

Ponència de sòl no urbanitzable

Criteris urbanístics per als horts recreatius

Octubre 2013



Críteris urbanístics per a la implantació d'horts recreatius en sòl no urbanitzable

1. Definició i tipus

Als efectes urbanístics es defineix com a activitat d'horts recreatius la que consisteix en organitzar l'espai obert d'una finca en peces de terra de dimensions reduïdes per posar-les a disposició de tercers per un període de temps determinat amb la finalitat de destinar-les al conreu hortícola. Com a ús urbanístic no es considera una activitat econòmica primària de caràcter agrícola sinó una activitat col·lectiva d'esbarjo i la producció hortícola resultant no pot estar subjecta a comercialització sinó que ha d'estar exclusivament dirigida a l'autoconsum. Per tant, aquesta activitat resta exclosa de la regulació establerta pel Decret 169/1983, sobre unitats mínimes de conreu i és objecte de la regulació urbanística pròpia de les actuacions d'interès públic .

Objectiu: els horts recreatius persegueixen una finalitat d'esbarjo per al lleure ciutadà o una finalitat social, com a equipament específic per a determinats col·lectius –jubilat, joves i nens, teràpies ocupacionals per a col·lectius amb necessitats especials, etc.

Gestió: segons la seva gestió poden ser públics (gestionats per ajuntaments o altres entitats públiques sobre terrenys de titularitat pública o privada) o privats, quan es plantegen com una activitat de cessió d'ús temporal de petites peces d'una finca agrícola promoguda per particulars o per empreses. La cessió d'ús no pot tenir en cap cas un caràcter indefinit, es recomana un termini màxim d'un any per a la cessió, prorrogable anualment.

Localització: aquest treball està centrat en els horts recreatius en sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable.

2. Marc normatiu

Els horts recreatius es poden encabir amb caràcter general en el sòl no urbanitzable d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en tant que activitat col·lectiva d'esbarjo que es desenvolupa a l'aire lliure. Com a tal, ha de realitzar-se amb les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles.

Les finques o parts de finques que es destinin a aquesta activitat no podran ser objecte d'alienació o arrendament de participacions indivises a les quals s'atribueixi el dret d'utilització exclusiva de parts concretes d'aquesta finca, i en general no tindran els drets legals inherents a l'activitat agrària, en tal que no constitueixen una explotació agrícola sinó una activitat col·lectiva d'esbarjo per al lleure ciutadà o una finalitat social.

La relació contractual entre la persona que gestiona l'activitat i l'usuari ha de consistir en posar a disposició de l'usuari un servei que inclou facilitar els elements (sòl, aigua, espai de magatzem d'eines, etc.) per poder dur a terme una activitat d'horticultura per a l'autoconsum, a canvi d'un preu .

3 Requeriments

Requeriments funcionals: La implantació d'horts recreatius té uns requeriments funcionals mínims que es concreten fonamentalment en la disponibilitat de sòl d'una qualitat edàfica suficient i d'aigua per al reg.

Requeriments urbanístics i paisatgístics

Des del punt de vista urbanístic qualsevol projecte d'implantació d'horts recreatius ha de proposar solucions adequades en relació amb els aspectes següents:

- Ubicació
- Finca
- Preexistències
- Accés
- Aparcament
- Circulació interior
- Sistemes de reg
- Unitats d'hort
- Construccions
- Serveis
- Espai comunitari
- Espai perimetral

Ubicació. Els horts recreatius s'han de col·locar, preferentment, en espais ben comunicats i amb aparcament disponible per minimitzar les actuacions associades a l'activitat. Han de garantir que no interferiran en les activitats agràries que es desenvolupin en l'entorn. Els horts recreatius s'han de col·locar fora d'espais de risc. Pel que fa als riscos d'inundació, no s'han d'admetre en cap cas dins de la zona fluvial, que comprèn la llera del riu i la seva ribera, delimitada a partir de les màximes crescudes de període de retorn de 10 anys i complementada tenint en compte la configuració de la zona ecosistèmica del sistema ripari i els usos riberencs. Es poden admetre dins del sistema hídic (definit per la cota d'inundació de l'avinguda amb un període de retorn de 100 anys) i dins de la zona inundable per episodis extraordinaris (definida per la cota d'inundació amb un període de retorn de 500 anys) amb les autoritzacions pertinents de l'administració hidràulica i amb subjecció a les determinacions de la legislació sectorial de l'aigua.

Finca. Si l'activitat d'horts recreatius s'implanta en una finca en sòl no urbanitzable i és promoguda per particulars o per empreses, la seva superfície no pot ser inferior a la unitat mínima de conreu i és necessari inscriure la indivisibilitat de la finca en el registre de la propietat per garantir que en cap cas no se'n produeix una divisió mitjançant la parcel·lació. Quan es produeixi la relació contractual, el document ha de fer constar la normativa urbanística que resulti d'aplicació a l'actuació en qüestió i les normes de funcionament i de règim intern de l'activitat.

Preexistències. A l'hora de plantejar l'actuació cal partir d'una bona anàlisi del lloc i prendre en consideració les preexistències. En aquest sentit, cal identificar els elements estructurants existents (parcel·lació, accés, límits, vegetació, elements de reg, edificacions, elements de pedra seca, etc.) que poden donar pautes per encaixar l'actuació en l'entorn i per dissenyar els elements de la proposta.

Accés. La compartimentació de l'espai agrícola en peces de dimensió reduïda i la seva vinculació a l'oci ciutadà comporta un increment de freqüentació que fa necessari que la finca on es pretén implantar horts recreatius disposi d'un accés rodat des d'un camí o vial públic principal, amb unes característiques suficients per permetre la circulació motoritzada i, puntualment, el creuament d'un vehicle i un tractor. En cap cas el trànsit ha de pertorbar l'activitat rural i agrària pròpia de l'entorn. No es permet l'obertura de nous camins per accedir a la finca. És necessari també assenyalar i habilitar itineraris alternatius a l'accés rodat per accedir a peu o en bicicleta, sempre aprofitant la xarxa de camins existents.

Aparcament. A l'interior del recinte no s'ha de reservar aparcament si es demostra que hi ha places d'aparcament disponibles i suficients a l'exterior, en un sòl urbà proper. En cap cas es pot comptar amb espais adjacents a camins públics com a aparcament. Si es preveu aparcament a l'interior del recinte: 1. El nombre de places no pot superar el nombre de parcel·les ni ser inferior al 25% d'aquestes. 2. S'ha de distribuir en agrupacions de 50 places com a màxim (a menys que es demostrï que agrupades tenen un impacte menor). 3. S'ha de reservar una superfície d'espai lliure comunitari com a mínim igual a la superfície d'aparcament. 4. Cal preveure plantacions arbustives i arbòries en tota la superfície d'aparcament i especialment en el perímetre. Hi ha d'haver com a mínim 2 peus d'arbrat per cada plaça de vehicle. Les espècies han de ser autòctones i pròpies de l'entorn concret on es preveu l'actuació. Les plantacions s'han de dissenyar de manera que, d'una banda, s'integrin adequadament amb les formacions vegetals circumdants i, de l'altra, redueixin l'impacte visual dels vehicles. 5. Per regla general no es pavimentarà l'aparcament, però si és imprescindible, ha de ser amb un paviment permeable i de color terrós.

Circulació interior. La circulació s'ha d'organitzar mitjançant l'ordenació interior del recinte. Es pot preveure una xarxa de camins jerarquizada. Els vials principals només poden admetre el trànsit rodat per accedir als magatzems i als serveis comunitaris. Els vials secundaris d'accés a les unitats d'hort no han de permetre el trànsit rodat i s'han de dissenyar exclusivament per a vianants. No s'ha d'impermeabilitzar el sòl en cap cas. L'espai per a vehicles dels camins que justificadament tinguin trànsit rodat no ha de superar els 3 m. La resta de camins no han de superar l'amplada de 1,20 m. Cal preveure vorals o franges de separació entre els camins i les unitats d'hort que tinguin entre 1 i 2 m d'amplada, per les quals puguin passar els recs de distribució de l'aigua i en les quals es puguin plantar alineacions d'arbrat. En l'ordenació de la circulació i de les unitats d'hort, són altament determinants els elements d'emmagatzematge i distribució de l'aigua i per tant s'han de dissenyar conjuntament i de manera coherent. L'accessibilitat de persones amb mobilitat reduïda no ha de generar moviments de terres importants. Per evitar-ho es poden situar equipaments de conreu hortícola adaptats (taules elevades) prop dels punts d'accés i evitar la construcció de rampes.

Sistemes de rec. Cal acreditar que no s'afectarà el reg de l'activitat agrària de l'entorn, ja sigui disposant d'un abastament propi, demanant la incorporació a la comunitat de regants i respectant les ordenances de reg o habilitant elements d'emmagatzematge de l'aigua (dipòsits, basses, etc.). Sempre que sigui possible, el punt d'abastament d'aigua ha de situar-se a la cota més alta de la finca, de manera que l'aigua circuli per gravetat. Si és necessària una construcció per emmagatzemar l'aigua, cal situar-la preferentment adjacent a d'altres elements construïts existents o previstos (magatzems comunitaris, contenidors de residus, etc.). Els recs i les sèquies de distribució de l'aigua han de ser preferentment no canalitzats i mantenir la terra i la vegetació. Si es

volen minimitzar les pèrdues d'aigua, s'ha d'optar per sistemes d'impermeabilització de mínim impacte visual com la col·locació d'argiles, de làmines de butil o de formigó acolorit de tons terrosos. Si es preveuen elements de rec individuals (regadores, bidons, comptadors i aixetes individuals), cal definir un model estandarditzat únic, de materials i colors que no generin un impacte cromàtic. Els sistemes de reg han de ser de goteig o microaspersió per procurar la màxima eficiència possible en el consum de l'aigua.

Unitats d'hort. La disposició de les diferents unitats de conreu ha de respondre a composicions ordenades i respectuoses amb els elements definidors de la modelació agrària preexistent, com la direcció del parcel·lari, les cotes de les terrasses, els murs i marges de contenció de terres, etc. La dimensió de les unitats, tenint en compte que la seva producció està destinada a l'autoconsum, hauria de situar-se entre 50 i 125 m² de superfície. Es recomana que la superfície màxima ocupada per una actuació d'horts recreatius no superi la extensió d'una unitat mínima de conreu de regadiu. Si se supera aquesta cal justificar que les parcel·les i les edificacions i actuacions associades no causen un impacte visual extensiu. Cal preveure franges de separació superiors a 50 cm entre les unitats d'hort, que permetin el pas d'una persona a peu i facilitin una clara delimitació de les unitats. A l'interior de les unitats d'hort no s'admet la tinença d'animals ni la plantació d'arbres. Tampoc no s'admet la utilització de materials de rebuig com a elements de suport al conreu o per a qualsevol altre ús.

Tanques: Només es pot col·locar una tanca perimetral que delimiti el recinte de l'activitat, que ha de ser visualment permeable i adequar-se al caràcter de l'entorn: en medi rural s'ha d'optar prioritàriament per filat ramader, tanca cinegètica o tanques vives. No es pot col·locar cap tipus de tanca interior al voltant de les unitats d'hort individuals. La delimitació de les unitats d'hort s'ha de fer mitjançant els camins, elements puntuals com fites o elements lineals d'altura mínima com llistons de fusta, perfils metàl·lics o murets baixos amb una altura màxima 40 cm. No es poden utilitzar materials de rebuig amb impacte visual negatiu com a tanca.

Construccions. Els tipus d'edificacions que es poden preveure en els recintes són magatzems d'eines, construccions de serveis als usuaris i construccions per a instal·lacions de reg.

Totes les construccions en les quals pot entrar una persona computen com a sostre.

1. Magatzems d'eines: cada unitat d'hort ha de tenir un espai per al magatzem de les eines i els productes propis de l'activitat, que preferentment s'han de concentrar en construccions comunitàries. Si la solució comunitària no és possible, excepcional i justificadament poden situar-se individualment dins de cada unitat d'hort. En tots els casos aquestes construccions han de ser propietat del titular de la finca.

- **magatzems comunitaris:** els espais de magatzem preferentment s'han de concentrar en una o diverses construccions a situar en un espai d'ús comunitari. La superfície màxima és de 1,5 m² per unitat d'hort. Han de ser construccions d'una sola planta, amb acabats exteriors adequats. En cap cas se'n pot admetre l'ús permanent o temporal com a habitatge. És condició imprescindible per autoritzar-los garantir-ne el desmantellament quan finalitzi l'activitat d'horts, i a tal efecte es pot preveure el dipòsit d'una fiança.

- **magatzems individuals:** admesos només quan la solució comunitària no és possible. Si els magatzems han de ser individuals a l'interior de cada unitat d'hort, s'ha de dissenyar un model unitari i fàcilment desmantellable de 2 m² de superfície màxima. L'ordenació ha de definir la localització de cada construcció dins de l'hort per crear una imatge tan ordenada i diàfana com sigui possible. No es pot permetre la modificació ni l'ampliació

dels magatzems individuals amb elements fixos ni desmuntables ja siguin artificials o vegetals (és a dir, no s'admeten porxos, pèrgoles, baranes, etc.). Els magatzems individuals poden ser elements simples i movibles com baüls o caixes. En aquest cas, també cal optar per models unitaris i materials i colors que no generin un impacte visual negatiu.

2. Construccions de serveis comunitaris. Es pot preveure una superfície construïda màxima de 50 m² per acollir serveis comunitaris (lavabos, aixopluc, refrigeri, etc.).

3. Construccions per a instal·lacions de reg. La superfície ocupada per equips de control i elements de distribució de reg ha de ser la mínima imprescindible i s'ha de justificar la necessitat que sigui a cobert.

Serveis. Cal preveure espais per al compostatge de restes orgàniques i per a la recollida selectiva de residus. No es poden fer esteses d'electricitat, aigua potable, telèfon, gas, etc. al servei de les unitats d'hort. Només excepcionalment es pot autoritzar electricitat i aigua potable per alimentar els edificis de serveis comunitaris.

Espai comunitari. S'han de preveure un o diversos espais comunitaris de lleure a l'aire lliure dins de l'àmbit. Els únics elements construïts que s'hi poden admetre són, si escau, les construccions de serveis comunitaris esmentades (magatzems d'eines, lavabos, etc.) i els elements de mobiliari urbà imprescindibles (bancs, papereres, fonts, etc.). Es prioritzaran models de mobiliari desmuntables. No es permetran barbacoes ni lluminàries (excepte balises i fanals alimentats amb energia solar). La superfície mínima d'aquests espais comunitaris serà l'equivalent a un 10% de la superfície destinada a unitats d'hort, que s'incrementarà amb una superfície igual a la destinada a aparcament, si se'n preveu a l'interior del recinte.

Espai perimetral. L'ordenació física ha de garantir un cert esponjament de l'espai, amb la reserva d'espais lliures suficients per a fer de coixí entre el recinte i les altres finques en sòl no urbanitzable. La distància a límits de la finca de les edificacions ha de ser com a mínim de 10 m, i els horts o unitats de conreu individualitzades han de mantenir una separació de 3 metres al límit de la propietat.

4.1. Tramitació

En sòl no urbanitzable, la implantació d'horts recreatius amb o sense ànim de lucre, entesa com a actuació d'interès públic (en cap cas com a activitat agrícola), s'ha de fer mitjançant un **pla especial urbanístic** o mitjançant un **projecte d'actuació específica** tramitat d'acord amb el que determina l'article 48 de la Llei d'urbanisme. Aquest ha de definir l'ordenació de l'àmbit físic i jurídic i establir determinacions en els aspectes següents:

- delimitar l'espai d'actuació
- determinar la indivisibilitat de la finca de referència d'acord amb el decret d'unitats mínimes de conreu
- fixar les directrius d'aplicació, ambientals, paisatgístiques o d'altra índole
- delimitar els espais en funció de diferents usos (espai d'horts, espai comunitari, sistema fluvial, xarxa de camins, etc.)
- assenyalar els accessos rodats i els accessos de vianants o bicicletes i definir les seves característiques (amplades, etc.)

- definir i jerarquitzar, si escau, els camins i els recorreguts interns
- definir i jerarquitzar, si escau, l'abastament i la xarxa de distribució d'aigua de reg
- preveure actuacions d'adaptació topogràfica, si escau
- regular les construccions auxiliars
- definir la dimensió, materials i tractaments exteriors de tots els elements que ho requereixin (magatzems individuals o comunitaris, elements de recollida de residus, tanca perimetral, mobiliari urbà, etc.)
- justificar la suficiència d'espai exterior d'aparcament o, si cal reservar espai a l'interior del recinte, definir la seva ordenació i característiques
- preveure les xarxes de servei necessàries per als edificis de serveis comunitaris
- incloure prescripcions relatives a pràctiques hortícoles (prohibir l'ús de materials de rebuig en els horts, limitar el mobiliari privat a l'interior de les parcel·les, etc.)

4.2. Documentació

La documentació del pla especial o del projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable ha d'estar està integrada per:

Memòria: descriu la morfologia, les característiques i els usos existents de l'àmbit d'actuació i la relació amb el seu entorn, i la totalitat de les actuacions proposades per implantar l'activitat d'horts recreatius.

Plànols d'informació: reflecteixen l'estat original de l'àmbit i inclouen la topografia, els usos del sòl, la vegetació i altres preexistències rellevants.

Plànols d'ordenació: defineixen l'ordenació prevista en tots els aspectes (usos, vialitat, construccions auxiliars, etc.).

Si es tracta d'un pla especial ha d'incloure normativa que reguli d'una manera articulada l'ordenació, l'edificació i els usos que es volen implantar. Si es tracta d'un projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable aquesta informació ha de formar part de la memòria del projecte.

Documentació complementària: pot incorporar estudis socials, històrics, ambientals, paisatgístics, agronòmics, de riscos o altres que siguin rellevants segons el cas.

A més del document tècnic (pla especial o projecte), cal incorporar la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la seva finalitat, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat.
- b) Un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una anàlisi de l'emplaçament i el paisatge del seu entorn i l'exposició de l'adequada integració de la proposta.
- c) Un estudi de les previsions de subministrament de l'aigua de reg i justificació de la seva procedència i disponibilitat.

d) Un anàlisi de les afeccions agràries, que exposi les alternatives d'emplaçament avaluades i els possibles efectes dels horts recreatius sobre l'activitat agrària circumdant.

e) Els informes següents:

- Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, sobre l'anàlisi d'afeccions agràries i, si escau, sobre espais naturals, habitats o espècies protegides.
- Un informe de l'administració hidràulica sobre el projecte i l'existència d'elements vulnerables o classificats.
- Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- Un informe de l'òrgan competent en matèria de paisatge, sobre l'estudi d'impacte i integració paisatgística

La tramitació de la llicència urbanística no exigeix del compliment de la normativa agrària, ambiental, fiscal o d'altra índole que sigui d'aplicació.

Més informació a:



Guia d'integració paisatgística 2. Horts urbans i periurbans

<http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.2a0ef7c1d39370645f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=9007788111548210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextchannel=9007788111548210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextfmt=default>