

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 23 d'abril de 2013, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referents al municipi de Masquefa.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en les sessions de 5 de juliol de 2012 i de 5 de desembre de 2012, va adoptar, entre d'altres, els acords següents:

Exp.: 2011 / 046369 / N

Pla especial del catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable, al municipi de Masquefa

Acord de 5 de desembre de 2012

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós del Pla especial del catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable, de Masquefa, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 5 de juliol de 2012.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 5 de juliol de 2012 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 5 de juliol de 2012

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial del catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable, de Masquefa, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal incorporar totes les prescripcions que no han estat recollides dels informes de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), de 14 de desembre de 2011, del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona, de l'Oficina Territorial d'Acció i d'Avaluació Ambiental, de 26 de març de 2012, i del Departament de Cultura, de 20 d'abril de 2012. Així mateix, cal incorporar les consideracions que es derivin de l'informe de la Diputació de Barcelona (DIBA), sol·licitat el 13 de juny de 2012.

1.2 Cal, pel que fa a les determinacions concretes de cada fitxa:

1.2.1 Fitxa 1 can Felip Bord: clarificar que aquest volum auxiliar, en cap cas, podrà destinar-se a ús residencial ni ser objecte d'ampliació.

1.2.2 Fitxes 2 can Mussons, 4 can Cartró, 9 casa rural de l'encarregat de can Massana: indicar la qualificació urbanística de cadascuna d'aquestes finques.

1.2.3 Fitxes 3 casa de l'Ocata i 4 can Cartró: acreditar que aquestes ruïnes compleixen els requeriments fixats en el document de "Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals". De no ser així, cal excloure aquestes fitxes del catàleg.

CVE-DOGC-A-13136062-2013

1.2.4 Fitxa 7 can Massana: corregir les coordenades UTM de l'element.

1.2.5 Fitxa 9 casa rural de l'encarregat de can Massana: completar el redactat de l'apartat que descriu l'accessibilitat a la finca des dels camins públics. D'altra banda, cal acreditar que aquest cos és anterior a 1956 i, de no ser així, excloure'l del catàleg.

1.2.6 Fitxa 12 cal Veí: Cal eliminar aquesta fitxa del catàleg.

1.3 Cal, en relació amb la informació de les fitxes:

1.3.1 Incorporar la superfície de la masia o casa rural, així com el sostre edificat.

1.3.2 Justificar en les fitxes en què es permetin les ampliacions de les edificacions existents aquesta necessitat, especialment en la fitxa 7, can Massana.

1.3.3 Crear un nou punt dins l'apartat "Determinacions normatives" per concretar, cas a cas, la necessitat d'autoritzar la divisió horitzontal i les condicions per fer-ho, d'acord amb la regulació normativa establerta.

1.3.3 Completar els croquis de manera que quedi clar quin és el volum o volums principals i quins són els volums auxiliars susceptibles d'acollir usos complementaris al principal.

1.3.4 Cal aportar fotografies dels diferents volums, tant de l'edificació principal com dels cossos auxiliars, i identificar amb claredat a quin volum correspon cada fotografia.

1.3.5 Cal revisar tots els cossos auxiliars que s'han incorporat en les fitxes del catàleg i eliminar tots aquells volums que o bé no tenen valor que justifiqui la seva inclusió dins del catàleg ni responen a les tipologies originals i pròpies de les edificacions complementàries a la masia o casa rural o bé no són susceptibles de ser utilitzats per als usos deifints en l'article 47.3 bis del Text refós de la Llei d'urbanisme i els serà, doncs, d'aplicació el règim d'ús del sòl no urbanitzable d'acord amb la legislació i el planejament vigent al municipi.

1.3.6 Per ajudar a la rehabilitació d'aquests assentaments fora convenient estudiar la possibilitat d'obrir el ventall d'usos dels cossos auxiliars a activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

1.3.7 En aquells conjunts en els que, en l'actualitat, més d'una edificació tingui ús d'habitatge cal completar el punt "Ús actual i titularitat" de la fitxa tot indicant quins són els volums destinats avui a aquest ús. Així mateix, quan en el punt "Usos admesos" de l'apartat de "Determinacions normatives" s'admeti l'ús d'habitatge familiar per a volums principals que, en l'actualitat, no es destinen a aquest ús, cal justificar que es tracta d'una masia o casa rural destinada, en el seu origen, a l'ús residencial.

1.3.8 Cal, per a totes aquelles fitxes que es puguin veure afectades per la futura via de connexió entre Vilafranca i Abrera, futura A-7, que alhora d'efectuar qualsevol actuació sobre la finca, es sol·liciti informe al Ministeri de Foment.

1.4 Cal, pel que fa a les normes urbanístiques:

1.4.1 Clarificar el redactat de l'article 8. "Criteris generals de creixement" d'acord amb allò assenyalat en l'apartat "Valoració de l'expedient" i canviar el títol de l'article a "Criteris generals d'ampliació".

1.4.2 Eliminar de l'article 12. "Classificació de les formes d'actuació" l'actuació 8. Substitució. Així mateix, cal corregir l'article 16. "Protecció dels elements Annexes".

1.4.3 Completar el redactat de l'article 21. "Disposicions relatives als espais fluvials".

1.4.4 Completar el "Títol III. Regulació dels usos admissibles" clarificant que l'ús d'habitatge familiar només serà admissible en les edificacions principals de les masies i cases rurals i que la resta de volums o cossos auxiliars es destinaran a activitats complementàries a la principal d'habitatge.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de

CVE-DOGC-A-13136062-2013

la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en la seu de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, carrer d'Àngel Guimerà, 14, 2n pis, 08241 Manresa, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2011/46369/N&set-locale=ca>

Manresa, 23 d'abril de 2013

Ferran Caparroz Pérez

Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

#### Annex

Normes urbanístiques del Pla especial del catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable, del municipi de Masquefa

(Vegeu la imatge al final del document)

[11N46369cat.pdf](#)

(13.136.062)

**NORMATIVA URBANÍSTICA  
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES  
RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE, DEL MUNICIPI DE MASQUEFA**

**TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

**Article 1. ÀMBIT D'APLICACIÓ**

L'àmbit és el sòl classificat com a No Urbanitzable pel planejament general de Masquefa i per tant, limitat al seu terme municipal.

**Article 2. MARC LEGAL**

El present Pla Especial Urbanístic de Masies del municipi de Masquefa es redacta d'acord amb el que disposa l'article 50.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d' Urbanisme (en endavant TRLUC 1/2010) i posterior modificació 3/2012 del 22 de febrer; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLUC).

**Article 3. OBLIGATORIETAT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

Les determinacions d'aquest Pla Especial Urbanístic obliguen per igual a l' Administració pública i als particulars. Tota intervenció en aquesta àrea, ja sigui pública o privada, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se a les determinacions d'aquest planejament i a la legislació urbanística vigent. El Pla Especial Urbanístic i les seves normes específiques formaran doncs part integrant de la documentació imperativa del pla urbanístic corresponent, de rang superior.

**Article 4. VIGÈNCIA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

El present Pla Especial Urbanístic de masies i cases rurals serà vigent a partir del dia de la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva i conservarà la seva vigència indefinida fins la seva revisió.

El Pla Especial Urbanístic de masies i cases rurals és un document complementari i subsidiari del planejament general de Masquefa i, per tant, tindrà la mateixa vigència. Correspon tant a la iniciativa pública com a la privada el desenvolupament i compliment d'aquest Pla Especial Urbanístic, sense que això disminueixi les atribucions municipals en ordre a la tramitació i aprovació d'aquestes iniciatives. Obligarà tothom als efectes establerts en el TRLUC 1/2000, en el marc dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

La modificació o revisió de qualsevol dels documents continguts en aquest Pla Especial Urbanístic haurà de seguir la mateixa tramitació desenvolupada per a l'aprovació d'aquest Pla Especial Urbanístic, en les condicions que estableixen els articles 94 i 95 del TRLUC 1/2010.

**Article 5. ABAST NORMATIU**

El Pla Especial Urbanístic regularà totes aquelles intervencions sobre edificacions en sòl no urbanitzable destinades originàriament a activitats agràries o industrials tals com masies o cases rurals, així com altres construccions associades (pallisses, estables, etc...) sempre i quan estiguin vinculades a les pròpies masies o cases rurals.

**Article 6. CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

Els documents que constitueixen el Pla Especial Urbanístic de masies del municipi de Masquefa, són els següents:

**a. Memòria justificativa**

Describeix l'objecte, contingut i metodologia del document, així com els criteris adoptats que determinen la preservació i la recuperació de les masies i cases rurals. Concretament, s'inclouen els antecedents, la justificació de la proposta i els criteris adoptats, els aspectes que es regulen normativament i el llistat de totes les masies i cases rurals incloses (o no) en el Pla Especial Urbanístic.

#### **b. Normativa**

Conté la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte de protecció, per tal de garantir la correcta recuperació de les masies, regulant els aspectes comuns propis dels elements. En termes generals, la normativa conté determinacions generals, les disposicions relatives a la restauració de l'edificació, les disposicions relatives als usos admissibles i les regulacions sobre la documentació mínima per a la tramitació de llicència.

#### **c. Fitxes**

Describeixen, de manera individual, cadascuna de les masies i cases rurals, numerades per a permetre la seva identificació en els plànols, amb les dades bàsiques, descripció de l'estat actual de l'edificació i de l'entorn, justificació de la seva recuperació, determinacions vinculants i altres limitacions específiques per a un ús concret.

#### **d. Plànols**

Permeten localitzar, de manera general i més detallada, les masies i cases rurals, amb el mateix nom i/o número identificador de la fitxa en la base cartogràfica de l'ICC a escala 1:5.000.

### **Article 7. INTERPRETACIÓ DEL SEU CONTINGUT**

Les Normes d'aquest Pla Especial Urbanístic de Masies s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix.

Per tot allò no regulat específicament en aquest Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals en Sòl No Urbanitzable es remet a la regulació del pla general vigent a Masquefa, al TRLUC 1/2010 i posterior modificació 3/2012, al Reglament de la Llei d'Urbanisme 305/2006 i a la Llei del Patrimoni Cultural Català (LPCC 9/1993).

En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'article 10 de la TRLUC 1/2010 i posterior modificació 3/2012.

## **TÍTOL II. REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS EN LES EDIFICACIONS**

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS COMUNES**

#### **Article 8. CRITERIS GENERALS D'AMPLIACIÓ**

1. Com a criteri general no s'admeten les ampliacions de les edificacions existents, llevat de que aquesta ampliació respongui a criteris d'habitabilitat, de demanda d'usos col·lectius, o d'altres supòsits previstos pel marc legal vigent.
2. Qualsevol ampliació degudament justificada es tramitarà via article 48 de la LU o via pla especial urbanístic autònom, segons el que es desprengui en cada cas de les determinacions del marc legal vigent en aquesta matèria.

### **CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS GENÈRIQUES SOBRE LA REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES EDIFICACIONS**

#### **Article 9. ELEMENTS ARQUITECTÒNICS A PROTEGIR**

En el Pla Especial Urbanístic s'han considerat les següents tipologies constructives: masies o cases rurals (com elements principals) i altres construccions associades a les masies (masoveries, pallers, forns, basses, etc), afegint-hi també altres elements, com edificacions auxiliars, vinculats per la seva proximitat a l'entorn de determinats conjunts.

#### **Article 10. JUSTIFICACIÓ DE LA INCLUSIÓ EN EL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE MASIES**

Atenent al compliment de l'article 47.3 del TRLUC 1/2010 i posterior modificació 3/2012, les raons que s'han tingut en compte per la inclusió de les masies i cases rurals en el present Pla Especial Urbanístic han estat les següents:

1. **Interès arquitectònic:** masies o cases rurals que presenten, totalment o parcialment, un valor arquitectònic per la seva composició o la presència d'elements arquitectònics singulars.
2. **Interès històric:** pels orígens i l'evolució de la tipologia de la masia; per la rellevància de l'ús en la història; per la influència en la configuració dels assentaments en el marc territorial que l'envolta; pels testimonis documentals que es disposen, etc.
3. **Interès paisatgístic:** per les edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.
4. **Interès social:** aquelles masies que afavoreixen el reequilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació del patrimoni i del poblament, ja sigui com a primera residència o com a segona, amb criteris de sostenibilitat envers el territori.
5. **Interès mediambiental:** quan la existència de la masia o construcció annexa determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.

#### **Article 11. CLASSIFICACIÓ DE LES EDIFICACIONS SEGONS EL SEU ESTAT DE CONSERVACIÓ**

Per tal de determinar els mecanismes de regulació específica, aquest Pla Especial Urbanístic de masies classifica les edificacions existents en SNU en tres categories segons el seu estat actual de conservació i el grau d'ocupació:

1. **Edificacions en bon estat o en condicions de ser-ho:** Correspon a aquelles edificacions que compleixen les condicions mínimes d'habitabilitat o poden assolir-les amb l'execució d'obres menors:
  - a. Si estan habitades són susceptibles de realitzar obres de manteniment, consolidació i conservació.
  - b. Si no estan habitades però la propietat té cura d'un manteniment i vigilància ocasional per a la detecció de patologies per a ser reparades o corregides, són susceptibles de realitzar obres de manteniment, consolidació, conservació i rehabilitació.
  - c. Si estan abandonades però la solidesa estructural de la construcció permet mantenir l'essència de la tipologia original (volumetria, façanes i cobertes) i el model arquitectònic de distribució interior, són susceptibles de realitzar obres de restauració i de rehabilitació.
2. **Edificacions en estat deficient:** Correspon a aquelles edificacions que no compleixen les condicions d'habitabilitat pel que fa a estabilitat o estanquitat o bé on alguns espais es troben en estat deficient (amb patologies diverses, trencament parcial en cobertes, desplom dels murs de tancament, absència de fusteries, etc...) i cal fer una rehabilitació que afecti a l'estructura, teulat o façanes.
  - a. Si estan parcialment habitades les obres recomanades són les de consolidació estructural o de rehabilitació parcial o integral.
  - b. Si no estan habitades o estan abandonades però per la seva tipologia específica, les característiques formals arquitectòniques i la relació amb l'entorn es pot

apreciar la vàlua de l'element construït, es necessària una actuació de preservació i salvaguarda amb obres de consolidació estructural o de rehabilitació parcial o integral amb la reutilització dels propis materials originals.

3. **Edificacions en estat dolent o ruïnós:** Correspon a aquelles edificacions que no poden ocupar-se sense una rehabilitació integral que requereix almenys la consolidació de tota l'estructura, reconstrucció del teulat o de part dels murs i façanes. Les obres recomanades són la reconstrucció i consolidació. En el cas de que aquestes edificacions es trobin completament enrunades però que els vestigis aparents tinguin una superfície mínima de 75 m<sup>2</sup>, es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m, i/o indicis de la coberta, es podran realitzar obres de reconstrucció.

#### **Article 12. CLASSIFICACIÓ DE LES FORMES D'ACTUACIÓ**

S'entén per formes d'actuació els diversos tipus d'obres que es regulen en funció de la classificació establerta en l'article anterior, relatiu al estat de conservació de les edificacions (bo, deficient, dolent-ruïnós).

Les actuacions es classifiquen segons les definicions següents:

1. **Manteniment:** Representa tota actuació que té per objecte mantenir les masies i altres construccions rurals catalogades en correctes condicions de funcionalitat, salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura i distribució, ni tampoc amagar, ocultar valors tipològics, constructius o morfològics existents.
2. **Consolidació:** És una iniciativa constructiva encaminada a fer més sòlides les parts a protegir de les masies o altres construccions rurals, així com els elements de solidesa estructural de què es componen (murs de tancament, murs de façana, pilars, etc), permeten establir mesures que contribueixin a la seva durabilitat sense que signifiqui cap alteració dels seus valors tipològics. Els mínims termes d'aquestes accions han de representar la garantia de l'estabilitat estructural i l'estanqueïtat enfront dels agents climàtics, tant exteriors com interiors.
3. **Conservació:** Es tracta de tota iniciativa constructiva que tendeixi a impedir la degradació de l'estat original de la masia o de l'element construït amb criteri de protecció, sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg del temps. Per això, es fixaran els criteris i s'adoptaran les mesures amb cura per a perllongar la seva morfologia sense alterar-ne les característiques. En tot cas, la conservació no suposarà cap modificació de les qualitats intrínseques del mas o l'element catalogat.
4. **Restauració:** Representa una actuació constructiva amb la voluntat de retornar a la masia, altra construcció rural o element construït amb protecció, la seva fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment, sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història. Aquestes actuacions concretes, hauran de preservar la memòria arquitectònica o arqueològica de la masia o element destacat. Es consideraran dins aquest concepte les actuacions que tinguin el suport de l'anàlisi de testimonis gràfics i documentals de la/es part/s a restaurar.
5. **Reforma, rehabilitació i reestructuració:** La reforma representa tota iniciativa constructiva destinada a modificar les parts de l'àrea de protecció del mas o els elements construïts en què es componen, així com les seves relacions nou-vell, per donar-los una nova forma, disposició o condició especial, amb l'intent de contribuir a la seva millora sense que es malmetin els valors que se'ls hi ha reconegut. Inclou canvis estructurals, compositius, formals, de color i tota acció encaminada a aconseguir unes millors condicions higièniques i de confort.

Són obres de rehabilitació quan es millorin les condicions d'habitabilitat de la masia o construcció afectada, mitjançant la substitució o modernització de les seves instal·lacions, inclosa la redistribució del seu espai interior, tot mantenint les seves característiques morfològiques exteriors.

Són obres de reestructuració quan afecten als elements estructurals de la masia o construcció rural determinada causant variacions a la seva morfologia. Es considera reestructuració total quan l'obra afecta a tot el conjunt de la masia, inclòs el buidat interior

de la mateixa, i parcial quan l'obra es realitza sobre part dels espais o nivells de la masia o, quan afectant a tot el seu conjunt, no arriba a suposar la destrucció total del seu interior.

6. **Ampliació:** És tota iniciativa de construcció destinada a donar major extensió a alguna de les parts de l'àrea de protecció del conjunt del mas, aixecant alguna edificació de nova planta o ampliant-ne algun espai. Aquesta acció es farà d'acord amb els paràmetres establerts individualment per a cada element del pla especial.
7. **Enderroc:** S'entén per tota iniciativa destinada a desfer o demolir parts de l'àrea de protecció o elements de què es compona la masia o casa rural determinada, a fi de contribuir a que les parts o els elements més valuosos recobrin la seva estructura, forma o funció original a conseqüència de la seva evolució històrica, sense que aquesta acció malmeti la resta de parts o elements inherents del mas i els seus valors reconeguts. En aquells elements on s'especifiqui el seu interès arqueològic en la fitxa corresponent, caldrà incloure en el projecte d'enderroc un estudi històric complet i la justificació de les obres a realitzar mitjançant el control arqueològic adequat, amb el preceptiu informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
8. **Reconstrucció:** S'entén per reconstrucció aquelles obres que tenen per objecte la reposició, total o parcial, d'una masia o altra construcció rural preexistent al mateix lloc, reproduint les seves característiques morfològiques a partir de parts originals.

#### **Article 13. DIVISIÓ HORITZONTAL**

La reconstrucció i la rehabilitació dels elements catalogats ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, segons el que preveu el Pla Especial Urbanístic. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal segons el que s'estableix en el règim de sòl no urbanitzable i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

La divisió horitzontal ha d'estar justificada, per situacions històriques o preexistents degudament documentades, quedant admesa també per a fonamentar la rehabilitació de les masies de gran superfície (>600 m<sup>2</sup>).

S'admet la divisió horitzontal de les construccions en aquells casos en que la seva fitxa corresponent ho permeti, amb les condicions següents:

- a. Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- b. Sempre que la tipologia ho admeti i sense malmetre les seves característiques específiques, ni fragmentar espais de valor patrimonial.
- c. La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de: 350 m<sup>2</sup> per al primer habitatge (principal) i de 150 m<sup>2</sup> la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà la redacció d'un Pla Especial Urbanístic (PEU).
- d. Mai s'autoritzaran més de 4 habitatges en un mateix conjunt.
- e. Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

#### **Article 14. CONDICIONS GENERALS DE COMPOSICIÓ DE MATERIALS I ACABATS**

En els paraments exteriors de les façanes, es mantindrà o reproduirà la fàbrica de pedra existent, o bé, s'acabarà amb morter acolorit si la reconstrucció històrica ho indica. El projecte justificarà la textura i el acabat previst.

Els colors han d'ésser compostats per pintures minerals, de silicats o calç en color terrós i han de mantenir la gama cromàtica existent de la edificació original.

Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat: el negre, ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc), excepte en casos molt justificats per consideracions plàstiques i amb l'aprovació prèvia del tècnic municipal.



En els projectes d'obra es definiran amb detall els materials, tractaments i colors de tots els elements i parts de l'edifici on s'intervingui, i es tindrà cura que aquests s'adeqüin a les característiques tipològiques originals.

En aquells elements on s'especifiqui el seu interès arqueològic en la fitxa corresponent caldrà realitzar prèviament un estudi cromàtic i estratigràfic que determini els materials compositius i colors originaris a utilitzar.

#### **Article 15. ALTRES CONDICIONS**

Es prohibeix específicament la col·locació de publicitat i altres elements que alterin la imatge externa dels bens inclosos en el Pla Especial Urbanístic de masies i cases rurals.

### **CAPÍTOL 3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ENTORN**

Les condicions de preservació de les estructures edificatòries existents de les masies també vincularan l'entorn on es troben. L'objectiu és la protecció del cos principal d'edificació amb les altres possibles construccions pròximes així com l'espai natural i el paisatge que les envolten. D'aquesta manera es vol mantenir la imatge que representen aquestes construccions en el medi físic, tot estimulant la recuperació del medi natural.

#### **Article 16. PROTECCIÓ DEL SÒL**

El sòl proper a l'edificació que no s'utilitzi per a finalitats agrícoles, ha de ser objecte de tractament paisatgístic, amb arbrat i vegetació. La concessió de la llicència de reconstrucció o rehabilitació de les masies o cases rurals en SNU comporta el compromís de no deixar el sòl sense tractament o cobertura vegetal, amb l'objectiu de reduir els possibles efectes causats per l'erosió.

#### **Article 17. DETERMINACIONS REFERENTS A LES AFECTACIONS DE LA XARXA VIÀRIA**

1. En les carreteres titularitat de la Generalitat de Catalunya (B-224 i BV-2241). S'haurà de respectar la línia d'edificació definida a 50 m de l'aresta exterior de la calçada per a la variant de la carretera B-224 i a 25 m per a la carretera BV-2241 en les instal·lacions i edificacions que es construeixin en l'àmbit, segons article 40 del Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres. Els tancaments s'hauran de situar sempre més enllà del límit de la línia d'edificació llevat que per les seves característiques constructives no impedeixin la visibilitat al seu darrera des d'una alçada d'1 metre sobre el terreny, segons l'article 83.6 del Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres.
2. S'haurà de garantir íntegrament (aparcaments, serveis, publicitat, enllumenat, etc...) l'aplicació de la legislació sectorial en matèria de carreteres, Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres i al Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres. La legislació de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la normativa del Pla Especial i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determini aquesta legislació.
3. Es garantirà la compatibilitat de qualsevol intervenció en les masies catalogades amb la previsió de noves carreteres i millores en les existents: ampliació de la B-224, i nova via de connexió entre Vilafranca i Abrera (quart cinturó). Aquells elements que es puguin veure afectats pel futur traçat del quart cinturó hauran de sol·licitar informe previ al Ministeri de Foment.

#### **Article 18. PROTECCIÓ DE LA XARXA VIÀRIA RURAL**

1. El Pla Especial Urbanístic promou la conservació, en la seva integritat, dels camins rurals que permeten l'accessibilitat a les masies i altres construccions rurals. Aquests camins han de garantir el servei a les activitats que es desenvolupen en sòl rural.
2. Els camins es poden modificar per tal d'adaptar-los a les exigències derivades de les noves necessitats de circulació de maquinària i vehicles de servei a l'agricultura, mitjançant la millora del desguàs i del paviment, el qual ha de ser, en general, de caràcter permeable. Es

poden admetre, però, altres paviments no permeables en trams en què siguin necessaris per l'existència de pendents, perill d'erosió o circumstàncies topogràfiques especials.

3. Les característiques físiques que hauran de complir els camins són les següents:
  - a. Els camins inclosos en la xarxa principal han de tenir una amplada mínima de 6 metres.
  - b. Els camins inclosos en les xarxes secundàries han de tenir una amplada mínima de 4 metres.
  - c. Es defineix una àrea de protecció de 12 m. a banda y banda de l'eix de tots els camins. En aquesta àrea no es poden fer construccions o edificacions, però sí les tasques pròpies de l'activitat agrícola.
  - d. Les franges de fins a 3 m d'amplada situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, independentment de que pertanyin a la xarxa principal o a la secundària malgrat o estar delimitades en els plànols corresponents, són declarades d'utilitat pública pel Planejament vigent, i en qualsevol moment es pot acordar la necessitat de la seva ocupació. Per tant l'Ajuntament de Masquefa pot adquirir-les total o parcialment mitjançant expropiació forçosa i amb el pagament de la indemnització adient, amb la finalitat de destinar-les a la millora de l'ambient rural (plantació d'arbrat o de vegetació, tasques de condicionament, etc).
4. No es podran obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat per a accedir a les masies i cases rurals, si no estan expressament previstos en el pla general, en els Plans especials urbanístics que en Sòl no Urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els plans o programes sectorials de l'Administració competent en matèria d'agricultura o de medi ambient, o bé mitjançant l'aprovació d'un projecte d'actuació específica tramitat d'acord amb el que especifica l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005.
5. No pot modificar-se tampoc el traçat en planta ni el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal tramitada d'acord amb les figures de l'apartat anterior. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.
6. Per tal que el Departament de Medi Ambient i Habitatge pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte, que pot venir annexat al de condicionament d'una construcció rural o vinculat a l'accés a una determinada activitat econòmica legalment regulada, on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els pal·liï.
7. Les sol·licituds de llicència que puguin acompanyar la redacció d'un projecte de reforma o rehabilitació d'una determinada construcció rural, així com un canvi d'ús específic, incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu del camí o vial d'accés, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de la zona on està situat i al nou ús proposat.
8. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural que afecti terrenys forestals, requerirà l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, excepte si el vial s'inclou en un pla tècnic de gestió i millora forestal, aprovat pel propi Departament, o si l'obertura del vial és promoguda i aprovada pel propi Departament, d'acord amb el que estableix l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol de 1998, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

#### **Article 19. PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL**

Aquest Pla Especial Urbanístic estableix com a prioritària la conservació i la recuperació del paisatge agrícola existent vinculat a una masia o casa rural així com les masses forestals consolidades, especialment les de bosc més interior propers a les edificacions existents amb

l'objectiu de preservar i protegir un patrimoni natural valuós i salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents que creuin la finca, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins vinculats a les edificacions rurals existents. Caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis. Excepcionalment i exclusivament per motius de seguretat es podran tallar arbres propers que suposin un risc directe a les masies, cases rurals o instal·lacions agrícoles.

Es garantirà la preservació dels hàbitats d'interès identificats, evitant l'ocupació temporal durant qualsevol obra que es realitzi, així com la impermeabilització del sòl, i un cop executats els treballs, restaurant el sòl que hagi pogut veure's alterat, mantenint ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lacions innecessàries.

## **Article 20. ABASTAMENT DE SERVEIS BÀSICS**

### **1. Abastament d'aigua potable**

Qualsevol masia o casa rural ha de tenir regularitzada la situació administrativa del seu punt d'abastament. Això es tradueix en què tots els elements catalogats han de regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament pel qual s'abasteixen (en cas de no disposar de la corresponent inscripció). Aquelles que es subministrin a partir d'aprofitaments d'aigua procedents de pous o de lleres públiques, hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca (en cas de no disposar de Resolució).

En tot cas, es considerarà allò que estableix el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), tenint en compte el Real Decret 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el Real Decret Legislatiu 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

### **2. Sanejament**

Caldrà tenir en compte que, d'acord amb l'article 100.1 del RDL 1/2001, "resta prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa".

Les masies o cases rurals que generin aigües residuals hauran de tenir un sistema de tractament de les aigües residuals per la qual hauran de disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per l'ACA si fos necessària, en funció de l'activitat que es dugui a terme.

Per tant, el sistema de tractament de les aigües residuals de totes les masies i cases rurals incloses en el Pla Especial Urbanístic hauran de disposar de la corresponent autorització d'abocament.

### **3. Altres xarxes**

Comprenen les infraestructures de serveis tècnics com les de telecomunicacions, abastament elèctric, tractaments de residus, producció d'energia i altres.

Les instal·lacions tècniques han de tenir accés des de la xarxa principal de vies i camins, adequant-se els accessos a les necessitats específiques dels vehicles i han de garantir la seva adequació paisatgística a l'entorn.

Quan per necessitats tècniques es requereixi la construcció d'un element annex complementari, aquest es realitzarà utilitzant els materials, acabats i colors adequats per tal d'integrar-ho a l'entorn. 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.

## **Article 21. DISPOSICIONS RELATIVES A ESPAIS FLUVIALS**

1. Qualsevol intervenció sobre els elements catalogats i les seves activitats associades hauran de respectar allò establert en el document "criteris per a la intervenció en espais fluvials" redactat per l'ACA el març de 2002.

2. Pel que fa a l'inundabilitat, qualsevol actuació o ampliació de les masies o cases rurals i les seves activitats associades hauran de respectar l'establert en l'article 6 i la disposició transitòria primera i segona del decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.
3. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres (100m), cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'ACA, a menys que el corresponent Pla d'Ordenació Urbana, d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats per l'ACA i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (article 78.1 RDPH). En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

### **TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS ADMISSIBLES**

#### **Article 22. DEFINICIONS**

Són els definits a l'article 47.3 del TRLUC 1/2010 i modificació 3/2012 i al 55.1 del seu Reglament.

##### **a. Habitatge familiar**

Habitació o conjunt d'habitacions i les seves dependències que ocupen un edifici o una part que n'està estructuralment separada i que, per la forma en què van ser construïdes, reconstruïdes o transformades, es destinen a ser habitades per una o diverses persones. L'ús d'habitatge familiar només serà admissible en les edificacions principals de les masies i cases rurals, degudament identificades en les fitxes de cada element.

##### **b. Turisme rural**

Activitat que ha de permetre el manteniment de la explotació existent, en una modalitat d'allotjament rural independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal.

##### **c. Activitats d'educació en el lleure**

On es desenvolupen activitats formatives en el lleure.

##### **d. Activitats artesanals**

Són els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. S'admeten vinculats a l'habitatge familiar, en el benentès que són edificacions pròpies del medi rural.

##### **e. Activitats artístiques**

Els usos artístics comprenen totes les disciplines adscrites a l'exercici de les belles arts, vinculades a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial.

##### **f. Restauració**

Cases de menjars o restaurants amb una ambientació característica sense desvirtuar la construcció, l'entorn ni el paisatge general.

##### **g. Equipaments o serveis comunitaris**

L'ús d'equipament serà el determinat pel pla general vigent. Si el nivell d'intervenció requerit per hipotètiques actuacions no està previst en el present pla, es requerirà la presentació d'un Pla Especial Urbanístic (PEU) específica per a la determinació de volumetries, usos, nous accessos o rasants, etc...

**h. Hoteler**

S'estableix la possibilitat de proposar un establiment turístic de més entitat que aquell que la legislació sectorial determina com de turisme rural, amb l'únic objectiu de possibilitar la recuperació de les masies i altres construccions rurals que siguin dignes de protecció i disposin d'una sostre aproximat de 1.000 m<sup>2</sup>, sempre condicionat a la preexistència de l'edificació.

El nombre màxim de places s'establirà segons les regulacions que determina el Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat de Catalunya per a l'obertura d'un establiment turístic. En tots els casos, el nombre de places es limitarà també, en funció de les condicions d'accessibilitat de l'element catalogat i d'altres paràmetres com la seva superfície útil, l'estat de conservació, el seu emplaçament en espais protegits, etc...

Altrament, en funció de les característiques morfològiques i el compliment dels paràmetres legals, es podrà establir, si s'escau, la prohibició d'aquest ús atenent a aquestes i d'altres circumstàncies específiques.

En cap cas s'admeten hotel apartament ni els usos d'hotel en condomini.

**i. Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i forestal**

Els usos a que es destinin els cossos auxiliars seran aquells vinculats estrictament a l'activitat agrícola. S'admeten els cellers de cria de vins i caves existents previ a l'aprovació inicial del present PEU, sense perjudici de les determinacions de la regulació de construccions en Sòl no urbanitzable fixades pel planejament vigent.

**j. Activitats complementàries a la principal de l'habitatge**

Comprenen els usos auxiliars i/o complementaris al del volum o volums principals que, cas d'implementar-se, no suposaran una degradació ni pel medi natural ni per l'element catalogat. En cap cas aquests usos complementaris seran el propi d'habitatge familiar, ni significaran la creació d'un nou habitatge.

**TÍTOL IV. TRAMITACIONS I PLANEJAMENT DERIVAT****Article 23. LLICÈNCIES**

L'article 50 de la LUC determina el procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris següents:

1. En els projectes d'obra es definiran amb detall els materials, tractaments i colors de tots els elements i parts de l'edifici on s'intervingui, i es tindrà cura que aquests s'adeqüin a les característiques tipològiques originals.
2. Els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, s'ajustaran a les prescripcions definides en el present Pla Especial Urbanístic i han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament de Masquefa, per un termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme competent, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si s'escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2 del TRLUC 1/2010. Els projectes que només comportin obres de conservació, adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic, resten únicament subjectes a llicència municipal. Segons el nivell d'intervenció es requerirà la presentació d'un Pla Especial Urbanístic (PEU) per a la determinació de volumetries, nous accessos o rasants, etc...

3. Les llicències municipals que concedeixi l'Ajuntament de Masquefa per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.
4. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Pla Especial Urbanístic i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació, independentment del corresponent projecte tècnic:
  - a. Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
  - b. Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior com dels espais interiors.
  - c. Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.
  - d. Justificació de les obres a realitzar.

#### **Article 24. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS**

Quan el nivell d'intervenció justifiqui la redacció d'un Pla Especial Urbanístic, d'acord amb les determinacions recollides en l'article 67.1, aquest té la finalitat de concretar per a la masia o casa en qüestió, els paràmetres d'ordenació urbanística detallats, referents als usos admissibles i els paràmetres que regulen l'edificació i l'activitat concreta a implantar.

Aquest haurà d'incloure, com a mínim, les següent documentació:

- a. Memòria descriptiva i justificativa de l'actuació que es vol portar a terme amb la justificació i identificació dels elements i valors objecte de protecció.
- b. Normativa específica amb l'establiment de les mesures de protecció adequades, com ara la regulació dels usos admissibles o incompatibles, de les actuacions i obres permeses i prohibides sobre els elements protegits, dels paràmetres edificatoris d'obligat compliment.
- c. Plànol de localització de l'element a intervenir.
- d. Plànols de plantes, alçats i seccions de l'edificació a l'estat inicial i de la proposta d'intervenció.

Cadascuna de les intervencions que es proposin sobre els elements inclosos en el Pla Especial Urbanístic, haurà d'aportar un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) de l'actuació en relació a l'entorn proper. Altrament, el tècnic municipal vetllarà perquè tots els projectes d'intervenció que es proposin gaudeixin de la qualitat arquitectònica requerida, amb cura envers les edificacions originals existents i amb un tractament adequat dels materials i de l'entorn.

#### **Article 25. RELACIÓ DE MASIES INCLOSES EN EL PEU**

1	Cal Felip Bord
2	Can Mussons
3	Casa de l'Ocata
4	Can Cartró
5	Can Bonastre dels Torrents

<b>6</b>	Can Torres
<b>7</b>	Can Massana
<b>8</b>	Can Pujades
<b>9</b>	Casa rural de l'encarregat de Can Massana
<b>10</b>	Can Llopart
<b>11</b>	Mas Bernich