

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE VALOR AGRÍCOLA

article 321. Zona de valor agrícola. Clau 7

1. Aquesta zona comprèn aquells sòls que per la seva destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts s'han de preservar del procés d'urbanització.

La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar-ne l'ús preferentment de conreu que tenen a l'actualitat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Zona de desenvolupament agrícola	Clau 7a
- Zona agrícola d'entorn natural	Clau 7b

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 7

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art.112	-
Finca mínima	art.113	En funció del tipus de conreu: 3Hes en sòls de regadiu i 3Hes en sòls de secà
Adaptació topogràfica del terreny	art.114	-
Tanques	art.115	-
Sòl lliure de la finca	art.116	-
Masses arbrades i vegetació singular	art.117	-
Unitat d'explotació productiva	art.118	-

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions per habitatge rural

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	- Camins: 10mts. (aquesta dimensió podrà reduir-se fins a 5mts atenent a l'orientació i desnivell de les finques respecte l'accés). 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 a un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació
Edificabilitat màxima	art.122	Fins a 400 m2 inclosos l'habitatge actual

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE VALOR AGRÍCOLA

**Normativa modificada per
Acord de Ple de 3/11/2005**

article 321. Zona de valor agrícola. Clau 7

1. Aquesta zona comprèn aquells sòls que per la seva destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts s'han de preservar del procés d'urbanització.

La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar-ne l'ús preferentment de conreu que tenen a l'actualitat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Zona de desenvolupament agrícola	Clau 7a
- Zona agrícola d'entorn natural	Clau 7b

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 7

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art.112	-
Finca mínima	art.113	En funció del tipus de conreu: 2Hes en sòls de regadiu i 3Hes en sòls de secà
Adaptació topogràfica del terreny	art.114	-
Tanques	art.115	-
Sòl lliure de la finca	art.116	-
Masses arbrades i vegetació singular	art.117	-
Unitat d'explotació productiva	art.118	-

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions per habitatge rural

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	- Camins: 10mts. (aquesta dimensió podrà reduir-se fins a 5mts atenent a l'orientació i desnivell de les finques respecte l'accés). 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 a un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació
Edificabilitat màxima	art.122	Fins a 400 m2 inclosos l'habitatge actual

Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	9mts i PB + 1
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.2. Noves edificacions d'habitatge rural

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 10mts Sistema hidrològic: 10mts Partions amb finques veïnes: 5mts
Edificabilitat màxima	art.122	400 m2
Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	9mts i PB + 1
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.3. Magatzems

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 10mts Sistema hidrològic: 10mts Partions amb finques veïnes: 5mts
Edificabilitat màxima	art.122	600 m2
Volum edificable màxim	art.123	3.000 m3
Ocupació màxima d'una finca	art.124	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	6mts i PB
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.4. Granges

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 20mts Sistema hidrològic: 20mts Partions amb finques veïnes: 20mts
Edificabilitat màxima	art.122	600 m2
Volum edificable màxim	art.123	3.000 m3
Ocupació màxima d'una finca	art.124	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	6mts i PB
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.5. Instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 3mts Sistema hidrològic: 5mts Partions amb altres parcel·les: Si es tracta d'una mateixa explotació agrícola 0mts. Si la parcel·la correspon a un altra explotació: 0mts sempre i quan hi hagi mutu acord amb el veí; en cas contrari, 3mts

Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	5mts i PB. L'ombra d'aquestes construccions no afectarà l'explotació veïna. En cas contrari caldrà reduir l'alçada o augmentar la separació
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

5. Condicions d'ús de la zona 7

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hotel·ler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Compatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

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

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (1)	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Dominant	Compatible	Compatible	Condic. (3)

(1) L'ús educatiu, assistencial i sòcio-cultural estarà condicionat a què desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona.

(2) L'ús hotel·ler, de restauració, recreatiu i esportiu venen condicionats a la rehabilitació de les edificacions existents i al Pla Especial corresponent que reguli els usos i els serveis necessaris.

(3) L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi agrícola sense lesionar el valor que es vol protegir i seguint el procediment que s'estableix els articles en aquestes Normes.

En la zona 7, 7a i 7b l'ús extractiu restà condicionat al que s'estableix en els articles 195, 197 i 207 d'aquestes Normes.

article 322. Zona de desenvolupament agrícola. Clau 7a

1. Aquesta zona inclou els sòls agrícoles més propers a l'àrea urbana que per les seves especials condicions territorials cal preservar de la seva incorporació al procés urbà, procurant la implantació d'aquells elements i infraestructures essencials per al desenvolupament i la millora tecnològica de les explotacions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7a.

2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és mantenir aquest espai obert en contacte directe amb la ciutat més consolidada garantint-ne la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.

3. Per tal de garantir l'estabilitat d'aquesta zona agrícola periurbana en tota l'àrea delimitada entre la ciutat consolidada i el límit amb Sant Andreu de Llavaneres, es tramitarà el Pla Especial

de millora rural i desenvolupament agrícola de les Cinc Sènies.

4. Condicions particulars de la Zona de desenvolupament agrícola

A més a més de les condicions generals de parcel·lació, edificació i ús establertes en la zona de valor agrícola clau 7, s'estableixen les següents condicions particulars:

- En aquesta zona es consideren incompatibles les instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que no vagin directament vinculades a la recerca, educació i, en general, protecció, promoció i desenvolupament de les activitats agrícoles.

article 323. Zona agrícola d'entorn natural. Clau 7b

1. Aquesta zona inclou els sòls agrícoles pròxims a les zones naturals de valor paisatgístic per l'existència de diferents masses boscoses, situades en àrees de pendent variable i que precisen un tractament especial.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7b.

2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és preservar aquelles masses boscoses consolidades i/o les espècies arbòries d'interès del procés d'explotació agrària i garantir el desenvolupament de les activitats agràries en els llocs adequats compatibles amb la implantació de determinades construccions en funció del pendent natural del terreny.

3. Condicions particulars de la zona agrícola d'entorn natural.

A més a més de les condicions generals de parcel·lació, edificació i ús establertes en la zona de valor agrícola clau 7, s'estableixen les següents condicions particulars:

- a. No es podran ubicar instal·lacions pel conreu protegit en aquells terrenys el pendent dels quals sigui superior al 30%.
- b. Protecció de l'arbrat i del paisatge:
 - Caldrà conservar les àrees de vegetació al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o al voltant de les edificacions existents.
 - Es prohibeix l'explotació agrícola, així com la construcció de cap tipus d'edificació dins les masses boscoses consolidades existents a la zona.
 - En la part consolidada agrícolament es podran fer les construccions, instal·lacions i hivernacles amb les mateixes condicions que en la zona de valor agrícola clau 7
 - Es podran per motius de seguretat tallar els arbres propers a les instal·lacions agrícoles i habitatges rurals

