

SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'HÀBITAT RURAL

article 315. Zona de conservació de l'habitat rural. Clau 4e

1. Comprèn els sòls i les edificacions aïllades existents, que cal conservar pel valor arquitectònic significatiu de la construcció i el caràcter del seu entorn arbrat d'especial interès en la configuració del paisatge. La major part d'aquestes construccions estan actualment incloses en el Pla Especial del Catàleg del Patrimoni arquitectònic de la ciutat de Mataró. La relació de les masies o construccions incloses en la zona 4e2 es detalla en aquest mateix article.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4e.

2. Subzones. Atenent a la diferent classificació de sòl establerta per aquest Pla General, s'identifiquen les següents subzones.

| | |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| Subzona del Pla General | Clau |
| - Subzona de conservació de l'habitat rural tipus 1 (SU) | Clau 4e1 |
| - Subzona de conservació de l'habitat rural tipus 2 (SNU) | Clau 4e2 |

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4e1

Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tinguin per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel Pla General dintre de la zona 4e1. En cap cas les noves parcel·les seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel Pla General.

4. Condicions de l'edificació de la zona 4e1

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4e1

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|
| Alineació de carrer | art.68 | Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà. |
| Rasant de l'alineació de carrer | art.69 | - |
| Rasant de carrer | art.70 | - |
| Amplada de vial | art.71 | - |

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4e1

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solar | Art.80 | - |
| Coefficient d'edificabilitat neta | Art.81 | - |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | Art.82 | L'actual. Es permeten ampliacions fins al 50% de l'edificabilitat actual. Les obres d'ampliació i les de reforma o millora que afectin a les condicions exteriors de l'edificació o de l'entorn, precisaran de la redacció d'un Estudi de Detall previ, i respectaran sempre el valor arquitectònic de l'edificació existent |
| Densitat màx. d'habitatges neta | Art.85 | 2 habitatges/parcel·la |
| Ocupació màxima de la parcel·la | Art.86 | L'actual més un 50%. Les ampliacions no podran separar-se més de 10mts de l'edificació actual amb la que conformaran un conjunt unitari |



12187

| | | | |
|--------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | art.87 | Restarà lliure d'edificació al servei de l'edificació principal. Es mantindrà amb les condicions de vegetació i arbrat adequades al entorn en el que estan ubicades | |
| Dimensions i mida de la parcel·la | art.89 | Superfície | L'actual inclosa dintre la qualificació 4e1 |
| | | Front | - |
| | | Fondària | - |
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | art.90 | L'actual. En el cas d'ampliacions l'alçada màxima no serà superior a 7mts | |
| Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la | art.91 | - | |
| Nombre de pl. referit a parcel·la | art.92 | L'actual. En el cas d'ampliacions l'alçada màxima no serà superior a Pb + 1 | |
| Planta baixa referida a parcel·la | art.93 | - | |
| Separacions mínimes | art.94 | carrer | L'actual. Les ampliacions es separen un mínim de 5mts |
| | | lateral | L'actual. Les ampliacions es separen un mínim de 5mts |
| | | fons | L'actual. Les ampliacions es separen un mínim de 5mts |
| Tanques | art.95 | Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades | |
| Adapt. togràf. i mov de terres | art.96 | - | |

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4e1

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Posició de l'edificació | art.98 | L'edificació es col·locarà, segons la posició actual de la construcció i la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima |
| Edificació pral. i auxiliar | art.99 | No es permet cap altra construcció que la principal existent i les possibles ampliacions regulades en els paràmetres anteriors |
| Planta baixa | art.100 | - |
| Planta soterrani | art.101 | - |
| Plantes pis | art.102 | - |
| Planta coberta | art.103 | - |
| Planta sotacoberta | art.104 | - |
| Volum màxim d'un edifici | art.105 | - |
| Cossos sortints | art.107 | - |
| Elements sortints | art.108 | - |
| Patís de llum | art.109 | - |
| Composició de façana | art.110 | La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. Les possibles ampliacions s'ajustaran en quant a colors i materials a l'edificació existent |



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

5. Condicions de l'edificació de la zona 4e2

5.1. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4e2

| Paràmetre | Cond. gral. | condicions particulars |
|--------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Finca | Art.60 | - |
| Finca mínima | Art.61 | L'actual delimitada dintre de la zona 4e2 |
| Adaptació topogràfica del terreny | Art.62 | - |
| Tanques | Art.63 | - |
| Sòl lliure de la finca | Art.64 | Dintre del sòl lliure d'edificació es delimita un espai de protecció que s'identifica en el plànols amb la clau "ep". Les condicions de l'edificació dintre i fora d'aquest àmbit es detallen a continuació |
| Masses arbrades i vegetació singular | Art.65 | - |

5.2. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4e2. Les condicions d'edificació de la zona 4e2 s'estableixen diferenciant al interior de la zona dos àmbits:

5.2.1. Construccions dintre de l'espai de protecció. Dintre de l'espai de protecció, clau ep, tan sols es permeten les construccions destinades a l'ampliació de l'habitat rural existent amb les següents condicions

| Paràmetre | Cond. gral. | condicions particulars |
|-----------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Posició de l'edificació | Art.65 | - |
| Separacions mínimes | Art.66 | Camins: 10mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació Sistema hidrològic: 5mts Partions amb finques veïnes: 5mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació |
| Edificabilitat màxima | Art.67 | Fins a 400 m2 inclosos l'habitatge actual |
| Alçada màxima i nombre de plantes | Art.70 | 9mts i PB + 1 |
| Composició de façana | art.71 | - |

5.2.2. Construccions fora de l'espai de protecció. Segons la diferent ubicació de les construccions incloses en la zona de conservació de l'habitat rural, clau 4e2, les condicions d'edificació, fora de l'espai de protecció, es regulen d'acord amb les condicions de les zones de l'entorn en el que estan ubicades i que a continuació es detallen:

| | | | | | |
|--------------------|-----|------------------|-----|----------------|-----|
| Can Vilardell Vell | 8a | Can Portell Vell | 7 | Casa Múgica | 7 |
| Ca l'Iborra | 8* | Can Riera | 8a | Can Lincoln | 7b |
| Can Gener | 8* | Can Segura | 8a | Can Sellès | 7b |
| Can Feu | 7b | Can Coronas | 8a* | El Castell | 7b |
| Can Diviu | 7b | Can Pere | 8a* | Can Pou | 7b |
| Can Torres | 7b* | Can Volart | 8* | Can Montasell | 7b |
| Ca l'Ametller | 7b | Can Gol | 8 | Can Dorda | 7a |
| Can Xerrac | 8a* | Can Pineda | 8 | Can Bagués | 7a* |
| Can Soler | 8a | Can Guanyabens | 8 | Can Magí Sordo | 8a* |
| Can Flaquer | 8a | Can Tria | 8 | | |
| Can Català | 7 | Can Carandini | 7* | | |

En les finques assenyalades amb un asterisc (*) l'espai de protecció coincideix amb la

44189

totalitat de la zona 4e2. Els usos possibles dintre de cada zona 4e2 s'assimilen als de la zona de referència detallada en el quadre adjunt.

6. Condicions d'ús de la zona 4e1 i 4e2

| | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Habitatge Unifamiliar | Habitatge Plurifamiliar | Habitatge rural | Hoteler | Comerç petit | Comerç mitjà | Comerç gran |
| Dominant | Incompatible | Compatible | Incompatible | Condic. (1) | Incompatible | Incompatible |

| | | | | | | |
|--------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Oficines i serveis | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I | Indústria II | Indústria III |
| Condic. (1) | Condic. (1) | Condic. (2) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible |

| | | | | | |
|-------------|--------------|-------------|----------------|-------------|--------------|
| Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu | Administrat. |
| Condic. (3) | Condic. (3) | Condic. (3) | Condic. (3) | Condic. (3) | Condic. (3) |

| | | | | | |
|-----------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Serveis tècnics | Estac. i aparcament | Agrícola | Pecuari | Forestal | Altres usos |
| Incompatible | Incompatible | Condic. (4) | Incompatible | Condic. (4) | Condic. (5) |

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol.licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

Els diferents usos condicionats respectaran les condicions paisatgístiques i formals de l'entorn i en especial seran considerats compatibles els que suposin una recuperació del patrimoni històric de les construccions existents, mantenint sempre el caràcter significatiu de l'edificació i l'entorn.

- (1) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
- (4). En la zona 4e1 es consideren incompatibles. En la zona 4e2 aniran condicionats als usos compatibles definits a les zones de referència detallades en l'apartat 5.2.2 d'aquest article
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment