



TITOL VII: SÒL NO URBANITZABLE.

Capítol 1: CONDICIONS GENERALS

Article 193 - DEFINICIÓ.-

Són sòl no urbanitzable en aquest pla general aquells terrenys que estructurin una xarxa d'espais forestals, fluvials, agrícoles, de valor paisatgístic i àrees verdes, que permeten una millor integració del medi natural amb les zones urbanitzades, en els quals cal potenciar la continuïtat i millora de les condicions naturals d'aquests sòls, els seus valors mediambientals i la seva funció d'espais oberts a l'entorn dels pobles.

Les finalitats que pretén aquest pla general mitjançant la regulació d'aquest sòl són les de preservar i promocionar les activitats agràries, protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, protegir-lo dels processos urbanitzadors i regular-ne els diversos usos socials.

El sòl no urbanitzable tindrà la consideració de paisatge obert als efectes de l'article 7 de la Llei 12/1985, d'espais naturals.

En l'àmbit del municipi inclòs al Pla d'espais d'interès natural són d'aplicació les normes establertes pel Decret 328/1992.

Article 194 - TIPUS DE SÒL EN RÈGIM ORDINARI.-

Per a les diverses proteccions i usos, aquest pla estableix els següents tipus de sòl no urbanitzable, en règim ordinari:

- Tipus I, Zona 17: sòl rústec
- Tipus II, Zona 18: sòl de valor agrícola
- Tipus III, Zona 19.I: sòl de valor forestal
Zona 19.II: sòl forestal amb reglamentació específica
- Tipus V, Zona 21: sòl d'interès paisatgístic
- Tipus VI, Zona 22.I: àrea de ribera
Zona 22.II: àrea de ribera amb reglamentació específica

L'àrea d'acampada Aqua-Alba es regirà pel pla especial camping-caravaning aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona amb el benentès que es respectarà íntegrament la franja de protecció de sistemes d'una amplada de 25 metres des de l'eix de la línia d'alta tensió i es respectarà de fet i de dret la indivisibilitat de la finca.



Article 195 - TIPUS DE SÒL EN RÈGIM D'ESPECIAL PROTECCIÓ.-

- Tipus IV, Zona 20: Àrea del pla especial Montnegre-Corredor:
 - Subtipus 20.I: Zona d'alt valor ecològic i paisatgístic
 - Subtipus 20.II: Zona forestal consolidada.
 - Subtipus 20.III: Zona forestal de recuperació.
 - Subtipus 20.IV: Zona agrícola.
 - Subtipus 20.V: Zona d'entorn de rieres, torrents i embassaments.
 - Subtipus 20.VI: Zona de regulació complementària.
 - Subtipus 20.VII. Zona d'equipaments del pla.

Article 196 - DIVISIÓ DE FINQUES I EDIFICIS.-

1- Queden prohibides les divisions o segregacions de finques que donin lloc a finques de superfícies inferiors a les que estableixen cadascuna de les zones de sòl no urbanitzable o a les fixades per les activitats agràries o forestals en la legislació corresponent. Resta prohibida la divisió si la nova finca no té accés directe a vies o camins rurals.

2- Les finques mínimes tindran la consideració d'indivisibles en la forma i efectes que preveu la legislació urbanística vigent.

3- Es prohibeix la parcel·lació urbanística en sòl no urbanitzable definida com el fraccionament simultani o successiu del sòl en lots o porcions concretes i determinades de terreny que per raó de les seves característiques físiques, de la seva delimitació per vials de nova creació o de la implantació de serveis comuns pugui originar un nucli de població o vulnerar les previsions del present pla. En tot cas, per la determinació d'existència de parcel·lació urbanística regirà allò que prescriuen els epígrafs 2, 3 i 4 de l'article 41 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística.

4- Els edificis seran adequats a la seva condició rústica, es prohibeixen els que caracteritzen els nuclis urbans i hauran de complir les següents condicions:

A. La tipologia serà sempre d'edifici aïllat a quatre façanes i sense possibilitat de parets mitgeres; serà obligatori l'ús de coberta o teulada ceràmica i s'utilitzaran materials de façana que no contrastin cromàticament amb l'entorn.

B. Es prohibeixen els dipòsits d'aigua vistos, els talussos o esplanades amb desnivells superiors a tres metres i les tanques de propietats amb material d'obra.



C. S'hi respectarà l'arbrat existent i només es podran talar els arbres que siguin necessaris per a la nova construcció, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un plànol on quedin situats els arbres existents abans de la concessió de l'obra nova.

5- Per a atorgar les llicències d'edificació establerta en aquest sòl serà indispensable complir amb la inscripció prèvia en la Registre de la Propietat com a finca indivisible, segons allò previst a l'article 36 d'aquesta normativa i amb el procediment establert a l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.

Article 197 - NUCLI DE POBLACIÓ.-

1- En el sòl no urbanitzable no es podran dur a terme les accions que donin lloc a la constitució d'un nucli de població definit com aquell assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans.

2- Es considera condició objectiva de formació de nucli de població l'agrupació de més de tres habitatges dins d'un cercle amb un radi de 150 metres traçat sobre el centre geomètric de qualsevol habitatge existent.

Article 198 - USOS.-

Tot i que els usos vénen determinats per cada zona en els corresponents articles d'aquestes normes, es defineixen els usos compatibles de caràcter general en sòl no urbanitzable, així com els usos que, per les seves característiques pròpies, són incompatibles amb les finalitats definides en l'article 193 d'aquest capítol.

Els usos generals compatibles són els següents:

- forestal
- agrícola i ramader
- magatzems agropecuaris i forestals
- turisme rural
- educatiu i cultural
- assistencial
- de restauració
- activitat artesanal vinculada a l'agricultura i ramaderia
- activitats extractives
- habitatge
- petit comerç vinculat als usos compatibles

Els usos generals incompatibles són els següents:

- magatzems no destinats a usos agropecuari i forestal que es poden instal·lar en sòl urbà o urbanitzable.
- industrial.



Ajuntament de
Sant Celoni

- comerç no relacionat amb els usos compatibles, comerç de gran superfície, oficines, hotels.
- recreatiu propi en sòl urbà o urbanitzable o quan impliqui superfícies importants o que requereixi infraestructures grans.
- habitatge en noves edificacions (excepte els vinculats a l'ús agrari).

Article 199 - TRAMITACIÓ.-

Els expedients per a les obres i instal·lacions admeses a cada zona hauran d'ésser tramitats segons els diferents procediments previstos a la legislació vigent.

Aquestes edificacions i usos respectaran els valors paisatgístics i l'equilibri ecològic.



Capítol 2: TIPUS I. ZONA 17: SÒL RÚSTEC

Article 200 - DEFINICIÓ.-

Comprèn aquells terrenys de sòl no urbanitzable, propers o no a l'àrea urbana, ben comunicats, amb caràcter d'espais oberts protegits dels processos urbanitzadors, en els quals no es defineix un ús dominant.

Aquesta categoria inclou zones rurals on s'hi poden ubicar edificacions o activitats diverses que calgui situar fora dels espais urbans i que, per les seves característiques, no siguin compatibles amb la resta de zones definides en sòl no urbanitzable. Tanmateix, l'existència d'aquests espais de caràcter rural ha de quedar garantida i l'Administració hi podrà intervenir per a promoure les seves funcions mediambientals i de lleure dels ciutadans.

Article 201 - EDIFICACIONS I FINCA MÍNIMA.-

Edificacions i finques mínimes:

L'alçada màxima de les edificacions serà de set metres i la separació mínima dels límits de les finques veïnes de trenta metres.

En aquesta zona solament es permet la subdivisió de finques si tenen per objecte l'explotació agrícola i són superiors a la unitat mínima de conreu establerta.

Per a l'ús d'habitatge rural en aquesta zona es requerirà s'acrediti que la propietat compleix la unitat mínima de conreu de tres hectàrees.

A les masies tradicionals existents es permet una ampliació del 50% del seu volum amb un màxim equivalent a 150 m² de sostre edificat, destinada a l'ús d'habitatge pel desdoblament del programa familiar.

Usos:

Donat que aquest tipus de sòl no defineix cap ús dominant, són permesos tots els usos generals compatibles enunciats a l'article 198 d'aquest pla, excepte les activitats extractives. S'admeten també aquells usos o activitats que, per les seves característiques, no poden situar-se en sòls urbans o urbanitzables, sempre i quan no perjudiquin greument el caràcter obert de l'espai.

S'estableix com a ús incompatible l'activitat extractiva.



Ajuntament de
Sant Celoni

Article 202 - ACTIVITATS DIVERSES.-

Les activitats diverses que per les seves característiques, no puguin situar-se en sòls urbans i provat el seu interès social s'emplacin en sòls rústecs, hauran d'evitar qualsevol tipus d'impacte sobre el medi i complir la normativa sectorial que els sigui d'aplicació, en especial hauran de complir la legislació vigent en relació a la prevenció i extinció d'incendis. Quan una activitat sigui considerada pel municipi com a lesiva o perjudicial per l'ús general d'aquest tipus de sòl, l'administració pot denegar-la o, si és el cas, prohibir-la o aturar-la i determinar l'adequació de l'espai.



Capítol 3: TIPUS II. ZONA 18: SÒL DE VALOR AGRÍCOLA

Article 203 - DEFINICIÓ.-

Comprèn els terrenys aptes per a l'explotació agrícola que s'han de preservar per la seva funció de diversificació paisatgística, biològica i econòmica.

En aquests espais s'haurà d'assegurar el desenvolupament i la millora de les activitats agràries, tot admetent altres activitats complementàries o compatibles que assegurin la continuïtat de les explotacions.

Article 204 - USOS I EDIFICACIÓ.-

ÚS DOMINANT: Agrícola.

USOS COMPLEMENTARIS: Magatzem agropecuari i forestal, ramader, activitat artesana, turisme rural, habitatge en vivenda rural.

USOS INCOMPATIBLES: Activitats extractives, forestal.

Per tot allò no regulat en aquest pla, l'Ajuntament podrà assimilar aquest al tipus IV zona 20.IV, regulat pel pla especial del Montnegre i del Corredor.

Article 205 - DETERMINACIONS.-

Per a nous habitatges rurals es requerirà una finca que compleixi la unitat mínima de conreu de tres hectàrees. L'altura màxima sota coberta serà de set metres (7 m), i les separacions seran de quinze metres (15 m) als camins i de vint metres (20 m) als límits de la finca.

A les masies tradicionals existents es permet una ampliació del 50% del seu volum amb un màxim equivalent a 150 m² de sostre edificat, destinada a l'ús d'habitatge pel desdoblament del programa familiar.

Article 206 - GRANGES.-

Han de complir l'article anterior, i només s'autoritzaran si les sol·liciten agricultors i ramaders i resten en la seva propietat. Aquesta condició s'acreditarà mitjançant l'impost d'activitats econòmiques o qualsevol altre document fefaent que provi la dedicació del peticionari en l'àmbit agrícola o ramader o altre document que reculli la dedicació del peticionari a l'explotació de granges.



Capítol 4: TIPUS III. ZONA 19: SÒL DE VALOR FORESTAL I FORESTAL AMB REGULACIÓ ESPECÍFICA

Article 207 - DEFINICIÓ.-

Comprèn els terrenys ocupats per espècies arbòries, arbustives, de matolls o d'herbes, i que s'han de preservar pel manteniment del seus valors paisatgístics, biològics i econòmics.

En aquests espais s'haurà d'assegurar el desenvolupament i la millora de les activitats forestals, tot admetent altres activitats complementàries o compatibles que no perjudiquin l'ús dominant.

Es defineix una subzona amb regulació específica (19.II) que conté les zones afectades per activitats extractives i també altres àrees forestals on es poden admetre en el futur noves activitats extractives. Aquestes zones 19.II es mantenen i defineixen com a forestals i, per tant, un cop finalitzada l'activitat hauran de recuperar el seu caràcter forestal.

Article 208 - USOS, FINCA MÍNIMA I EDIFICACIÓ.-

Per al sòl de valor forestal, subzona 19.I, es defineixen els usos següents:

ÚS DOMINANT: Forestal.

USOS COMPLEMENTARIS: Agrícola, ramader extensiu, turisme rural.

USOS INCOMPATIBLES: Activitats extractives, magatzem agropecuari o forestal en instal·lacions permanents, ramader intensiu.

Per al sòl forestal amb regulació específica, subzona 19.II, es defineixen els usos següents:

ÚS DOMINANT: Forestal.

USOS COMPLEMENTARIS: Agrícola, ramader extensiu, turisme rural.

USOS INCOMPATIBLES: Magatzem agropecuari o forestal en instal·lacions permanents, ramader intensiu.

En aquesta zona no es permeten subdivisions de finques inferiors a la unitat forestal mínima de 25 Ha.

Només s'admetran en aquesta zona les construccions que permeti la Llei 6/1988, forestal de Catalunya.

A les masies tradicionals existents es permet una ampliació del 50% del seu volum amb un màxim equivalent a 150 m² de sostre edificat, destinada a l'ús d'habitatge pel desdoblament del programa familiar.



Article 209 - EXPLOTACIÓ FORESTAL.-

1- Els aprofitaments forestals han de disposar d'autorització del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya o bé han d'estar previstos en un pla tècnic de gestió i millora forestal.

2- Es prohibeix l'obertura de camins que no estiguin contemplats en un pla tècnic de gestió i millora forestal, que no disposin d'autoritzacions del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, o que no estiguin previstos en els plans de prevenció d'incendis forestals o en la xarxa viària bàsica del pla general. Caldrà que es garanteixi que, un cop realitzades les tasques de desembosc el camí tornarà a la situació anterior a l'obertura, excepte en el cas que es vulgui utilitzar per a la prevenció i extinció d'incendis forestals.

3- En el cas de regeneració i repoblació de les masses forestals no es permet la utilització d'espècies al·lòctones.

4- Per a tot allò no regulat als articles anteriors, l'Ajuntament podrà assimilar aquest tipus de sòl al Tipus IV Zona 20.II, regulada pel pla especial del Montnegre-Corredor.

5- Aquest sòl queda subjecta a les determinacions de la Llei Forestal 6/1988 i legislació derivada, sens perjudici de la normativa d'aquest pla.

6- En el sòl forestal amb regulació específica (19.II) només es permetran tres activitats extractives contemporànies. Les activitats extractives es regularan per la normativa específica (Títol III, capítol 5).



Capítol 5: TIPUS IV. ZONA 20: ÀREA DE PLA ESPECIAL DEL MONTNEGRE

Article 210 - DEFINICIÓ.-

Aquest tipus de sòl comprèn la delimitació del pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor (Serralada de Marina) aprovat definitivament el 20 de juliol de 1989.

El règim jurídic i la gestió de l'àmbit del pla especial, ve regulat en el capítol dotzè del text normatiu de l'esmentat pla.

Article 211 - SUBTIPUS.-

Conforme allò regulat a l'article 3 la normativa d'aquest pla especial, les zones que comprèn aquest tipus de sòl són les següents:

- Subtipus 20.I: Zona d'alt valor ecològic i paisatgístic.
- Subtipus 20.II: Zona forestal consolidada.
- Subtipus 20.III: Zona forestal de recuperació.
- Subtipus 20.IV: Zona agrícola.
- Subtipus 20.V: Zona d'entorn de rieres, torrents i embassaments.
- Subtipus 20.VI: Zona de regulació complementària.
- Subtipus 20.VII: Zona d'equipaments del parc.

La delimitació d'aquestes zones s'ha transcrit del pla especial al plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable del pla general.



Capítol 6: TIPUS V. ZONA 21: SÒL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC

Article 212 - DEFINICIÓ.-

Comprèn els terrenys en els quals, per la seva situació geogràfica i les seves característiques d'espais agroforestals, es vol garantir i potenciar els seus valors ecològicopaisatgístics i ambientals, per a permetre les funcions d'esplai, repòs, esbarjo i lleure dels ciutadans.

La qualitat paisatgística d'aquests espais es basa en l'existència d'un mosaic de camps de conreu entre els quals s'intercalen àrees forestals. Es podran admetre diferents usos sempre i quan compleixin el requeriment de permetre el manteniment de la qualitat paisatgística de l'espai.

Article 213 - USOS I EDIFICACIONS.-

ÚS DOMINANT: De protecció ecològicopaisatgística.

USOS COMPLEMENTARIS: Agrícola, forestal, ramader extensiu, habitatge rural i els usos de turisme rural, educatiu, cultural, assistencial, restauració, activitat artesanal i petit comerç vinculat als usos admesos en les edificacions existents a l'aprovació d'aquest pla.

USOS INCOMPATIBLES: Activitats extractives, ramader intensiu.

En aquest sòl es controlarà especialment les condicions i característiques de les edificacions, les característiques de les tanques, retolacions i altres elements artificials que es vulguin situar en aquesta zona.

A les masies tradicionals existents es permet una ampliació del 50% del seu volum amb un màxim equivalent a 150 m² de sostre edificat, destinada a l'ús d'habitatge pel desdoblament del programa familiar.

Article 214 - DETERMINACIONS.-

Les activitats que es desenvolupin hauran de garantir el manteniment de la qualitat paisatgística definida.

El tractament de la vegetació haurà de mantenir el mosaic agroforestal i preservar les masses de vegetació autòctona. Es permetran les operacions de conservació i millora d'aquesta vegetació.

Les condicions i característiques d'un possible càmping s'hauran de definir mitjançant la redacció d'un pla especial.



Capítol 7: TIPUS VI. ZONA 22: ÀREA DE RIBERA

Article 215 - DEFINICIÓ.-

Comprèn els terrenys ocupats per les lleres dels cursos principals i zones al.luvials adjacents. Tenen un alt interès per la funció de corredors biològics que exerceixen i perquè són els llocs on es pot desenvolupar la vegetació de ribera. La regulació d'aquests espais es basa en la conservació i regeneració dels ecosistemes aquàtics i els boscos de ribera.

Es defineixen dues subzones. En la genèrica hi ha una restricció d'usos i es vol garantir i promoure manifestament la restauració de la vegetació de ribera i dels ecosistemes aquàtics. En la subzona amb regulació específica (22.II) s'admet l'ús d'activitat extractiva, sempre i quan els programes de restauració s'adeqüin a l'ús dominant. Aquestes zones 22.II es mantenen i defineixen com a àrees de ribera per garantir que, un cop finalitzada l'activitat, s'integrin adequadament a l'entorn fluvial.

Els marges de la Tordera i dels seus afluents, especialment de les rieres del Pertegàs, Vallgorguina, Palomeres i Montnegre, es regiran com a zona 22.I.

Article 216 - USOS.-

Per a l'àrea de ribera, subzona 22.I, es defineixen els usos següents:

ÚS DOMINANT: Manteniment dels ecosistemes fluvials.

USOS COMPLEMENTARIS: Agrícola, educatiu i cultural en edificis existents a l'aprovació del pla general.

USOS INCOMPATIBLES: Ramader intensiu, turisme rural, restauració, assistencial, habitatge, activitat artesana, petit comerç vinculat als usos permesos, activitats extractives.

Per a l'àrea de ribera amb regulació específica, subzona 22.II, es defineixen els usos següents:

ÚS DOMINANT: Manteniment dels ecosistemes fluvials.

USOS COMPLEMENTARIS: Agrícola, educatiu i cultural en edificis existents a l'aprovació del pla general.

USOS INCOMPATIBLES: Ramader intensiu, turisme rural, restauració, assistencial, activitat artesana, petit comerç vinculat als usos permesos, habitatge.

En aquesta zona no s'admeten noves edificacions.



Article 217 - DETERMINACIONS.-

Les plantacions fustaneres només seran permeses allà on no impliquin alteració o destrucció de les formacions vegetals autòctones de ribera.

En els marges dels rius s'haurà d'afavorir la recuperació de les comunitats naturals. Per aquest motiu, les plantacions fustaneres que en l'actualitat ocupen l'espai propi dels boscos en galeria hauran de ser progressivament substituïdes per les formacions autòctones de ribera.

Els usos educatius i culturals es permeten quan tinguin relació amb els usos implantats a la zona i amb activitats d'educació ambiental.

Per la seva protecció es procurarà regular l'existència, les característiques i la localització dels camins que circulen longitudinalment pel costat dels cursos i evitar els creuaments transversals per qualsevol punt del curs i la circulació sobre la pròpia llera. Amb aquest objectiu, s'hauran de definir els punts de pas i l'adequació de passeres i ponts.

A la zona amb regulació específica només s'admetran dues activitats extractives contemporànies i no es permetran les extraccions ni moviments de terres dins la llera del riu. L'autorització de l'activitat queda condicionada a l'existència d'un projecte de restauració que permeti la recuperació o creació de zones humides o bé que s'adeqüi a l'entorn fluvial. Les activitats extractives es regularan per la normativa específica (Títol III, capítol 5).