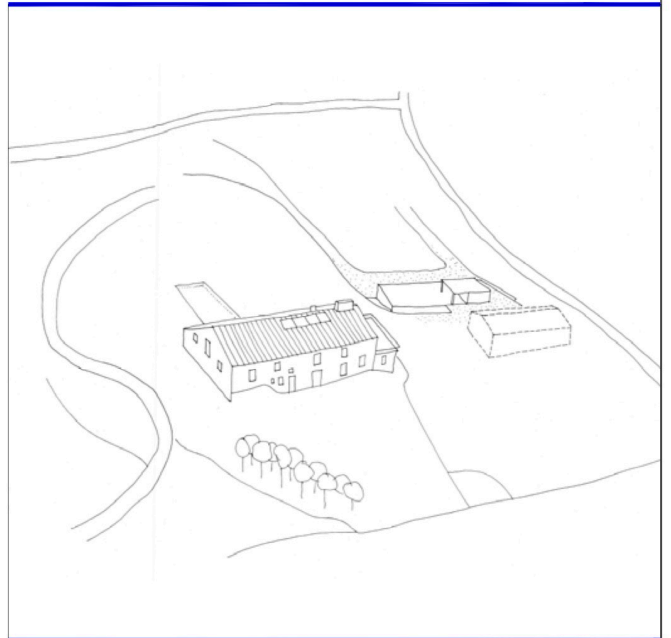


PEU-61 PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO DE CAN SOLER  
(MATARÓ)



DOCUMENTO II: NORMATIVA URBANÍSTICA

PEU-61

GTM 2022 / 000064056

Aprobación Inicial

enero 2025



## DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

<b>Artículo 1. Ámbito</b>	4
<b>Artículo 2. Objetivos</b>	4
<b>Artículo 3. Condiciones de la zona de conservación del hábitat rural (clave 4e2)</b>	4
<u>3.1. Condiciones de ordenación</u>	4
. 3.1.a. <i>Parámetros referidos a la parcela</i>	4
. 3.1.b. <i>Parámetros referidos a las edificaciones existentes destinadas a vivienda rural</i>	5
. 3.1.c. <i>Parámetros referidos a las nuevas edificaciones destinadas a almacenes agrícolas</i>	5
<u>3.2. Condiciones de uso</u>	6
<b>Artículo 4. Condiciones de la zona forestal (clave 8a)</b>	7
<u>4.1 Condiciones de ordenación</u>	7
<u>4.2. Condiciones de uso</u>	7
<b>Artículo 5. Medidas derivadas del contacto con el sistema hidrológico</b>	8
<b>Artículo 6. Otras condiciones</b>	8

## Artículo 1. Ámbito

El ámbito de este Plan Especial es la finca de referencia catastral 08120A0030002500000Z0, situada en el camí de Valldeix nº6, vecindario de Valldeix, junto a la confluencia de las rieras de Can Soler y de Masriera. Tiene una superficie, según los datos catastrales, de 257.549,00 m<sup>2</sup>, y una clasificación urbanística de Suelo no Urbanizable (SNU). De los cuales, 235.988,00m<sup>2</sup> están calificados como zona forestal de especial protección (clave 8a) y 21.561,00 m<sup>2</sup> como zona de conservación del hábitat rural (clave 4e2).

## Artículo 2. Objetivos

Crear el marco legal que posibilite la recuperación la producción agrícola de la finca, y determinar las condiciones de edificación de las construcciones al servicio del uso agrario, en base a criterios de máximo respeto e integración en el paisaje.

Artículo 1.3. Condiciones de ordenación en la zona de conservación del hábitat rural (clave 4e2)

## Artículo 3. Condiciones de la zona de conservación del hábitat rural (clave 4e2)

### 3.1. Condiciones de ordenación

#### *3.1.a. Parámetros referidos a la parcela*

Parámetro	cond. gales.	condiciones particulares
Finca	art. 112	-
Finca mínima edificable	art. 113	La preexistente calificada como 4e2
Adaptación topográfica del terreno	art. 114	Las nuevas construcciones se adaptarán a la topografía natural del terreno, sin producir alteraciones de más de 2 m. y se ubicarán respetando la vegetación de valor
Vallas	art. 115	Podrán ser parcialmente opacas (piedra seca o vegetales) con finalidades paisajísticas siempre que no superen la altura de 1,8 m., y que aseguren perforaciones para el paso de la fauna de pequeño tamaño
Suelo libre de la finca	art. 116	El espacio delimitado como zona «ep» y derivado de las determinaciones del Catálogo de masías y casas rurales no es edificable. En el resto del espacio libre de la parte de la finca calificada como 4e2, se aplicarán las determinaciones que el Plan General vigente regule

Masas arboladas	art. 117	Se conservará y potenciará el arbolado de la zona de protección «ep»
Unidad de explotación productiva	art. 118	-

### 3.1.b. Parámetros referidos a las edificaciones existentes destinadas a vivienda rural

Parámetro	cond. grales.	condiciones particulares
Techo máximo	art. 122	700 m2, incluido el volumen de nueva construcción en semi-sótano para local técnico a construir bajo el ala Noreste
Altura máxima y número de plantas	art. 70	La preexistente
Composición de las fachadas	art. 71	Según ordenanza gráfica

### 3.1.c. Parámetros referidos a las nuevas edificaciones destinadas a almacenes agrícolas

Parámetro	cond. grales.	condiciones particulares
Condiciones generales	art. 204	El almacén actual debe de ser derribado, según determina el Catálogo de masías y casas rurales de Mataró. El nuevo almacén-bodega se situará fuera de la zona protegida «ep»
Posición de la edificación	art. 120	Según ordenanza gráfica
Separaciones mínimas	art. 121	- a caminos: 10 m. - a sistema hidrológico: 10 m. - a límite con vecinos: 5 m.
Techo máximo	art. 122	- Según ordenanza gráfica - Los porches abiertos a tres caras no computarán como techo edificable - Techo máximo: 600 m2, en dos niveles - Condicionado a la acreditación de la actividad agraria a través de la Declaración Única Agraria (DUN) - El techo no consumido podrá destinarse a ampliación del almacén u otras construcciones permitidas por el Plan General en vigor
Volumen máximo	art. 123	Según ordenanza gráfica
Ocupación máxima	art. 124	Según ordenanza gráfica

Altura máxima y número de plantas	art. 125	- 7 m. y PB - Los dos niveles -nivel inferior y nivel superior- son considerados como PB, al no coincidir en fachada y tener ambos acceso directo desde el exterior - Según ordenanza gráfica
Composición de fachadas y volúmenes	art. 127	Según ordenanza gráfica

### 3.2. Condiciones de uso

En la zona de conservación del hábitat rural se mantiene el uso agrícola como compatible. Se mantiene igualmente como dominante el uso de vivienda rural / vivienda familiar, vinculado a la explotación agrícola y forestal de la finca. El resto de usos se determinan según el cuadro previsto para esta zona por el planeamiento general vigente.

Vivienda unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar	Vivienda rural i/o vivienda familiar	Hotelero	Comercio en general
Incompatible	Incompatible	<b>Dominante (1a)</b>	Condicionado (2)	Incompatible

Oficinas y servicios	Restaurante i/o Turismo rural	Recreativo	Almacén	Industria en general
Incompatible	Condicionado (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educativo	Asistencial	Sanitario	Socio-cultural	Deportivo	Administrativo
Compatible (1b)	Compatible (1b)	Incompatible	Compatible (1b)	Compatible (1b)	Compatible (1b)

Servicios técnicos	Estac. I Aparcamiento	Agrícola	Pecuario	Forestal	Otros usos
Incompatible	Condicionado (4)	<b>Compatible (0)</b>	Incompatible	Compatible (0)	Condicionado (3)

**(1a)** La nueva vivienda rural, en las edificaciones preexistentes, deberá vincularse a la explotación agrícola o forestal de la finca. La vivienda familiar si es preexistente y se incluye en el Catálogo de masías y casas rurales.

**(1b)** Uso acondicionado a actividades que tengan interés público y que estén relacionadas con la propia naturaleza del medio y entorno.

**(2)** Uso condicionado a la rehabilitación de las edificaciones existentes incluidas en el Catálogo de Masías y Casas rural mediante Plan especial urbanístico.

**(3)** La admisión de otros usos compatibles no previstos en este cuadro de usos, por medio de un Plan especial o Proyecto de actuación específica, quedará condicionada a la consideración de utilidad pública o de

interés social siempre que se justifique la necesidad de emplazar estos usos en el medio natural sin lesionar el valor que se desea proteger, y siguiendo el procedimiento que se establece en los artículos 205.3 y 205.4 de las normas urbanísticas.

(4) Uso vinculado a la actividad que se desarrolla y dimensionado de acuerdo a la necesidad de la actividad.

(0) Se permiten las mismas actividades de venta admitidas en las zonas 7 ó 8 del espacio exterior del entorno «ep».

## Artículo 4. Condiciones de la zona forestal (clave 8a)

### 4.1. Condiciones de ordenación

Las condiciones de uso para la zona forestal (clave 8a) se regirán según lo que establezca el planeamiento general vigente.

### 4.2. Condiciones de uso

En la zona forestal de la finca, el uso forestal se mantiene como dominante, y se establece el agrícola como compatible, condicionado a la obtención del permiso de rotura forestal («rompuda», que acaba de ser concedido). Respecto al uso ganadero se aplicará lo que establezca el planeamiento general vigente en el momento de quererse implantar este uso. El resto de usos se determinan según el cuadro previsto para esta zona por el planeamiento general vigente.

Vivienda unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar	Vivienda rural i/o vivienda familiar	Hotelero	Comercio en general
Incompatible	Incompatible	Compatible (1a)	Condicionado (5)	Incompatible

Oficinas y servicios	Restaurante i/o Turismo rural	Recreativo	Almacén	Industria en general
Incompatible	Compatible (5)	Incompatible	Condicionado (4)	Incompatible

Educativo	Asistencial	Sanitario	Socio-cultural	Deportivo	Administrativo
Condicionado (1b)	Condicionado (1b)	Incompatible	Condicionado (1b)	Condicionado (1b)	Incompatible

Servicios técnicos	Estac. I Aparcamiento	Agrícola	Pecuario	Forestal	Otros usos
Condicionado (1c)	Condicionado (4)	<b>Compatible (2)</b>	Condicionado (6)	<b>Dominante</b>	Condicionado (3)

- (1a) Vivienda rural vinculada a la actividad forestal o agrícola. Vivienda familiar si es preexistente y se incluye en el Catálogo de masías y casas rurales.
- (1b) Uso condicionado a actividades que tengan interés público, de acuerdo con el art. 205.1.b y c, portadoras de calidad y que por sus dimensiones o requerimientos funcionales no sean compatibles con los usos urbanos. Se pueden admitir en las masías del Catálogo si son compatibles.
- (1c) Nuevas instalaciones e infraestructuras o mejoras de las existentes, relacionadas con el artículo 205.1a.
- (2) El uso agrícola sólo se admite dentro de la zona forestal, limitado a los cultivos en los espacios abiertos previstos por las roturas («rompudes») forestales autorizadas, condicionado a la garantía de equilibrio medioambiental entre los nuevos espacios abiertos y las masas arbóreas existentes.
- (3) La admisión de otros usos compatibles en edificios preexistentes, no previstos en este cuadro de usos, por medio de un Plan especial o Proyecto de actuación específica, quedará condicionada a la consideración de utilidad pública o de interés social siempre que se establezca en el art. 48 del TRLUC y artículos 205.3 y 205.4 de las Normas urbanísticas.
- (4) Uso vinculado a la actividad que se desarrolla y dimensionado de acuerdo a la necesidad de la actividad.
- (5) Uso acondicionado a la rehabilitación de las edificaciones existentes incluidas en el Catálogo de Masías y Casas rurales mediante Plan especial urbanístico.
- (6) Uso acondicionado a explotaciones de pequeña capacidad y de autoconsumo, o asimilables, relacionadas con las actividades equino, avícola, cunícula y apícola, así como los pastos diversos propios de este ámbito geográfico, según la legislación sectorial pecuaria.

## **Artículo 5. Medidas derivadas del contacto con el sistema hidrológico**

En los márgenes de la finca que limitan con la riera de Can Soler y la riera de Masriera serán de aplicación las siguientes limitaciones:

- una zona de servidumbre de 5m. de ancho para uso público, regulada en el RDPH artículo 7.1. y que debe quedar libre de cualquier construcción. La plantación de especies arbóreas en esta zona requerirá autorización de la ACA.
- una zona de policía de 100m de ancho donde los usos del suelo están sujetos al artículo 9 del RDPH, y es necesaria la autorización de la ACA.

## **Artículo 6. Otras condiciones**

El derribo del almacén existente, al oeste de la masía de Can Soler, podrá efectuarse una vez construido el nuevo almacén/bodega.

Las medidas contenidas en la documentación ambiental tienen carácter normativo.

Serán de aplicación a la finca los parámetros no previstos en este Plan Especial que se aprueben con ocasión de modificaciones puntuales del planeamiento general.