

contrabandistes que connectaria amb el vial existent del terme municipal de Llavaneres i amb la carretera de Mata.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Les condicions mínimes que el Pla Especial hauria de contemplar són:

a. Els percentatges mínims destinats a cada tipus de sistema i el percentatge mínim total del sòl públic objecte de cessió, així com el percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	3%
	Protecció de viari	17%
	Hidròlogic	4%
	SÒL PÚBLIC mínim	24%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Equip i serveis privats	55%
	Zona de valor agrícol	21%
	SÒL PRVAT	76%

b. Zonificació: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector s'ordenarà segons les disposicions de la Zona de dotacions i serveis privats Clau (6), les condicions d'edificació i ús de la qual es determinen a l'article 318 d'aquestes Normes. No es permetran altres construccions al interior del sector que únicament aquelles destinades a les necessitats tècniques derivades de la pràctica del golf.

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució coincident amb l'àmbit del Sector de Planejament. El Pla Especial definirà el Sistema d'Actuació. El Pla Especial podrà definir ajustos en els límits del Sector de desenvolupament, sempre i quan es justifiquin els motius que els produeixen.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el mateix es faran càrrec, a més de les cessions establertes, dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

SECCIÓ TERCERA - REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE.

article 202. Disposicions generals

1. Les intervencions en Sòl No Urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en que s'emplacen, complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits a la Secció Primera d'aquest Capítol, i les determinacions específiques que aquestes Normes determinen per a cada zona i sistema.

2. En el sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles i/o forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl

No Urbanitzable i sempre que compleixin les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplacin i les determinacions de l'article 205 d'aquestes Normes.

3. També podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges rurals nous o ampliació dels existents quan estiguin vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar, quan estiguin assignats a una finca agrícola o forestal que compleixi les disposicions generals establertes en el present Capítol i les condicions de superfície mínima de finca i totes aquelles altres especificades a cada zona. En qualsevol cas cal garantir la impossibilitat de formació de nucli de població, d'acord amb el que preveu l'article 192 d'aquestes Normes.

4. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament d'aigües residuals no contaminants. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aquestes a menys que no estigui ja realitzada en condicions correctes.

5. Aquells espais que per a les seves característiques, aquest Pla qualifica com d'especial protecció, no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa o que lesionin el valor específic que es protegeix.

article 203. Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça. (S'exceptua d'aquesta condició la reutilització de les edificacions existents regulades en la zona de protecció de l'habitatge rural Clau 4e2 assenyalades en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000)

2. Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla General, les següents condicions:

a. L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola o forestal.

b. La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 113.3 d'aquestes Normes, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les.

c. En les finques que compleixin la condició de superfície mínima i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge rural com ampliació del programa familiar, sense dividir ni segregar la finca original, sempre que es justifiqui per necessitats de l'explotació agrícola i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació existent, be reformant cossos d'edificació annexes, be conformant un nou volum junt a l'actual.

d. Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.

3. Totes aquestes condicions hauran de respectar-se i ajustar-se als paràmetres definits per aquest Pla General, per a cada zona.

4. La resta d'habitatges construïts en sòl no urbanitzable no vinculats a una explotació agrícola



o forestal, excepte aquells qualificats com a zona Clau 4e2, estaran en situació d'ús disconforme.

article 204. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals.

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a. Magatzems: Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Inclou també les basses de rec i els pous de captació d'aigua. Els paràmetres i condicions mínimes d'aquestes edificacions s'estableixen en cada zona del Sòl No Urbanitzable.

b. Construccions pecuàries (granges): Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar.

Les construccions pecuàries (granges) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla General, les següents condicions:

- Només es permet l'activitat pecuària quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola.
- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
- S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.
- En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes de cent metres (100mts.) de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150mts.).

c. Instal·lacions pel conreu protegit: D'acord amb l'ordre de 25 d'octubre de 1988, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, s'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària o alçària superior a un metre.

Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 i de les disposicions



generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla General, les següents condicions:

- Ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.
- Característiques constructives: els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.
- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

article 205. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social.

1. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública seguint el procediment previst a l'article 29 i següents del DL 1/90, sempre i quan es compleixin a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona, i les que es defineixen a continuació.

2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació.

3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert al DL 1/90 es declari d'utilitat pública o interès social, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli, com a mínim, les següents determinacions:

- a. Justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.
- b. Especificar les servituds de sòl no edificable a efectes d'evitar la formació de nuclis de població.
- c. Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.
- d. Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a 20 metres.
- e. Determinar el coeficient d'edificabilitat que no podrà ser superior a 0,2 m²sostre/m²sòl.
- f. Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.
- g. En la Memòria del Pla Especial caldrà justificar la utilitat pública o l'interès social de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situin i amb les determinacions d'aquest Pla General per la zona que es tracta, i ~~comprenderà un estudi~~



econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.

h. S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures precautòries o correctores en relació a l'entorn.

i. Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on es situï.

4. En aquells casos en que s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social, l'ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés.

article 206. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

article 207. Regulació general dels usos

1. Independentment d'allò que aquestes Normes preveuen per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineix.

2. Queden prohibits amb caràcter general els usos següents: habitatge plurifamiliar, hotelier, comercial, oficines, recreatiu, industrial, magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, pecuari o forestal, garatges i tallers de reparació de vehicles, abocadors de residus industrials.

3. S'autoritzen aquelles activitats extractives ja existents que disposin de llicència municipal i Programa de Restauració aprovat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, dins de l'àmbit autoritzat per l'Ajuntament, sense que en cap cas puguin actuar fora del perímetre definit a l'efecte. En aquelles zones on aquest Pla classifica aquest ús com a condicionat, aquestes solament podran autoritzar-se, prèvia la tramitació d'un Pla Especial de Promoció Pública d'acord amb el que preveu l'article 197.4 d'aquestes Normes..

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i per aconseguir una integració total en l'entorn en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de forma detallada la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos necessaris i la conservació i la restauració de les masses arbrades i de la vegetació autòctona. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu

entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.

SECCIÓ QUARTA. CONDICIONS GENERALS PER A INSTAL·LACIONS DE SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE.

article 208. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas.

1. Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació tradicional integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.
2. L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant Pla Especial o Projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï.
3. Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte d'urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de la de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lessives i tractament de restauració.

article 209. Instal·lacions de telecomunicacions

1. La solució òptima per a la resolució de la problemàtica generada per les instal·lacions de telecomunicacions és la d'un únic suport que aculli el conjunt d'aquestes. El seu desenvolupament requerirà la tramitació d'un Pla Especial amb els criteris esmentats a l'article 208.2 d'aquestes Normes.
2. En tant no es desenvolupi l'esmentat Pla Especial solament s'admeten instal·lacions autònomes amb caràcter provisional. En aquest cas caldrà l'elaboració d'un Projecte Tècnic en el que s'avaluïn els aspectes definits a l'apartat 2 de l'article anterior.

article 210. Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors allarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans

