oficinad'urbanismeiarquitectura

Avda. Diagonal, 482 Pral. - 08006 Barcelona

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE

MASQUEFA (ANOIA)
TEXT REFÓS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA

Promotor: Ajuntament de Masquefa

Equip redactor:
Jordi Artigas, Arquitecte
Pere Ponsatí, Arquitecte

Daniel Gutiérrez, consultor en patrimoni

Raúl Hernández, Delineant
Lluís Artigas, Delineant

Data: Setembre 2012

ÍNDEX

1. MEMÒRIA 5

1.1. Antecedents 7

1.2. Objectius 9

1.3. Marc legal 9

1.4. Definicions 9

1.5. Aspectes normatius sobre les edificacions incloses al Pla Especial Urbanístic 10

1.6. Llistat d'edificacions incloses al Pla Especial Urbanístic 11

1.7. Conclusions 13

2. NORMATIVA 15

3. PLÀNOLS

4. FITXES DELS ELEMENTS CATALOGATS

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1 ANTECEDENTS

El Ple de l'Ajuntament de Masquefa, en sessió celebrada el dia 22 de novembre de 2011, va aprovar inicialment el "Pla especial urbanístic de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable". L'acord d'aprovació es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona amb data 5 de desembre de 2011.

Passat el preceptiu termini d'exposició pública de 30 dies, no es van presentar al·legacions al pla.

Es van rebre els següents informes dels diferents departaments als quals se'n va sol·licitar, incorporant-ne les prescripcions a la documentació del pla.

DEPARTAMENT	DATA	Expedient	SÍNTESI
1 ACA	27/12/2011	UDPH2011005033	faborable amb prescripcions
2 Institut geològic de Catalunya	05/01/2012	PG-0711/2011	favorable
3 Direcció general de turisme	13/12/2011		favorable
4 Direcció general de desenvolupament rural	30/01/2012		faborable amb prescripcions
5 DGU-informe paisatgistic	15/02/2012		favorable
6 DTS-OTAAA	26/03/2012	otaaaba20110287	faborable amb prescripcions
7 DTS-Servei Territorial de Carreteres	06/03/2012	IPB 012-2012	faborable amb prescripcions
8 Departament de cultura	20/04/2012	PL-13-2012-MASQUEFA	faborable amb prescripcions
9 Diputació de BCN-gerència de serveis d'infraestructures	14/09/2012	12/39088	no afecta

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 5 de juliol de 2012, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Pla especial catàleg de masies i cases en sol 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 prescripcions de diversa naturalesa.

El present Text refós de l'aprovació definitiva incorpora doncs, totes les prescripcions determinades en l'esmentat acord de la CTUCC.

1.2 OBJECTIUS

El present Pla Especial Urbanístic de masies pretén preservar el sòl no urbanitzable del municipi de Masquefa amb l'objectiu de fomentar la reutilització d'edificacions existents per tal de permetre un aprofitament del sòl del municipi, tot promovent la conservació de l'actual paisatge i reforçant l'activitat econòmica en sòl no urbanitzable. Es tracta de trobar l'equilibri entre el despoblament del sòl rústic que produeix la manca d'oportunitats econòmiques, i les noves ocupacions de sòl que sorgeixen, molt sovint, de forma descontrolada.

Tanmateix, no es pot mantenir la actual situació de despoblament i abandó de moltes construccions rurals disseminades en el territori, car l'efecte que produeixen és contrari a la filosofia d'estimular l'activitat i sostenibilitat en el medi natural, fomentant que els propietaris de les masies que es rehabilitin esdevinguin vetlladors del paisatge, camps i boscos del terme municipal.

El planejament general vigent al municipi de Masquefa es va aprovar definitivament el 5 de novembre de 1985 (publicat al DOGC número 851 del 12/6/1987). El text refós de les normes urbanístiques (en endavant TRNNUU) es va aprovar definitivament l'11/7/2006 (publicat al DOGC el 21/7/2006).
En aquest TRNNUU es defineix la clau 8 (zona de conservació de l'edificació) amb el següent articulat:

Art 410 Definició: Compren aquelles zones en les que el caràcter de l'edificació ha configurat al llarg dels anys la imatge del poble.
Art 411 Condicions d'ordenació i edificació

1.No es permet la substitució de dels edificis i les alteracions estructurals. Solament s'admeten les obres de manteniment estructural , les de millora interior i manteniment de façana, i les de serveis, sempre que no desvirtuïn el caràcter de l'edifici a conservar.

2.Es podrà incrementar el volum en un 10% quan sigui necessari pel desenvolupament dels usos permesos i quedi garantit que no afectarà els elements estructurals de l'edificació ni els espais oberts a protegir i quan es garanteixi la rehabilitació total de l'edifici.

3.Es podran realitzar soterranis cuidant de no alterar substancialment la planta baixa.

Art 412 Condicions d'ús: S'admeten els usos següents:

Els usos propis del sistema d'equipaments

El residencial tant per habitatges unifamiliars com plurifamiliars

L'ús comercial només en planta baixa

L'ús definit en la numeració 6

La citada clau es defineix com a clau del sòl urbà, però s'aplica indistintament per a edificacions situades tant en sòl urbà (redactat al TRNNUU amb el terme casc) com en sòl no urbanitzable (redactat com a fora casc). El llistat d'edifici a conservar (clau 8) es determina en l'annex II, i en formen part, entre d'altres, els elements següents:

Cal Felip Bord
Can Mussons
Casa de l'Ocata
Can Cartró
Can Bonastre dels Torrents
Can Torres
Can Massana
Can Pujades
Can Valls
Can Llopart
Mas Bernich

Cap dels elements anteriors dóna compliment a les determinacions de l'article 26 del Text refós de la llei d'urbanisme (en endavant TRLU) del 3 d'agost de 2010 per constituir-se com a sòl urbà.
Cal afegir que tant l'ús comercial com l'habitatge plurifamiliar permesos en l'article 412 del TRNNUU no donen compliment a l'article 47 del TRLU del 3 d'agost del 2010.
Resoldre aquesta qüestió i regular pertinentment les masies situades en sòl no urbanitzable esdevé doncs objectiu principal del present pla especial del catàleg de masies.

Així, el Pla Especial Urbanístic de masies i cases rurals en SNU de Masquefa fixarà els paràmetres d'intervenció en aquelles construccions rurals tradicionals, habitades o no, que permetin mantenir el teixit rural viu i que presentin un estat de conservació suficient per acreditar la seva rehabilitació i adequació als usos previstos per la Llei, mitjançant la corresponent llicència d'edificació, o bé, si escau, mitjançant un pla especial urbanístic específic per a una masia o casa rural concreta. La normativa també establirà unes recomanacions en l'adequació de les actuals construccions als usos permesos i definirà criteris específics per a cada masia, en cas d'intervenció i/o transformació.

Aquest Pla Especial Urbanístic de Masies és un document normatiu que, a través de fitxes detallades de cadascun dels elements catalogats, corresponents a les construccions rurals identificades, ofereix una protecció física i determina els mecanismes d'intervenció en totes les masies i cases rurals seleccionades. Aquest document dóna a l'Ajuntament i als propietaris seguretat jurídica en clarificar quin és el ventall d'usos admesos en cadascuna de les edificacions, alhora que permet disposar de condicions d'ordenació concretes amb una tramitació reglada.

Els objectius concrets que aquest Pla Especial Urbanístic vol abastar són els següents:

- Definir el grau i tipus d'intervenció permesa segons l'estat de conservació de les edificacions.
- Fixar les condicions mínimes requerides per a l'assignació de nous usos: adequació mediambiental i paisatgística, accessibilitat, adaptació a les normatives sectorials.
- Regular el tractament dels tancaments i de l'expressivitat de les edificacions.

1.3 MARC LEGAL

El present document es redacta seguint les disposicions recollides pel TRLUC 1/2010 i modificació 3/2012 i el seu reglament. Concretament, es fa referència a allò que disposen els articles:

Text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010 i modificació del TRLUC 3/2012: art.47.3 / 50.1/ 50.2 / 58.9d /67.4

Reglament de la Llei d'Urbanisme: art. 55 / 56.1 / 68.8 / 73.2.4 / 95 / DT sisena 1.

Tanmateix, es consideraran les determinacions expressades pel PG de Masquefa relatives a la conservació de les masies en SNU.

1.4 DEFINICIONS

En el medi rural del terme municipal es poden trobar assentaments edificats (masies o cases rurals) constituïts per una sola casa o bé per un conjunt d'edificacions en el qual es distingeix una edificació principal i unes altres de caràcter secundari annexes, auxiliars o complementàries de la primera.

S'entén per **masia** la construcció tradicional, associada als terrenys de conreu, constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a un tipus d'explotació agropecuària i/o forestal.

S'entén per **cases rurals**, les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera.

S'entén per **edificació de caràcter annex o auxiliar** les pallisses, els masets, els coberts, etc., com a complementàries a la principal d'habitatge. La major de part de les mateixes s'han incorporat, raonadament, al Pla Especial Urbanístic al poder acreditar l'ús directe i vinculat a l'activitat residencial i agrària, per tal de no trencar la seva unitat morfològica, paisatgística i patrimonial associada a l'element.

1.5 ASPECTES NORMATIUS SOBRE LES EDIFICACIONS INCLOSES EN EL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

- **CRITERIS GENERALS DE INCLUSIÓ EN EL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

Els criteris adoptats en la catalogació de les masies i cases rurals situades en el sòl classificat de no urbanitzable pel POUM de Masquefa, d'acord amb allò establert per l'article 47.3 del TRLUC 1/2010, han estat els següents:

- **Interès arquitectònic**. S'incorporen totes aquelles edificacions que poden servir d'il·lustració d'una tipologia històrica amb una gran evolució i trajectòria històrica i social (la masia).
- **Interès històric**. incorporació de les cases rurals i masies que per la seva antiguitat formen part de la memòria històrica de Masquefa.
- **Interès paisatgístic.** s'han tingut en compte pels seus valors paisatgístics, aquelles masies que tenen caràcter de fita o que tenen un interès com element vertebrador vers el paisatge rural/forestal del municipi de Masquefa.
- **Interès social.** també s'han tingut en compte valors socials i econòmics, aquelles masies que resulten un exemple de redistribució econòmica i poblacional vers el sòl no urbà, incloent usos diversos com l'agrícola, el turístic, el de primera i segona residència, etc...
- **Interès mediambiental.** en aquest Pla Especial Urbanístic s'han afegit les masies que es troben en entorns rurals i/o naturals sensibles i fràgils, per a poder fer front a una estratègia comú d'actuació respectuosa amb el medi on s'insereixen.

- **USOS ADMESOS**

Es defineixen els usos admesos en el SNU, d'acord amb les directrius marcades per l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 i posterior modificació 3/2012, convenientment regulats en la normativa del present pla especial.

Habitatge familiar

Turisme rural

Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració

Equipaments o serveis comunitaris

Hoteler

CRITERIS GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE

Amb l'objectiu de preservar els valors paisatgístics propis de les masies i millorar l'entorn natural que les emmarca, s'han de considerar els següents criteris al moment de portar a terme qualsevol intervenció de reforma o rehabilitació.

- **Localització**. Garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial. Conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental, especialment aquells relacionats amb la ubicació del lloc. Facilitar l'accés al conjunt.

- **Composició conjunt i exteriors.** Garantir que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt. Ordenar l'espai lliure de la masia i de les seves funcions. Utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt. Mantenir o rehabilitar les alineacions arbòries.

- **Composició arquitectònica.** Mantenir la proporció de buits i plens i la proporció de les obertures. Mantenir la tipologia dels tancaments existents.

- **Preservació de les singularitats.** Protegir els elements simbòlics singulars identificats, com els escuts, les llindes de pedra amb datació de l'any de construcció, etc... Mantenir els recorreguts associats a les tradicions pròpies vinculades al mas o al conjunt del territori com camins, pistes, etc... Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local.

- **Funcionalitat.** Evitar perjudicar les funcions productives vinculades amb el territori. Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques, especialment en els àmbits de les lleres de torrents i rieres. Facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada (zona d'aparcament).

- **Visibilitat.** Soterrar les escomeses de subministrament. Controlar la presència de publicitat i retolació. Evitar la construcció de nous volums davant de les façanes més exposades visualment. Evitar l'emplaçament de construccions temporals en les visuals més importants. Per aquesta raó, a cada fitxa descriptiva i d'intervenció en el present Catàleg, es proposa el grau d'actuació que cal portar a terme.

- **CRITERIS GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DE LES EDIFICACIONS.**

El grau d'intervenció per a cada element es definirà en les fitxes específiques que acompanyen aquest Catàleg i es determinarà en funció del estat de conservació de l'edificació i del ús que es vulgui assignar. No obstant això, en general, totes les edificacions catalogades en el present document hauran de respectar les següents pautes.

- **Manteniment de l'estructura formal i funcional de l'edificació.** En totes les construccions incloses al Catàleg, caldrà mantenir la tipologia edificatòria aparent (interior i exterior), sempre que aquesta no hagi estat desvirtuada o modificada a fins a perdre les seves característiques originals. S'ha de tenir cura, especialment, en el tractament de l'edificació (composició d'obertures, materials, cromatisme) per a reproduir les característiques pròpies del lloc.

- **Materials** En la rehabilitació de les masies incloses en el present catàleg, caldrà utilitzar materials i colors d'acord amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn. S'utilitzaran materials propis del entorn i els elements constructius i de tancament respectaran la imatge pròpia de la construcció original. Les fusteries hauran de ser de fusta, com a consideració general, sense excloure l'acer sempre i quan es justifiqui la seva adopció i no malmeti els valors tipològics de la construcció.

- **AMPLIACIÓ DE LES EDIFICACIONS.**

El Catàleg es promou amb l'objectiu de regular els assentaments en SNU, i evitar el creixement descontrolat que pugui aparèixer en aquest tipus de sòl. Caldrà doncs preservar i, si s'escau, rehabilitar i recuperar aquests elements constructius dispersos, de manera normalitzada i regulada, mantenint, però, la condició rural del seu entorn. Per aquesta raó, i en compliment del marc legal vigent, com a criteri general no s'admeten les ampliacions de les edificacions.

Tot i això, es podran vehicular les tramitacions per a possibles ampliacions en les edificacions incloses en el present Pla Especial Urbanístic, que han d'estar convenientment justificades i han de respondre a la necessitat de:

a) ser dotades d'un ús col·lectiu, atesa la seva tipologia i entorn, o bé,

b) d'assolir les condicions mínimes d'habitabilitat, o bé,

c) d'altres supòsits justificats previstos per la legislació vigent en matèria urbanística.

En tot els casos només s'admeten ampliacions una sola vegada, sense malmetre els valors arquitectònics, històrics o paisatgístics del conjunt edificat. La possibilitat d'ampliació 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.

- **DIVISIÓ HORITZONTAL**

La divisió horitzontal ha d'estar justificada i pot reconèixer situacions històriques o preexistents degudament documentades.

S'admet la divisió horitzontal només en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència.

En tots els casos, les normes del Pla Especial Urbanístic i la fitxa de cada element determinaran les condicions pertinents.

- **SERVEIS, ENTORN I ACCÉS**

En tots els casos, les masies i cases rurals haurà de comptar amb un accés rodat així com tots els serveis bàsics necessaris per garantir, de manera regular, el seu correcte funcionament. També caldrà garantir el tractament acurat del recinte de la masia i condicionar àrees d'estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús.

Cada fitxa identificativa determinarà les actuacions mínimes necessàries en matèria d'accés i serveis, si cal, especificant aquells aspectes que cal millorar o adequar.

- **CANVI D'ÚS**

El Pla Especial Urbanístic determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, permitent un o varis segons el cas específic.

La implantació del nou ús suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis, garantint sempre la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.

- **AFECTACIONS I RISCOS NATURALS**

En les fitxes del Pla Especial Urbanístic, s'identifiquen les masies que estan sotmeses a factors de riscos naturals (d'incendis, d'inundació, etc...) i/o afectacions (domini públic, xarxa natura, etc...) i s'estableixen, si s'escau, mesures de protecció a adoptar en cada cas.

1.6 LLISTAT D'EDIFICACIONS INCLOSES EN EL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE MASIES I CASES RURALS

1	Cal Felip Bord
2	Can Mussons
3	Casa de l'Ocata
4	Can Cartró
5	Can Bonastre dels Torrents
6	Can Torres
7	Can Massana
8	Can Pujades
9	Casa rural de l'encarregat de Can Massana
10	Can Llopart
11	Mas Bernich

1.7 CONCLUSIONS

Com s'ha exposat al llarg d'aquesta memòria, les actuacions en SNU s'han de plantejar sempre des d'una perspectiva conservacionista, amb l'objectiu principal de mantenir intacte els valors patrimonials i ambientals del sòl rústic del municipi de Masquefa. Cal, però, determinar amb cura quines noves activitats es permetran i de quina manera es desenvoluparan per tal d'afavorir la recuperació física dels elements existents, especialment d'aquells que es troben en estat ruïnós i malmeten el paisatge. D'aquesta manera, les intervencions de rehabilitació i reutilització que es realitzin sobre aquests elements significaran una oportunitat per a participar, a nivell local i a petita escala, en el procés de redinamització del municipi, un territori que pateix, des de fa dècades, una important crisis econòmica.

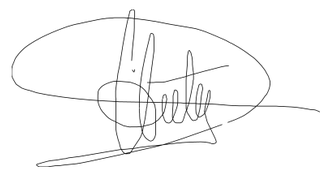
Finalment, s'han tingut presents els criteris sobre la sostenibilitat territorial, d'acord amb els principis de l'autonomia local. S'ha valorat especialment, les disposicions contingudes als principis generals de l'actuació urbanística i en especial al que s'esmenta en l'article 3 de la LUC sota els apartats següents:

"1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible".

Jordi Artigas i Masdeu, arquitecte.



Barcelona, Setembre de 2012

NORMATIVA

2. NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 AMBIT 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'art. 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 RTRLUC).

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

Descriu 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

Descriuen, 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 Català (LPCC 9/1993).

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

TÍTOL II. REGULACIÓ DE LES INTERVENCIONS 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 recomenades 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 75m², es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2m, 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 composen (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'estanqüeitat 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 composen, 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 composa 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 m²).

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: 350m2 per al primer habitatge (principal) i de 150m2 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 composats 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 50m de l'aresta exterior de la calçada per a la variant de la carretera B-224 i a 25m 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 L1ei 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, de18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres.

2. S'haurà de garantir integrament (aparcaments, serveis, publicitat, enllumenat, etc...) l'aplicació de la legislació sectorial en matèria de carreteres, Decret 293/2003, de18 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 L1ei 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 son 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 be 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·lií.

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'altresfigures 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(article78.1 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 m², 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 criança de vins i caves existents previ a l'aprovació inicial del present PEU, sense prejudici 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 riscs 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 complert de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt com de detall de les diferents parts diferenciades que els composin, 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 complert sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i detall dels diferents elements que la composen, tant de la formalització exterior com dels espais interiors.

    c. -Estudi historiogràfic complert 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 67.1a, 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.

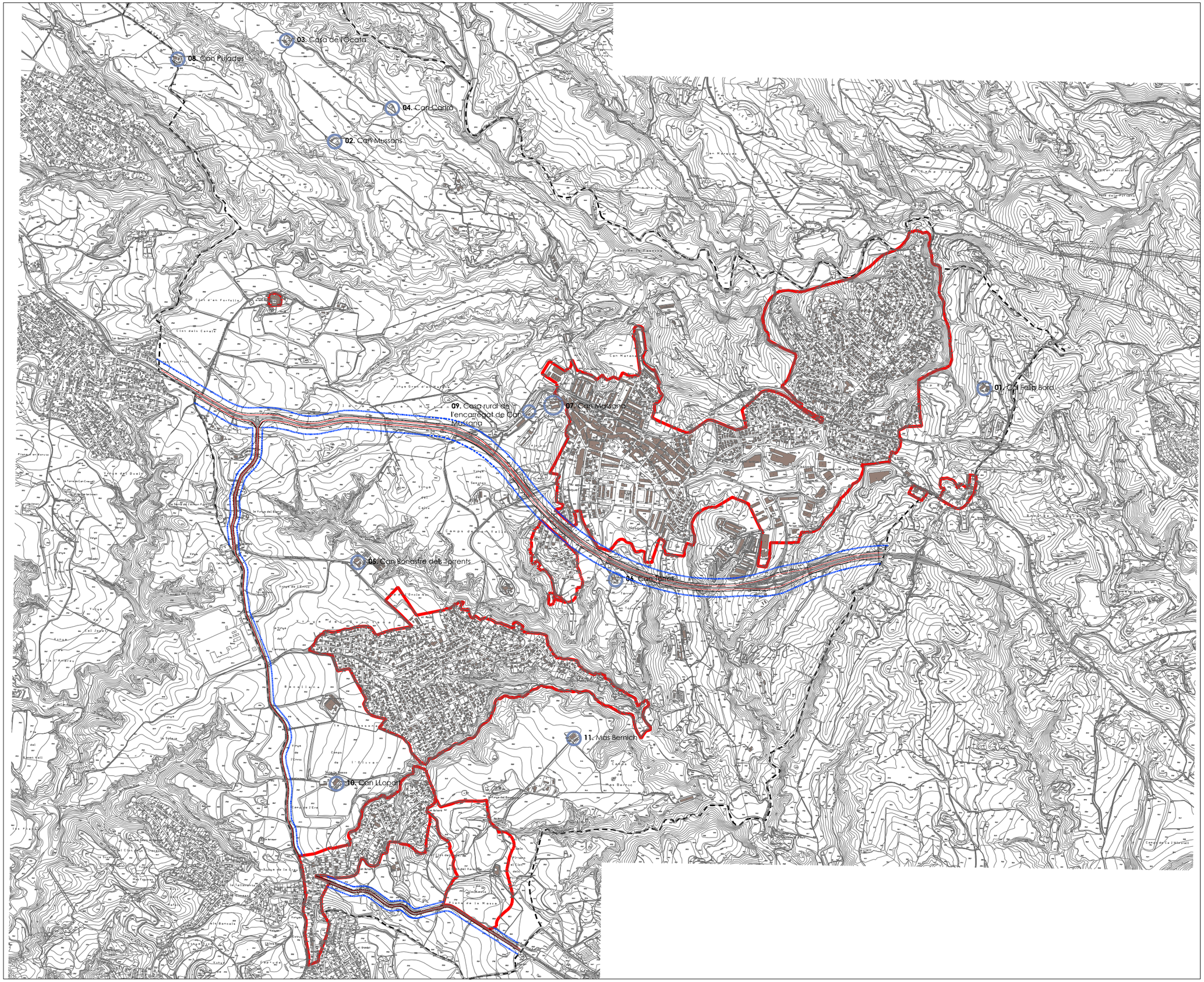
    d. Plànols de plantes, alçats i seccions de l'edificació a l'estat inicial i de la proposta d'intervenció

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

PLÀNOLS



Element incorporat al catàleg de Masies

LÍMIT MUNICIPAL I CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- Límit municipal
- Límit sòl urbà

AFECTACIONS SISTEMA VIARI

- Zona de domini públic
- Zona de servitud
- Línia d'edificació

1	Cal Felip Bord
2	Can Mussons
3	Casa de l'Ocata
4	Can Cartró
5	Can Bonastre dels Torrents
6	Can Torres
7	Can Massana
8	Can Pujades
9	Casa rural de l'encarregat de Can Massana
10	Can Llopart
11	Mas Bernich

01

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE MASIES
I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE

MASQUEFA ANOIA (BARCELONA)

ELEMENTS CATALOGATS
TEXT REFÓS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA

Avda. Diagonal 489 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

E:1/10.000 (A1)
1/20.000 (A3)
Setembre 2012

FITXES CATÀLEG

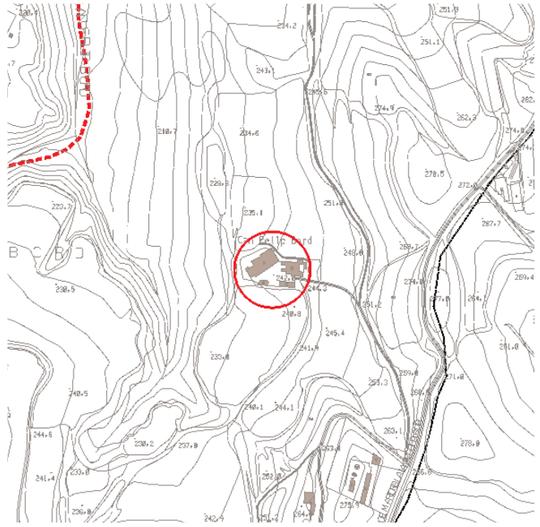
CAL FELIP BORD

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
A l'est del municipi	08118A005000320000WY	clau 8

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 403204,5 Y: 4595627,5	Arquitectura popular. (Segle XVI-XVIII)	

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ

Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Volums A i B, i en primer terme voums C i D.

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Masia de planta rectangular, amb planta baixa, primer pir i golfes a la part central, però que amb la inclinació de la teulada (a dues aigües) esdevé tan sols de planta baixa en el seu cantó més oriental i occidental, destinats a zones d'emmagatzematge. Tret de la porta principal, amb arc carpanell, la resta d'obertures són rectangulars, i en el cas de les del primer pis donen accés a petits balcons amb barana de ferro. De la façana principal, arrebossada en color blanc, cal destacar un gran rellotge de sol, amb la llegenda "ANY + 1814", corresponent la creu central a una creu de Malta. La façana principal està encarada vers un pati (on s'hi ha disposat algunes construccions posteriors) tancat per un mur perimetral, que s'obre a l'exterior mitjançant un gran portal amb arc carpanell construït amb maó, i coronat amb tres elements en forma de seccions de cercle rematats amb una fita arrodonida. A l'element que ocupa el lloc central hi figura inscrit "1882".

Tot i que les inscripcions esmentades citen dates pertanyents al S. XIX (1814 i 1882), corresponen a actuacions menors (l'elaboració del rellotge de sol i la construcció del portal d'accés al pati, respectivament). L'edificació de la masia, podria però pertànyer a una cronologia força anterior.

Els revestiments no permeten observar els elements constructius del cos central, tot i que podrien ser de pedra o tàpia. Els cossos laterals estan bastits amb maons.

Els elements d'interès són els següents:

- Estructura arquitectònica del mas

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant el conreu de la vinya.

El conjunt de cossos que configuren el volum A1 i A2 (principals) tenen una ocupació de 283 m² i un sostre de 346m²
El conjunt de cossos que configuren el volum B1 i B3, i B4 (principals) tenen una ocupació de 292 m² i un sostre de 353m²

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

No se n'han identificat.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada
Actualment te ús de primera residencia (dos habitatges: els volums A1, A2 i B1, B3, B4) i agrícola (resta de volums).

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

A nivell general l'estat de conservació és regular.
Els elements constructius presenten un estat de conservació regular. Estructures: regular, Revestiments: regular, Fusteries: regular, Cobertes: regular.

SERVEIS

L'edificació disposa de subministrament de serveis bàsics (aigua, electricitat, i sanejament autònom).

SITUACIÓ DE RISC

L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.
L'edifici no es troba en zona inundable.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil. A través del camí de la Beguda Alta a l'Estació dels FGC. Després del pont a l'esquerra.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Juntament amb altres masies dels voltants, forma part de l'estructura històrica, mediambiental, paisatgística, i social que vertebra el sòl no urbanitzable del municipi de Masquefa. La tipologia edificatòria i els materials emprats en la construcció són els tradicionals del lloc.

La inclusió dels volums C, i D en el present catàleg es justifica per la possibilitat dels mateixos de ser utilitzats per als usos defiinits en l'article 47.3 bis de la LU 3/2012, i pels seus valors tipològics, tectònics, i compositius.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per als volums A i B: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Per al volum C: Manteniment, Consolidació, Conservació, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Per al volum D: Manteniment, Consolidació, Conservació, Reforma, rehabilitació i reestructuració, Enderroc.

Tractament del volum original:

No es permet l'ampliació de cap dels volums.

Divisió horitzontal:

Es permet la divisió horitzontal, resultant-ne un màxim de dos habitatges (els existents) en tot el conjunt edificat, segons les condicions i determinacions de l'article 50.3 del reglament de la llei d'urbanisme 305/2006 i regulació normativa establerta.

patrimoni arqueològic

Es tracta d'una àrea d'expectativa arqueològica i/o paleontològica , per la qual cosa s'estableix la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura on s'establiran les mesures correctores a dur a terme segons el qua determini la legislació vigent en aquesta matèria. Aquest podrà exigir la realització d'una intervenció preventiva d'acord amb la llei 9/93 del patrimoni cultural Català i el decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per al volum A1, A2 (principal): a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

Per al volum B1, B3, B4 (principal): a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

Per als volums A3, B2, C i D: i.Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i/o la gestió forestal, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

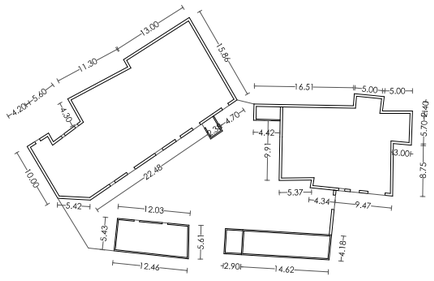
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

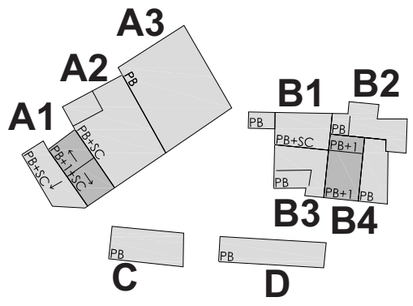
Volum B

Volums Ci D en primer terme. Volum principal A en segon terme

PLÀNOLS DETALL



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

1:1000

CAN MUSSONS

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
Dos Km al Nord Oest del nucli urbà	08118A003000040000WS	SNU clau 19a

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 399371,0 Y: 4597088,0	Arquitectura popular. Època contemporània (1890)	

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Petita masia composta per un cos principal amb planta baixa, primer pis i coberta a dues aigües (vers el nord i el sud). Presenta dos cossos adossats, un a l'oest i altre al nord-est, de només una planta i coberta a una aigua, i en estat d'enrunament. L'espai entre els diversos cossos descrits queda clos per una tanca, definint un pati a l'est i un altre al nord. El cos principal, l'únic completament en peu i en ús, es troba reformat, i està arrebossat amb morter de calç i pintat.

Els materials constructius utilitzats, allà on són vistos, són la tàpia i el maó, segons la fase constructiva.

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant els camps de vinyes.

Els volums principals A i B tenen una ocupació de 168 m² i un sostre de 295m²

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

9340-Pinedes Mediterrànies

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada

Actualment te ús d'habitatge (el volum A i B).

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

A nivell general l'estat de conservació és regular. El mas presenta algunes parts reformades, mentre que d'altres estan en estat de runa. En el cos reformat, l'estat de conservació dels elements és bo. Estructures: Bo, Revestiments: Bo, Fusteries: Bo, Cobertes: Bo.

SERVEIS

L'edificació disposa de subministrament de serveis bàsics (aigua, electricitat, i sanejament autònom).

SITUACIÓ DE RISC

L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.

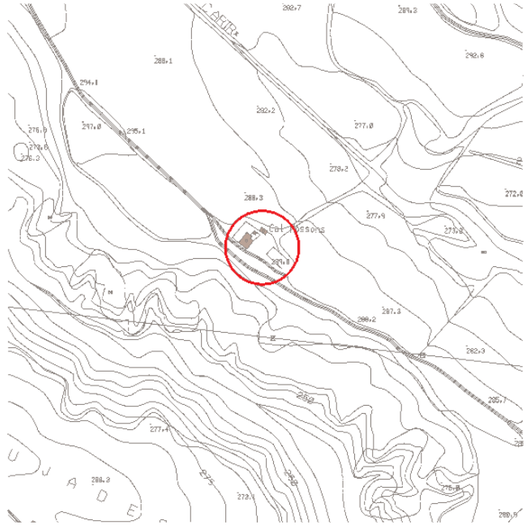
L'edifici no es troba en zona inundable.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil a través d'una camí que prové del municipi d'Hostalets de Pierola i passa per davant de la Casa de l'Ocata.

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ

Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Foto 1

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Juntament amb altres masies dels voltants, forma part de l'estructura històrica, mediambiental, paisatgística, i social que vertebra el sòl no urbanitzable del municipi de Masquefa. La tipologia edificatòria i els materials emprats en la construcció són els tradicionals del lloc.

La inclusió dels volums C, D, i E en el present catàleg es justifica per la possibilitat dels mateixos de ser utilitzats per als usos defiinits en l'article 47.3 bis de la LU 3/2012, i pels seus valors tipològics, tectònics, i compositius.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per als volums A, B, i E: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Per als volums C, i D: reconstrucció

Tractament del volum original:

No es permet l'ampliació de cap dels volums.

Divisió horitzontal:

No es permet la divisió horitzontal.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per al volum A i B (principal): a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

Per als volums C, D, i E: i.Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i/o la gestió forestal, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

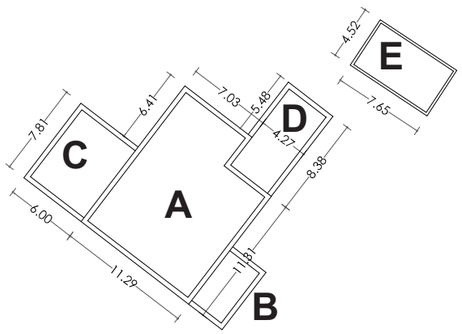
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

Volums A i B

Volums A, D, i E

PLÀNOLS DETALL



PLANTA BAIXA

PLANTA COBERTA

1:500

Croquis realitzat segons base cartogràfica ICC 1/5000 per la impossibilitat d'accedir a l'edificació

oficina d'urbanisme i arquitectura

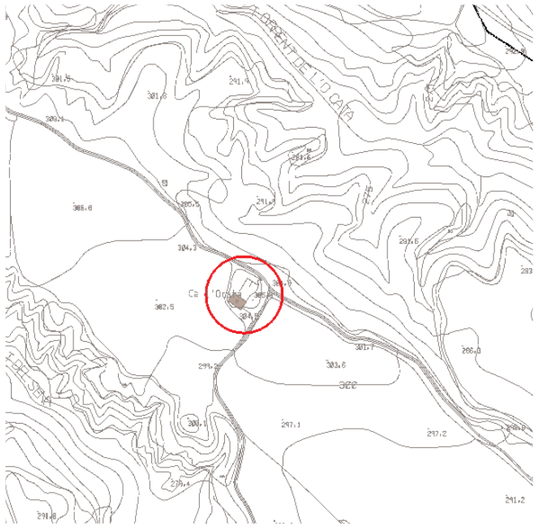
CASA DE L'OCATA

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
A la riba esquerra del Torrent del Salt de Sena.	08118A001000150000WI	clau 8

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 399114,0 Y: 4597674,0	Popular i modernista. Època moderna i contemporània	

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ

Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Volum A i B

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Masia derruïda, originalment de dos pisos i edificada amb tàpia, tot i que posteriorment va tenir algunes ampliacions. De les estructures conservades en destaca un arc diafragma que separava diferents estances dins del mas. Aquest arc, tendeix a una forma apuntada amb dovelles de pedra ben treballades i escairades. També es conserva un petit forn de cúpula esfèrica construït amb maó. A l'oest i annexat a l'edifici es conserven uns dipòsits construïts amb maó.

Només és conserva íntegre un cos situat al sud-oest, d'una sola planta, usat com a cobert. Tot i que l'edifici no presenta cap element destacable, la façana Oest és d'estil modernista.

L'edifici original estava construït amb murs de tàpia tot i que presenta una ampliació al nord-oest feta en maó. El cos modern situat al sud-oest està bastit totalment amb murs de maons.

Es troben diversos elements d'interès com:
- Murs de Tàpia
- Arc diafragma
- Forn de maons
- Cobert amb façana d'estil modernista

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant els camps de vinyes.

Els volum principal A té una ocupació de 89,7 m² i un sostre de 179,4m²

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

9540-Alzinars i carrascars

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada

Actualment el volum original destinat a habitatge (A) està deshabitat.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

A nivell general l'estat de conservació és parcialment destruït. L'edifici històric està totalment destruït i el cobert modernista es troba abandonat, fet que provoca un ràpid deteriorament. Els elements constructius presenten un estat de conservació dolent. Estructures: Dolent, Revestiments: Dolent, Fusteries: Dolent, Cobertes: Dolent.

SERVEIS

L'edificació no disposa de subministrament de serveis bàsics.

SITUACIÓ DE RISC

L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.

L'edifici no es troba en zona inundable.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil a través d'una camí que prové del municipi d'Hostalets de Pierola i passa per davant de la Casa de l'Ocata.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Es tracta d'una edificació vinculada històricament al teixit rural tradicional del territori. La tipologia edificatòria, els materials emprats en la construcció, i la composició volumètrica dels diferents volums són els tradicionals del lloc.

La inclusió d'aquest element al catàleg respon ales determinacions del TRLUC 1/2010 modificat per la llei 3/2012 del 22 de febrer, article 47.3 bis, on es determina la necessitat d'incloure les edificacions susceptibles de ser reconstruides per motius històrics, arquitectònics, socials, i de millora paisatgística previstos pel mateix article punts 47.3a i 47.3c.

L'element dona compliment als requisits del document de Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals: s'identifica la planta original de l'assentament i es conserven dues parets formant angle d'alçada mínima 2m, els vestigis aparents mesurables tenen una implantació topogràfica adequada i més de 75m² de superfície. La implantació topogràfica és adequada, es disposa d'accés preexistent adequat per al trànsit rodat, i han sigut originalment un habitatge rural.

La inclusió del volum A en el present catàleg es justifica per la possibilitat del mateix de ser utilitzat per als usos defiinits en l'article 47.3 bis de la LU 3/2012..

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per al volum A: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració, Reconstrucció.

Per al volum B: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Tractament del volum original:

Es permet la reconstrucció del volum A mantenint el seu perímetre original i els elements arquitectònics que es conserven, resultant-ne un volum de PB+1.

Divisió horitzontal:

No es permet la divisió horitzontal.

patrimoni arqueològic

Es tracta d'una àrea d'expectativa arqueològica i/o paleontològica , per la qual cosa s'estableix la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura on s'establiran les mesures correctores a dur a terme segons el qua determini la legislació vigent en aquesta matèria. Aquest podrà exigir la realització d'una intervenció preventiva d'acord amb la llei 9/93 del patrimoni cultural Català i el decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per al volum A (principal): a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

Per al volum B: i.Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i/o la gestió forestal, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

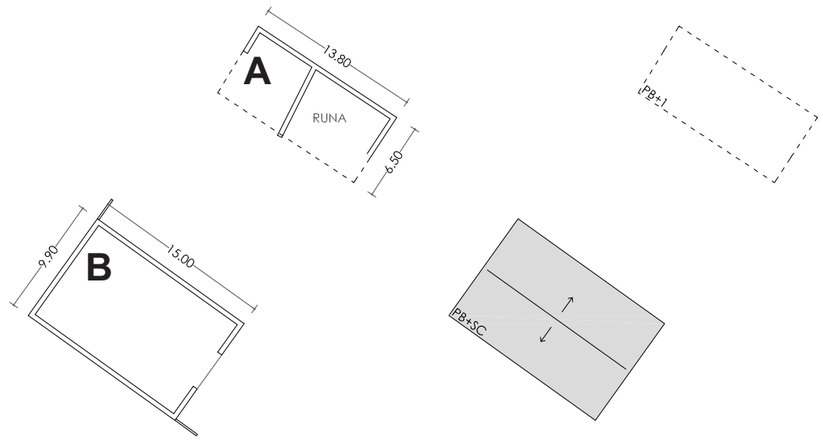
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

Volum A

Volum A

PLÀNOLS DETALL



PLANTA BAIXA

PLANTA COBERTA

1:500

FITXA | Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals – Masquefa (ANOIA)

CAN CARTRÓ

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
Al nord oest del nucli urbà.	08118A003000170000WP	SNU clau 19c

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 399716,0 Y: 4597278,0	Arquitectura popular. Data s. XIX	

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Masia en estat de ruïna total, romanent dretes tan sols dues parets (que formen angle) de forma parcial a l'oest del conjunt. Totes dues presenten una alçada de planta baixa i primer pis, i estan edificades amb tàpia. La resta de la planta de l'edificació es conserva a nivells de fonamentació, que en alguns casos és visible entre la vegetació.

Durant la visita de l'any 2006 es va observar al terra les restes de les dovelles que formarien un arc. No ha estat possible la seva localització durant la present visita, bé perquè es troba cobert per la vegetació, bé perquè els blocs de pedra han estat manipulats.

Edifici construït amb murs de tàpia. També s'observa la presència d'alguna estructura realitzada en pedra.

Es troben diversos elements d'interès com:
- Murs de Tàpia
- Possible arc diafragma enrunat

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant els camps de vinyes.

Els volum principal (A) té una ocupació de 75m² i un sostre de 150m².

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

9340-Pinedes Mediterrànies

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada
Actualment es troba deshabitada.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

L'edifici històric es troba en estat de runa.

SERVEIS

L'edificació no disposa de subministrament de serveis bàsics.

SITUACIÓ DE RISC

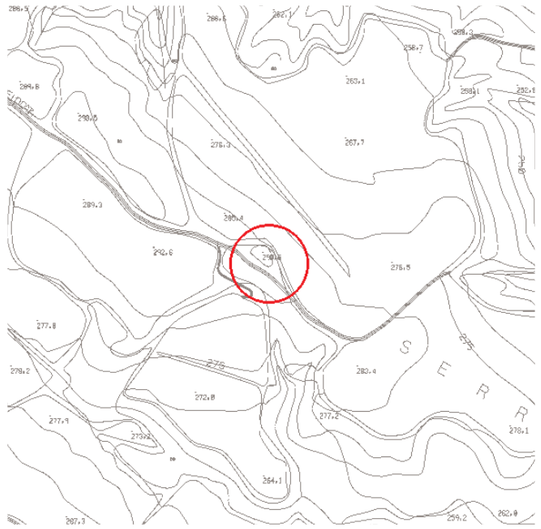
L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi moderat segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.
L'edifici no es troba en zona inundable.
L'erosió provocada pels agents naturals deteriora de manera important les restes conservades.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil a través d'una camí que prové del municipi d'Hostalets de Pierola i passa per davant de la Casa de l'Ocata.

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ

Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Volum A

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Es tracta d'una edificació vinculada històricament al teixit rural tradicional del territori. La tipologia edificatòria, els materials emprats en la construcció, i la composició volumètrica dels diferents volums són els tradicionals del lloc.

La inclusió d'aquest element al catàleg respon ales determinacions del TRLUC 1/2010 modificat per la llei 3/2012 del 22 de febrer, article 47.3 bis, on es determina la necessitat d'incloure les edificacions susceptibles de ser reconstruides per motius històrics, arquitectònics, socials, i de millora paisatgística previstos pel mateix article punts 47.3a i 47.3c.

L'element dona compliment als requisits del document de Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals: s'identifica la planta original de l'assentament i es conserven dues parets formant angle d'alçada mínima 2m, els vestigis aparents mesurables tenen una implantació topogràfica adequada i més de 75m² de superfície. La implantació topogràfica és adequada, es disposa d'accés preexistent adequat per al trànsit rodat, i han sigut originalment un habitatge rural.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per al volum A: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració, Reconstrucció.

Tractament del volum original:

Es permet la reconstrucció del volum A mantenint el seu perímetre original i els elements arquitectònics que es conserven, resultant-ne un volum de PB+1.

Divisió horitzontal:

No es permet la divisió horitzontal.

patrimoni arqueològic

Es tracta d'una àrea d'expectativa arqueològica i/o paleontològica , per la qual cosa s'estableix la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura on s'establiran les mesures correctores a dur a terme segons el qua determini la legislació vigent en aquesta matèria. Aquest podrà exigir la realització d'una intervenció preventiva d'acord amb la llei 9/93 del patrimoni cultural Català i el decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per al volum A: a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

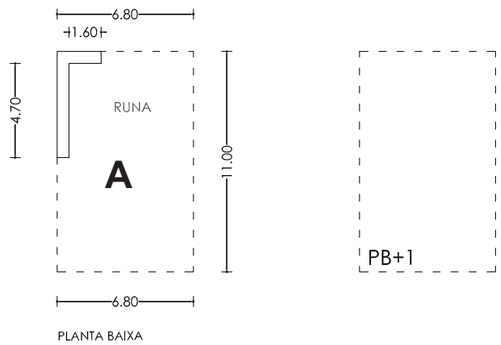
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

Volum A

Volum A

PLÀNOLS DETALL



1:500

FITXA | Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals – Masquefa (ANOIA)

CAN BONASTRE DELS TORRENTS

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
Al camí de Can Bonastre.	08118A011000050000WR	clau 8

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 399519,0 Y: 4594603,0	Arquitectura popular. Època moderna i contemporània	

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Masia originàriament d'un sol cos (amb planta baixa i primer pis) edificada en paret tàpia, arrebossat amb calç i culminada amb una teulada a dues aigües. Se li afegiren un cobert adossat a la banda oest i un altre d'exempt davant de la façana sud, definint així un pati central tancat a l'oest per un mur de maó, amb un gran portal amb arc rebaixat. El mas va patir grans reformes al segle XIX. Un exemple d'aquestes són les rajoles datades de l'any 1862.

Els materials constructius emprats són bàsicament la tàpia d'argila i els maons

Es troben diversos elements d'interès com:
- Murs de Tàpia
- Arc diafragma a l'interior de l'edifici

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant els camps de vinyes.

Els volums principals A i B tenen una ocupació de 564m² i un sostre de 1.048m²

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

No se n'han identificat.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada

Actualment te ús de primera residència (volums A i B) i restauració (planta baixa del volum A).

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

A nivell general l'estat de conservació és bo. Els elements constructius presenten un estat de conservació bo. Estructures: Bo, Revestiments: Bo, Fusteries: Bo, Cobertes: Bo.

SERVEIS

L'edificació disposa de subministrament de serveis bàsics (aigua, electricitat, i sanejament autònom).

SITUACIÓ DE RISC

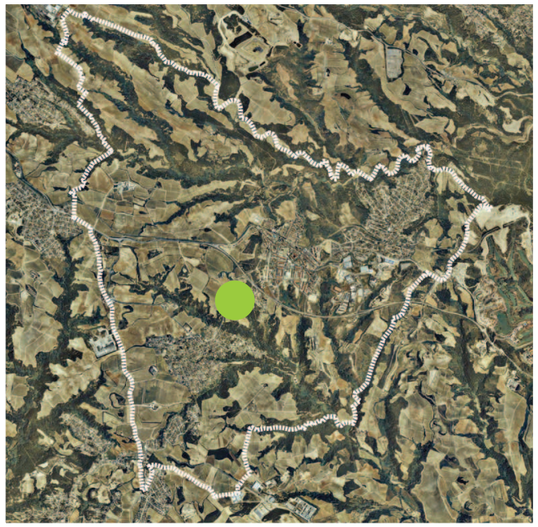
L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.

L'edifici no es troba en zona inundable.

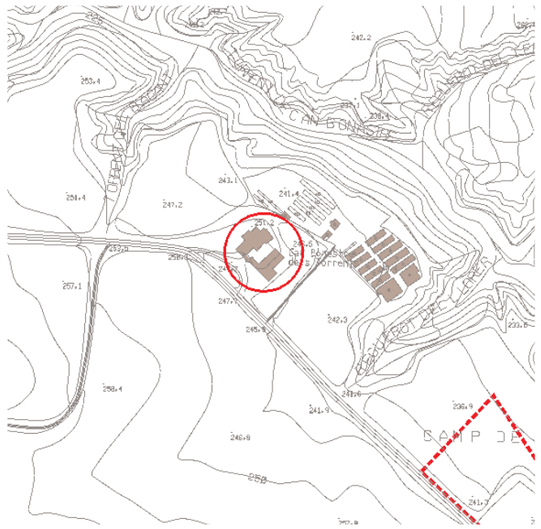
ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil a través del Camí Vell de Can Bonastre al Maset, que té inici a l'encreuament amb la carretera BV-2241 a Can Cairot

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ



Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Volum A

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Juntament amb altres masies dels voltants, forma part de l'estructura històrica, mediambiental, paisatgística, i social que vertebra el sòl no urbanitzable del municipi de Masquefa. La tipologia edificatòria i els materials emprats en la construcció són els tradicionals del lloc.

La inclusió del volum D en el present catàleg es justifica per la possibilitat del mateix de ser utilitzat per als usos defiinits en l'article 47.3 bis de la LU 3/2012, i pels seus valors tipològics, tectònics, i compositius.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per al volum A: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Per al volum B i C: Manteniment, Consolidació, Conservació, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Tractament del volum original:

No es permet l'ampliació de cap dels volums.

Divisió horitzontal:

Es permet la divisió horitzontal segons les condicions i determinacions de l'article 50.3 del reglament de la llei d'urbanisme 305/2006 i regulació normativa establerta.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per als volums A i B (principals): a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

Per al volum C: i.Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i/o la gestió forestal, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

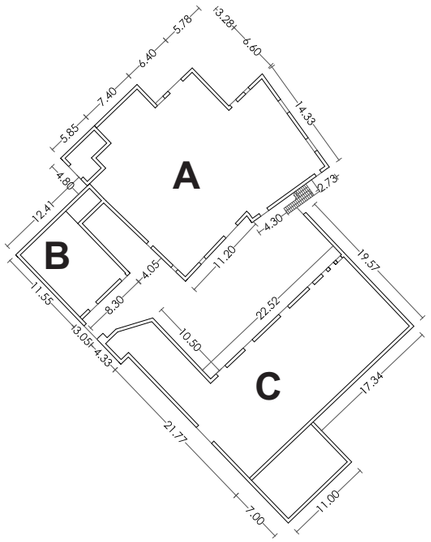
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

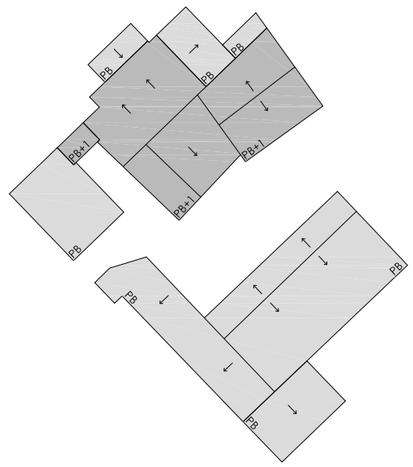
Volum A mirant a nord

Volums C i D, amb l'accés al pati entre ells.

PLÀNOLS DETALL



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

1:750

CAN TORRES

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
Al l'est de l'urbanització de Can Valls.	000200600DF09C0001LY	clau 8

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 401032,5 Y: 4594515,5	Arquitectura popular. Data any 1823	

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

El conjunt de Can Torres és el resultat de l'ampliació del mas original. En l'actualitat presenta quatre cossos:

Cos nº1: Casa pairal original. Es troba formada per un cos quadrangular de planta baixa i primer pis. Semblaria edificada en tàpia d'argila, tot i que el revestiment no deixa veure el material de construcció. Presenta una coberta a dues aigües. En la façanes sud-oest hi ha un rellotge solar pintat amb la següent inscripció "Declina a Llevant 20 G S. En Altura de Polo. 41 330 m Any 1823".

Cos nº2: Adossat al sud-est del cos nº1 es troba un edifici de petites dimensions amb un cos quadrangular amb planta baixa i dos pisos. Està edificat en maó i presenta una coberta a dues aigües. En la façana oest hi ha un rellotge solar pintat amb la següent inscripció "JO SENSE SOL I TU SENSE FE NO VALEM RES. ANY 1823". Aquest cos sembla haver estat reformat ja que la segona planta presenta unes obertures que no es corresponen amb la resta del cos.

Cos nº3: Adossat al sud-est del cos nº2 es troba un edifici rectangular en posició est-oest de planta baixa. Correspon a una construcció relativament moderna que té la funció de vivenda.

Cos nº4: Adossat a la façana nord-oest, la principal, hi ha un altre cos de planta rectangular. Correspon a una construcció moderna que té la funció de vivenda. Presenta com a particularitat el fet de tenir el sòcol construït amb carreus ben escairats de pedra tosca.

Al sud del conjunt hi ha un pati clos amb un mur de tanca. El conjunt presenta algunes reformes realitzades durant els últims anys del segle XX.

Segons les fases arquitectòniques, els materials constructius són tàpia d'argila, maons i pedra.

Es troben diversos elements d'interès com:

- Murs de tàpia
- Rellotges de sol
- Façanes principals del cos nº1 i nº2

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant els camps de vinyes. Al nord es troba la carretera B-224 i a 200 metres l'urbanització de Can Valls.

Els volums principals A, B, i C tenen una ocupació de 318m² i un sostre de 686m².

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

No se n'han identificat.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada

Actualment te ús d'habitatge (volums A, B i C).

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

Es troba en bon estat de conservació.

SERVEIS

L'edificació disposa de subministrament de serveis bàsics (aigua, electricitat, i sanejament autònom).

SITUACIÓ DE RISC

L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.

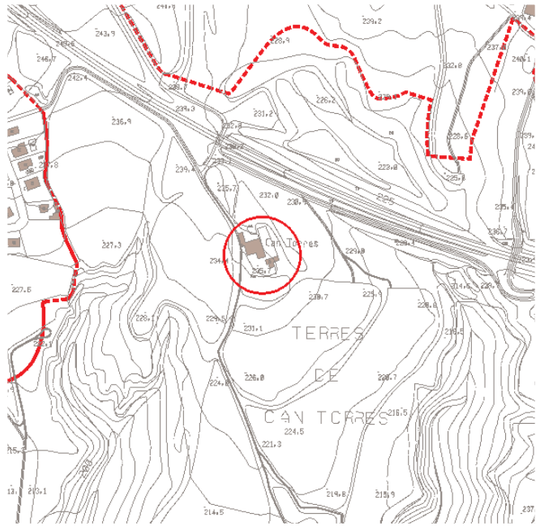
L'edifici no es troba en zona inundable.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil a través del camí que connecta Masquefa amb l'urbanització de Can Valls i que passa per sota de la carretera B-224.

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ

Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Foto 1

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Juntament amb altres masies dels voltants, forma part de l'estructura històrica, mediambiental, paisatgística, i social que vertebra el sòl no urbanitzable del municipi de Masquefa. La tipologia edificatòria i els materials emprats en la construcció són els tradicionals del lloc.

La inclusió del volum D en el present catàleg es justifica per la possibilitat del mateix de ser utilitzat per als usos defiinits en l'article 47.3 bis de la LU 3/2012, i pels seus valors tipològics, tectònics, i compositius.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per als volums A, B, C, D: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Tractament del volum original:

No es permet l'ampliació de cap dels volums.

Divisió horitzontal:

Es permet la divisió horitzontal segons les condicions i determinacions de l'article 50.3 del reglament de la llei d'urbanisme 305/2006 i regulació normativa establerta.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per als volums A, B, C(conjunt principal): a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

Per al volum D: i.Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i/o la gestió forestal, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

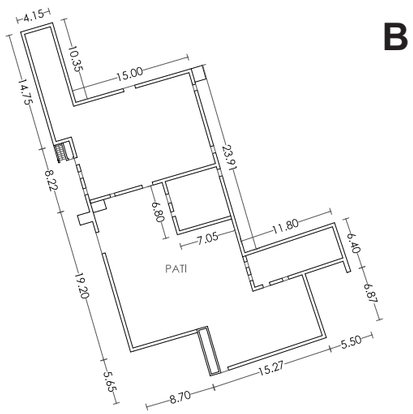
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

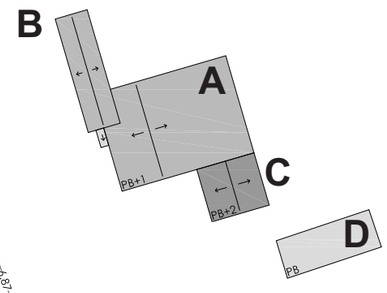
Volum B

Entrada al Volum A

PLÀNOLS DETALL



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

1:750

FITXA | Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals – Masquefa (ANOIA)

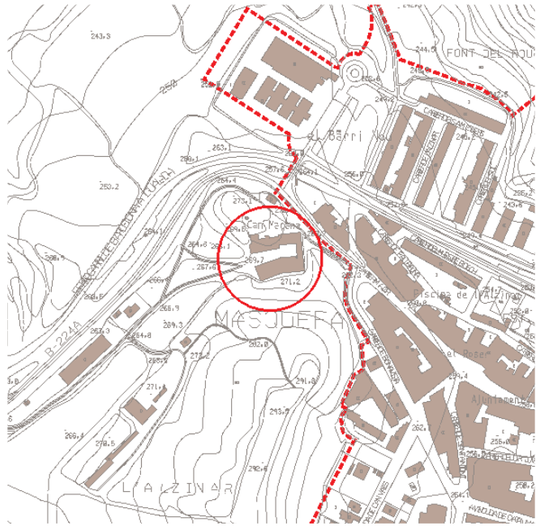
CAN MASSANA

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
A l'oest del nucli urbà.	001600400DF09E0001PQ	clau 8

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 400673 Y: 4595526	Arq. popular i neoclàssica. (s.XVIII – 1735 i s.XIX-XX)	

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ

Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Foto 1

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Masia de grans dimensions que reflecteix diverses fases constructives, configurant en l'actualitat una planta general en forma d'"U" entorn d'un pati, tancat a l'únic cantó no edificat (l'oest) per un mur. La façana principal (est), està encarada vers el nucli urbà, sobre el qual té una posició de dominància. Aquest caire queda reforçat per la gran galeria-mirador (amb balustres de terra cuita a la façana) que hi ha a la primera planta, que es troba sostinguda per quatre parells de columnes a la banda de façana, i per quatre pilars que sostenen arcs rebaixats a la banda del pati. A la planta baixa hi ha el portal principal, amb arc de mig punt de pedra, on figura la inscripció "IACINO VILADÉS Y MASSANA ENTRA EN 1735 Y EDIFICA EST PORTAL EN 1748". A sobre de l'arc hi ha un escut esculpit. La resta de la façana (arrebossada amb ciment) presenta portals secundaris i múltiples finestrals (tant a nivell de planta baixa com de primer pis), actualment tapiats. La construcció de les columnes dels finestrals segons la inscripció adossada són de l'any 1863 i fetes construir pel propietari de l'època AGUSTÍ MIR I VIÑALS. La part interior d'aquesta planta baixa correspon als antics estables, restaurats actualment, oberts al pati mitjançant quatre arcades.

L'ala nord presenta dues parts clarament diferenciades: l'extrem oest (de construcció clarament recent), i l'est, que connecta amb l'ala principal. Aquest cos, de planta baixa i primer pis com els altres, està arrebossat amb calç (fet que no permet veure el parament). La façana exterior està acabada a mode de cobert, on hi ha maquinària per a tasques agràries (com unes premses, muntades sobre rails). A la llinda d'una porta d'aquesta banda, hi figura la inscripció "JAUME 1829 MIR". La façana que s'obre al pati, ho fa mitjançant una única porta amb llinda a la planta baixa i finestrals amb arc rebaixat al primer pis. Vora d'aquesta porta, just a la intersecció entre l'ala Nord i Est, es conserva una dovella (d'un arc desaparegut) amb la inscripció "JAUME MIR 1829". Aquestes tres inscripcions daten el moment de construcció d'aquesta ala Nord (el 1829) a càrrec del propietari del moment (Jaume Mir), que probablement correspondria a una fase de reformes a altres parts de la masia.

L'ala Sud de l'edifici té una lleu inflexió a nivell de planta que diferencia la part utilitzada com a casa pairal (Est) i l'habitatge dels masovers (Oest). La configuració d'aquesta ala (que segueix la tònica de les altres, amb portals oberts vers el pati i finestres) respon a una reedificació posterior a la Guerra Civil, deguda a l'afectació de diverses estructures durant l'estada de tropes i refugiats de guerra.

A part de la casa pairal, existeixen altres edificacions dedicades a la ramaderia i l'agricultura. Destaca, pel seu estil, una cort situada a l'est, enfront dels magatzems. Sembla que va ser dissenyada per un arquitecte d'origen centreeuropeu l'any 1948. Depenent de les fases arquitectòniques, els materials utilitzats són diferents. Es troben murs de mamposteria, pedra i maons.

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant els camps de diversos conreus.

Els volums principals A i B tenen una ocupació de 1.037m² i un sostre de 2.074m².

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

9340-Pinedes Mediterrànies

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada

Actualment te ús de primera residencia (4 habitatges en els volums A i B) i agricola.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

A nivell general l'estat de conservació és bo.

Els elements constructius presenten un estat de conservació bo. Estructures: Bo, Revestiments: Bo, Fusteries: Bo, Cobertes: Bo.

SERVEIS

L'edificació disposa de subministrament de serveis bàsics (aigua, electricitat, i sanejament autònom).

SITUACIÓ DE RISC

L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.

L'edifici no es troba en zona inundable.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil. Accés a la sortida del nucli urbà en direcció a Piera per la carretera B-224a.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Juntament amb altres masies dels voltants, forma part de l'estructura històrica, mediambiental, paisatgística, i social que vertebra el sòl no urbanitzable del municipi de Masquefa. La tipologia edificatòria i els materials emprats en la construcció són els tradicionals del lloc.

La inclusió dels volums C i D en el present catàleg es justifica per la possibilitat dels mateixos de ser utilitzats per als usos defiinits en l'article 47.3 bis de la LU 3/2012.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per als volums A, B, C: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Per al volum D: Manteniment, Consolidació, Conservació, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Tractament del volum original:

No es permet l'ampliació de cap dels volums.

Divisió horitzontal:

Es permet la divisió horitzontal segons les condicions i determinacions de l'article 50.3 del reglament de la llei d'urbanisme 305/2006 i regulació normativa establerta.

patrimoni arqueològic

Es tracta d'una àrea d'expectativa arqueològica i/o paleontològica , per la qual cosa s'estableix la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura on s'establiran les mesures correctores a dur a terme segons el qua determini la legislació vigent en aquesta matèria. Aquest podrà exigir la realització d'una intervenció preventiva d'acord amb la llei 9/93 del patrimoni cultural Català i el decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per als volums A i B(conjunt principal): a. 4 Habitatges familiars, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

Per als volums C i D: i.Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i/o la gestió forestal, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

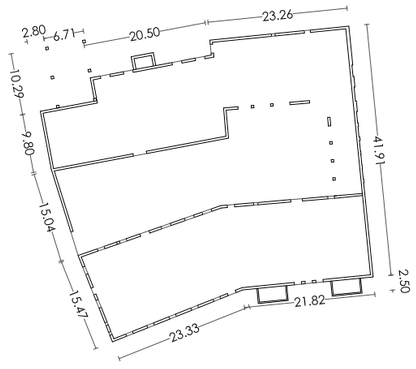
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

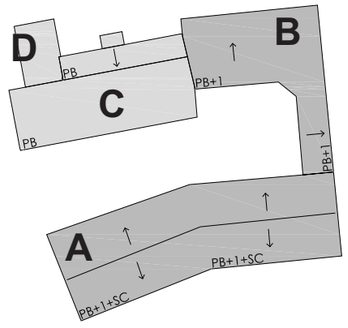
Foto 2

Foto 3

PLÀNOLS DETALL



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

1:1000

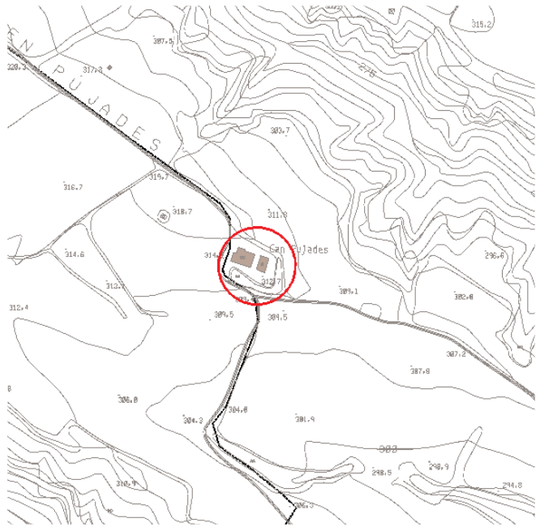
CAN PUJADES

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
Al nord oest del nucli urbà de Masquefa	08118A001000070000WO	clau 8

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 398466,5 Y: 4597571,0	Arq. popular. (s. XVIII i s. XIX-XX)	

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ

Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Volum A

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Petita masia de planta tendent al quadrat, amb planta baixa, primer pis i unes petites golfes. El seu aparell constructiu no és visible totalment, però sembla que va ser construïda amb maons. L'edifici presenta tres contraforts de pedra, ubicats a les cantonades septentrionals que tenen la funció d'assegurar l'estructura o bé de ser una mesura ornamental de l'edifici. Adossades a la façana, a la cantonada sud-est hi ha una banqueta monolítica que correspon a una llinda de l'edifici antic i una gran pedra treballada amb forma circular que corresponen a una pedra de premsa.

A l'oest de l'edifici actual s'han localitzat les restes, mitjançant una intervenció arqueològica, de l'antic Mas de Can Pujades. Aquest era format per un espai d'hàbitat, una zona de producció i emmagatzematge i una capella.

Can Pujades està construït totalment amb maons. Només presenta pedra als contraforts situats al nord-est. Pel que fa a l'antic edifici, era bastit en murs de tàpia i pedra.

Es troben diversos elements d'interès com:
- Llinda i premsa reaprofitats
- Restes arqueològiques

L'any 2005 s'hi va realitzar una prospecció arqueològica.

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant el conreu de la vinya.

Els volum principal A té una ocupació de 129m² i un sostre de 259m².

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

No se n'han identificat.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada

El volum destinat originalment a habitatge (A), està deshabitat.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

L'estat de conservació és deficient.

Les restes arqueològiques es troben en un estat de conservació molt dolent a causa de l'erosió provocada pels agents naturals.

SERVEIS

L'edificació no disposa de subministrament de serveis bàsics.

SITUACIÓ DE RISC

L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat. L'edifici no es troba en zona inundable.

L'edifici, tot i estar tapiat per evitar entrades, pateix una greu falta de conservació que provoca una ràpida degradació de les estructures i una pèrdua de les restes arqueològiques perquè no reben cap tractament de conservació.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil a través d'un camí que surt del polígon industrial del Camp de la Serra a Hostalets de Pierola.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Es tracta d'una edificació vinculada històricament al teixit rural tradicional del territori. La tipologia edificatòria, els materials emprats en la construcció, i la composició volumètrica dels diferents volums són els tradicionals del lloc.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per al volum A: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Per al volum B: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reconstrucció.

Per al volum C: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració.

Tractament del volum original:

Es permet la reconstrucció del volum B amb un número màxim de plantes de PB. La seva coberta serà de teula àrab a una sola vessant.

Divisió horitzontal:

No es permet la divisió horitzontal.

patrimoni arqueològic

Es tracta d'una àrea d'expectativa arqueològica i/o paleontològica , per la qual cosa s'estableix la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura on s'establiran les mesures correctores a dur a terme segons el qua determini la legislació vigent en aquesta matèria. Aquest podrà exigir la realització d'una intervenció preventiva d'acord amb la llei 9/93 del patrimoni cultural Català i el decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per al volum A (principal): a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

Per al volum B: i.Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i/o la gestió forestal, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

Per al volum C: Espai sense edificar

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

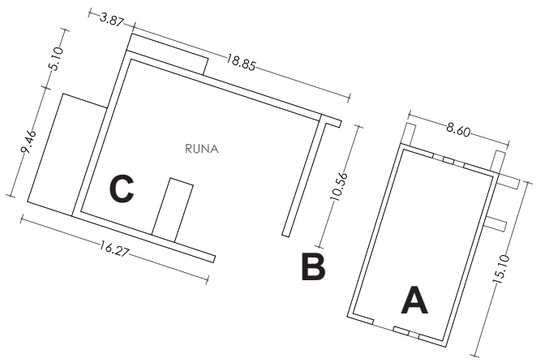
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

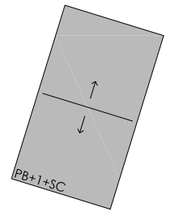
Foto 2

Foto 3

PLÀNOLS DETALL



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

1:500

FITXA | Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals – Masquefa (ANOIA)

CASA RURAL DE L'ENCARREGAT DE CAN MASSANA

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
Al nord est del nucli.	001600300DF09E0001QQ	SNU Clau 6, clau 19c

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 400521 Y: 4595472	Data any 1950 Casa rural	

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Casa rural d'un sol nivell configurada amb forma de "L" i amb solució de coberta a quatre vessants de teula àrab.
L'accés es produeix a partir d'un porxo configurat per tres arcs.
L'acabat de la façana és arremolinat de color blanc sobre un petit sòcol d'aspecte petri, conformat amb formigó.

Proper al cos principal hi ha un petit cos amb usos auxiliars a l'habitatge.

Es troba propera a la traça del tren, rodejada de camps de conreu.

Els volum principal A té una ocupació i sostre de 108m².

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

No se n'han identificat.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La casa es de titularitat privada
Actualment te ús d'habitatge (volum A) i agrícola.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

Es troba en bon estat de conservació.

SERVEIS

L'edificació disposa de subministrament de serveis bàsics (aigua, electricitat, i sanejament autònom).

SITUACIÓ DE RISC

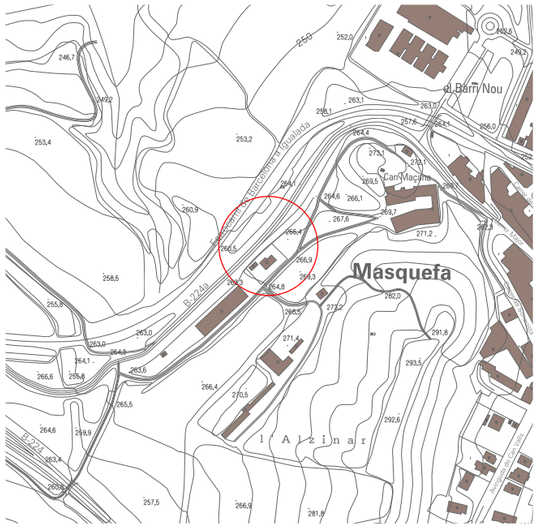
L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.
L'edifici no es troba en zona inundable.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

L'accés es produeix per un camí sense asfaltar de traça tangent a la carretera B-224a, proper a Can Massana

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ

Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Volum A

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Es tracta d'una edificació vinculada històricament al teixit rural tradicional del territori. La tipologia edificatòria, els materials emprats en la construcció, i la composició volumètrica dels diferents volums són els tradicionals del lloc.

L'ortofotografia de l'anomenat "vol americà" de 1956 consultada i superposada amb la ortofotografia de l'any 2011 a través del portal de l'institut cartogràfic de Catalunya, permeten acreditar l'existència de l casa abans de l'any 1956.

La inclusió del volum B en el present catàleg es justifica per la possibilitat del mateix de ser utilitzat per als usos defiinits en l'article 47.3 bis de la LU 3/2012.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per als volums A i B: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, rehabilitació i reestructuració.

Tractament del volum original:

No es permet l'ampliació de cap dels volums.

Divisió horitzontal:

No es permet la divisió horitzontal.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per al volum A (principal): a.Habitatge familiar.

Per al volum B: i.Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i/o la gestió forestal, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

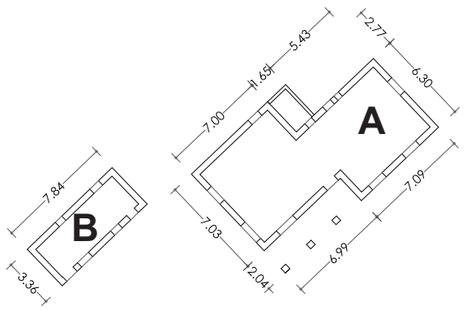
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

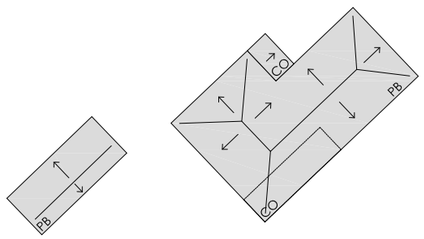
Volum A

Volum B

PLÀNOLS DETALL



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

1:400

oficina d'urbanisme i arquitectura

FITXA | Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals – Masquefa (ANOIA)

CAN LLOPART

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
Al nord oest de la urbanització de Can Quiseró.	002001600CF99D0001RH	clau 8

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 399387,0 Y: 4593312,0	Arquitectura popular. (Any 1726- s.XX)	

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Masia de planta rectangular allargada, amb una torre a l'extrem Sud. El cos principal de l'edifici disposa de planta baixa i primer pis, mentre que a la torre hi ha planta baixa i dos pisos. Les obertures tenen marc de pedra picada, amb llinda a les finestres, tret de les del pis superior de la torre (amb arcs carpanells). El portal principal, orientat vers llevant, té el marc adovellat, culminant amb arc de mig punt, retallat a l'interior deixant una obertura rectangular. La façana està arrebossada i pintada de color rogenc. La coberta és a doble vessant. Respecte a la seva datació, es conserven rajoles amb les dates 1700 i 1826. A la façana Est hi ha un rellotge de sol, amb la inscripció "ANNO 1726".

A l'edifici esmentat se li han adossat naus posteriors durant el segle XX relacionades amb l'activitat vitivinícola de la propietat.

Els revestiments han impedit observar els materials constructius de l'edifici. Tot fa pensar que el cons principal va ser construït amb pedra i tàpia. Els elements més moderns han estat construïts amb maó.

Els elements d'interès són els següents:
- Façana principal (porta i finestres)
- Torre situada al sud
- Possible capella
- Organització interna

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant el conreu de la vinya.

Els volums principals A i C tenen una ocupació de 401m² i un sostre de 697m².

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

No se n'han identificat.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada
Actualment te ús d'habitatge (volums A i C) i agrícola.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

A nivell general l'estat de conservació és bo. Els elements constructius presenten un estat de conservació bo
Estructures: Bo, Revestiments: Bo, Fusteries: Bo, Cobertes: Bo.

SERVEIS

L'edificació disposa de subministrament de serveis bàsics (aigua, electricitat, i sanejament autònom).

SITUACIÓ DE RISC

L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.
L'edifici no es troba en zona inundable.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil. Accés directe des de la carretera a Sant Sadurní d'Anoia BV-2241

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ

Situació municipal

Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT

Ortofotomapa

Imatge de conjunt: volums A, B, C, D, E

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Juntament amb altres masies dels voltants, forma part de l'estructura històrica, mediambiental, paisatgística, i social que vertebra el sòl no urbanitzable del municipi de Masquefa. La tipologia edificatòria i els materials emprats en la construcció són els tradicionals del lloc.

La inclusió dels volums B, D, i E en el present catàleg es justifica per la possibilitat dels mateixos de ser utilitzats per als usos defiinits en l'article 47.3 bis de la LU 3/2012.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per al volum A, B, C: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Per al volum D, E, F: Manteniment, Consolidació, Conservació, Reforma, rehabilitació i reestructuració.

Tractament del volum original:

No es permet l'ampliació de cap dels volums.

Divisió horitzontal:

Es permet la divisió horitzontal segons les condicions i determinacions de l'article 50.3 del reglament de la llei d'urbanisme 305/2006 i regulació normativa establerta.

patrimoni arqueològic

Es tracta d'una àrea d'expectativa arqueològica i/o paleontològica , per la qual cosa s'estableix la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura on s'establiran les mesures correctores a dur a terme segons el qua determini la legislació vigent en aquesta matèria. Aquest podrà exigir la realització d'una intervenció preventiva d'acord amb la llei 9/93 del patrimoni cultural Català i el decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per als volums A i C (principals): a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris.

Per al volums B, D, E:Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

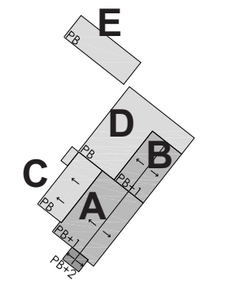
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

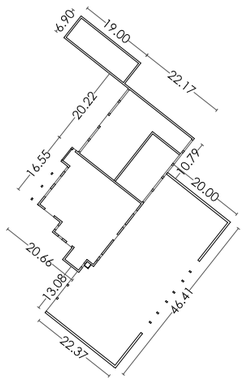
Volums C i A

Volum A des de l'est

PLÀNOLS DETALL



PLANTA COBERTA



PLANTA BAIXA

1:1500

oficina d'urbanisme i arquitectura

FITXA | Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals – Masquefa (ANOIA)

MAS BERNICH

LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL
Al Sud del torrent d'El Maset	001100500DF09C0001JY	clau 8

COORDENADES UTM	ESTIL - ÈPOCA	PROTECCIÓ
X: 400789,8 Y: 4593577,5	Arquitectura popular. Època contemporània.	

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA I ENTORN PAISATGÍSTIC

Masia de planta rectangular, amb planta baixa, primer pis i golfes. Al cantó occidental hi ha un cos amb forma de torre, que assoleix dos pisos d'alçada. Les obertures de la planta baixa presenten arcs de mig punt, i la resta són rectangulars. Totes elles són fetes amb maó, i estan arrebossades per simular pedra picada. Segons informacions orals, l'edifici fou construït totalment de nou a la dècada dels seixanta, substituint una antiga masia que havia estat enderrocada.

L'edifici està construït bàsicament en maó.

No existeixen elements arquitectònics d'interès.

L'entorn paisatgístic és totalment agrícola, predominant el conreu de la vinya.

El conjunt de cossos que configuren el volum principal A tenen una ocupació de 525m² i un sostre de 1.036m².

HABITATS D'INTERÈS COMUNITARI

No se n'han identificat.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT

La Masia es de titularitat privada

Actualment el volum amb ús original d'habitatge (conjunt assenyalat "A" en el croquis de la present fitxa) està deshabitat.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT

Es troba en estat de conservació deficient, amb alguns dels forjats enrunats. Els elements constructius presenten un estat de conservació dolent. Estructures: Dolent, Revestiments: Dolent, Fusteries: Dolent, Cobertes: Dolent.

SERVEIS

L'edificació no disposa de subministrament de serveis bàsics.

SITUACIÓ DE RISC

L'edifici es troba en una zona amb risc d'incendi baix segons cartografia "mapa de risc bàsic d'incendi" del departament de territori i sostenibilitat.

L'edifici no es troba en zona inundable.

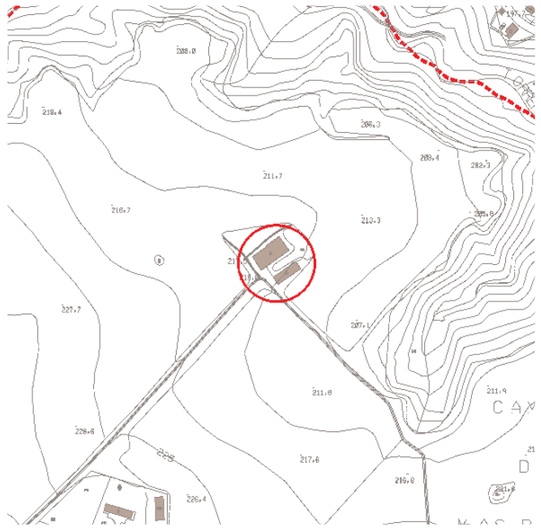
El seu abandonament i falta de conservació provoca una ràpida degradació de les estructures.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS

Fàcil. A través del carrer asfaltat que connecta la BV-2249 amb el centre logístic d'Aldi al Clot del Xarel·lo, que després es converteix en pista fins a Mas Bernich

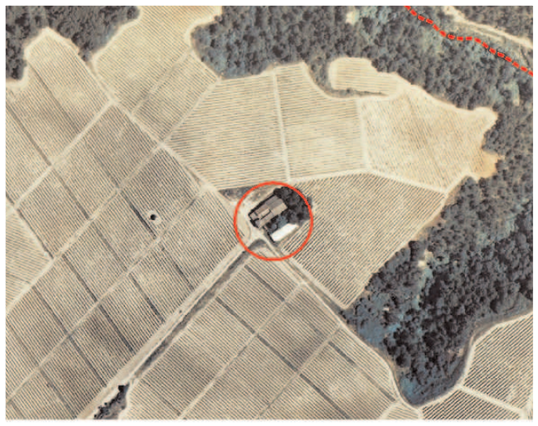
PLÀNOL DE LOCALIZACIÓ

Situació municipal



Topogràfic àmbit

FOTOGRAFIES DE CONJUNT



Ortofotomapa

Volums A i B

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS

Juntament amb altres masies dels voltants, forma part de l'estructura històrica, mediambiental, paisatgística, i social que vertebra el sòl no urbanitzable del municipi de Masquefa. La tipologia edificatòria i els materials emprats en la construcció són els tradicionals del lloc.

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS PARTICULARS PER A LA VOLUMETRIA

Formes d'actuació admeses:

Per al volum A: Manteniment, Consolidació, Conservació, Restauració, Reforma, rehabilitació i reestructuració, Enderroc.

Per al volum B: Manteniment, Consolidació, Conservació, Reforma, rehabilitació i reestructuració, Enderroc.

Tractament del volum original:

No es permet l'ampliació de cap dels volums.

Divisió horitzontal:

No es permet la divisió horitzontal.

USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos,

Per al volum A (conjunt A): a. Habitatge familiar, b. Turisme rural, c. Activitats d'educació en el lleure, d. Activitats artesanals, e. Activitats artístiques, f. Restauració, g. Equipaments o serveis comunitaris, h. Hoteler

Per al volum B: i.Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i/o la gestió forestal, j.Activitats complementàries a la principal de l'habitatge.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'ENTORN

Resta protegida l'estructura d'ordeanció bàsica de l'edificació,

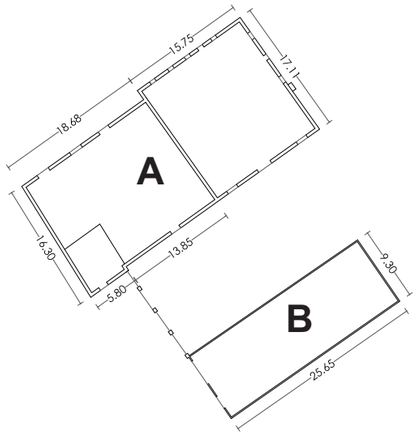
Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics i a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix.

FOTOGRAFIES DETALL

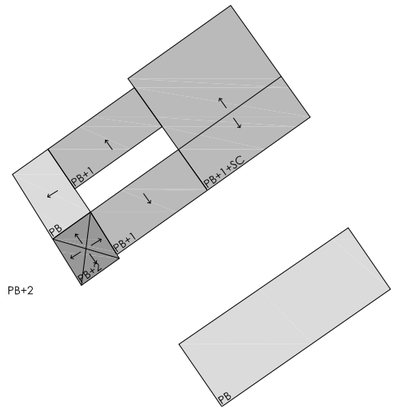
Volum A

Volum A

PLÀNOLS DETALL



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

1:750

FITXA | Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals – Masquefa (ANOIA)