sostre edificat i un reconeixement de la realitat social del municipi.

Tanmateix, s'observa una incongruència en la regulació proposada, ja que no té sentit assenyalar amb un (*) determinats àmbits on s'admet la densificació, quan en la totalitat de les dues subzones ja s'està proposant l'admissió de l'ús bifamiliar que ha de comportar la pretesa densificació. D'altra banda, a la regulació de la subzona 6b1 s'assenyala que l'ús residencial bifamiliar està indicat en el plànol d'ordenació amb el subíndex b, i en canvi no s'aprecia aquesta identificació en el plànol.

A aquest respecte, caldrà rectificar i clarificar la regulació de la densificació de l'ús residencial tenint en compte les consideracions següents:

- Als àmbits de Les Margarides i Santa Margarida, amb coherència amb l'estratègia de manteniment del caràcter rural d'aquests nuclis que determina el PTMB, no es pot admetre una densificació o un increment de l'aprofitament urbanístic, i per tant, caldrà mantenir l'ús unifamiliar vigent i suprimir l'admissió de l'ús bifamiliar. Així mateix, a l'àmbit de Les Margarides situat a tocar del Parc Natural del Montseny, s'ha de suprimir la possibilitat de densificació assenyalada amb (*).
- D'altra banda, pel que fa a la regulació de les condicions d'ús d'ambdues subzones (6b1 i 6c1), en termes generals caldrà mantenir com a ús principal el residencial unifamiliar previst al planejament vigent, sens perjudici que es pugui establir de forma justificada i amb les condicions necessàries la possibilitat de densificació amb l'ús bifamiliar en determinats àmbits de Can Ribes i Can Garbeller, els quals podran quedar identificats amb un (*). Pel que fa a l'àmbit de Can Cruixent, donada la seva posició aïllada, no és recomanable plantejar una densificació de l'ús residencial.

D.1.4 Sector Can Record

El planejament derivat vigent atorga al sector Can Record les qualificacions següents:

- Subzones 4b1 i 4b2 "Edificació aïllada per una unitat independent d'habitatge en parcel·la mínima de 400 m2": parcel·la mínima de 400 m2, façana mínima de 15 m, ocupació màxima del 40%, edificabilitat màxima de 0,60 m2st/m2s, alçada màxima de B+1 (7,10 m), separacions a carrer i a fons de 3 m i a laterals de 2 m.
- Subzona 4b3 "Edificació aparionada per a dues unitats d'habitatge formant una única unitat compositiva per a cada dues parcel·les colindants": edificació aïllada, parcel·la mínima de 290 m2, façana mínima de 10 m, ocupació màxima del 40%, edificabilitat màxima de 0,60 m2st/m2s, alçada màxima de B+1 (7,50 m), separacions a carrer de 3, 4 o 5 m (depèn del tipus de vial), a fons de 4 m i a laterals de 3 m.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 15 de 30

El POUM atorga la qualificació de cases aïllades (subzona 6b1 d'habitatge unifamiliar amb parcel·la de 335 m²) a les zones 4b1 i 4b2 del planejament vigent, i la qualificació de cases agrupades (subzona 5b2 "Unifamiliar aparellada o aïllada-Can Record") a la zona 4b3 del planejament vigent.

- **Subzona 6b1:** Edificació aïllada, amb parcel·la mínima de 335 m², façana mínima de 15 m, ocupació màxima del 40%, edificabilitat màxima de 0,75 m²st/m²s, alçada màxima de B+1 (9 m), separacions de 3 m a vial i 2 m a la resta de límits, i usos residencials admesos unifamiliar i bifamiliar.
- **Subzona 5b2:** parcel·la mínima de 290 m² (adossat 140 m²), façana mínima de 20 m (adossat de 10 m), ocupació màxima del 40%, edificabilitat de 0,60 m²st/m²s, densitat d'1 habitatge per parcel·la mínima, alçada màxima de B+1 (9 m), i separacions de 3 m a vial i 2 m a la resta de límits. Usos residencials admesos: unifamiliar o bifamiliar (aparellat).

El sector Can Record s'ha desenvolupat d'acord amb les determinacions del Pla parcial publicat el 17 de novembre de 1999, i la seva modificació puntual publicada el 30 de setembre de 2002. Tanmateix, s'observa que la proposta de qualificació del POUM no s'ajusta exactament al planejament vigent:

1) Per a la zona d'habitatge unifamiliar aïllat, que és la predominant al sector, es proposa reduir la superfície mínima de la parcel·la de 400 m² a 335 m², incrementar l'edificabilitat neta de 0,6 m²st/m²s a 0,75 m²st/m²s, i admetre l'ús bifamiliar quan el planejament vigent només admet en aquesta zona l'ús unifamiliar.

Caldrà refondre correctament els paràmetres vigents, pel que fa a la superfície de la parcel·la mínima, l'índex d'edificabilitat neta i l'ús residencial unifamiliar, i en el cas de proposar la modificació d'algun paràmetre s'haurà de justificar adequadament a la memòria del document. A tal efecte, s'haurà de crear una subzona específica (per exemple 6b2) per a Can Record.

2) A la zona d'habitatges aparellats, el planejament vigent fixa la tipologia de dos habitatges adossats en un volum unitari per a cada dues parcel·les mínimes. Els paràmetres vigents referits a una parcel·la són: parcel·la mínima de 290 m² (amb façana mínima de 10 m) i ús residencial unifamiliar, atès que l'habitatge bifamiliar serà el resultat de construir en dues parcel·les.

Caldrà refondre els paràmetres vigents conforme els quals s'ha edificat i, conseqüentment, esmenar la regulació de la subzona 5b2, suprimint la parcel·la mínima de 140 m² i la façana mínima de 20 m, i suprimint l'admissió de l'ús bifamiliar, sens perjudici de determinar que la tipologia ha de consistir en uns volums unitaris d'habitatges aparellats per a cada dues parcel·les.

D.1.5 Sector Ponent

El planejament derivat vigent atorga al sector Ponent les qualificacions següents:

- Unifamiliar aïllada (clau A): parcel·la mínima de 335 m², façana mínima de 15 m, ocupació màxima del 40%, edificabilitat màxima de 0,60 m²st/m²s, alçada màxima de B+1 (6,5 des de rasant PB i 7,10 des de cota natural terreny), separacions de 3m a vial i espai lliure i de 2 m a veïns.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 16 de 30

- Unifamiliar aparellada (clau B): parcel·la mínima de 144 m², façana mínima de 6 m, ocupació definida en plànol, edificabilitat màxima 2 vegades l'ocupació, alçada màxima de B+1 (7,5 m), separacions definides en plànol, densitat assenyalada en plànol.
- Unifamiliar en filera (clau C): parcel·la mínima de 129 m², façana mínima de 6 m, ocupació definida en plànol, edificabilitat màxima 2 vegades l'ocupació, alçada màxima de B+1 (7,5 m), separacions definides en plànol, densitat assenyalada en plànol.
- Plurifamiliar aïllada (clau D): parcel·la mínima de 600 m², ocupació definida en plànol, edificabilitat màxima 3,3 vegades l'ocupació, alçada màxima de B+2 (10 m), separacions definides en plànol, densitat assenyalada en plànol.

El POUM atorga la qualificació de cases aïllades (subzona 6b1 d'habitatge unifamiliar amb parcel·la de 335 m²) a la clau A del planejament vigent, atorga la qualificació de cases agrupades (subzona 5b1 "Unifamiliar aparellada o en filera-sector Ponent, Can Molins i Can Parrong") a les claus B i C, i atorga la qualificació d'illa oberta (subzones 4b "Bloc densitat mitjana" i 4b HP) a la clau D.

- Subzona 6b1: Edificació aïllada, amb parcel·la mínima de 335 m², façana mínima de 15 m, ocupació màxima del 40%, edificabilitat màxima de 0,75 m²st/m²s, alçada màxima de B+1 (9 m), separacions de 3 m a vial i 2 m a la resta de límits, i usos residencials admesos unifamiliar i bifamiliar.
- Subzona 5b1: parcel·la mínima de 120 m², façana mínima de 6 m, profunditat edificable i ocupació màxima definida al plànol, edificabilitat dues vegades l'ocupació, densitat d'1 habitatge per parcel·la segons plànol, alçada màxima de B+1 (9 m), i separacions de 3 m a vial i 3 m a la resta de límits o la dibuixada al plànol. Usos residencials admesos: unifamiliar.
- Subzona 4b: parcel·la mínima de 600 m², façana mínima de 10 m, profunditat i ocupació definides en plànol, edificabilitat màxima 3,3 vegades l'ocupació, alçada màxima de B+2 (12 m), separacions mínimes de 3 m o les definides en plànol, ús residencial plurifamiliar.

Per a la zona d'habitatge unifamiliar aïllat, es proposa incrementar l'edificabilitat neta de 0,6 m²st/m²s a 0,75 m²st/m²s, i admetre l'ús bifamiliar quan el planejament vigent només admet en aquesta zona l'ús unifamiliar. S'observa, per tant, que el POUM no refon correctament els paràmetres que el Pla parcial vigent fixa per a la zona A, pel que fa a l'índex d'edificabilitat neta i l'ús residencial unifamiliar.

D.1.6 Sector Can Molins

El planejament derivat vigent atorga al sòl d'aprofitament privat del sector Can Molins una única qualificació de zona residencial, concretament, la zona d'edificació d'habitatges en filera. En el conjunt del sector es preveuen 6 agrupacions d'habitatges amb un total de 32 habitatges. Els paràmetres de parcel·la mínima, ocupació, edificabilitat i nombre d'habitatges, queden definits al plànol d'ordenació. Es fixa una façana mínima de 6 m, una alçada màxima de B+1 (8 m), i unes separacions mínimes de 3 m a carrer i 1,5 m a la resta de límits.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 17 de 30

El POUM atorga al sòl residencial la qualificació de cases agrupades (subzona 5b1 “Unifamiliar aparellada o en filera-sector Ponent, Can Molins i Can Parrong”) que es regula amb els paràmetres següents:

parcel·la mínima de 120 m², façana mínima de 6 m, profunditat edificable i ocupació màxima definida al plànol, edificabilitat dues vegades l'ocupació, densitat d'1 habitatge per parcel·la segons plànol, alçada màxima de B+1 (9 m), i separacions de 3 m a vial i 3 m a la resta de límits o la dibuixada al plànol. Usos residencials admesos: unifamiliar.

D.2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PAU-01 – “Polígon d'actuació urbanística Sector Ponent”

L'àmbit se situa a la part de ponent del nucli urbà principal i limita al sud amb el municipi de Santa Maria de Palautordera. Compta amb un Pla parcial aprovat, i segons s'indica a l'expedient compta amb Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització aprovats. L'any 2006 es va cedir de forma avançada l'equipament situat al sud del sector i es va edificar el CEIP Vallmanya que el POUM inclou en el sòl urbà consolidat. Tanmateix, el sector es troba pendent de completar la seva execució.

Planejament vigent

La Modificació puntual de les NNSS referent al sòl urbanitzable del sector Ponent (expedient 2006/24718/B) aprovada definitivament el 19 d'octubre de 2006 i publicada el 2 de febrer de 2007, i el Pla parcial urbanístic del sector Ponent (expedient 2006/22126/B) aprovat definitivament el 29 de maig de 2008 i publicat el 29 d'octubre de 2008.

El planejament vigent determina per a l'esmentat sector de sòl urbanitzable delimitat les superfícies i paràmetres següents:

- Superfície del sector de 102.697,80 m²
- Total sòl públic de 54.088,71 m² (52,67%)
 - Sistema d'espais lliures d'11.020,75 m² (10,73%)
 - Sistema d'equipaments de 13.450,90 m² (13,10%)
 - Sistema viari de 29.306,16 m² (28,54%)
 - Sistema de serveis tècnics de 310,90 m² (0,30%)
- Total zona d'aprofitament privat de 48.609,09 m² (47,33%). Sostre 38.735,44 m²
 - Plurifamiliar aïllada (clau D) de 16.689,5 m² (16,25%). Sostre: 17.773,26 m²
 - Unifamiliar en filera (clau C) de 20.203,99m² (19,67%). Sostre: 13.757,7 m²
 - Unifamiliar aparellada (clau B) de 6.197,12m² (6,03%). Sostre: 3.614 m²
 - Unifamiliar aïllada (clau A) de 4.819,99 m² (4,69%). Sostre: 2.891,99 m²
 - Zona comercial de 698,49 m² (0,68%). Sostre: 698,49 m²

Total habitatges: 388 (13 unifamiliars, 24 aparellats, 102 en filera, 137 plurifamiliar lliure i 112 plurifamiliar protegit).

- Nombre d'habitatges lliures: 276
- Nombre d'habitatges protegits: 112
- Reserva per HPP del 20% del sostre residencial.
- Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 18 de 30



- Obligació de costejar l'execució de les càrregues externes de vialitat i serveis tècnics.

Descripció i paràmetres proposats

Es proposa un canvi del règim de sòl, passant de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà no consolidat, amb la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística.

L'objectiu del polígon d'actuació és completar l'execució del sector previst al planejament vigent, amb "l'obtenció de sòl d'equipament i espais lliures, la connexió nord-sud del municipi i l'acabament de la vialitat inacabada". Així mateix, tal i com s'assenyala a la memòria, un altre objectiu és l'obtenció d'habitatge de protecció pública.

Les superfícies i paràmetres reguladors assenyalats a l'annex normatiu per al PAU-01 són les següents:

- Superfície polígon d'actuació de 102.697,80 m²
- Total sòl públic de 54.088,71 m² (52,67%)
 - Sistema d'espais lliures (clau V) d'11.020,75 m² (10,73%)
 - Sistema d'equipaments (clau E) de 13.450,90 m² (13,10%)
 - Sistema viari (clau Xr) de 29.306,16 m² (28,54%)
 - Sistema de serveis tècnics de 310,90 m² (0,30%)
- Total zona d'aprofitament privat de 48.609,09 m² (47,33%). Sostre 38.735,44 m²st
 - Bloc Plurifamiliar (clau 4b) de 9.175,51 m² (8,93%). Sostre: 10.165,90 m²st
 - Bloc plurifamiliar HP (4bHP) de 8.212,48m² (8,00%). Sostre: 7.607,39 m²st
 - Unifamiliar en filera (clau 5b1) de 20.203,99m² (19,67%). Sostre: 3.614 m²st
 - Unifamiliar adossada (5b1) de 6.197,12m² (6,03%). Sostre: 13.757,7 m²st
 - Unifamiliar aïllada (clau 6b1) de 4.819,99 m² (4,69%). Sostre: 2.891,99 m²st
 - Sostre comercial de 698,49 m²st.
- Edificabilitat bruta màxima de 0,80 m²st/m²s.
- Nombre d'habitatges: 388
- Densitat: 38 hab/ha (27 hab lliures/ha i 11 HPP/ha)
- Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.
- Reserva del 20% del sostre qualificat per a ús residencial per HPP (segons article 57.3 del DL 1/2005).
- Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Pel que fa a la gestió, es determina que el polígon es podrà desenvolupar en subsectors per mitjà de Plans de millora urbana, els quals hauran de disposar d'un estudi de viabilitat econòmica que justifiqui les despeses generals del sector Ponent i les despeses particulars del PMU creat.

S'estableix l'obligació d'urbanitzar uns àmbits externs al polígon assenyalats gràficament amb destí a vialitat i serveis tècnics, així com assumir el cost d'ampliació de depuració com a conseqüència de l'augment d'habitatges.

Valoració

El sector Ponent, segons es desprèn de l'expedient, està reparcel·lat i s'han efectuat les corresponents cessions. Pel que fa al nivell d'urbanització, es posa de manifest que només es troba urbanitzat en la seva part sud d'accés al municipi, concretament, en els terrenys



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 19 de 30



necessaris per a la construcció de l'escola Vallmanya, actualment en funcionament. Per tant, la part urbanitzada constitueix una proporció petita de l'àmbit, ja que majoritàriament no estan definides les rasants de la vialitat i el sector no disposa dels serveis urbanístics necessaris.

En el POUM s'ha optat per mantenir l'ordenació i aprofitament urbanístic previst en el planejament vigent, essent l'objectiu principal completar l'execució del sector i desencallar l'actual situació d'estancament.

Tanmateix, a la vista que des de la vigència del Pla parcial han transcorregut 15 anys sense que s'hagi executat la urbanització del sector, i donada la gran extensió i característiques del sector Ponent que actualment, segons la legislació vigent, s'emmarca en la situació bàsica de sòl rural, caldrà mantenir el règim de sòl urbanitzable delimitat i, si escau, reduir l'àmbit del sector o ajustar la seva ordenació, per tal de garantir la viabilitat del seu desenvolupament i superar l'estat actual de bloqueig en que es troba aquest creixement. En qualsevol cas, serà del tot rellevant que el POUM fixi uns mecanismes de gestió urbanística adequats que garanteixin l'execució gradual del sector en els 4 quinquennis previstos al pla d'etapes.

En relació amb la reserva d'habitatge de protecció pública caldrà tenir en compte la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que a la disposició final quarta, modifica l'article 20.1.b del Reial decret legislatiu 7/2015 pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana. Segons el nou text legal cal destinar una reserva mínima a habitatge subjecte a un règim de protecció pública determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb aquesta, pels instruments d'ordenació i ha de comprendre, com a mínim, els terrenys necessaris per fer el 40% de l'edificabilitat residencial que preveu l'ordenació urbanística en sòl rural que s'hagi d'incloure en actuacions de nova urbanització.

En el cas del sector Ponent, es tracta d'una actuació de nova urbanització que es troba en la situació bàsica del sòl rural (segons la definició de l'article 21 del RDL 7/2015) i, per tant, caldrà preveure una reserva mínima del 40% del sostre residencial total per a habitatges de protecció pública.

PAU-02 – “Polígon d'actuació urbanística Urbanització Les Margarides”

L'àmbit se situa al nord del municipi i limita per la part de ponent amb el Parc natural del Montseny. Constitueix una urbanització de cases unifamiliars aïllades que es troba totalment edificada, i pendent de recepcionar la urbanització.

Planejament vigent

Les NNSS i el Pla especial Equipaments del sector Les Margarides (expedient 1985/6086/B) aprovat definitivament el 20 de febrer de 1985 i publicat el 24 de maig de 1985, classifiquen l'àmbit de Les Margarides, de 2,632 ha, com a sòl urbà.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 20 de 30



Les NNSS recullen un assentament urbà ja existent en el moment de la seva aprovació, i atorguen al sòl d'aprofitament privat (19.495 m²) la qualificació de zona d'ordenació residencial intensitat 3. Aquesta zona es regeix pels paràmetres següents:

- Ús unifamiliar
- Tipologia: edificació aïllada.
- Parcel·la mínima de 800 m², i façana mínima de 20 m
- Edificabilitat neta de 0,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima del 30%
- Alçada màxima de PB+1PP+golfes (7,5 m)
- Separacions: a vial de 6m, i a altres límits de 3m.

El PE aprovat l'any 1985 fixa tres peces de parcs i jardins urbans (de 2.438 m²) i dues petites peces de serveis tècnics (de 381 m²).

Descripció i paràmetres proposats

L'objectiu és completar la urbanització i adequar l'accés (mitjançant expropiació per ampliar el vial d'accés).

Les superfícies i paràmetres reguladors del PAU-02 són les següents:

- Superfície polígon d'actuació de 29.222,76 m²
- Total sòl públic de 9.559,73 m² (32,71%)
 - Sistema d'espais lliures (clau V) de 2.495,03 m² (8,54%)
 - Sistema viari (clau X) de 5.444,61 m² (18,63%)
 - Sistema de serveis tècnics (T) de 1.620,09 m² (5,54%)
- Total zona d'aprofitament privat de 19.663,03 m² (67,29%)
 - Unifamiliar aïllada (clau 6c1*) de 19.663,03 m² (67,29%)
- Edificabilitat bruta màxima de 0,34 m²st/m²s.
- Sostre màxim residencial de 9.831,52 m²st
- Nombre d'habitatges: 22
- Densitat: 7 hab/ha
- Sistema d'actuació: "reparcel·lació per econòmica".

Valoració

El POUM ajusta l'àmbit del sòl urbà de Les Margarides, tot incorporant a la part sud oest uns serveis tècnics existents, i incorporant a la part de llevant el tram viari d'accés des de la carretera BV-5301 (carrer del Rec), als efectes de millorar i ampliar l'actual vial. Es fa constar al document que l'accés actual des de la carretera es troba en mal estat i presenta un cert grau de perillositat.

A aquest respecte, serà rellevant l'informe favorable de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat, pel que fa a l'accés des de la carretera.

En quant als paràmetres reguladors del sòl residencial d'aprofitament privat, hauran de coincidir amb els fixats al planejament vigent, conforme els quals es van edificar les parcel·les, atès que amb coherència amb l'estratègia de manteniment del caràcter rural assignada pel PTMB no seria admissible una proposta de densificació.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 21 de 30



S'haurà de definir un dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 del TRLLU, sens perjudici que la reparcel·lació només hagi de ser econòmica.

Seria recomanable suprimir a la fitxa normativa els paràmetres d'edificabilitat bruta i densitat bruta, sens perjudici de determinar el sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges que resultin de l'aplicació dels paràmetres de la qualificació assignada, tenint en compte que es tracta d'un àmbit amb l'ordenació ja definida.

D.3. PLANS DE MILLORA URBANA

PMU-01 – “Pla de millora urbana Can Parrong”

L'àmbit se situa al mig del nucli principal de Sant Esteve, a l'est de la riera de Vallmanya i de la carretera BV-5301 i al nord oest del barri de sòl urbà de Can Record. Compta amb un conjunt de 4 masies existents, i una estructura de la propietat que inclou més de 10 propietaris.

Planejament vigent

L'àmbit està classificat per les NNSS com a sòl no urbanitzable.

El Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals (expedient 2010/41640/B) aprovat definitivament el 13 de desembre de 2012 i publicat el 20 de març de 2013, recull quatre masies incloses en aquest àmbit: Can Garballer vell (element c-065), Can Llavina (element c-066), Can Parronc vell (element c-067) i Les Preses (element c-068). Aquesta darrera masia està inclosa, a més a més, en el llistat de masies amb protecció especial de les NNSS.

S'admeten els usos d'habitatge familiar rural, establiment de turisme rural i artesanal en el medi rural.

Descripció i paràmetres proposats

L'objectiu és l'obtenció d'un sistema d'espais lliures davant de la riera, amb la recuperació de la mina de Can Moix i del rentador de Can Parrong. Així mateix, uns altres objectius del sector són obtenir habitatge de protecció pública, i millorar la urbanització de l'entrada a Can Record.

Les superfícies, condicions i paràmetres reguladors del PMU-01 són les següents:

- Superfície del sector de 12.340,24 m²
- Total sòl públic de 2.766,81 m² (22,42%)
 - Sistema d'espais lliures (clau V) de 1.673,65 m² (13,56%)
 - Sistema viari (Xr) de 1.093,16 m² (8,86%)
- Total zona d'aprofitament privat de 9.573,43 m² (77,58%)
 - Masies urbanes (clau 11) de 4.750,95 m² (38,50%)
 - Unifamiliar aparellada (clau 5b1) de 4.177,74 m² (33,85%)
 - Unifamiliar en filera (clau 5b1 hp) de 644,74 m² (5,22%)
- Edificabilitat bruta màxima de 0,37 m²st/m²s.
- Sostre màxim residencial de 4.530,80 m²st (del qual 1.418 m²st és existent a les masies)
- Nombre d'habitatges: 31 (25 nous i 6 existents a les masies)
- Densitat: 25 hab/ha (19 hab/ha lliures, 6 hab/ha HPP)



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 22 de 30



- Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació.

S'estableix l'obligació d'assumir el cost d'ampliació de depuració com a conseqüència de l'augment d'habitages.

Es determina que la zona verda haurà de tenir un doble accés, i dins d'aquest àmbit caldrà recuperar i restaurar la mina de Can Moix i el rentador de Can Parrong.

Valoració

En primer lloc, cal tenir en compte que tal i com s'indica a la memòria d'ordenació del POUM i de conformitat amb l'article 58.5 del TRLLU, per a regular els sectors de sòl urbà no consolidat subjectes a Plans de millora urbana s'han de fixar l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat bruta, els usos principals i els compatibles, els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema d'espais lliures i equipaments, la cessió d'aprofitament urbanístic i, si escau, la reserva d'HPP. Així mateix, s'han d'establir les directrius i condicionants de l'ordenació que haurà de tenir en compte el PMU.

Per tant, d'entrada, no té sentit que a la fitxa normativa del PMU-01 es quantifiqui amb tant de detall la superfície de les diferents zones, atès que la seva ordenació quedarà concretada en el PMU que s'haurà de tramitar.

En segon lloc, cal posar de relleu que l'àmbit confronta amb vials ja urbanitzats i no precisa per al seu desenvolupament de la creació d'una nova vialitat, restant únicament pendent completar la vorera, i respecte els espais lliures públics que es puguin preveure a l'entorn de la riera, caldrà preservar els elements naturals i la vegetació de la ribera; per la qual cosa, d'entrada, s'observa que les càrregues derivades dels costos d'urbanització imputables al sector seran reduïdes.

Respecte l'ordenació indicativa plantejada, cal dir que s'aprecia una desproporció entre la projecció dels interessos públics i els privats, essent l'aprofitament privat molt rellevant en relació amb el benefici que el desenvolupament del sector comporta per a la col·lectivitat.

En aquest sentit, per tal de reforçar l'interès públic d'un nou desenvolupament residencial en un àmbit de l'entorn de la riera de Vallmanya que segons el planejament vigent és sòl no urbanitzable, caldrà tenir en compte les directrius d'ordenació següents:

- Potenciar els valors de l'espai natural de la riera amb la previsió d'un espai lliure públic que tingui continuïtat amb el parc fluvial que discorre al llarg del barri de Can Record, de manera que el sistema d'espais lliures que es proposa a la part central del sector "Can Parrong" connecti amb l'esmentat parc a través d'una franja de zona verda situada al límit oest de la finca de Les Preses.
- Millorar la urbanització de l'entrada a Can Record, i a tal efecte, ampliar el sistema urbanístic d'espais lliures/equipaments, ocupant tot el front del carrer Font de Sant Antoni amb sòl amb destí públic.
- Concentrar el nou aprofitament privat en el front del carrer Oratge, a més a més de reconèixer les masies existents, de manera que l'objectiu de l'actuació de Can Parrong consisteixi en completar i acabar el teixit residencial de Can Record. A aquest respecte, caldrà evitar la implantació de noves edificacions residencials en el front de la carretera BV-5301.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 23 de 30

- Preveure la reserva d'habitatge de protecció pública mínima del 30% del sostre residencial de nova implantació, de conformitat amb l'article 57.3 del TRLLU.

Tenint en compte aquestes observacions, caldrà incrementar el percentatge de superfície de sòl públic i ajustar els paràmetres d'aprofitament fixats per al desenvolupament del sector PMU-01 "Can Parrong".

D'altra banda, tal i com es determina a l'article 114.3 de la normativa, s'escau recordar que no s'admet l'accés a les parcel·les privades des del sistema d'espais lliures, de manera que totes les parcel·les per a tenir la condició de solar hauran de disposar d'accés directe des del sistema viari.

Per últim, donada la incidència de la riera de Vallmanya, serà rellevant recaptar l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el desenvolupament d'aquest sector.

E. SÒL NO URBANITZABLE

En sòl no urbanitzable es defineixen i es regulen les zones següents:

- De protecció preventiva (clau 20)
- Agrícola de valor (clau 21)
- Forestal de valor (clau 22)
- Connector ecològic fluvial (clau 24)
- Espai natural protegit (clau 25)
- Activitat autoritzada (clau 26)
- Equipament en sòl no urbanitzable (clau E.P)
- Sistema Interès General (clau SIG)

Les activitats existents, Les Aigües del Montseny (explotació de recursos naturals) i el Circ Cric (dotacions lúdiques), s'inclouen dins de la clau 26 "Activitat autoritzada" o "Activitat temporal". Segons la regulació de la clau 26 aquestes activitats quedaran extingides un cop s'acabin, i s'haurà de recuperar l'estat natural de l'àmbit rústic.

Aquesta regulació és coherent amb la determinació de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, de data 2 d'octubre de 2019, pel qual es va aprovar definitivament el Projecte d'actuació específica del Circ Cric, amb l'observació que *"caldrà establir l'obligació de l'entitat promotora, en el cas de clausura de l'activitat, de restaurar i retornar l'àmbit d'actuació a les condicions agrícoles inicials, mantenint-lo lliure de tota implantació i edificació, per tal de recuperar els valors ambientals d'espai obert"*.

Pel que fa a la zona forestal de valor (clau 22 regulada a l'article 166), cal tenir en compte que coincideix amb els espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari previstos al planejament territorial i, es tracta de terrenys amb pendents elevats i poblats de massa boscosa, de gran valor ambiental, per la qual cosa caldria limitar la construcció de noves edificacions, i només admetre aquelles vinculades als usos forestals.

D'altra banda, en quant a la zona d'espai natural protegit (clau 25 regulada a l'article 168), es constata que si bé coincideix amb l'àmbit inclòs al PE del 1977; contràriament al que



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 24 de 30

s'estableix al punt 1 de l'article 168, no incorpora tota la superfície del Parc Natural del Montseny (que actualment és la delimitada pel Decret 127/2021 d'1 de juny).

Al respecte, com a antecedent, cal posar de relleu que el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques l'11 de desembre de 2008, va ser anul·lat per una sentència dictada pel Tribunal Suprem en data 16 de desembre de 2016 i, conseqüentment, va passar a ser vigent l'anterior PE del 1977, amb la qual cosa es va veure substancialment reduït l'àmbit subjecte a una regulació normativa específica de protecció del medi natural, i la part nord del municipi de Sant Esteve de Palautordera va quedar inclosa a l'àrea del Preparc, qualificada predominantment com a zona d'influència.

Tenint en compte, l'antiguitat del Pla especial de protecció vigent i l'ambigüitat de la seva regulació en l'àrea del preparc, no es considera suficient la proposta normativa del POUM que únicament es remet al PE del 1977.

En primer terme, la normativa s'hauria de remetre al PE vigent o a la figura de planejament supramunicipal que el pugui substituir durant la vigència del POUM.

En segon terme, i a la vista que segons s'assenyala a la memòria s'està treballant per a recuperar moltes de les determinacions del Pla especial del 2008, és convenient que el POUM estableixi una regulació pròpia específica per tal de garantir la protecció dels valors paisatgístics i ambientals i conservar el patrimoni natural del Parc Natural mentre no s'aprovi un nou Pla especial de protecció del medi natural.

A més a més, caldria atorgar una mateixa qualificació a tot l'àmbit del Parc Natural (segons delimitació del Decret 127/2021 d'1 de juny), inclosos els terrenys situats entre la part de llevant de La Tordera i el límit del terme municipal.

F. DOCUMENTACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA

Els documents tècnics del POUM tramesos són els següents:

Memòria de la informació; memòria de l'ordenació; memòria social, estudi d'avaluació econòmica i financera, agenda i informe de sostenibilitat econòmica; normes urbanístiques, annexes normatius (fitxes dels àmbits d'actuació i conveni amb l'ACA); plànols d'informació; plànols d'ordenació; estudi ambiental estratègic (EAE); estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG); estudi d'inundabilitat i estudi de riscos geològics.

F.1. Estudi econòmic i financer i agenda

El document presentat conté la justificació de la viabilitat econòmica de cadascun dels sectors i polígons d'actuació, d'acord amb el que determina l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com aporta un informe de sostenibilitat econòmica.

Pel que fa a l'agenda, es fixa un ordre d'execució de les actuacions al llarg de cinc quinquennis.

Tanmateix, en ambdós documents es fa referència a l'execució del PMU 2 "Matagalls" que finalment no s'ha contemplat al document preparat per a l'aprovació provisional.

Caldrà esmenar i actualitzar l'estudi econòmic i financer i l'agenda d'acord amb les actuacions finalment proposades.

F.2. Memòria

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 20/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027	Data creació còpia: 21/03/2024 11:35:16
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 25 de 30
			
		0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB	



La memòria de l'ordenació conté diverses errades que caldrà esmenar. Per exemple, a l'apartat 5b s'ha de fer referència a l'article 57.3 del TRLLU en lloc de l'article 98, en diversos punts cal corregir la superfície mínima de la parcel·la de la clau 6b1, a l'apartat 14 relatiu al pla d'etapes s'han de corregir algunes contradiccions, etc. En general, caldrà revisar el contingut de la memòria que haurà de ser coherent amb la proposta del Pla.

Pel que fa a l'apartat 13 de la memòria d'ordenació relatiu al desenvolupament i gestió del pla, té un caràcter molt genèric i no es concreta cap proposta d'ordenació i gestió del POUM. Caldrà justificar els mecanismes de gestió previstos per al desenvolupament dels àmbits d'actuació concrets que proposa el pla.

A la memòria social, s'haurà de corregir el darrer quadre núm.8, ja que hi figura el PMU 2 "Matagalls" que finalment no ha estat contemplat al document.

F.3. Catàleg de béns a protegir

El POUM recull en un inventari els béns d'interès arquitectònic, natural i cultural a protegir, i les masies i cases rurals que ja formen part del PEU de Catàleg de masies i Cases Rurals vigent. S'entén que no necessàriament tots els elements del catàleg de masies han d'estar catalogats com a béns patrimonials.

Es preveu expressament la formulació d'un Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, de conformitat amb l'article 75 del Reglament de la llei d'Urbanisme.

Existeixen dos elements declarats com a béns culturals d'interès nacional (BCIN), el Castell de Montclús i la Casa de Palau (Castell de Fluvià)

En general, pel que fa al contingut de l'inventari dels béns a protegir caldrà estar a allò que determini l'informe de l'organisme sectorial en matèria patrimonial.

F.4. Catàleg de masies i cases rurals

El municipi compta amb un Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals que va entrar en vigor l'any 2013. El POUM proposa ampliar els usos que poden acollir les cases i edificacions del sòl rural, ja catalogades. Estableix com a ús compatible, per a totes les edificacions catalogades, el de tallers artesanals i/o artístics.

F.5. Plànols d'ordenació

El document compta amb els plànols d'ordenació O.1.1 i O.1.2 anomenats "Estructura general i orgànica del territori. Règim i zonificació del sòl". Aquests plànols defineixen el règim del sòl i la zonificació del sòl no urbanitzable. D'acord amb l'article 73.2a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el plànol d'estructura general del territori s'hauran d'assenyalar els sistemes urbanístics estructuradors del territori. Així mateix, caldrà especificar en el títol del plànol que es defineix la zonificació del sòl no urbanitzable.

F.6 Normativa urbanística

Les consideracions relatives a la normativa urbanística del POUM s'analitzen en un informe annex.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
20/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB

Data creació còpia:
21/03/2024 11:35:16

Pàgina 26 de 30

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

-1 Emetre informe sobre el Pla d'ordenació urbanística municipal, de Sant Esteve de Palautordera, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial sobre la proposta de Pla que es preveu sotmetre a aprovació provisional, d'acord amb 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:

1. Pel que fa a l'adequació del Pla al sistema d'assentaments del planejament territorial

1.1 Caldrà justificar correctament a la memòria el compliment de l'estratègia de creixement moderat que el PTMB assigna al nucli de Sant Esteve de Palautordera, d'acord amb l'establert a l'article 3.15 de les normes d'ordenació territorial.

1.2 Caldrà suprimir la possibilitat de densificar el nucli de Les Margarides amb coherència amb l'estratègia de manteniment del caràcter rural assignada pel PTMB, tenint en compte la seva posició aïllada i junt al límit del Parc Natural del Montseny.


2. Pel que fa a la previsió de la reserva d'habitatge protegit

2.1 Caldrà establir la reserva mínima per a habitatge protegit fixada a la legislació vigent, tenint en compte que el municipi de Sant Esteve de Palautordera no pot restar exempt de dita obligació, en no tractar-se d'una proposta de POUM d'escassa complexitat.

3. Pel que fa al sistema d'espais lliures

3.1 Caldrà acreditar a la memòria el compliment de l'estàndard mínim d'espais lliures públics que determina l'article 58.1.f del TRLLU, atès que actualment el municipi no reuneix tots els supòsits d'exempció.

3.2 Caldria aprofitar la nova classificació del sector "Can Parrong" per a garantir la continuïtat del parc fluvial que segueix la llera de la riera de Valmanya en el seu pas pel centre urbà.

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 20/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027	Data creació còpia: 21/03/2024 11:35:16
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 27 de 30
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB	

3.3 Caldrà qualificar com a sistema d'espais lliures l'espai situat a l'accés sud del nucli urbà, davant de la rotonda i al costat del parc del Patufet, el qual no té assignada cap qualificació específica.

3.4 Caldrà suprimir l'admissió dels horts urbans en el sistema d'espais lliures i, si escau, hauran de quedar regulats en el sistema d'equipaments.

4. Pel que fa al sistema d'equipaments

4.1 Caldrà incorporar el sistema d'allotjament dotacional dins del sistema d'equipaments comunitaris amb la corresponent regulació específica, i suprimir la previsió del sistema d'habitatge dotacional, de conformitat amb l'establert al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

5. Pel que fa a la regulació de les zones del sòl urbà

5.1 Caldrà especificar en les condicions d'ús de les diferents zones, els usos principals admesos i els usos compatibles, tal i com determina l'article 68.2.d del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En el benentès que el concepte "residencial aparellat" pot ser una tipologia però no es correspon amb un ús urbanístic.

5.2. Caldrà revisar i justificar la proposta d'incrementar l'alçada reguladora màxima a les diferents zones, tenint en compte que moltes de les urbanitzacions compten amb un nivell d'edificació elevat, i valorant l'impacte paisatgístic que podrien comportar els volums resultants.

5.3 Caldrà rectificar i clarificar la regulació de la densificació de l'ús residencial en les subzones de cases aïllades (claus 6b1 i 6c1), i a tal efecte, s'haurà de mantenir l'ús unifamiliar previst al planejament vigent, sens perjudici que es pugui establir de forma justificada i amb certes condicions la possibilitat de densificació amb l'ús bifamiliar en determinats àmbits de Can Ribes i Can Garbeller, els quals podran quedar identificats amb un (*).

5.4 Al sector de Can Record, caldrà crear una subzona específica d'edificació aïllada que es reguli segons els paràmetres vigents, així com refondre correctament els paràmetres vigents de la subzona d'habitatges aparellats, tal i com s'exposa a la part valorativa.

6. Pel que fa al PAU-01 "Sector Ponent"

6.1 Caldrà mantenir el règim de sòl urbanitzable delimitat del sector Ponent i, si escau, reduir l'àmbit del sector o ajustar la seva ordenació, per tal de garantir la viabilitat del seu desenvolupament. En qualsevol cas, serà del tot rellevant que el POUM fixi uns mecanismes de gestió urbanística adequats que garanteixin l'execució gradual del sector en els 4 quinquennis previstos al pla d'etapes.

6.2 Caldrà preveure una reserva mínima del 40% del sostre residencial de nova implantació destinada a habitatges de protecció pública, de conformitat amb la disposició final quarta de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.



7. Pel que fa al PAU-02 “Les Margarides”

7.1 Caldrà recaptar l'informe favorable de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat, pel que fa a l'accés al nucli de Les Margarides des de la carretera BV-5301.

7.2 S'haurà de definir un dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 del TRLLU, sens perjudici que la reparcel·lació només hagi de ser econòmica.

7.3 Seria recomanable suprimir a la fitxa normativa els paràmetres d'edificabilitat bruta i densitat bruta, sens perjudici de determinar el sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges que resultin de l'aplicació dels paràmetres de la qualificació assignada, tenint en compte que es tracta d'un àmbit amb l'ordenació ja definida.

8. Pel que fa al PMU-01 “Can Parrong”

8.1 S'haurà de fixar, d'acord amb l'article 58.5 del TRLLU, l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat bruta, els usos principals i els compatibles, els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema d'espais lliures i equipaments; així com el percentatge de la cessió d'aprofitament urbanístic i la reserva d'HPP del 30% del sostre residencial de nova implantació fixada a l'article 57.3 del TRLLU. Així mateix, s'hauran d'establir les directrius de l'ordenació i els condicionants que haurà de tenir en compte el PMU.

8.2 Caldrà reforçar l'interès públic de l'actuació amb una major reserva de sistemes urbanístics a l'entrada a Can Record, i potenciar els valors de l'espai natural de la riera de Vallmanya garantint la continuïtat del parc fluvial, d'acord amb les consideracions de la part valorativa.

8.3 Caldrà incrementar la superfície de sòl públic i ajustar els paràmetres d'aprofitament fixats per al desenvolupament del sector, tenint en compte les directrius de l'ordenació assenyalades a la part valorativa.

8.4 Caldrà recaptar l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua, donada la incidència en el sector de la riera de Vallmanya.

8.5 Es recorda que no s'admet l'accés a les parcel·les privades des del sistema d'espais lliures, de manera que totes les parcel·les per a tenir la condició de solar hauran de disposar d'accés directe des del sistema viari.

9. Pel que fa al sòl no urbanitzable

9.1 A la zona forestal de valor (clau 22), caldria limitar la construcció de noves edificacions, i només admetre aquelles instal·lacions vinculades als usos forestals, tota vegada que aquesta zona coincideix amb espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari i reuneix un gran valor ambiental i paisatgístic.

9.2 A la zona d'espai natural protegit (clau 25), no es considera suficient la proposta normativa que únicament es remet al Pla especial del Parc Natural del Montseny del 1977, i es creu convenient que el POUM estableixi una regulació pròpia específica per tal de garantir la protecció dels valors paisatgístics i ambientals i conservar el patrimoni natural

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 20/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027	Data creació còpia: 21/03/2024 11:35:16
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 29 de 30
			
		0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB	

del Parc Natural mentre no s'aprovi un nou Pla especial de protecció del medi natural. En qualsevol cas, sempre serà d'aplicació el PE vigent o la figura de planejament supramunicipal que el substitueixi.

9.3 Caldria atorgar la mateixa qualificació d'espai natural protegit a tot l'àmbit del Parc Natural del Montseny (delimitat pel Decret 127/2021 d'1 de juny), inclosos els terrenys situats entre la part de llevant de La Tordera i el límit del terme municipal que segons la proposta del POUM es qualifiquen de zona forestal de valor.

10. Pel que fa a la documentació

10.1 Caldrà tenir en compte l'assenyalat a l'apartat F de la part valorativa i les consideracions relatives a la normativa urbanística del POUM que s'analitzen en un informe annex.

-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.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 20/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/03/2027	Data creació còpia: 21/03/2024 11:35:16
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 30 de 30
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		0AQP4KJ3VX2BH1ZGR36E4HM5TYOV6NSB	