

## CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

### article 111. Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable

1. L'ordenació de l'edificació en el Sòl No Urbanitzable es regula en aquest Pla General a partir de:

- Els elements bàsics del Sòl No Urbanitzable definits en els article 189 i següents de la secció Primera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes.
- Les condicions generals de les construccions i dels usos en el Sòl No Urbanitzable establerts en els articles 202 i següents de la Secció Tercera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes.
- Els paràmetres específics del Sòl No Urbanitzable definits en el present capítol i detallats en cada zona.

2. L'ordenació dels paràmetres específics del sòl no urbanitzable es regulen en el present capítol referits a:

- Paràmetres referits a la finca . Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de Sòl No Urbanitzable, que anomenem finca .
- Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular les construccions propiament dites a l'interior d'una finca .
- Paràmetres referits al ús. Inclou aquelles condicions que afecten a la regulació d'usos. Es determina de forma general pel conjunt del municipi, en el Capítol Cinquè d'aquest Títol.

## SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA.

### article 112. Finca

És la porció de Sòl No Urbanitzable, que constitueix una unitat registral.

### article 113. Finca mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, segons la unitat mínima de producció, ja sigui conreu o forestal definida a cada zona. Les finques mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la mateixa.

2. La condició de finca mínima serà necessària per poder construir una edificació. A aquest efecte, tindran consideració d'edificació: els habitatges rurals, els magatzems agrícoles i les construccions pecuàries (granges). En aquest cas, no es considerarà edificació les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) sempre i quan compleixin les condicions previstes a l'Ordre de 25 d'Octubre de 1988 del Departament d' Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

3. En la zona de valor agrícola clau 7, amb independència de quina sigui la unitat mínima de conreu, la finca mínima a efectes d'edificació d'habitatge rural en àrees de regadiu es fixa en

2Hes, ja que en aquest cas la unitat mínima de conreu es massa reduïda pel destí d'habitatge.

4. Per obtenir la condició de finca mínima en les zones qualificades d'agrícoles, clau 7 d'aquest Pla General, excepcionalment i justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació agrícola, podran agrupar-se diferents finques, contínues o discontinues que formin una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 44, 3er del Reglament Hipotecari, a fi i efecte d'assolir la superfície mínima establerta, sempre i quan la finca sobre la que es pretengui construir tingui una superfície mínima de 4.000 m<sup>2</sup> i la resta de finques siguin inscrites al registre de la propietat com a ineducables

#### article 114. Adaptació topogràfica del terreny

1. Les plataformes d'anivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:

a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,5 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. D'acord amb això la diferència màxima entre plataformes d'anivellació no serà superior a 3mts. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la finca com en els seus límits.

b. En les zones forestals el desnivell màxim entre la part de la cota superior i inferior del moviment de terres no sobrepassarà l'alçada de 2mts

#### article 115. Tanques

1. Les tanques es situaran respectant el que es defineix en el títol V d'aquest Pla General sobre la regulació dels sistemes i en especial, el que s'estableix per la xarxa viària, claus Ct i Cr, i en el sistema hidrològic, clau H.

2. Les tanques de les finques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen

3. No s'autoritza tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals

#### article 116. Sòl lliure de la finca

1. Es considera sòl lliure de la finca aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable. El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a l'explotació de l'activitat productiva establerta en cada zona.

2. En la zona de protecció de l'habitatge rural, clau 4e2 d'aquest Pla general, i dintre del sòl lliure de la finca, es defineix un àmbit, anomenat espai de protecció, sobre el que s'estableixen unes condicions especials d'edificació i ús, atenent a la vinculació d'aquest espai respecte l'edificació d'interès arquitectònic, que envolta. Aquest espai de protecció s'identifica en els plànols amb la clau "ep".





**article 117. Masses arbrades i vegetació singular al interior d'una finca .**

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats al interior d'una finca i que forma part, per continuïtat amb el mateix, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del sòl no urbanitzat.
2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de forma singular un indret concret o les particularitats paisatgístiques de cada territori rural i que en el cas de la ciutat de Mataró s'exemplifica amb la vegetació autòctona existent al llarg de les rieres i torrents.
3. Les masses arbrades consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el Sòl No Urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. .
5. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revaloració i desenvolupament natural.
6. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents.
4. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals

**article 118. Unitat d'explotació productiva**

1. S'entén per unitat d'explotació productiva el conjunt de finques quina explotació de la seva activitat productiva sigui portada per un mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.
2. Per tenir la consideració d'unitat d'explotació productiva, serà condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin en rendiment i destinades a algun ús agrícola o forestal
2. Les divisions existents entre propietats al interior d'una mateixa unitat d'explotació productiva, es consideraran inexistents a efectes de separacions mínimes que tindrien de respectar les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles)

**SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ**

**article 119. Tipus d'edificacions**

1. El tipus d'edificacions permeses en el sòl no urbanitzable són les següents:
  - a. Edificacions existents o ampliacions de les mateixes destinades a habitatge rural
  - b. Noves edificacions destinades a habitatge rural
  - c. Magatzems
  - d. Granges
  - e. Instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles)
2. Les condicions generals que hauran de complir aquests tipus d'edificacions s'estableixen la Secció Tercera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes

