

EXEMPLE: ÚS INDUSTRIAL EN SÒL NO URBANITZABLE

Expedient:

Terme municipal: A

Comarca:

Adreça o paratge: camí urb. R, pol. A parcel·la X

Assumpte: Obres il·legals

Informe tècnic

El 28 d'octubre de 1998 la senyora M va presentar un escrit de denúncia, acompanyat per les denúncies que ha presentat a l'Ajuntament d'A, per les obres que estaven realitzant en sòl no urbanitzable qualificat de zona de protecció agrícola, que consisteixen en el tancament d'una finca amb un filat de 2 m d'alt i la construcció d'una llosa de formigó d'uns 80 m2 sobre un encatxat de graves.

El 17 de març de 1999 el secretari general de l'Ajuntament d'A va respondre l'audiència prèvia realitzada per la cap del Servei d'Assessorament d'aquesta Direcció General, on adjunta els dos expedients municipals de llicència d'obres.

Expedient municipal de llicència d'obres núm. /98 per al tancament del terreny amb un filat de 2 m d'alçada, sol·licitada el 26 de maig de 1998 per l'empresa Construcciones , SA, amb un pressupost de 280.000 PTA.

De la parcel·la X del polígon A, de 19.100 m2 es tanquen dues porcions confrontants amb front al camí, que tenen una superfície total aproximada de 5.247 m2 (87,45 60 m), segons plànol presentat a l'Ajuntament.

El 4 de juny de 1998 el tècnic municipal va informar favorablement la llicència per ajustar-se a planejament.

El 15 de juny de 1998 la Comissió de Govern va acordar concedir la llicència d'obres.

Expedient municipal /98 per a la "realització de paviment de formigó de 10 8 m de 0 a 40 cm de gruix, per a posteriorment col·locar-hi a sobre un mòdul aïllat mòbil (caseta de plana desmuntable) per a poder guardar-hi les eines", amb un pressupost de 70.000 PTA.

El 4 d'agost de 1998 l'empresa Construcciones , SA va sol·licitar la llicència.

El 13 d'agost de 1998 el tècnic municipal va informar favorablement la llicència ja que a la zona de protecció agrícola es permeten construccions destinades a aquest tipus d'ús. "La llicència és per a la construcció d'un paviment".

El 17 d'agost de 1998 la Comissió de Govern va acordar concedir la llicència d'obres.

A més, en resposta als escrits de denúncia presentats a l'Ajuntament, l'arquitecte municipal va emetre un primer informe el 6 de juny de 1998 on diu que el marge de pedra seca que tancava la finca en el seu front amb el camí l'han enderrocat, hi ha signes de que han

netejat el terreny i hi ha una escomesa elèctrica de recent instal·lació; les obres s'ajusten a la llicència concedida i al planejament vigent, que reproduceix literalment.

El 9 de juliol de 1998 el president de l'Associació de Veïns de la Urbanització R va presentar un escrit de denúncia a l'Ajuntament.

El 23 de juliol de 1998 l'Alcalde va respondre l'escrit de denúncia amb l'informe de l'arquitecte municipal.

El 13 d'octubre de 1999 vaig realitzar la inspecció de les obres i aquestes consisteixen en el tancament de dues porcions de la parcel·la X del polígon A que donen a un camí rural, amb un filat metàl·lic amb una porta de reia metàl·lica a cada porció, un d'ells més reculat de manera que deia un camí que servei d'accés a les dues porcions; en aquesta part han abocat grava com a paviment del camí. Al front de la parcel·la amb el camí no hi ha el mur de pedra seca i a la part més propera a la urbanització hi ha un armari d'escomesa de llum.

En una de les porcions hi ha un magatzem realitzat amb planes metàl·liques, damunt de la llosa de formigó autoritzada per la llicència /98, pel que no han sol·licitat llicència, tot i que en la sol·licitud de llicència per a la realització de la llosa de formigó ja s'especificava que es construiria aquest magatzem. En aquesta porció pràcticament no hi ha arbrat i hi ha emmagatzemats palets de fusta, bidons metàl·lics, cossis i material divers; a prop de l'accés hi ha una rasa on hi havien abocat canonades de plàstic.

Normativa d'aplicació:

Al terme municipal d'A és vigent el Pla General d'Ordenació Urbana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme X en data ..., que classifica la finca on han realitzat les obres com a sòl no urbanitzable qualificat de zona de protecció agrícola (zona 21), regulat al capítol tercer, articles 242 a 245.

L'article 242 el defineix com àrees de sòl no urbanitzable que són objecte de protecció especial per que és un objectiu del Pla General la conservació de les actuals característiques agrícoles i forestals.

L'article 243 estableix que només es permet la construcció d'edificis i instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural.

En aquest cas, un magatzem d'eines i material de construcció no està inclòs en els supòsits anteriors.

L'article 244 regula les construccions agrícoles o forestals que poden construir-se, sempre que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca. La superfície mínima de la finca ha de ser de 10.000 m², tot i que se n'admeten de superfície menor sempre que constin registralment com a independents amb anterioritat a l'aprovació del Pla General. L'ocupació màxima és del 15% de la finca.

L'article 245 fixa les condicions d'estètica de manera que a l'exterior de qualsevol edificació es plantarà arbrat de ribera o del país en filera paral·lelament a la façana i els paraments de l'edificació es tractaran amb arrebossat i no s'admet l'obra vista.

La construcció compleix el paràmetre d'ocupació màxima i la finca és superior a la mínima, tot i que la porció tancada de finca és de superfície molt inferior i no he pogut esbrinar si s'ha produït una parcel·lació. La construcció no té llicència i no compleix les condicions d'estètica fixades pel Pla General. A més, l'ús a que es destina la finca no es correspon amb l'ús específic establert pel Pla.

Conclusió:

A la parcel·la X del polígon A, en sòl no urbanitzable qualificat d'àrea de protecció agrícola, l'empresa Construcciones, SA, ha tancat dues porcions d'una finca i en una d'elles ha construït una llosa de formigó amb llicència municipal. A més, ha construït un magatzem de planes metàl·liques sense llicència municipal i que no s'ajusta a les condicions estètiques establertes per l'article 245 del Pla General. També han realitzat una escomesa d'electricitat i l'ús a que es destina la finca és de magatzem de material de construcció.

Barcelona, 14 d'octubre de

L'inspector

Signatura + nom i cognoms

Expedient:

Terme municipal: A

Comarca:

Adreça o paratge: Camí urb. R, polígon A parcel·la X

Assumpte: Obres il·legals

Informe de valoració de l'expedient incoat a l'empresa Construcciones , SA per l'ús de magatzem de material de construcció que fa en una part tancada de la parcel·la on han construït una solera de formigó de 810 m on hi ha una caseta de plana metàl·lica desmuntable.

Consultats els Serveis tècnics municipals d'A, la parcel·la mínima en sòl urbà qualificat d'industrial en edificació aïllada és de 600 m², segons el Pla General d'A.

El preu de venda de parcel·les industrials al A, segons la cap dels Serveis Tècnics municipals, és de 7.100 pta/m².

El valor cadastral de la finca X del polígon A és de 103.043 pta, segons la revisió de l'any 1999. La finca té una superfície de 19.100 m², així, el preu per metre quadrat de la finca és de:

$$103.043 \text{ pta} / 19.100 \text{ m}^2 = 5,3949 \text{ pta/m}^2 \text{ (5,4 pta/m}^2\text{)}$$

Així, el benefici obtingut d'utilitzar una finca agrícola amb una activitat pròpia del sòl industrial és de:

$$\begin{array}{r} 7.100 \text{ pta/m}^2 \text{ industrial} \\ \underline{5,4 \text{ pta/m}^2 \text{ agrícola}} \\ 7.094,6 \text{ pta/m}^2 \text{ benefici} \end{array}$$

aplicat a la finca mínima del sòl industrial, de 600 m², el benefici obtingut és de:

$$600 \text{ m}^2 \cdot 7.094,6 \text{ pta/m}^2 \text{ benefici} = 4.256.760 \text{ pta}$$

quatre milions dues-centes cinquanta-sis mil set-centes seixanta pessetes (25.583,64 euros).

Barcelona, 12 de maig de

L'arquitecte tècnic
Signatura + nom i cognoms

Ús industrial en sòl no urbanitzable

