



4.3	El sòl no Urbanitzable
------------	-------------------------------



4.3.1 Estat actual

El sòl agrícola de Vilassar de Dalt és d'elevada qualitat per la seva fertilitat, clima i aptitud pel reg. Tanmateix es troba en dificultats per competir en preu i quantitat amb altres localitzacions del estat espanyol i del tercer Món, per la qual cosa està cercant la seva especialitat en la qualitat i la innovació.

És un sòl agrícola amb una elevada artificialització: conreus amb sòl i fora de sòl, conreus convencionals, integrats i ecològics, conreus amb explotacions a cel obert, protegides i a cobert, etc., però sempre amb unes necessitats de rec importants.

Aquests sòl agrícola suporta un teixit empresarial molt innovador, de base familiar però que està evolucionant actualment cap a formes societàries per tal de suportar millor la dura competència, tant en la compra de subministres com en la distribució final del producte.

El sector agrícola necessita actualment de sòl de qualitat (sòl extens, de forma regular i pla), dotat de serveis a peu de parcel·la (energia, viari, aigua, tractament de residus), sobre el que finalment aplicar noves inversions (umbracles, rec, ordinadors, taules, etc.). El sòl agrícola de VdD està actualment situat a l'entorn de l'autopista per efectes de la pressió urbanística.

El sòl agrícola de Vilassar de Dalt limita simultàniament amb la residència, la indústria, l'oci, les grans infraestructures, el bosc, etc. per la qual cosa presenta múltiples fronts de conflicte (contaminació, espoli, pressió especulativa, etc.) però alhora exerceix una tasca inestimable de separador territorial i mediambiental.

El sòl agrícola del futur necessitarà també d'un sistema d'espais lliures (acollida visitants, protecció enclavaments, etc.), d'equipaments (recerca, formació, etc.), de zones transformadores de producte i de zones terciàries (administració, logística, exposició, etc.). La titularitat d'aquests sistemes podrà ser pública o privada, mentre es respectin les condicions adoptades pel planejament.

El sòl forestal està augmentant progressivament al Baix Maresme, degut a l'abandonament de les explotacions agrícoles de muntanya que limiten amb el bosc. Tot i així apareixen també



altres circumstàncies que obliguen a la regulació urbanística del sòl forestal, com ara la seva explotació, manteniment i protecció, especialment a la zona forestal no inclosa al PEIN.

També és de remarcar la manca de concreció en la regulació actual dels espais naturals actualment recollits al catàleg de protecció arquitectònic i ambiental (P.E.P.A.A.), especialment les zones prop de fonts, monuments arqueològics o boscos de ribera, tant dins com fora de la zona PEIN.

El sòl rústec comprèn en aquest moment els sòls abandonats de l'explotació agrícola, extensiva o intensiva, que ara romanen erms o dedicats a activitats poc regulades (oci, residus, emmagatzematge, aparcament, etc.). Aquest sòl precisa d'una urgent regulació específica, flexible i oberta, però al mateix temps estricta.



4.3.2 Propostes

Al Sòl no Urbanitzable de l'actual PEIN (Franja de Muntanya): El POUM se sotmet a les indicacions del planejament específic supramunicipal que regula el PEIN (Pla Especial de l'Espai d'Interès Natural La Conreria, Sant Mateu, i Cèllecs).

Al Sòl no urbanitzable situat per sota de l'actual límit del PEIN (Franja dels Costers): Al sòl no urbanitzable d'aquesta franja, el nou POUM hi estableix àmbits futur de planejament derivat, **el Pla Especial dels Costers:**

ELS COSTERS

Objectius de l'àmbit: consideracions prèvies de planejament

- L'objectiu d'aquest planejament és preparar aquest àmbit per a la seva futura incorporació al PEIN. Aquesta incorporació no es pot fer des d'aquest POUM sinó que cal modificar el Pla Especial del PEIN La Conreria – Sant Mateu – Cèllecs. En el període transitori el POUM vol establir per a aquest àmbit un tractament de planejament el més semblant possible al del actual Pla Especial esmentat. Però aquest nou àmbit també ha d'aconseguir una adequada transició entre el sòl urbà i l'espai natural protegit. Aquest pla especial dels Costers hauria de regular i tractar:

1. Els enclavaments concrets a protegir pel seu valor o singularitat ambiental (arquitectònic, arqueològic o natural).
2. Els sistemes hidrològic, viari, d'espais lliures i d'equipaments.
3. Els usos admesos (els provisionals i els indefinits) i també la seva intensitat, establint els usos dominants, els compatibles, els condicionals i els incompatibles amb l'ús agrícola (habitatge, hostaleria, comercial, restauració, lleure, emmagatzematge, artesania, educació, assistència, cultura, esport, serveis tècnics, instal·lacions mediambientals, serveis tècnics) fomentant aquells usos més afins al món agrícola, per grandària, per complementaritat de rendes, etc.
4. El foment de les formes agrícoles tradicionals de conreu extensiu (vinya, olivera, garrofer, etc.) adequadament actualitzades en convivència amb la nova ramaderia emergent (cabres, cavalls, conills, cargols, etc.).
5. La regulació dels horts o bancals de lloguer, figura en expansió per a l'oci dels ciutadans interessats.
6. La interacció amb el sòl urbà, per tal de facilitar el mutu coneixement i l'establiment de sinergies (compartició de la xarxa viària, intercanvi de productes i residus, etc.).



Al sòl no urbanitzable situat a l'entorn de l'autopista (Franja de la Plana): Aquest nou POUM crea **Pla Especial de Millora Integral de les Vores de l'Autopista:**

LES VORES DE L'AUTOPISTA

Objectius de l'àmbit: consideracions prèvies de planejament

1. Minvar l'impacte ambiental i territorial que va causar en el seu dia i també cada dia l'autopista al pas per VdD.
2. Donar estabilitat i seguretat jurídica a l'actual sòl agrícola per tal de mantenir i atraure inversions els propers anys.
3. En la redacció d'aquest pla especial s'ha de considerar, si s'escau, les interrelacions amb el sòl agrícola confrontat dels municipis veïns i també el futur sòl productiu de l'àmbit Riera Vilassar.
4. Aquest Pla Especial haurà d'establir:
 - La reparcel·lació d'aquelles finques que varen resultar escapçades pel traçat de l'autopista i quedaren descompensades.
 - La reconstitució de la xarxa viària original afectada en el seu moment pel traçat de l'autopista.
 - La millora del tractament paisatgístic (talussos i plataformes, inserció de la tanca de protecció, senyalització i il·luminació) de l'obra d'enginyeria.
 - L'ampliació del nombre de passos per tal de reduir la actual baixa permeabilitat viària que presenta la franja de l'autopista.
 - La ubicació en aquestes vores d'equipaments o serveis tècnics que siguin compatibles amb la proximitat a l'autopista.
 - Reducció de l'impacte acústic i de la contaminació aèria que provoca el pas dels vehicles.
 - La millor parcel·lació del sòl agrícola, cara a optimitzar la producció d'acord amb les tecnologies agràries actuals.
 - La nova vialitat, cara a facilitar el millor accés als camps i d'aquests a les principals vies de comunicació (proposta de millora dels camins rurals) .
 - El traçat dels serveis tècnics i infraestructures públiques que requereix aquesta agricultura: electricitat, aigua , energia tèrmica, etc.
 - L'aprofitament de les energies i recursos renovables actualment disponibles al municipi de VdD (energia eòlica, energia solar, tractament i aprofitament d'aigües residuals urbanes, compostatge de la fracció orgànica urbana, explotació sostenible de l'aigua dels aquífers, etc.).
 - El foment de l'agricultura integrada i biològica, establint, si escau, normes tècniques per a aquesta activitat (condicions del sòl , de l'aigua o dels residus resultants).
 - La recuperació de marges de camins i rieres, i altres espais d'especial interès natural i paisatgístic.
 - Les reserves de sòl: Fórmula de gestió que pot evitar l'abandonament en les finques de règim familiar per problemes de successió i que al mateix temps pot oferir sol de reposició per a aquelles finques que hagin de ser traslladades. La iniciativa s'emmarca en alguns articles de la llei d'urbanisme de Catalunya que permet als



ajuntaments constituir reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable amb la única condició que s'aprovi un programa d'actuació urbanística municipal. Així es podrien recuperar els sòls agrícoles abandonats o ocupats per usos disconformes per tal de regenerar-los i retornar-los a l'explotació agrícola.

- El tractament normatiu de les construccions associades al sector primari (habitatge, elaboració, emmagatzematge, etc.) , tant per a la ramaderia com per a l'agricultura d'hivernacle.
- La regulació dels usos "paragrícoles" associats: tractament de residus, transformació i emmagatzematge del producte, venda directe, etc.
- La regulació de la intensitat de l'ús del sòl agrícola, establint paràmetres de mesura adequats, tant per a les finques (finca mínima, tanques, murs de conteniment per a l'adaptació topogràfica, sòl lliure, masses arbrades, unitats d'explotació, etc.), com per a les edificacions (de nova planta o d'ampliació, magatzems, granges, umbracles i hivernacles, posició i separacions, volum, superfície, ocupació, alçada i nombre de plantes).



4.3.3 CONCLUSIONS: CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS DEL POUM

1

Tradicionalment el sòl no urbanitzable ha estat tractat des de la planificació territorial com un teixit simple, primitiu i homogeni que fa de matèria prima del creixement urbà. Al baix Maresme això no és cert ni de bon tros: el territori és escàs i finit, per la qual cosa cal compartir-lo amb equitat, establint un pacte formal entre tots els usos (residencial, industrial, agrícola, terciari o natural) pel bé de cadascun d'ells i del conjunt dels ciutadans de la comarca.

2

El sòl no urbanitzable, sigui agrícola, forestal o rústec, s'ha de regular adequadament per a què es trobi sempre en igualtat de condicions amb el sòl urbà a l'hora de gaudir d'una l'estructura urbanística pròpia que li permeti col·laborar a mantenir l'equilibri territorial.