



Font-Rubi

---

# Pla Especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en Sòl No Urbanitzable

## Annex II – Aprovació inicial

### Document comprensiu

Desembre 2023



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació  
Barcelona

## CRÈDITS

---

### EQUIP REDACTOR:

#### **EFA ARQUITECTES, SLP**

Eduard Fenoy Palomas  
Martzel Arriaga Irazabal  
Clara Alvau Morales  
Enric Vidal Segura  
Anna Arjona Selles  
Andrea Garcia Perez  
Pere Cascante Torrella  
Jordi Panadès Dalmases

#### **EFAARQUITECTES**

Arquitecte director  
Arquitecte urbanista  
Urbanista  
Arquitecte  
Arquitecta Tècnica  
Estudiant  
Historiador  
Advocat

### ENS DESTINATARI:

#### **AJUNTAMENT DE FONT-RUBÍ**

Xavier LLuch i Llopart  
Isabel Rabal Lluch  
Eva Puig Pérez  
Cristina Roig Solà

Alcalde  
Arquitecta municipal  
Tècnica d'Administració General  
Noves Tecnologies

### ALTRES INTERVINENTS:

#### **ACC Assessors Ambientals de Catalunya S.L.**

Joan Casas Casanova  
Elisabet Blanch Sallés  
Francesc Cañas Soler

Ambientòleg  
Enginyera  
Ambientòleg

---

### CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

#### **DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'URBANISME, HABITATGE I REGENERACIÓ URBANA**

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS  
Servei d'Urbanisme

Martí Santandreu Viaplana

Tècnic del Servei d'Urbanisme

## ÍNDEX

	pàgina
<b>1. MARC NORMATIU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. SUSPENSÍO A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES .....</b>	<b>3</b>
<b>3. OBJECTE .....</b>	<b>4</b>
<b>4. PROMOCIÓ I REDACCIÓ .....</b>	<b>4</b>
<b>5. ÀMBIT .....</b>	<b>4</b>
<b>6. CONTINGUT .....</b>	<b>5</b>
<b>7. TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....</b>	<b>6</b>
<b>8.1. Criteris per a la incorporació dels elements al catàleg .....</b>	<b>6</b>
<b>8.2. Tipus de volums que configuren el conjunt de l'edificació .....</b>	<b>7</b>
<b>8.3. Usos i activitats admeses.....</b>	<b>7</b>
<b>8.4. Criteris generals d'intervenció.....</b>	<b>9</b>
<b>8.5. Possibilitats d'ampliació de l'edificació.....</b>	<b>9</b>
<b>8.6. Criteris per a la divisió horitzontal .....</b>	<b>10</b>
<b>8.7. Entorn, accés i serveis.....</b>	<b>11</b>
<b>9. INFORME AMBIENTAL .....</b>	<b>11</b>
<b>10. ADEQUACIÓ DEL PLA ESPECIAL AL PGOU VIGENT .....</b>	<b>12</b>
<b>11. PARÀMETRES QUE EL PLA REGULA NORMATIVAMENT .....</b>	<b>12</b>
<b>11.1. Normativa urbanística.....</b>	<b>12</b>
<b>11.2. Fitxes dels elements inclosos al catàleg .....</b>	<b>12</b>
<b>12. RELACIÓ DELS ELEMENTS INCLOSOS EN EL CATÀLEG.....</b>	<b>14</b>
<b>12.1. Relació dels elements catalogats pel Pla especial .....</b>	<b>14</b>
<b>12.2. Quadre de les característiques dels elements catalogats .....</b>	<b>20</b>



## 1. MARC NORMATIU

D'acord amb l'article 8 "Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics", apartat 5, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i per la Llei 7/2011 de mesures fiscals i finances (TRLU):

*5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:*

- a) *En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document compresiu dels extrems següents:  
Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.  
Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.*
- b) *Cal garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic vigents.*
- c) *Cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.*
- d) *Es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments urbanístics i els mitjans d'accés de la ciutadania a aquests instruments i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.*

Per donar compliment al mateix, aquest document exposa un resum de les propostes i l'estructura del present Pla.

## 2. SUSPENSÍO A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

D'acord amb l'article 73 "Suspensió de tramitacions de llicències" de la TRLU:

1. *Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.*
2. *L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves*

*determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicats i justificats.*

3. *Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.*

Atès que aquest instrument de planejament comporta una modificació del règim urbanístic del sòl procedeix acordar la suspensió llicències en les masies, cases rurals i altres construccions proposades per catalogar en el present Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions.

### **3. OBJECTE**

L'objecte del Pla especial és la identificació i l'ordenació urbanística de les masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable del municipi de Font-rubí que siguin susceptibles de preservació, recuperació o rehabilitació atès que, d'acord amb els criteris establerts per la vigent legislació urbanística, es considera que reuneixen els valors que justifiquen la seva inclusió al catàleg. D'acord amb l'establert a l'article 47.3 del TRLU, les construccions susceptibles d'incorporació al catàleg són:

- Masies i cases rurals que calgui preservar o recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- Altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- Construccions rurals en desús que calgui rehabilitar per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

### **4. PROMOCIÓ I REDACCIÓ**

El promotor del Pla especial és l'Ajuntament de Font-rubí.

El present pla especial està redactat per l'empresa EFA ARQUITECTES, SLP. L'arquitecte redactor ha estat l'Eduard Fenoy Palomas, amb la supervisió de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona.

### **5. ÀMBIT**

L'àmbit del present pla comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Font-rubí, amb una superfície de terme de 1.443,96 Ha i amb una superfície del sòl no urbanitzable aproximada de 950,66 Ha.

## 6. CONTINGUT

El present Pla especial conté la documentació següent:

- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Normativa
- Plànols
- Fitxes dels elements inclosos en el Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en el sòl no urbanitzable
- Annex 1: Tràmits / informes i modificacions emesos posteriorment a l'avanç
- Annex 2: Inventari d'altres edificacions en sòl no urbanitzable
- Annex 3: Document comprensiu

La tramitació del PEM s'acompanya del Document Ambiental Estratègic del Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

En paral·lel al present Pla especial, es redacta la Modificació puntual de les NNSS de Font-rubí, als efectes de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent pel que fa a aquelles construccions incloses en el catàleg.

## 7. TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT

L'esquema procedimental per a la tramitació d'aquest document és el següent:

1. Presentació del document al registre general de l'Ajuntament del document per aprovació inicial.
2. Adopció de l'acord d'aprovació inicial en els dos mesos següents a la recepció de la documentació completa.
3. Exposició pública d'un mes mitjançant:
  - Edicte Publicat al B.O.P
  - Publicació en un dels diaris de més difusió.
4. Sol·licitud dels informes als següents organismes:
  - Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural
  - Departament de Medi Ambient i Habitatge
  - Agència Catalana de l'Aigua
  - Direcció General d'Arquitectura i Paisatge
  - Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació
  - Direcció General de Turisme
  - Direcció General de Carreteres
  - Institut Geològic de Catalunya
5. Informe tècnic de les al·legacions i incorporació dels informes emesos pels diferents organismes.
6. Presentació del document per aprovació provisional a l'Ajuntament.

7. Aprovació provisional.
8. Tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en el termini de deu dies.
9. Aprovació definitiva de l'expedient per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (ja que la competència és de la CTU) en un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
10. Text refós, si s'escau, de les prescripcions de l'aprovació definitiva o de la suspensió.
11. Publicació al DOGC i vigència del document.

## 8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

### 8.1. Criteris per a la incorporació dels elements al catàleg

En desenvolupament del marc normatiu i urbanístic vigent, i específicament dels articles 47.3 i 50.2 del TRLU i de l'article 55.2 del RLU, les raons per a incloure una masia o casa rural en el present Pla especial han estat:

- **Valor arquitectònic:** edificacions que es caracteritzen per la seva qualitat arquitectònica o compositiva, per les seves característiques tipològiques o volumètriques, o per la presència d'elements formals, constructius o arquitectònics singulars. Majoritàriament aquestes edificacions es troben incloses en catàlegs de patrimoni.
- **Valor històric:** edificacions que són rellevants pel que fa al seu origen o evolució i que han tingut influència en la configuració dels assentaments en el territori, o bé que estan relacionades amb algun fet significatiu de la història del lloc; i, en general, edificacions anteriors a la primera Ley del Suelo (1956) que no hagin sofert grans transformacions.
- **Valor paisatgístic:** edificacions que constitueixen un element configurador del paisatge on s'ubiquen i que caracteritzen la imatge pròpia del territori, per esdevenir una fita de referència o donar nom a elements naturals –serres, torrents, boscos, camins, etc.-; o que formen part de recorreguts paisatgístics; o bé edificacions en mal estat de conservació o en desús que cal recuperar per regenerar l'entorn i millorar la integració paisatgística.
- **Valor mediambiental:** edificacions que formen part determinant d'un teixit rural amb característiques ambientals pròpies i que contribueixen a la preservació del territori rural i de les condicions ambientals del seu entorn proper, l'equilibri territorial i/o la biodiversitat; i en general edificacions vinculades a activitats agropecuàries o a la vigilància i manteniment de l'entorn.
- **Valor social:** edificacions que poden afavorir el reequilibri econòmic i territorial permetent la recuperació de la població i el seu manteniment en l'entorn rural, o bé edificacions amb alguna funció o activitat que dona resposta a alguna necessitat o demanda social –tant en equipaments públics com privats.

No es poden incloure al catàleg aquelles edificacions enrunades de les quals no se'n pot acreditar la volumetria original o de les quals no resten suficients vestigis. Tampoc no són objecte del catàleg els



magatzems, naus i casetes d'eines d'ús agropecuari o forestal que no formin un conjunt amb les masies o cases rurals.

## 8.2. Tipus de volums que configuren el conjunt de l'edificació

Les masies, cases rurals i altres construccions incloses en el present Pla especial estan formades per una única edificació o per conjunt d'edificacions. En cada cas, en la fitxa corresponent a cada conjunt catalogat, el Pla identifica i distingeix tres tipus de construccions en funció de l'ús i l'estat de conservació:

- **Volum principal catalogat:** Els volums identificats en color vermell corresponen als volums edificats principals, que per la seva entitat i antiguitat constitueixen el cos principal de l'edificació. Aquests volums estan destinats a habitatge o a l'ús principal.
- **Volum complementari catalogat:** Els volums identificats en color taronja corresponen als volums que sense ser principals estan vinculats a l'edificació principal i/o l'explotació agrícola o ramadera, i que per les seves característiques o paper en el conjunt són susceptibles de ser catalogats i d'admetre els usos establerts pel catàleg.
- **Volums auxiliar no catalogat:** Els volums identificats en color gris corresponen a les edificacions auxiliars o aïllades que no tenen els valors per ser catalogades, no respecten les característiques tipològiques, estructurals i funcionals de l'edificació, tant si es troben en el conjunt o aïllada en la finca, i no poden allotjar els usos principals previstos per aquesta normativa. Aquestes edificacions hauran de ser enderrocades o destinar-se a usos previstos per al sòl no urbanitzable en el planejament o la legislació urbanística vigent. Aquestes edificacions no es consideren dins la regulació del present Pla especial.

## 8.3. Usos i activitats admeses

El Pla especial estableix, de forma individualitzada per a cada conjunt edificar inclòs al catàleg, els usos i activitats que hi poden ser admesos d'entre els usos que s'estableixen a l'article 47.3.bis del TRLU i l'article 55.1 del RLU:

- **Ús d'habitatge familiar rural:** Comprèn els edificis destinats a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats a la funció d'habitatge, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals.

Només es podrà admetre l'ús d'habitatge en l'edificació principal de les masies o cases rurals, podent-se destinar els volums complementaris catalogats únicament com a ampliació funcional de l'habitatge familiar principal.

No es podrà admetre l'ús d'habitatge en els elements catalogats que no siguin o no hagin estat habitatge i a les construccions rurals en desús.

**Ús d'Establiment hoteler en el medi rural:** Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. No comprèn l'hotel apartament ni l'hotel en condomini i similars.

L'establiment hoteler es classifica en dos grups: grups d'hotels i grup d'hostals.

Es podrà admetre l'ús hoteler en aquelles edificacions que puguin acreditar una superfície de sostre susceptible de ser utilitzat entre el volum principal i els volums complementaris catalogats superior a 1000 m<sup>2</sup> i sòl d'aparcament en bones condicions.

Aquests establiments quedaran regulats per la normativa sectorial sobre establiments hotelers, especificada pel Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. Així com, també s'hauran de tenir en compte les consideracions establertes per les normatives d'accessibilitat i d'incendis.

- **Ús d'establiment de turisme rural:** Comprèn els establiments, construïts amb anterioritat al 1950, que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits pel reglament.

El turisme rural es classifica en dos grups: cases de pagès o establiments d'agroturisme i allotjaments rurals.

Aquests establiments quedaran regulats per la normativa sectorial sobre establiments hotelers, especificada pel Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

- **Ús d'activitats d'educació en el lleure:** Comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural, agrícola, ramader, forestal o fluvial i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que necessàriament s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura (casa de colònies, centre de natura...).
- **Ús artesanal en el medi rural:** Comprèn les activitats vinculades a l'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris.
- **Ús artístic en el medi rural:** Inclou aquelles activitats vinculades a les professions artístiques o lliberals i a la investigació i el desenvolupament.
- **Ús de restauració en el medi rural:** Comprèn els establiments destinats a restaurant de petita dimensió, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. No comprèn els cafès, bars, cafeteries, granges o similars.

**Ús d'equipament i serveis comunitaris en el medi rural:** Inclou els usos sanitari-assistencial, cultural, educatiu, administratiu, docent i esportiu segons les definicions del Pla General Metropolità, tant públics com privats, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals.

Es podrà admetre l'ús d'equipament i serveis comunitaris en aquelles edificacions que puguin acreditar una superfície de sostre susceptible de ser utilitzat entre el volum principal i els volums complementaris catalogats superior a 1000 m<sup>2</sup> i sòl d'aparcament en bones condicions.

A més dels anteriors, s'admeten per a totes les masies, cases rurals i altres edificacions els usos propis del sòl no urbanitzable: l'activitat agrícola, ramadera i forestal, que ja estan regulats per la legislació urbanística i sectorial vigent i pel PGOU de l'Ametlla del Vallès.

Per a determinar els usos que poden ser admesos en cadascuna de les masies, cases rurals i altres construccions incloses en aquest Pla especial, s'han tingut en compte els següents aspectes:

- Tipologia de l'edificació principal i dels volums complementaris catalogats.

- Localització de la masia, casa rural o altra construcció, significació del lloc i relació de l'edificació amb el seu context paisatgístic.
- Condicions d'accessibilitat, possibilitat d'espais per a l'aparcament de vehicles i disponibilitat de serveis urbanístics bàsics.
- Situació de risc d'incendi, inundabilitat o altres.
- Usos actuals i estat de conservació de les edificacions.
- Superfície de la finca on s'emplacen les edificacions, superfície construïda actual i possibilitats per a la seva ampliació.
- Tipologia del sòl urbanitzable on s'emplaça la masia, casa rural o altra construcció, d'acord amb les determinacions de les qualificacions urbanístiques del planejament general i la legislació vigent.

#### **8.4. Criteris generals d'intervenció**

Amb caràcter general, les condicions d'edificació de totes les masies, cases rurals i altres edificacions incloses al catàleg són les regulades pel present Pla. Puntualment, les fitxes individualitzades annexades en el present document poden desenvolupar amb més detall algun dels aspectes aquí contemplats ampliant-ne o restringint-ne la seva aplicació.

D'acord amb l'article 50.3 del TRLU i l'article 55.3 del RLU, qualsevol intervenció en les masies, cases rurals o altres construccions en sòl no urbanitzable de l'Ametlla Vallès incloses al catàleg respectarà la volumetria original del conjunt, i se'n mantindran la tipologia aparent i la composició arquitectònica, així com els materials i acabats originals, i els elements constructius o ornamentals singulars que el Pla identifica per a cada element catalogat. Així mateix, caldrà donar compliment a la normativa vigent en matèria d'habitabilitat i de prevenció d'incendis forestals.

El criteri bàsic en la intervenció és la conservació i/o recuperació de les constants arquitectòniques i tipològiques característiques d'aquest àmbit geogràfic. En aquests edificis hi són permeses aquelles obres que tinguin per objecte la conservació de la seva realitat arquitectònica, la millora de les condicions d'habitabilitat o la millor adaptació als usos admesos, i aquelles actuacions que suposin una millora de l'edificació.

Els criteris interpretatius bàsics seran els següents:

- El respecte i revalorització dels elements arquitectònics de major significació.
- La conservació estricta de les característiques tipològiques de l'edificació.
- La conservació i restauració de la volumetria exterior i del tractament de façanes.
- La preservació dels elements amb valor arquitectònic i/o històric.
- Respectar i conservar els elements de paisatge associat a les masies (tancaments, camps, feixes de conreu...)

#### **8.5. Possibilitats d'ampliació de l'edificació**

D'acord amb l'article 55.3 del RLU, les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar de l'edificació principal inclosa al catàleg no podran afectar negativament els valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt edificat i de l'entorn que justifiquen la catalogació, i hauran d'estar justificades per les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.

El Pla especial admet, excepcionalment, l'ampliació de la masia o casa rural en aquells casos que així ho aconselli la tipologia de l'edificació i la qualificació urbanística ho permeti. En aquests casos, en les corresponents fitxes contingudes en el Pla especial es delimiten les condicions d'intervenció a fi de garantir el manteniment dels valors arquitectònics, històrics, paisatgístics, ambientals o socials del conjunt edificat que motiven la seva inclusió al catàleg, i que s'ajusti a la resta de condicions establertes normativament.

En tot cas, l'ampliació serà la mínima imprescindible, en funció del sostre construït existent del volum principal de la masia o casa rural i sempre directament relacionada amb l'ús al qual es vol destinar el conjunt edificat d'entre els admesos pel Pla. Quan existeixin edificacions complementàries susceptibles de ser utilitzades, el Pla especial prioritza l'ampliació mitjançant l'ús d'aquestes edificacions, la seva reconstrucció, rehabilitació i adequació, evitant en la mesura del possible noves ocupacions de sòl.

Es limita l'ampliació a un màxim del 10% del sostre de l'edificació principal, identificades de color vermell en les fitxes individualitzades.

Les edificacions auxiliars assenyalades a les fitxes del catàleg de color gris s'hauran d'enderrocar en el moment que estiguin fora d'ús.

Es declaren incompatibles l'ampliació amb la divisió horitzontal per tal de garantir i facilitar l'ordre i el control de les actuacions, evitant la proliferació de divisions i ampliacions successives que donarien lloc a intervencions contràries al pretès pel present pla.

Només es permetrà una única ampliació, quan així sigui admès pel Pla especial.

S'estableix que en qualsevol projecte d'ampliació caldrà introduir un estudi volumètric a fi de justificar la qualitat patrimonial i arquitectònica del volum resultant.

## **8.6. Criteris per a la divisió horitzontal**

El present Pla especial podrà admetre la divisió horitzontal en algunes edificacions en sòl no urbanitzable de l'Ametlla del Vallès incloses al catàleg amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies i cases rurals de gran superfície, o per resoldre situacions familiars d'herències o preexistències degudament documentades.

Segons l'article 50.3 del TRLU i l'article 55.4 del RLU, es permet la divisió horitzontal de les masies, cases rurals o altres construccions incloses al catàleg sempre i quan no s'alterin les característiques originals de l'edificació ni es desvirtuï la configuració dels volums existents, amb les limitacions que

estableixi el planejament urbanístic vigent i d'acord amb la normativa vigent reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

La divisió horitzontal només és admesa en edificacions destinades a l'ús d'habitatge familiar, sempre i quan la tipologia de l'edificació ho admeti sense necessitat d'ampliació, respectant la volumetria i l'estructura tipològica del conjunt principal i sigui incompatible amb la possibilitat d'ampliació de l'edificació.

Tret d'habitatges preexistents degudament acreditats, com a norma general, la quantitat d'habitatges admesos amb divisió horitzontal serà en funció del sostre construït disponible existent. Es limita la superfície mínima construïda final de 350 m<sup>2</sup> per l'habitatge principal i 150 m<sup>2</sup> com a mitjana dels habitatges secundaris, amb un nombre màxim de quatre habitatges permesos.

Tant mateix, quan per la tipologia de l'edificació no sigui aconsellable la seva divisió horitzontal es podrà admetre la coexistència de més d'un habitatge sense divisió horitzontal, sempre que es puguin documentar i acreditar de forma justificada la seva preexistència.

### **8.7. Entorn, accés i serveis**

El present pla especial regularà unes condicions dels accessos i l'entorn, per tal de garantir la seguretat i la integració de les actuacions en el territori i el paisatge en que s'emplacen.

Regularà la connexió amb la vialitat general i les característiques de la pròpia xarxa de camins, i el condicionament de l'entorn pròxim amb la incorporació de paràmetres sobre materials, característiques de les intervencions i limitacions.

Per a la preservació front els riscos naturals i tecnològics caldrà respectar les directrius del planejament urbanístic, i complir la normativa sectorial vigent en matèria d'accessibilitat, de prevenció d'incendis forestals i de protecció d'àmbits d'expectativa arqueològica.

Amb caràcter general, qualsevol intervenció o canvi d'ús, haurà de garantir l'accés rodat des de la xarxa de camins rurals, la disponibilitat dels serveis urbanístics bàsics i, en funció dels usos admesos, les reserves per a l'estacionament de vehicles en condicions adequades de qualitat i quantitat.

En el casos d'intervenció en els accessos i entorns de les edificacions que puguin afectar Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) es minimitzarà l'afecció a l'hàbitat en que es trobin emplaçades i es prendran mesures correctores necessàries per a la seva protecció i conservació.

## **9. INFORME AMBIENTAL**

Segons el supòsit tercer de l'apartat 6a de la Llei 16/2015, es considera que el Pla Especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en SNU del municipi de Font-Rubí ha d'estar sotmès a l'avaluació ambiental estratègica ordinària.

## **10. ADEQUACIÓ DEL PLA ESPECIAL AL PGOU VIGENT**

Paral·lelament, a la tramitació del present Pla especial es redacta la Modificació puntual del PGOU associada al PEM de l'Ametlla del Vallès. Aquesta modificació té per objecte adaptar, revisar i adequar a la legislació urbanística vigent les determinacions normatives que defineixen el PGOU pel que fa a la regulació dels usos admesos i les intervencions en de les masies i cases rurals que s'inclouen en el present Pla especial.

## **11. PARÀMETRES QUE EL PLA REGULA NORMATIVAMENT**

### **11.1. Normativa urbanística**

El Document del Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable conté les disposicions generals i particulars que són d'aplicació a les masies, cases rurals i altres construccions incloses al Pla, i les mesures necessàries per garantir-ne la seva preservació i recuperació, tal com estableix la legislació urbanística vigent.

La normativa urbanística d'aquest Pla especial s'estructura en quatre títols:

- Capítol I. Estableix les disposicions generals que són d'aplicació a l'àmbit del Pla, la seva naturalesa i el marc legal de referència, el contingut del Pla, i les circumstàncies i condicions per a la seva modificació i revisió.
- Capítol II. Regula els paràmetres d'ús de caràcter general, definint els usos i les activitats que poden ser admeses en les masies, cases rurals i altres construccions incloses en el present Pla especial, identificant-ne les condicions genèriques.
- Capítol III. Desenvolupa els aspectes comuns relatius als tipus d'intervencions que són admeses i en quines condicions, i els criteris generals relatius a l'ordenació de l'edificació i el seu entorn, així com les determinacions referents a la divisió en propietat horitzontal i els criteris per admetre l'ampliació de les edificacions existents, si s'escau.
- Capítol IV. Regula els paràmetres d'accés i serveis, així com les condicions d'intervenció amb l'entorn de la masia o casa rural per a garantir la integració paisatgística de les actuacions.

### **11.2. Fitxes dels elements inclosos al catàleg**

El Document del Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable conté una fitxa individualitzada per a cada un dels elements catalogats en el present pla.

El contingut de les fitxes s'estructura de la següent manera:

#### **Dades generals**

- Encapçalament amb títol del catàleg
- Nom de l'edificació
- Codi: número identificador de la fitxa

## **PART INFORMATIVA**

- a) Localització
  - Indret / adreça
  - Codi INE
  - Coordenades UTM (x,y) - Sistema ETRS89
  - Dades cadastrals
  - Superfície de la parcel·la
  
- b) Règim urbanístic
  - Qualificació urbanística de la finca
- c) Proteccions vigents i riscos
  - Proteccions: planejament territorial; paisatgístic; patrimonial (BCIN, BCIL, o altres inventaris); altres proteccions (ACA, HIC, carreteres...)
  - Riscos: incendis, geològics i inundabilitat
- d) Justificació

Especificar la raó d'inclusió de l'element indicant els valors que justificació la seva catalogació.
- e) Descripció del bé
  - Descriure els diferents volums i la relació entre ells, els materials, els estils arquitectònics i els usos. Síntesi cronològica de la construcció. Data de construcció i reformes si es coneixen.
  - Quadre amb identificació de cada volum: tipus d'edificació, número de plantes, sostre, ús actual i materials.
  - Ús principal i secundari del conjunt
  - Data de construcció de l'element
  - Titularitat: pública i privada
  - Nombre d'habitatges actuals en el conjunt
  - Context: descriure l'entorn on s'emplaça.
- f) Estat de conservació, accessibilitat i serveis
  - Descriure l'estat de conservació dels volums principal i complementaris.
  - Accessibilitat: descripció dels accessos i el seu estat de conservació
  - Serveis: descripció del serveis i el seu estat
- g) Informació gràfica:
  - Plànol de localització, amb base topogràfica (escala 1/5.000 ICC)
  - Fotografies de conjunt amb el context paisatgístic
  - Ortofoto
- h) Informació complementària

Observacions que es considerin complementàries a les recollides als anteriors apartats

## **PART NORMATIVA**

a) Determinacions normatives

Condicions ordenació edificació

- Quadre amb identificació de cada volum: tipologia d'edificació i determinació de si són catalogats/no catalogats/a enderrocar
- Volums catalogats (principals i complementaris): especificar la regulació normativa dels volums de l'element: usos permesos, criteris d'intervenció referents a materials i textures , possibilitat d'ampliacions o divisió horitzontal i criteris de rehabilitació i/o enderroc o substitució d'elements
- Elements especials a preservar: indicar elements amb interès a conservar
- Volums no inclosos catàleg: determinar la integració o enderroc d'aquests volums

Usos

- Admesos: determinar usos admesos en l'element catalogat i especificar en quins volums s'admet cada ús.
- Prohibits: especificar usos prohibits quan hi hagi
- Limitacions nous usos: descriure les condicions o limitacions per a que sigui admissible un determinar ús. Caldrà especificar si es requereix informe d'algun organisme al sol·licitar llicència.
- Divisió horitzontal: determinar si es permet i les condicions que es requereixen
- Nombre màxim d'habitatges: especificar el número d'habitatges permès en cas que es permeti divisió horitzontal

Condicions ordenació entorn, accés, aparcament i serveis

- Ordenació: descriure les condicions o limitacions de l'entorn per permetre la intervenció en l'element
- Accés i aparcament: descriure les condicions o limitacions de l'accés i l'aparcament pel desenvolupament dels usos permesos en l'element
- Altres condicions específiques: descriure intervencions en altres elements (tanques, serveis...)
- Serveis: descriure les condicions o limitacions dels serveis per poder desenvolupar els usos en l'element catalogat, per la seva integració paisatgística i la no desvirtualització de l'element.

b) Altres imatges

Fotografies per tal de descriure el conjunt de volums que conformen la unitat edificada.

## **12.RELACIÓ DELS ELEMENTS INCLOSOS EN EL CATÀLEG**

### **12.1. Relació dels elements catalogats pel Pla especial**

El Pla especial inclou al catàleg 241 masies, cases rurals o altres construccions en sòl no urbanitzable de Font-Rubí.



En el següent llistat es recullen totes les masies, cases rurals i altres construccions incloses en el present PEM de Font-rubí, així com els motius pels quals es proposa la seva inclusió:

ELEMENT CATALOGAT		RAÓ D'INCLUSIÓ				
Nº fitxa	Nom	Arquitectòniques	Històriques	Mediambientals	Paisatgístiques	Socials
C-001	Cal Jaume Barraló		X	X		
C-002	Masia Navinès (Cal Garcies)		X	X		
C-003	Cal Vidrier		X	X		
C-004	Can Maginet dels Pujols		X	X		
C-005	Cal Joanàs		X	X		
C-006	Cal Jaume Xic Martí		X	X		
C-007	Cal Xic Martí		X	X		
C-008	Can Figueres	X	X	X		
C-009	Cal Salat (Mas Fortí)		X	X		
C-010	Cal Pau del Comte (Can Pau del Conde)		X	X		
C-011	Cal Saumell (Can Saumell dels Pujols)		X	X		
C-012	Mas Rossell		X	X		
C-013	Mas Romaní	X	X	X		
C-014	La Pineda		X	X		
C-015	Cal Joan del Manou		X	X		
C-016	Cal Quim Noguera (Masia Alegret)		X	X		
C-017	Cal Manou		X	X		
C-018	Cal Ton Ventura	X	X	X		
C-019	Ca la Llússia		X	X		
C-020	Cal Ron		X	X		
C-021	Cal Ramon Mitjans (Granja Pons)	X	X	X		
C-022	La Teulera		X	X		
C-023	Ca l'Esteve de la Taulera		X	X		
C-024	La Caseta		X	X		
C-025	Cal Ton Conill		X	X		
C-026	Cal Bou Vell (Cal Vell Bou)		X	X		
C-027	Cal Tonet Sèbio, en desús		X	X		
C-028	Cal Rafael del Bou		X	X		
C-029	Cal Ton de Cal Xic		X	X		
C-030	Cal Peret del Bou		X	X		
C-031	Cal Pau Manso	X	X	X		
C-032	Cal Descregut	X	X	X		
C-033	Cal Masover de La Fanga (Cal Masover Ermità)		X	X		
C-034	Can Palau del Recó (Cal Palau Del Racó)		X	X		
C-035	Can Palau		X	X		
C-036	Cal Mundo		X	X		

C-037	Jardí de Can Palau (Can Palau Martín Orga)		X	X		
C-038	Cal Radio		X	X		
C-039	Cal Xic Elies		X	X		
C-040	La Creu Vermella		X	X		
C-041	Ca l'Angel		X	X		
C-042	Cal Bou		X	X		
C-043	Cal Xic	X	X	X		
C-044	Cal Peret Saleta		X	X		
C-045	Ca la Clara		X	X		
C-046	La Font d'en Rovira		X	X		
C-047	Cal Gos		X	X		
C-048	Les Graus		X	X		X
C-049	Cal Pau del Truc		X	X		
C-050	Cal Casals		X	X		
C-051	La Fassina Nova		X	X		
C-052	Cal Jaume de l'Antònia		X	X		
C-053	Cal Tico del Jaumet		X	X		
C-054	Cal Magí de Les Graus		X	X		
C-055	Cal Pericó del Pont		X	X		
C-056	Cal Semisó		X	X		
C-057	Cal Parera (Ca l'Oller)		X	X		
C-058	Cal Joanet Costes		X	X		
C-059	Cal Blai		X	X		
C-060	Ca l'Isidre		X	X		
C-061	Cal Planes (Mas Planas)	X	X	X		
C-062	Cal Campmany (Cal Camany)		X	X		
C-063	Cal Parató (Cal Paretó)	X	X	X		
C-064	Cal Roig (La Serra)		X	X		X
C-065	Cal Gervasi de la Serra (Ca l'Enric)		X	X		
C-066	Vil·la Ramona (La Torre)	X	X	X		
C-067	Cal Rus		X	X		
C-068	Cal Muntanyès		X	X		
C-069	Cal Domingo		X	X		
C-070	Cal Vicenç Xic		X	X		
C-071	Cal Miquel		X	X		
C-072	Ca l'Enric de l'Alzina		X	X		
C-073	Cal Pau Geroni		X	X		
C-074	Cal Roc		X	X		
C-075	Cal Músic Ferran		X	X		
C-076	Cal Turró	X	X	X		
C-077	Cal Turró Vell		X	X		
C-078	Cal Xuriguer (Cal Xoriguer)		X	X		
C-079	Cal Cisco Turró (Cal Ciscu Turró)		X	X		
C-080	Cal Parera		X	X		
C-081	Ca la Llússia		X	X		
C-082	Cal Giró		X	X		
C-083	Cal Cintet		X	X		
C-084	Cal Vicenç Geroni		X	X		
C-085	Cal Gravat		X	X		

C-086	Antigues escoles de Cal Cintet i casa del Mestre		X	X		X
C-087	Cal Maginet		X	X		
C-088	Cal Càlix		X	X		
C-089	Cal Jepic		X	X		
C-090	Cal Tarrida		X	X		
C-091	Cal Tambor		X	X		
C-092	El Maset del Serdà (El Maset del Cerdà)		X	X		
C-093	Cal Pubill		X	X		
C-094	Cal Jepic de la Planota (Cal Serrador)		X	X		
C-095	Ca l'Arcís		X	X		
C-096	Cal Pere del Maset		X	X		
C-097	Cal Pruna		X	X		
C-098	Cal Suriol		X	X		
C-099	El Serral (Cal Serral)		X	X		
C-100	Ca l'Escolà		X	X		
C-101	Cal Paretó (Cal Peretó, Mas Costós)		X	X		
C-102	Cal Músic (Mas Partit)		X	X		
C-103	Ca l'Escuder (Mas Suau)		X	X		
C-104	La Clota (Masia Can Ros)		X	X		
C-105	Cal Pau del Fèlix		X	X		
C-106	Ca l'Eduardo		X	X		
C-107	Cal Ton de la Rosària (Ca l'Anton)		X	X		
C-108	Cal Marcelino de Cal Serdà (Cal Cerdà)	X	X	X		
C-109	Cal Tonet del Serral		X	X		
C-110	El Serral de Dalt		X	X		
C-111	El Mas		X	X		
C-112	Cal Ton Ventura (Cal Totis)		X	X		
C-113	Cal Laureà	X	X	X		
C-114	Cal Ton Gregori		X	X		
C-115	Cal Casetó		X	X		
C-116	Cal Ferrando		X	X		
C-117	Cal Pastora Nou		X	X		
C-118	Cal Pastora		X	X		
C-119	Cal Ros Cabana		X	X		
C-120	Ca l'Escalló		X	X		
C-121	Cal Xic Jep Gras		X	X		
C-122	Cal Jep Gras		X	X		
C-123	Cal Trunfo		X	X		
C-124	Cal Jep Carme		X	X		
C-125	Ca la Mercè		X	X		
C-126	Cal Pullina	X	X	X		
C-127	La Massana		X	X		
C-128	Ca l'Estevet		X	X		
C-129	Cal Sadurní		X	X		
C-130	Mas Graó		X	X		
C-131	Cal Guarda		X	X		
C-132	Mas Roig		X	X		
C-133	Cal Llop		X	X		

C-134	La Torre (Cal Xic Ticarona)		X	X		
C-135	Cal Jaume de la Baltana		X	X		
C-136	Cal Pere de la Baltana		X	X		
C-137	Cal Pitu		X	X		
C-138	Cal Pep Piñol		X	X		X
C-139	Cal Janot		X	X		
C-140	Cal Ton Pere Xic		X	X		
C-141	Cal Blanquet		X	X		
C-142	Cal Ramon Pere Xic		X	X		
C-143	Cal Coix Vell		X	X		
C-144	Cal Ticarona		X	X		
C-145	Mas Pinyol		X	X		
C-146	Cal Jan del Llop		X	X		
C-147	Cal Pau Mosca		X	X		
C-148	Cal Jep Cabró		X	X		
C-149	Cal Jaume Mosca		X	X		
C-150	Cal Fèlix Mosquit		X	X		
C-151	Cal Cisco de la Viuda		X	X		
C-152	Cal Ton Gran		X	X		
C-153	Cal Mosca		X	X		
C-154	Cal Jepet Mosca		X	X		
C-155	Can Costes (Cal Costas)		X	X		X
C-156	Cal Pere Xic del Clot		X	X		
C-157	Cal Pere Bages		X	X		
C-158	Cal Cabró (L'Antara)		X	X		
C-159	Cal Vicenç Llop		X	X		
C-160	Cal Mosquit		X	X		
C-161	Cal Sendo		X	X		
C-162	Cal Jan Mas (Mas Mosca / Cal Braulio)		X	X		
C-163	Cal Pipes		X	X		
C-164	Cal Maioles (Cal Maiolas)		X	X		
C-165	Cal Sardiner		X	X		
C-166	Ca l'Estadan		X	X		X
C-167	Cal Marc Virolla		X	X		
C-168	Ca l'Estevet Gallego		X	X		
C-169	Cal Pere Saumell		X	X		
C-170	Cal Jan Maioles		X	X		
C-171	Cal Maneló		X	X		
C-172	Cal Joan Pere		X	X		
C-173	Cal Ton del Joan Pere		X	X		
C-174	Ca la Tolina		X	X		
C-175	Cal Jepet Gallego		X	X		
C-176	Cal Ton Pere		X	X		
C-177	Cal Costal		X	X		
C-178	Cal Jan Manaló (Cal Jan Maneló)		X	X		
C-179	Cal Xic Cabró (Cal Joan Bages)		X	X		
C-180	Cal Ton del Ton Gran		X	X		
C-181	Cal Teulera (Cal Taulera)		X	X		
C-182	Cal Balenyà		X	X		
C-183	Mas Pinyol		X	X		

C-184	Cal Marlès (Cal Merlès)		X	X		
C-185A	Mas Moió		X	X		
C-185B	Cal Salvat		X	X		
C-186	Cal Xic Marlès (Cal Xic Merlès)		X	X		
C-187	Can Cúgols - Centre Social		X	X		X
C-188	Ca l'Angelina		X	X		
C-189	Cal Cantí		X	X		
C-190	Cal Jaume Llop		X	X		
C-191	Cal Pastor		X	X		
C-192	La Baltana (La Baltana Nova)		X	X		
C-193	Cal Raimundet (Cal Raimonet Vell)		X	X		
C-194	Cal Ramon Mosca		X	X		
C-195	Cal Cisteller		X	X		
C-196	Cal Jaume Cantí		X	X		
C-197	Cal Jaumet Turró (Cal Jaume Turró)		X	X		
C-198	Ca la Matilde		X	X		
C-199	Cal Jan Balenyà (Cal Joan Balenyà)		X	X		
C-200	Ca l'Adela o Cal Ramon del Cantí (Cal Ton Xic)		X	X		
C-201	Cal Jaumet del Ramon Mosca		X	X		
C-202	Cal Ton del Ramon Mosca		X	X		
C-203	Cal Pau Pardal		X	X		
C-204	Ca L'Amàlia		X	X		
C-205	La Masia del Romeu		X	X		
C-206	La Masia del Romeu 2		X	X		
C-207	Ca L' Escallot		X	X		
C-208	Cal Jan Llopet		X	X		
C-209	Cal Llopet		X	X		
C-210	Cal Pau de la Baltana		X	X		
C-211	Ca la Ramona (Ca l'Atzerà)		X	X		
C-212	La Baltana Vella		X	X		
C-213	Cal Turró		X	X		
C-214	Cal Ramon de Pareres		X	X		
C-215	Cal Pardal		X	X		
C-216	Cal Jan Barraló (Cal Joan Barló)		X	X		
C-217	Cal Pau Moreno (Ca l'Angeleta)		X	X		
C-218	El Maset de Pareres		X	X		
C-219	Cal Ton de Pareres		X	X		
C-220	Cal Cabra (Mas Merlot)		X	X		
C-221	Cal Jepet Moreno		X	X		
C-222	Cal Pep Teixidor		X	X		
C-223	Cal Paleta		X	X		
C-224	Cal Ton Martí		X	X		
C-225	Cal Gol	X	X	X		
C-226	Cal Sala		X	X		
C-227	Cal Bufa		X	X		
C-228	Cal Joan Llebre		X	X		
C-229	Can Romeu	X	X	X		
C-230	Mas Vellet (Mas Vallet)		X	X		
C-231	Cal Joan Montalt (Can Salvador de la Mata)		X	X		

C-232	Cal Julià		X	X		
C-233	Cal Jepet		X	X		
C-234	La Mata Nova		X	X		
C-235	Cal Manel de l'Obaga (la Casa dels Vents)		X	X		
C-236	Can Suïes		X	X		
C-237	Ca l'Agustí		X	X		
C-238	Cal Jep Gabaig (Cal Jep Gavatx)		X	X		
C-239	Centre Permanent de Cultura Popular (L'Illot Gran)			X		X
C-240	Sínia de Cal Suriol		X	X		X

## 12.2. Quadre de les característiques dels elements catalogats

A continuació s'incorpora una taula resum de característiques de les masies, cases rurals i altres construccions incloses en el present Pla especial, tot detallant:

- Codi i nom de l'element catalogat.
- Qualificació urbanística de les vigents NNSS de Font-rubí, i superfície de la parcel·la.
- Ús actual principal.
- Proteccions actuals. S'especifica en quina unitat de paisatge està inclosa; la protecció territorial; i si té està catalogat com a bé patrimonial (BICL / BCIN).
- Situació de risc relatiu als incendis forestals.
- Sostre construït aproximat del volum principal i dels volums complementaris auxiliars catalogats.
- Usos admesos pel present Pla especial, d'entre els permesos per la legislació vigent.
- Especificació de les ampliacions i divisions horitzontals permeses.



**Diputació  
Barcelona**

**Àrea d'Urbanisme, Habitatge  
i Regeneració Urbana**

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/