

Font-Rubí

---

# Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries associada al PEM del municipi de Font-Rubí

## Aprovació Inicial

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>MEMÒRIA INFORMATIVA .....</b>	<b>3</b>
1. ANTECEDENTS .....	3
2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....	4
3. PROMOCIÓ I REDACCIÓ .....	4
4. MARC LEGAL .....	5
5. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ .....	5
6. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I TERRITORIAL .....	6
Pla Territorial General de Catalunya .....	6
Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) .....	6
Pla Director Territorial de l'Alt Penedès .....	11
Sistema d'Espais Naturals Protegits de Catalunya (SENP) - Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya (PEIN) - Xarxa Natura 2000 .....	18
Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) .....	20
Text refós de les Normes Urbanístiques. Revisió de les Normes Subsidiàries .....	20
Altres estudis .....	24
7. PERFIL AMBIENTAL .....	27
Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana .....	28
8. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	31
9. AVALUACIÓ I INFORME AMBIENTAL .....	31
<b>MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>33</b>
1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA .....	33
2. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ .....	34
3. AGENDA .....	35
4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....	35
5. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA .....	36
6. MEMÒRIA SOCIAL .....	36
7. INFORME AMBIENTAL .....	36
8. CANVI CLIMÀTIC .....	36
<b>NORMATIVA .....</b>	<b>38</b>
Modificació de l'article 138 de les Normes Urbanístiques .....	38
Modificació de l'article 143 de les Normes Urbanístiques .....	39
Modificació de l'article 144 de les Normes Urbanístiques .....	40
Modificació de l'article 145 de les Normes Urbanístiques .....	40
Modificació de l'article 156 de les Normes Urbanístiques .....	42

<b>Modificació de l'article 158 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>43</b>
<b>Modificació de l'article 159 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>44</b>
<b>Modificació de l'article 160 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>45</b>
<b>Modificació de l'article 161 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>47</b>
<b>Modificació de l'article 162 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>49</b>

## MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1. ANTECEDENTS

L'any 2014 es va aprovar definitivament la 1ª fase del catàleg de masies i cases rurals del municipi de Font-Rubí. Per raons estrictament econòmiques, l'Ajuntament no tenia capacitat de fer un catàleg amb la totalitat de les masies i cases rurals del municipi i va decidir realitzar una primera fase del catàleg amb les masies i cases rurals que considerava prioritàries, amb reconegut interès en dur a terme activitats econòmiques complementaries o bé que cal regular algun ús diferent a l'habitatge, i deixar oberta la possibilitat a què posteriorment es puguin anar afegint totes aquelles altres que en el futur es consideri necessari incloure. Aquesta primera fase catalogava 23 elements comportant a la resta de masies i cases rurals, en cas d'intervenció en l'element, l'obligació de promoure una modificació del Pla especial urbanístic 1ª fase del catàleg de masies i cases rurals (en endavant PEM).

Tanmateix, l'any 2018 i posteriorment el 2020, es van tramitar dues modificacions del Pla Especial urbanístic de la 1a fase del catàleg de masies i cases rurals del municipi de Font-Rubí, amb la finalitat que dues masies més entressin a fer part del Pla Especial.

Per altra banda, la legislació urbanística vigent contempla una sèrie de paràmetres en les masies, cases rurals i altres construccions de sol no urbanitzable que són incompatibles amb les actuals Normes subsidiàries de planejament de Font-Rubí. Per tal de fer-los compatibles, adaptar-los a les necessitats del municipi en aquest tipus de sòl i poder-los admetre'ls en el PEM, es requereix la MPNNSS. Aquesta modificació també ha de fer compatible la intervenció en els elements inclosos en el PEM, d'acord amb els nous usos que resulten admissibles en els elements catalogats.

Per tant, la motivació de la present Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Font-Rubí, és d'introduir en la regulació municipal vigent del sòl no urbanitzable les modificacions que estrictament resultin necessàries en relació a tot allò que pugui resultar incompatible amb els objectius de preservar i protegir els elements que s'inclouen en el catàleg corresponent, amb l'objectiu de mantenir i conformar l'estructura del territori, d'acord amb el que determina la legislació urbanística

D'acord amb el que s'estableix a l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques, es va procedir a substanciar el procés participatiu de la consulta pública de la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Font-rubí associada al Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions del municipi de Font-rubí, a través del portal web municipal <https://www.font-rubi.cat>, i des del dia 1 de març de 2022 a l'1 d'abril de 2022, ambdós inclosos, per tal que la ciutadania i les organitzacions més representatives potencialment afectades per l'esmentada

modificació puntual que així ho considerin, poguessin fer arribar les seves opinions i aportacions sobre els següents aspectes plantejats en la Memòria:

- a) Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa;
- b) La necessitat i oportunitat de la seva aprovació;
- c) Els objectius de la norma;
- d) Les possibles solucions alternatives reguladores o no reguladores;

No consta que durant l'esmentat període s'haguessin presentat opinions, al·legacions o suggeriments, ni formulat aportacions, segons certificat emès per la Secretaria-Interventora accidental, amb el vist-i-plau del Sr. Alcalde, en data 18 d'octubre de 2022.

## **2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ**

L'objecte de la present Modificació puntual de les NNSS, és el d'adaptar, revisar i adequar a la legislació urbanística vigent les determinacions normatives que defineixen les NNSS pel que fa a la regulació dels usos admesos i les intervencions en les masies i cases rurals emplaçades en el sòl no urbanitzable.

Es tracta d'introduir en la regulació municipal vigent del sòl no urbanitzable les modificacions que estrictament resultin necessàries en relació a tot allò que pugui resultar incompatible amb els objectius de preservar i protegir els elements que s'incloguin en el catàleg corresponent, amb l'objectiu de mantenir i conformar l'estructura del territori.

La redacció del nou Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable (PEM) servirà per identificar totes les edificacions que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i per regular normativament les condicions d'ordenació, d'edificació, restauració i d'ús, d'acord amb la legislació urbanística. Així, la Modificació puntual ha de permetre fer compatible la intervenció en les masies i cases rurals incloses en un catàleg, amb les determinacions pròpies d'un PEM.

## **3. 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.

#### **4. MARC LEGAL**

Planejament territorial:

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data de 20 d'abril de 2010 i publicat el 12 de maig del mateix any.
- Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament en sessió d'11 de desembre de 2014 i publicat el 15 de gener de 2015.

Planejament urbanístic municipal:

- Normes Subsidiàries de Font-Rubí, aprovades definitivament el 13 de desembre del 2000 i publicades el 17 de gener del 2001.
- Text refós de les Normes Subsidiàries, aprovat definitivament el 22 de desembre del 2005 i publicat el 18 de juliol del 2006.

Durant els anys de vigència del planejament s'ha aprovat 4 modificacions puntuals i 4 plans especials, entre els quals destaca:

- Pla especial urbanístic de la 1ª fase del catàleg de masies i cases rurals, aprovat el 29 de gener del 2014 i publicat el 3 d'abril de 2014.

Normativa urbanística

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

#### **5. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ**

L'àmbit de la present modificació puntual comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Font-Rubí, amb una superfície del sòl no urbanitzable de 36,42 km<sup>2</sup>.

## **6. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I TERRITORIAL**

### **Pla Territorial General de Catalunya**

Té per objectiu la distribució equilibrada del creixement per assolir nivells de renda adequats, creixement ordenat per incrementar l'eficàcia de les activitats econòmiques i creixement econòmic de Catalunya per baixar l'atur. El municipi queda dins el sistema de reequilibri metropolità.

### **Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**

El PTMB va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5627 - 12/05/2010.

El pla territorial de Barcelona abasta les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental.

El pla territorial determina una sèrie d'objectius per a les comarques descrites anteriorment:

1. Afavorir la diversitat del territori i mantenir la referència de la seva matriu biofísica.
2. Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components de l'ordenació del territori.
3. Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.
4. Moderar el consum de sòl.
5. Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
6. Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori.
7. Facilitar una política d'habitatges eficaç i urbanísticament integrada.
8. Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació d polígons industrials o terciaris.
9. Aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència.
10. Vetllar pel caràcter compacte i continu dels creixements
11. Reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà.
12. Fer de la mobilitat un dret i no una obligació.
13. Facilitar el transport públic mitjançant la polarització i la compacitat dels sistemes d'assentaments.
14. Atendre especialment la viabilitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.
15. Integrar Catalunya en el sistema de xarxa urbanes i de transport europees mitjançant



infraestructures concordants amb la matriu territorial.

El PTMB proposa l'establiment de tres subsistemes territorials sobre els quals s'estructuren totes les propostes: el sistema d'assentaments, el sistema d'espais oberts i el sistema d'infraestructures de mobilitat.

#### Sistema d'espais oberts

El Pla distingeix tres tipus segons el nivell de protecció proposat:

- Espais de protecció especial d'interès natural i ambiental → aquells que pels seus valors naturals o agraris haurien de mantenir indefinidament el règim de no urbanitzable. El Pla estableix dues categories d'espais de protecció especial: a) Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari. b) Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva → aquell sòl no urbanitzable ordinari, que d'acord amb les estratègies d'extensió urbana, els POUMs poden delimitar-hi sectors per a la urbanització.
- Espais de protecció territorial → aquells on els plans assenyalen motius específics que cal tenir presents en especial prèviament a un procés d'urbanització.

El PMTB estableix per a la **major part del sòl no urbanitzable de Font-Rubí la categoria d'espais de protecció especial de la vinya, a excepció de l'àmbit situat al nord-oest del municipi que resta com a espais de protecció pel seu interès natural i agrari.**

Part d'aquests sòls forestals de les muntanyes de Pontons, donat el seu valor connector entre espais PEIN propers, tenen un grau de protecció major, corresponent als espais amb protecció jurídica supramunicipal.

El Pla també identifica els dos corredors fluvials, de la riera de Vilobí i la riera del Romaní, que travessen el municipi d'oest a est.

#### Sistema d'infraestructures de mobilitat

El pla ha de trobar el nivell propositiu adequat per complementar-se de manera coherent amb els plans sectorials.

Les principals vies rodades que passen pel terme municipal de Font-Rubí i connecten el principal nucli poblacional, Guardiola de Font-Rubí, són la BV-2127 / BP-2126 i la BV-2151 / BP-2126.

Les carreteres locals BV-2127 i BP-2126 travessen el municipi en el seu sentit longitudinal, d'est a oest, i connecta Guardiola de Font-Rubí amb Vilafranca del Penedès. Mentre que la BV-2151 i BP-2126, connecten Guardiola de Font-Rubí amb la comarcal C-15 i el Pla del Penedès al nord i el municipi de Sant Martí Sarroca al sud.

A través de la comarcal C-15, que passa vorejant el límit nord i nord-est del terme municipal, Font-Rubí queda connectat amb Igualada i Vilafranca del Penedès i l'AP-7.

A nivell de proposta **el PMTB no preveu cap actuació ni millora del sistema viari** que passa

pel municipi ni el seu entorn immediat.

### Sistema d'assentaments

A causa de la rica varietat d'estructures i formes urbanes que al llarg del temps han configurat el sistema d'assentaments de la regió metropolitana de Barcelona i que condiciona de manera diferent el futur urbà d'aquest territori, el Pla distingeixen entre aquells assentaments que són resultat d'un procés històric (pobles i ciutats) i aquells amb una certa autonomia formal que són resultat d'actuacions d'oportunitat (urbanitzacions, polígons industrials...).

- Nuclis i àrees urbanes → aquells reconeguts històricament i llurs extensions. Hi ha diverses estratègies de desenvolupament en funció de la potencialitat, disponibilitat de sòl urbanitzable i del possible paper dins l'estructura nodal:
  - creixement potencial: àrees on el pla creu que s'hauria de preveure una extensió urbanística superior a les seves necessitats internes.
  - creixement mitjà o moderat i de reequilibri: àrees on hi ha condicions perquè es doni un cert creixement per extensió proporcional amb l'assentament existent.
  - reforma i canvi d'ús: a aquells nuclis que han exhaurit pràcticament el sòl apte per a l'extensió urbana i que han de centrar el seu desenvolupament en les operacions de reforma i canvis d'ús de les àrees urbanes.
  - compleció i millora o de manteniment del caràcter rural dispers: als nuclis molt petits que no haurien de tenir extensions significatives.
- Àrees especialitzades → el pla és restrictiu en quan a la creació de noves implantacions d'aquest tipus.
- Continus urbans intermunicipals → a causa de l'elevat nivell d'urbanització el pla estableix aquest format d'àrees urbanes. Sobre aquests el pla estableix determinacions en funció de les seves característiques: centres urbans, àrees de transformació urbana, àrees d'extensió urbana d'interès metropolità, noves centralitats, àrees especialitzades residencials a reestructurar, àrees especialitzades industrials a transformar, conjunts d'àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar, i àrees de desenvolupament estratègic.

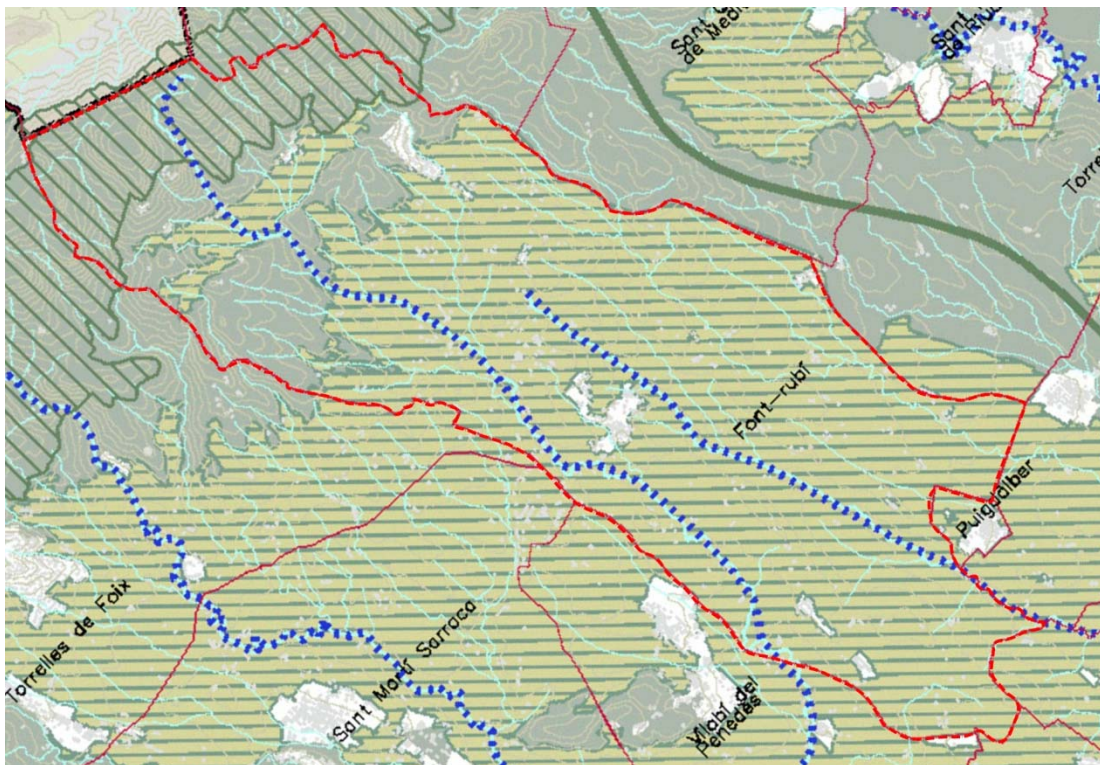
En el cas de Font-Rubí, al no trobar-se dins àmbits continus urbans intermunicipals, el PMTB estableix estratègies específiques pels diferents nuclis urbans:

- Previsió de **creixement moderat pel nucli de Guardiola de Font-Rubí**
- **Necessitat de millora urbana i compleció pels nuclis** de: Grabuac, les Cases Noves, l'Alzinar, Santa Maria de Bellver, Font-Rubí de Dalt i Baix, l'Avellà, les Casetes d'en Raspall, Sabanell i el Coll de la Barraca.
- **Manteniment del caràcter rural** dels nuclis en sòl no urbanitzable de **Mas Moió i Cal Semisó**.

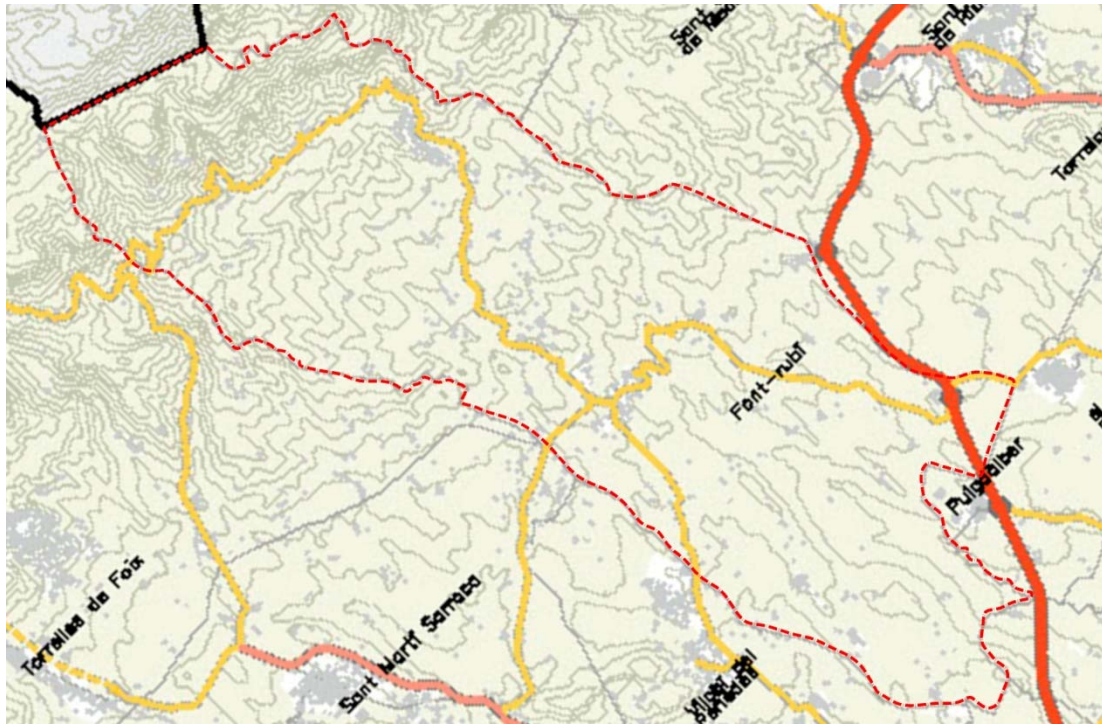
El pla identifica com àrees especialitzades residencials els nuclis de Can Castellví i l'àrea sud-est del nucli antic de Graubac.

També, preveu **dues àrees amb capacitat de desenvolupament, ubicades en el nucli de Guardiola de Font-Rubí**, i identifica **dos sectors en sòl urbà d'activitat en desenvolupament en el nucli de Graubac**.

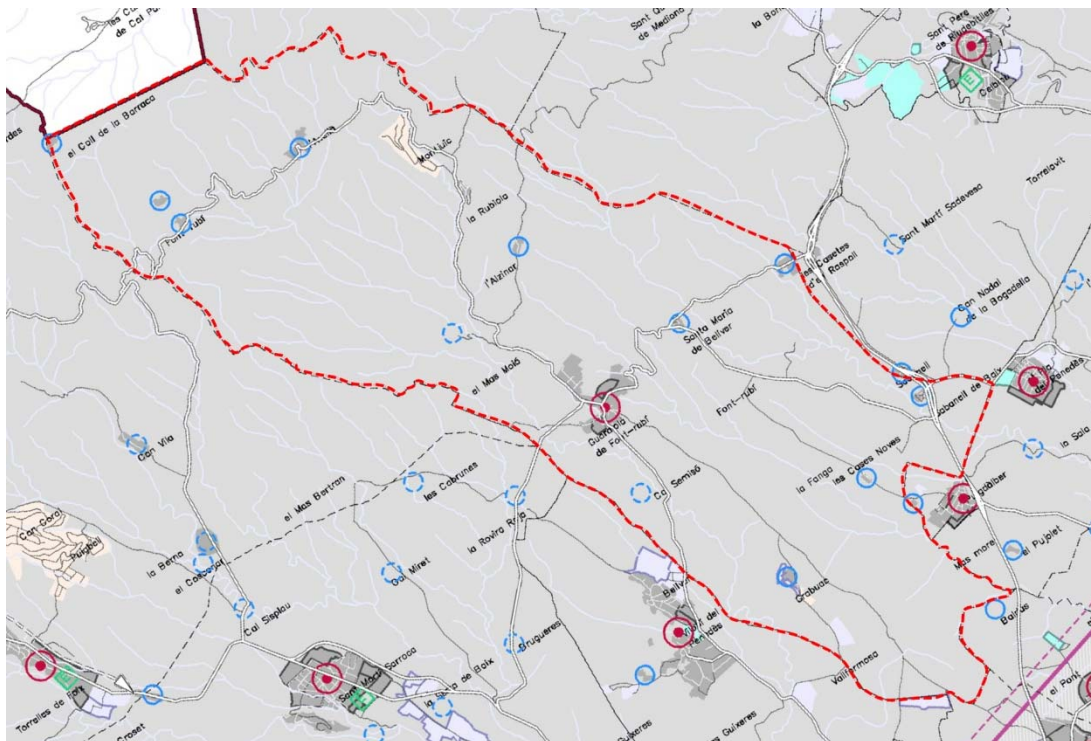
Font-Rubí, tot i no trobar-se en una zona de continu urbà, cal destacar els eixos urbans de desenvolupament nodal que el PMTB estableix entre els nuclis urbans de Vilafranca del Penedès, Sant Sadurn d'Anoia i el conjunt d'infraestructures viàries i ferroviàries, capitalitzades per l'AP-7.



*Pla Territorial Metropolità de Barcelona. Sistema d'espais oberts - Proposta*



*Pla Territorial Metropolità de Barcelona. Sistema d'infraestructures - Xarxa proposada*



*Pla Territorial Metropolità de Barcelona. Sistema d'assentaments - Xarxa proposada*



## Pla Director Territorial de l'Alt Penedès

El Pla Director Territorial de l'Alt Penedès va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data de 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241 - 22/10/2008.

El Pla presenta la proposta d'ordenació de la comarca de l'Alt Penedès que es justifica mitjançant l'anàlisi de la situació actual, de les propostes de planejament vigent, local o sectorial, o altres propostes que afecten la comarca, que, amb independència del seu estat de tramitació, constitueixen elements de discussió que tenir presents.

El Pla Director Territorial contempla les particularitats de la comarca en relació en la resta de comarques metropolitanes del seu entorn, entre les quals destaca la representativitat i el valor singular de l'agricultura, conjuntament amb el desenvolupament de les activitats associades, i la pressió de creixement residencial però també d'activitats productives, magatzems.. i altres activitats vinculades al creixement dels nuclis urbans i dels polígons industrials

Els principals objectius que determina el pla territorial de l'Alt Penedès són:

1. Determinar la singularitat de l'Alt Penedès en relació al resta de comarques metropolitanes
2. Protegir i preservar el paisatge del Penedès. Valorar i preservar el territori vitivinícola

3. Estudiar la posició metropolitana de la comarca, pel fet de tractar-se d'un corredor naturals d'accés a l'àrea metropolitana, viari i ferroviari. Necessitat de que totes les actuacions d'infraestructures, desenvolupament i usos, es plantegin d'es d'una òptica metropolitana, que derivin en beneficis per a la pròpia comarca.
4. Afavorir l'equilibri territorial i millorar les condicions de vida dels seus habitants.
5. Afavorir un desenvolupament coordinat, de tal manera que les determinacions del pla territorial facilitin el planejament urbanístic.

L'ordenació dels continguts i determinacions del Pla Director Territorial de l'Alt Penedès respon als criteris per al desenvolupament del programa de planejament territorial aprovats per la Secretaria de Planificació Territorial de la Generalitat. Es demanen respostes concretes i la definició de criteris per el desenvolupament en el planejament urbanístic, local i sectorial per els tres grans apartats temàtics proposats: espais oberts, infraestructures de comunicació i assentaments.

#### Sistema d'espais oberts:

El Pla planteja, per una banda, la protecció de les àrees d'interès natural i les defineix com a sòl no urbanitzable de protecció especial, excloent-les del desenvolupament urbà, i de l'altra, la conservació activa d'aquests espais. L'estratègia i les determinacions d'ordenació per aconseguir-ho tenen per objectius:

Els eixos estratègics d'ordenació dels espais oberts:

- Assegurar la protecció dels espais d'interès natural.
- Protegir els paisatges agrícoles.
- Assegurar les connexions ecològiques necessàries.
- Limitar el creixement urbanístic.
- Mantenir la qualitat dels rius i marges fluvials.

**El Pla Director Territorial protegeix especialment una superfície de 55.600ha, és a dir el 92% de la comarca.**

Els criteris de selecció dels espais de protecció especial de la proposta d'espais oberts de l'Alt Penedès són:

Espais de protecció especial per raó dels valor naturals:

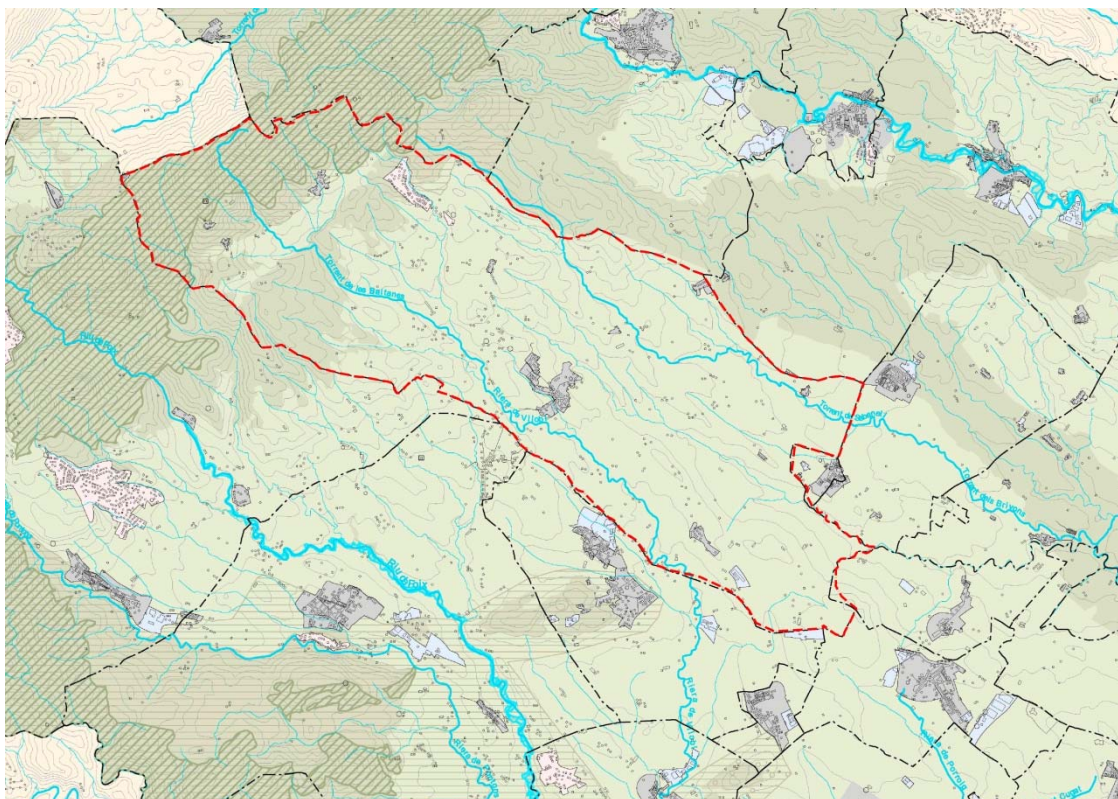
- Els espais protegits sectorialment per la legislació ambiental
- Els connectors ecològics i els espais de valor local i/o comarcal
- Altres espais de valor natural

Espais de protecció especial per raó dels valor agrícoles:

- Els espais d'interès agrícola

A mode de resum, a la següent taula es mostra les tipologies de sòl que conformen els espais de protecció especial de la comarca:

Tipus de sòl	Àrea ocupada (%)
Connectors ecològics	38,78
Espais d'interès de la vinya	41,2
Espais de valor natural	3,23
<b>Espais de protecció especial</b>	<b>92</b>



*Pla Director Territorial de l'Alt Penedès. Sistema d'espais oberts.*



Pla Director Territorial de l'Alt Penedès. Sistema d'espais oberts connectors ecològics i unitats de paisatge

**SISTEMA ESPAIS OBERTS: categories del sòl**

**Sòl de Protecció Especial :**

- Sòls protegits i sòls de valor natural i connectors
- Sòls de protecció especial de la vinya
- PEIN i altres espais protegits
- Àrees inundables
- Aquífers protegits i patrimoni geològic

**SISTEMA D'ASSENTAMENTS:**

**TEIXITS:**

**Nuclis històrics i les seves extensions**



**Àrees especialitzades**

- Ús Residencial
- Ús industrial i/o logístic
- Ús comercial i altres terciaris
- Ús d'equipaments

**ESP AIS DE CONNEXIÓ ECOLÒGICA**

**Sòl de Protecció Especial :**

- ZEIC-R. Zona de connector associada a espai fluvial
- ZEIC-P. Zona de connector entre espais del PEIN propers
- ZIC-L. Zona d'interès connector local
- ZIC-G. Zona d'interès connector general

**UNITATS DE PAISATGE**

**PAISATGES FORESTALS I AGRARIS DE LES SERRES DE MEDIONA I LES MUNTANYES DE PONTONS**

- Els paisatges forestals de les muntanyes de Pontons
- Els paisatges forestals i agraris de la capçalera del Mediona

**PAISATGES VITIVINÍCOLES DE L'ALT PENEDÈS**

- El paisatge forestal i agrari del tram final del Riu Anoia
- Els paisatges agropforestal de la vall del riu de Bitlles
- Paisatge vitivinícola de la plana del Penedès
- Paisatge urbà de Vilafranca del Penedès i els Monjos

**PAISATGES FORESTALS I AGRARIS DE LES MUNTANYES DE L'ORDAL, OLÈRDOLA I FOIX**

- Els paisatges forestals i agraris de les muntanyes de l'Ordal i les serres de les Planes
- Els paisatges forestals d'Olèrdola
- Els paisatges forestals del Foix



El Pla director cataloga la major part dels sòls no urbans del municipi de Font-Rubí com a sòls de protecció de la vinya. Tot el sòl que rep aquesta categoria configura el paisatge vitivinícola de la plana del Penedès.

Tan sols, resta com a sòls protegits i sòls de valor natural i connectors l'àrea pròxima la límit nord-oest del terme municipal, que correspon a la unitat de paisatges forestals de les muntanyes de Pontons.

Part del sòls amb valor naturals definits tenen la categoria de sòls de protecció especial per estar en una zona de connector entre espais del PEIN propers (ZEIC-P).

#### Sistema d'infraestructures:

El Pla proposa una xarxa viària jerarquitzada, adequada a les diverses necessitats de comunicació derivades de l'actual sistema d'assentaments i de la voluntat de reforçar, en el camp de les comunicacions per també de les activitats, els àmbits de major potencial.

Els objectius bàsics per a la xarxa viària de la comarca són:

- Reforçar l'eix central

L'autopista és l'element de trànsit a través, i ha de comptar amb els suficients accessos.

No es contemplen altres vies de pas a través, complementàries a l'autopista.

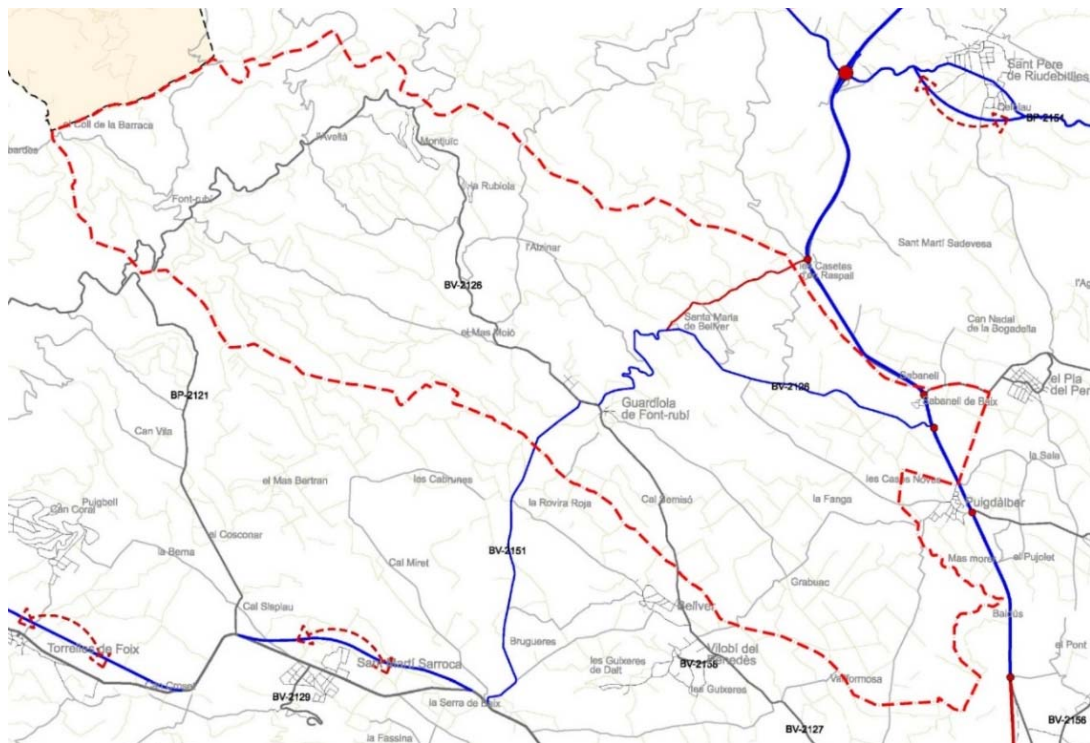
Es proposa una via de connexió comarcal que relacioni els punt de màxima concentració de població i activitat.

- Millorar la xarxa local

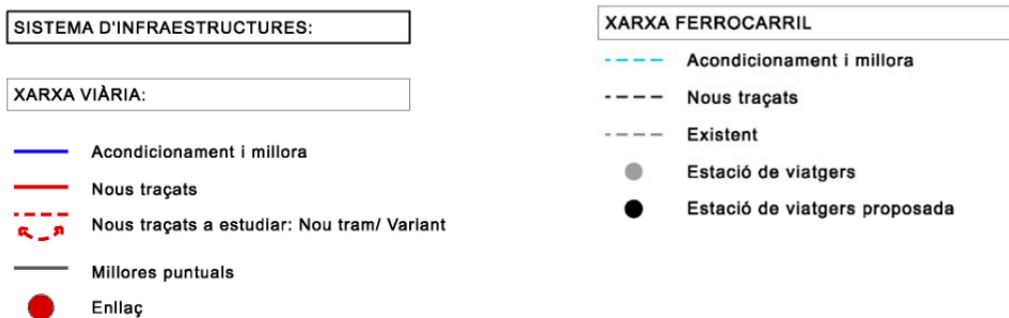
Sempre recolzada en carreteres i camins existents i relacionada amb les vies de jerarquia superior.

Potenciació, i millora d'alguns eixos en funció al sistema de poblacions al quina donen suport.

Adequar la xarxa de camins rurals a les exigències derivades de les necessitats de l'activitat agrícola i altres activitats localitzades al territori.



Pla Director Territorial de l'Alt Penedès. Sistema d'infraestructures.



Dins de l'àmbit del municipi de Font-Rubí el Pla Director preveu tres accions:

- L'acondicionament i millora de la carretera BP-2126.
- La construcció del nou traçat entre Santa Maria de Bellver i les Casetes d'en Raspall.
- L'enllaç en el nucli de les Casetes d'en Raspall.

Sistema d'assentaments:

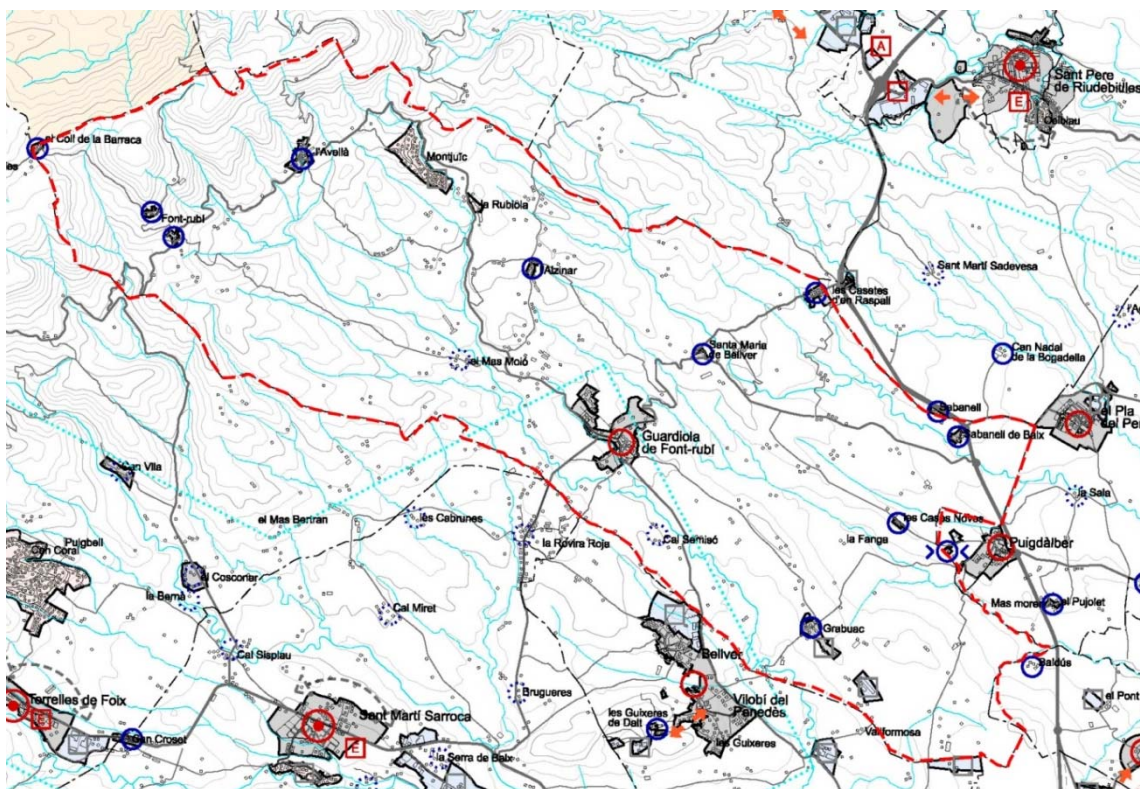
Per a la determinació de l'estratègia específica per a cadascun dels assentaments s'analitza i es valora els següents punts:

- Posició territorial
- Planejament vigent. Opció de creixement

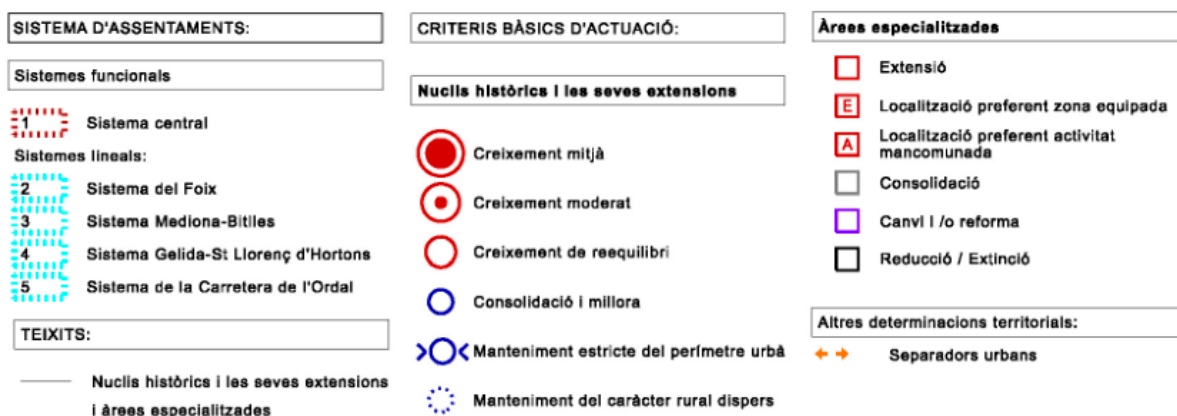
- Magnitud i dinàmica de creixement actual
- Dependències, comunicació. Relació amb altres nuclis del municipi o altres municipis, sistema de municipis o grup de municipis
- Estructura física. Valor patrimonial. Relació amb l'activitat del propi nucli o entorn
- Algun tipus de protecció territorial

En base a l'avaluació d'aquests paràmetres, s'inclouen especificitats adaptades a la realitat comarcal, d'acord a les següents estratègies:

- Creixement mitjà: es reserva en aquells assentaments de major rellevància situats a l'eix central, on es situa la major concentració de població i activitats.
- Creixement moderat: es reserva a aquelles assentaments que tenen un paper de centralitat, connectivitat acceptable i poden permetre's assolir una major nombre d'habitatges i llocs de treball més enllà de les necessitats internes.
- Creixement de reequilibri: es proposa en aquells municipis on es considera adient l'aplicació d'estratègies de dinamització. Es tracta de nuclis de petita extensió, amb condicions limitades d'accessibilitat o poca disponibilitat de sòl per ser urbanitzat.



*Pla Director Territorial de l'Alt Penedès. Sistema d'assentaments*



Pel municipi de Font-Rubí el Pla Director preveu un creixement de reequilibri pel nucli de **Guardiola de Font-Rubí**.

Mentre que determina la necessitat de consolidació i millora de gran part de la resta de nuclis poblacionals. Específicament, els nuclis de: **Grabuac, les Cases Noves, l'Alzinar, Santa Maria de Bellver, Font-Rubí de Dalt i Baix, l'Avellà, les Casetes d'en Raspall, Sabanell i el Coll de la Barraca**.

El pla també determina la necessitat de manteniment del caràcter rural dispers propi d'alguns nuclis poblacionals en sòl no urbanitzable. Determina aquesta condició pels nuclis de: **Mas Moió i Cal Semisó**.

Tal i com s'ha exposat, el PMTB s'ha aprovat amb posterioritat al Pla Director Territorial de l'Alt Penedès, per tant és aquest el pla territorial parcial amb vigència actualment.

Amb l'anàlisi dels dos plans s'ha comprovat com el PMTB va recollir el conjunt de propostes establertes pel Pla Director de l'Alt Penedès pel que fa el sistema d'espais oberts i d'assentaments. Pel contrari, les especificacions de millora i nous traçats viaris descrits pel Pla Director no han estat recollides pel Pla Metropolità.

### **Sistema d'Espais Naturals Protegits de Catalunya (SENP) - Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya (PEIN) - Xarxa Natura 2000**

El Sistema d'Espais Naturals Protegits de Catalunya actualment està constituït per 184 espais naturals representatius de l'àmplia varietat d'ambients i formacions presents a Catalunya, de l'alta muntanya a les planes litorals i dels boscos urosiberians als erms semidesèrtics o els espais marins.

La superfície terrestre acumulada d'aquests espais és de 1.020.551 hectàrees i equival, aproximadament, al 32% del territori.

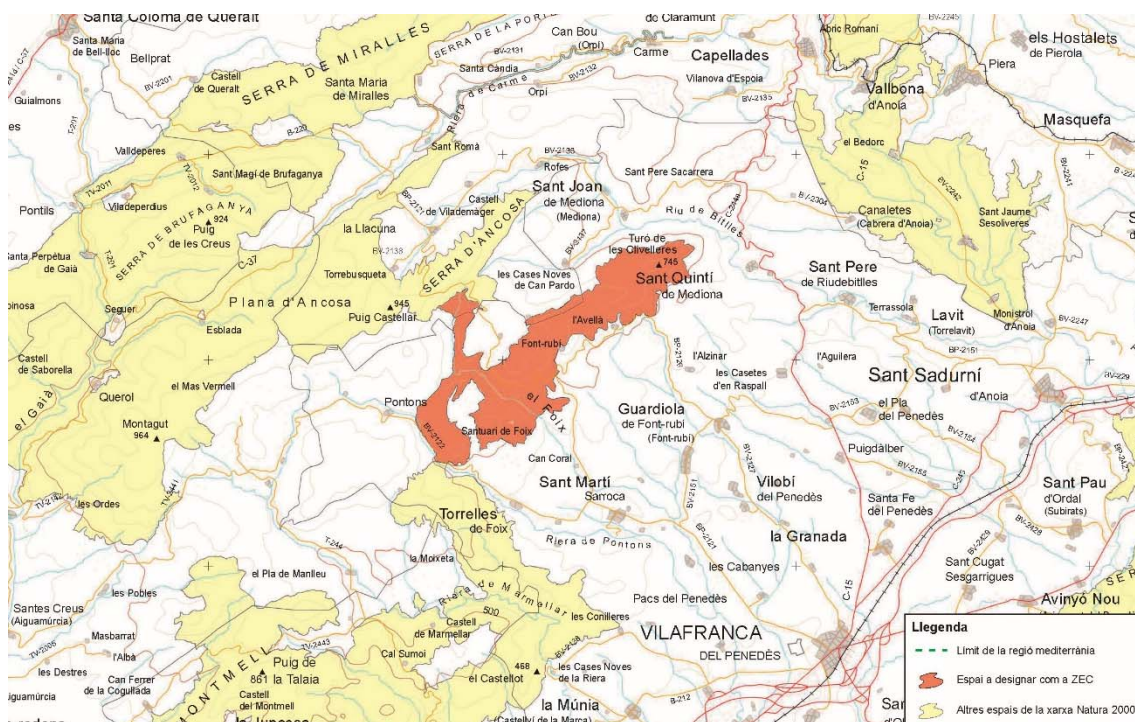
L'àmbit oest del terme municipal, inclòs a la fitxa de les **"Capçaleres del Foix"** dels espais de muntanya interior va ser declarat per primera vegada com Zona d'Espacial Protecció per a les Aus (ZEPA) i com a LIC el 2006 mitjançant l'acord del Govern 112/2006, de 5 de setembre, que va aprovar la Xarxa Natura 2000 a Catalunya.

L'àmbit de les Capçaleres del Foix, té una superfície total de 2.176,68 Ha, i comprèn part dels municipis de: Font-Rubí, la Llacuna, Mediona, Pontons i Torrelles del Foix. Aquesta zona ha estat determinada com a zona especial de conservació per ser connector entre altres espais de la Xarxa Natura 2000.

L'Espai Natural Protegit de les Capçaleres de Foix va ser incorporat al Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) d'acord amb la Llei 12/2006, de 27 de juliol, mesures en matèria de medi ambient, que determina que la inclusió d'un espai a la Xarxa Natura 2000 implica la seva integració al PEIN.

La Xarxa Natura 2000 és una xarxa ecològica europea coherent de zones especials de conservació creada per la Directiva 92/43/CE del Consell, de 21 de maig, relativa a la Conservació dels Hàbitats Naturals i de la Fauna i la Flora Silvestres. La seva finalitat és garantir la supervivència a llarg termini de les espècies i els hàbitats amenaçats d'Europa, contribuint a frenar la pèrdua de biodiversitat ocasionada per el impacte advers de les activitats humanes.

Aquesta xarxa està composta pels llocs que alberguen tipus d'hàbitats naturals d'interès comunitari i en garantirà el manteniment, on en el seu cas el restabliment en un estat de conservació favorable.



Espais Xarxa natura 2000

### **Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC)**

La Directiva d'Hàbitats (Directiva 92/43/CEE del Consell, de 21 de març de 1992) defineix com a hàbitats naturals d'interès comunitari aquells, d'entre els hàbitats naturals presents en el territori de la UE, que compleixin alguna d'aquestes característiques:

- Es troben amenaçats de desaparició en la seva àrea de distribució natural.
- Tenen una àrea de distribució reduïda a causa de la seva regressió o a causa de tenir una àrea reduïda per pròpia naturalesa.
- Són exemples representatius d'una o diverses de les sis regions biogeogràfiques en què es troba la UE: l'alpina, l'atlàntica, la continental, la macaronèsica, la mediterrània i la boreal.

Segons la Cartografia dels Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC), disponible al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, al municipi hi localitzem els següents HIC:

- 1520\*. Vegetació gipsícola ibèrica (*Gypsophiletalia*)
- 3140. Aigües estagnants oligomesotròfiques, dures, amb vegetació bentònica de caròficies
- 5210. Màquies i garrigues amb *Juniperus* spp. arborescents, no dunars
- 6420. Jonqueres i herbassars graminoides humits, mediterranis, del Molinio-Holoschoenion
- 6430. Herbassars higròfils, tant de marges i vorades com de l'alta muntanya
- 8210. Costers rocosos calcaris amb vegetació rupícola
- 9240. Rouredes ibèriques de roure valencià (*Quercus faginea*) i roure africà (*Quercus canariensis*)
- 9340. Alzinars i carrascars
- 9530\*. Pinedes submediterrànies de pinassa (*Pinus nigra* subsp. *salzmannii*)
- 9540. Pinedes mediterrànies
- 92A0. Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera

Dels 11 hàbitats d'interès comunitari que hi ha en el municipi tan sols dos són prioritaris: 1520\* i 9530\*.

### **Text refós de les Normes Urbanístiques. Revisió de les Normes Subsidiàries**

El planejament urbanístic vigent al municipi està constituït per les Normes Subsidiàries aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data de 18 d'octubre de

2000. El **text refós de les Normes Urbanístiques**, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data de 22 de desembre de 2005.

Durant aquets anys de vigència del planejament s'han aprovat 8 expedients urbanístics:

- Modificació puntual de les NNSS de planejament del Font-Rubí, al sector de Santa Maria de Bellver, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 16 de març de 2005.
- Modificació puntual de les NNSS de planejament de Font-Rubí per a permetre l'ús d'establiment hotel·ler i l'ús de hípica en sòl no urbanitzable, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 27 de gener de 2011.
- Modificació puntual per la subsanació d'errades (clau 3a), de les NNSS de planejament del municipi de Font-Rubí, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 17 de desembre de 2008.
- Modificació puntual de les NNSS de planejament de Font-Rubí, modificació de l'article 159, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 21 de maig de 2013.
- Pla Especial urbanístic sector núm.3 "Celler Cal Costas, al barri de l'Alzinar", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 2 d'octubre de 2013.
- Pla Especial d'ordenació "Can Suriol" Cellers de Can Suriol del Castell de Grabuac SL., aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 15 de novembre de 2007.
- Pla Especial urbanístic sector núm.1 "Celler Piñol, al camí de l'Alzinar", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 16 de juliol de 2009.
- Pla especial urbanístic de la 1ª fase del catàleg de masies i cases rurals del municipi de Font-Rubí, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data de 29 de gener de 2014.

Cal destacar que dels 8 expedients, 3 corresponen a plans especials que s'han redactat amb l'objecte d'ordenar sectors on hi ha emplaçats cellers.

Uns altres dos expedients, afecten a la regulació dels usos i béns del sòl no urbanitzable. Específicament, es tracta de la redacció de la 1ª fase del Catàleg de masies i cases rurals; i la modificació puntual de les NNSS a fi de permetre nous usos, com és el cas de l'ús d'establiment hotel·ler i hípica.

I tan sols hi ha una modificació puntual que afecta directament a la ordenació del sòl urbà, corresponent al sector de Santa Maria de Bellver.

Tanmateix, l'any 2018 i posteriorment el 2020, es van tramitar dues modificacions del Pla Especial urbanístic de la 1a fase del catàleg de masies i cases rurals del municipi de Font-Rubí, amb la finalitat que dues masies més entressin a fer part del Pla Especial.

La primera, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 6 de novembre de 2019, per tal d'incorporar la "masia de la Baltana Vella" al Pla Especial Urbanístic de la 1ª fase del catàleg de masies i cases rurals del municipi de Font-Rubí.

La segona, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès en data 18 de maig de 2022, per tal d'incorporar la masia "El Romeu" al Pla especial Urbanístic de la 1ª fase del catàleg de masies i cases rurals del municipi de Font-Rubí.

Analitzant aquests expedients, veiem la importància del sòl no urbanitzable en el municipi, i com les principals mancances normatives fan referència a la regulació dels usos i activitats permeses i la ordenació del territori i patrimoni d'aquesta tipologia de sòls.

El terme municipal de Font-Rubí, amb una superfície de 3.720 Ha, es caracteritza perquè la major part del seu sòl està classificat com a sòl no urbanitzable.

<b>Terme municipal</b>	<b>37.203.879,09 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
SU - Sòl urbà	678.121,71 m <sup>2</sup>	1,82%
SUble - Sòl urbanitzable	100.008,22 m <sup>2</sup>	0,27%
SNU - Sòl no urbanitzable	36.425.749,16 m <sup>2</sup>	97,91%

En l'**annex IV de les Normes Subsidiàries**, inclòs en el Text Refós de les NNSS, aprovat l'any 2000, conté un inventari de construccions de totes les masies i cases rurals existents en el moment de la redacció de les normes dins del sòl no urbanitzable. Segons aquest inventari hi ha una total de **287 construccions**, on s'ha establert l'ús d'habitatge.

El **Pla Especial de la 1ª fase del catàleg de masies i cases rurals**, aprovat en data de 29 de gener de 2014, es va redactar amb l'objectiu preservar i recuperar les edificacions el sòl no urbanitzable per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, amb vista de que els propietaris tinguin dret d'ús i gaudi de la disposició de llurs propietats, d'acord amb l'establert per la legislació vigent en el moment de la redacció del pla (Decret 1/2010).

Aquest pla especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, justificar les raons que en determinen la preservació i recuperació, i determinar les condicions d'edificació i ús específiques per a cada una d'elles.

Malgrat la voluntat de l'Ajuntament de fer el catàleg de totes les masies del municipi, identificades en l'annex IV de les normes, l'actual catàleg només recull 23 edificacions, ja que l'entitat municipal no tenia la capacitat econòmica suficient per elaborar un catàleg on s'inclogués la totalitat de masies i cases rurals a inventariar.



Amb tot, l'ajuntament va encarregar la redacció d'un 1r catàleg de masies i cases rurals que han manifestat un cert interès en dur a terme activitats econòmiques complementàries, o bé que cal regular algun ús de les diferents tipologies d'habitatges.

De les edificacions incloses en el catàleg, es distingeixen les següents tipologies:

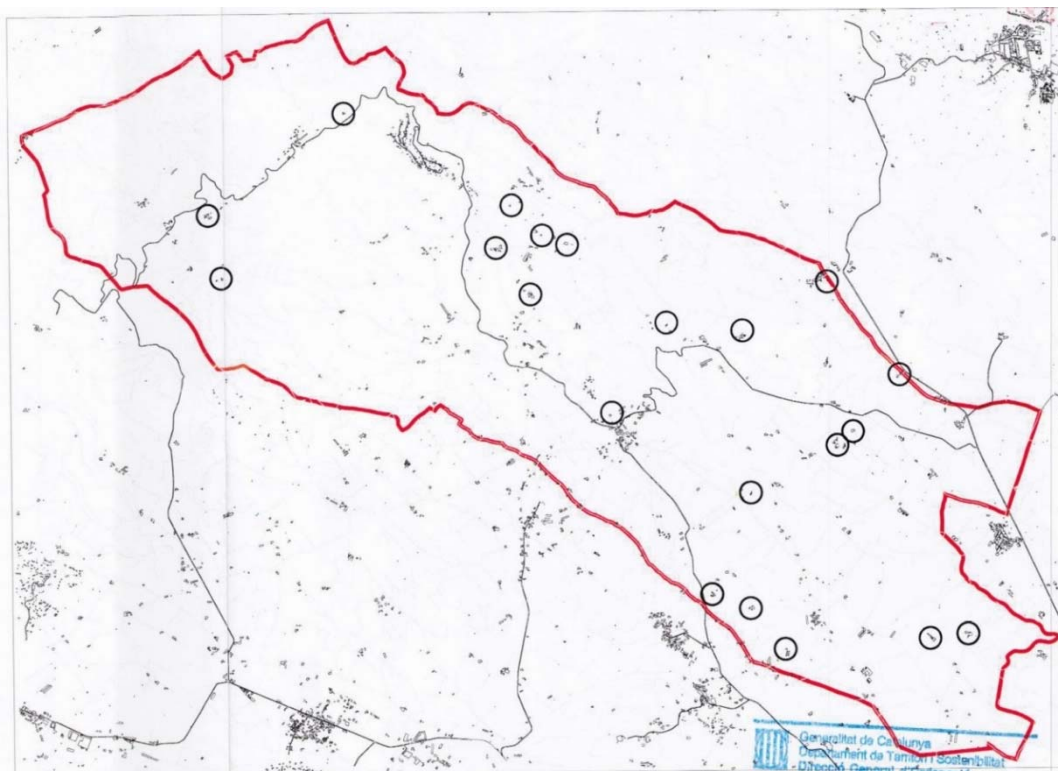
- Masies tradicionals: considerant com a tals aquelles anteriors a la guerra civil, per posar unes dates concretes i rellevants, i tenint en compte que els canvis radicals en el mode de vida de la pagesia es donen ben entrats el segle XX. Entre aquesta data i la guerra civil foren escasses les noves construccions destinades a habitatge, i més encara amb les dimensions i la prestància característiques de la masia tradicional.
- Agrupacions tradicionals: considerant conjunts de masies tradicionals de la mateixa propietat o de propietaris diferents i envoltats d'edificis no residencials, com ara coberts, granges, magatzems...
- Ruïnes i edificis ruïnosos, dels quals només es prenen exclusivament aquells on consta per memòria històrica una anterior destinació a masia i que en molts casos donen lloc a paratges i barris.

En el següent quadre s'especifica el conjunt de masies i cases rurals incloses el Pla Especial de la 1ª fase del catàleg de masies i cases rurals, amb la indicació de la numeració adoptada en el PE (catàleg) i la inclosa a l'inventari de les NNSS, en l'annex IV. Habitatges en sòl no urbanitzable (inventari).

Catàleg	Inventari	Nom	Ús principal
01	13	Mas Rossell	Residencial - 3 habitatges
02	14	Mas Romani	Residencial
03	31	Cal Tom Conill	Residencial
04	45	Cal Xic Elies	Residencial
05	58	Les Graus - 2 habitatges	Residencial / Allotjament rural
06	62	Cal Jaume de l'Antònia	Residencial
07	87	Cal Turró i annex	Residencial
08	89	Cal Parera	Residencial / Turisme rural / Magatzem
09	82	Ca l'Enric de l'Alzina	Residencial
10	185	Cal Vicenç Llop	Residencial
11	190	Cal Maioles	Residencial
12	193	Cal J.M.Ferret	Residencial / Oficines / Magatzem
13	196	Ca l'Estevet Gallego	Residencial
14	211	Cal Ton del Ton Gran	Residencial
15	257	Cal Jepet Moreno	Residencial
16	267	Cal Romeu	Residencial / Celler / Magatzem
17	274	Can Suïes	Residencial

18	116	Cal Manuel de l'Eduardo	Residencial
19	(*)	Cal Jepet	Residencial
20	130	Cal Ton Gregori	Residencial
21	110	Cal Paretó o Mas Costós	Residencial
22	209	Cal Jan Manaló	Residencial
23	210	Cal Joan Bages (Cal Xic Cabró)	Residencial

(\*) Edificació no inclosa en l'annex IV. Inventari d'habitatges existents en sòl no urbanitzable, de les NNSS de Font-Rubí.



*Plànol situació masies i cases rurals. Text refós del Pla Especial urbanístic de la 1a fase del catàleg de masies i cases rurals del municipi de Font-Rubí.*

### Altres estudis

Des de l'aprovació del text refós de les normes urbanístiques, l'any 2005, s'han realitzat diversos estudis entre els quals destaca:

- Mapa de patrimoni cultural de Font-Rubí.
- Catàleg de Camins municipals de Font-Rubí, redactat el novembre de 2015, i supervisat per 'Oficina de Planificació i Actuació en Infraestructures de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona.
- L'inventari de Patrimoni de l'ajuntament de Font-Rubí.

- Pla d'acció per l'energia sostenible i el clima de Font-Rubí 2018-2030.

### **Mapa de Patrimoni Cultural**

El municipi disposa d'un Mapa de Patrimoni Cultural, redactat per Miquel Gea (Actium Patrimoni Cultural SL) el gener de 2014, i promogut per l'Oficina de Patrimoni Cultural de la Diputació de Barcelona, juntament amb la Diputació de Barcelona.

L'objectiu d'aquests inventaris és de dur a terme la recollida exhaustiva de dades sobre el patrimoni cultural i natural d'un municipi concret i la seva valoració.

De l'estudi realitzat es va fixar un total de 437 elements que resten classificats en els següents àmbits: 372 elements de patrimoni immoble, 6 de patrimoni moble, 6 de patrimoni documental, 14 de patrimoni immaterial i 41 de patrimoni natural.

Dels 372 elements fixats com a patrimoni immoble pel Mapa de Patrimoni Cultural, tan sols 29 compten amb algun tipus de protecció legal, el que representa poc més del 8% del total. Entre aquests elements destaca:

- BCIN (Bé Cultural d'Interès Nacional): castell de Font-Rubí i la documentació conservada a l'Arxiu de la Corona d'Aragó.
- BCIL (Bé Cultural d'Interès Local): jaciment arqueològic de Cal Cerdà.
- 26 béns figuren al llistat d'edificis i entorns a protegir a la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament tipus B aprovades l'any 2000.

La resta de patrimoni protegit, de forma genèrica, per la Llei 9/1993 de 30 de desembre de Patrimoni Cultural Català (LPCC).

Pel que fa al patrimoni natural, part del PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural) designat amb el nom de "Capçaleres del Foix", es troba dins del municipi de Font-Rubí, i compta amb una protecció legal de conservació mitjançant el Decret 328/1992.

Dels 41 elements fixats com a patrimoni natural, 30 corresponen a zones d'interès i 11 a espècimens botànics.

### **Catàleg de camins municipals**

El novembre del 2015, l'ajuntament va publicar el recull de camins a inventariar, resultat de l'estudi i el treball de camp realitzat prèviament, en base a les directrius indicades pels tècnics de l'Oficina Tècnica de Planificació i Actuació en Infraestructures de l'Àrea de Territori o Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona.

L'objecte del catàleg de camins municipals és recollir, ordenar i processar les dades obtingues durant el treball de camp. Aquestes dades s'han organitzat en una base de dades amb la qual s'ha elaborat una fitxa per cada camí.

Per a tots els camins catalogats es defineixen els trets fonamentals, les característiques morfològiques, els seus elements constitutius, etc. D'aquesta manera es pot determinar el recorregut, la seva situació i el seu estat actual.

En total, el catàleg de camins rurals ha quedat compostat per 96 camins i dos senders i camins històrics.

### **Inventari de Patrimoni de l'Ajuntament**

El desembre de 2016, l'Ajuntament va publicar un inventari de béns. Cada un dels elements inventariats consta d'una fitxa on es descriu el bé a partir dels següents paràmetres: dades físiques, dades jurídiques i dades econòmiques.

L'inventari de béns queda conformat per:

- 12 immobles edificats
- 67 immobles sense edificació
- 12 infraestructures de subministrament
- 1 bé revertible

### **Pla d'acció per l'energia sostenible i el clima**

Font-rubi va signar l'abril de 2017 el "Pacte d'Alcaldes/esses pel Clima i l'Energia", ratificat en el Ple de 25 d'abril, pacte impulsat per la Comissió Europea i que promou l'objectiu d'assolir els objectius climàtics i energètics de la UE en l'àmbit d'actuació dels municipis.

Originalment el Pacte iniciat el 2008 preveia l'adopció de compromisos per a reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle (GEH) en el seu territori de més del 20% per al 2020. Posteriorment, el 2014 i davant l'evidència dels efectes del canvi climàtic, la Unió Europea va endegar la iniciativa "Alcaldes per l'Adaptació".

El 2015 es decideix unir ambdues iniciatives, aprovant el Pacte d'Alcaldes pel Clima i l'Energia, el qual amplia els objectius de la iniciativa augmentant les reduccions d'emissions de GEH al 40% per l'any 2030, utilitzant mesures d'eficiència energètica i l'ús d'energies renovables, incorpora el compromís d'avançar cap a la resiliència de les ciutats i vol un subministrament energètic segur, disponible, equitatiu i sostenible.

Així, els municipis adherits al Pacte es comprometen a executar accions per assolir reduccions d'emissions de gasos d'efecte hivernacle de com a mínim el 40% a l'any 2030 i l'adopció de mesures per abordar tant la mitigació com l'adaptació al canvi climàtic. Aquests compromisos es porta a la pràctica mitjançant la redacció del Pla d'Acció per l'Energia Sostenible i el Clima (PAESC), sota la supervisió de la Diputació de Barcelona.

## 7. PERFIL AMBIENTAL

El clima de l'Alt Penedès és un clima suau, Mediterrani, de tipus Litoral Sud a bona part de la comarca, tot i que a les serres del nord és de tipus Prelitoral Sud i Central. La precipitació mitjana anual volta els 550 mm a bona part de la comarca, assolint-se valors de fins a 650 mm a l'àrea de l'Ordal i la serra d'Ancosa. El màxim sol donar-se a la tardor i el mínim a l'estiu. Tèrmicament els hiverns són moderats, amb mitjanes de 6 °C a 8 °C, i els estius calorosos, amb mitjanes de 23°C a 24°C, comportant una amplitud tèrmica anual alta. No hi glaça de maig a octubre.

El territori del municipi de Font-Rubí, en la seva major part d'extensió territorial, presenta les característiques típiques de la Unitat de paisatge de la **Plana del Penedès** (unitat 94). La gran plana de la depressió entre les muntanyes de les serralades prelitoral i litoral queda definida per un patró clarament agrícola, dominat per la vinya, on hi resten espais marginals de pinedes de pi blanc, brolles i herbassars.

El municipi de Font-Rubí és a la part septentrional de l'Alt Penedès, d'una extensió de 37,17km<sup>2</sup>.

Les serres de Font-Rubí i Bolet o de l'Avellà separen el terme de les Torrelles del Foix, la Llacuna (Anoia) i Mediona, a la part nord-oest. Més a llevant, el municipi limita amb Sant Quintí de Mediona i Terrassola i Lavit. A l'est confronta amb el Pla del Penedès, Puigdàlber, Santa Fe del Penedès i la Granada. Al sud-est limita amb Vilobí del Penedès i Sant Martí Sorroca i al sud-oest amb Torrelles del Foix.

Les serres de Font-Rubí i de l'Avellà, de la Serralada Pre-Litoral, formen la dita plana de Font-Rubí, altiplà amb altituds superiors als 700m. Les serres encinglerades, els cims planers i tancats congostos oberts pel Foix i les rieres de Pontons i de Mediona, caracteritzen aquesta Unitat de paisatge, denominada **Serres d'Ancosa** (unitat 116). Destaquen les alineacions calcàries fortament plegades i poblades per pins i matollars, i les depressions argiloses dedicades al cereal.

Aquest àmbit forma part del conjunt de les Capçaleres del Foix, declarat com a Zona d'Especial Conservació (ZEC), per a ser connector entre altres espais de la Xarxa Natura 2000. Té una superfície total de 2176,68 Ha, i comprèn part del municipis de: Font-Rubí, la Llacuna, Mediona, Pontons i Torrelles del Foix.

**L'Espai Natural Protegit de les Capçaleres de Foix** va ser incorporat al Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) d'acord amb la Llei 12/2006, de 27 de juliol, mesures en matèria de medi ambient, que determina que la inclusió d'un espai a la Xarxa Natura 2000 implica la seva integració al PEIN.

La Capçalera del riu Foix ve determinada per un paisatge tancat i de difícil accés, dominat per una geologia marcadament calcària, que en determina el seu règim i alimentació hídrica. L'erosió fluvial ha determinat l'existència de cingles i congostos excavats sobre les calcàries i dolomies.

L'espai presenta diverses comunitats de gran interès, com ara els matollars gipsícoles ibèrics

que s'hi formen (*Gypsophiletalia*). També s'hi troben pradells crassifolis rupícoles i calcícoles (*Alyso-Sedion*) i pastures mediterrànies (*Thero-Brachypodietea*). D'altra banda, també és important remarcar les pinedes mediterrànies de pinassa (*Pinus nigra ssp. Salzmannii*). L'espai també presenta formacions importants de pinedes de pi blanc (*Pinus halepensis*), amb presència de clapes de roure de fulla petita (*Quercus faginea*).

Pel que fa als vertebrats, el màxim exponent és l'àguila cuabarrada (*Hieraaetus fasciatus*), que nidifica i té territoris de cacera dins aquest espai natural. A més d'aquesta, també s'hi poden trobar altres rapinyaires, com l'àguila marcenca (*Circaetus gallicus*), el falcó peregrí (*Falco peregrinus*) i altres elements com el duc (*Bubo bubo*).

En aquest espai hi ha alguns quiròpters interessants, com el ratpenat d'orelles dentades (*Myotis emarginatus*), el ratpenat de ferradura petit (*Rhinolophus hipposideros*), el ratpenat de ferradura gros (*Rhinolophus ferrumequinum*) o el ratpenat orellut meridional (*Plecotus austriacus*).

També hi trobem elements aquàtics com la tortuga de rierol (*Mauremys leprosa*), el barb cua-roig (*Barbus haasi*) o el cranc de riu europeu (*Austropotamobius pallipes*).

El terme es pot considerar en la línia de partió de les aigües a les conques de l'Anoia i el riu Foix. La part del nord-est és drenada per torrents com el de l'Alzinar i el del Romaní, que aboquen a la riera de Lavernó, afluent de l'Anoia. A la banda de sud-oest, la riera de Llitrà és el principal desguàs que aboca al riu Foix per Santa Margarida, després d'haver travessat els termes de Vilobí, Pacs i Vilafranca del Penedès.

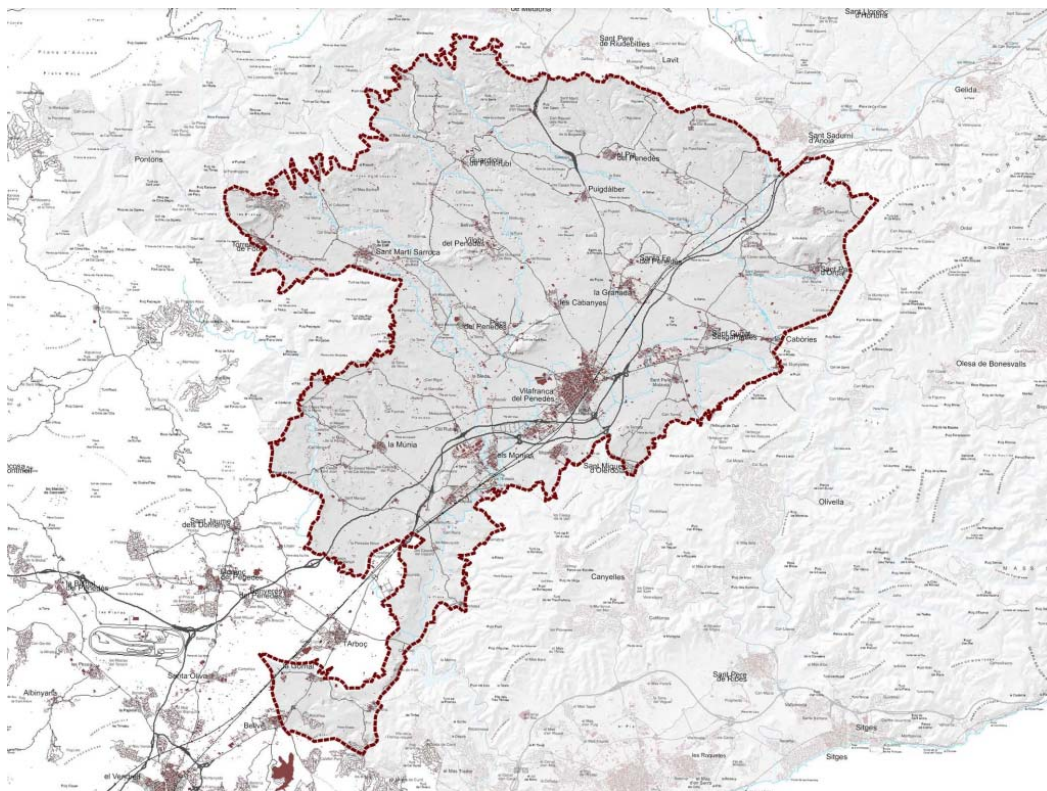
Per últim, assenyalar que en el territori que conforma l'espai protegit de les Capçaleres de Foix s'hi localitza un total de **11 Hàbitats d'Interès Comunitari**, dels quals dos són prioritaris: el 1520\* (Vegetació gipsícola ibèrica –*Gypsophiletalia*–) i el 9530\* (Pinedes submediterrànies de pinassa –*Pinus nigra subsp. Salzmannii*–).

### **Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana**

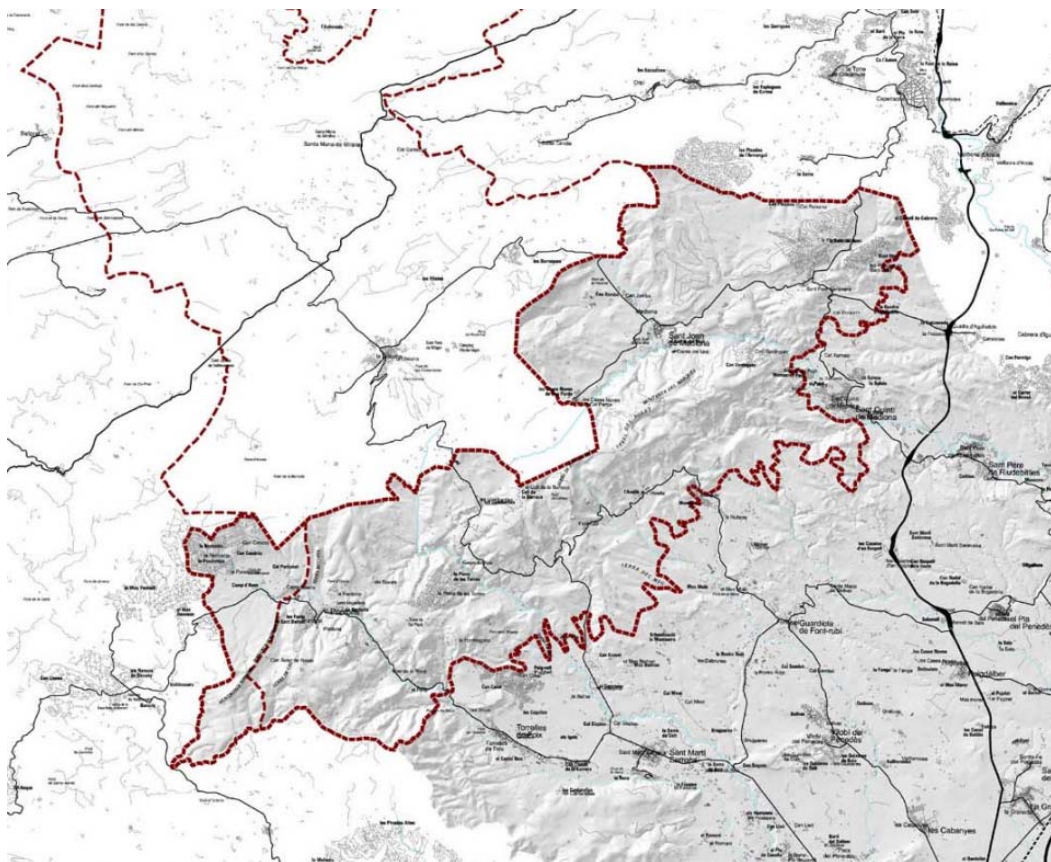
La llei, de 8/2005 de juny, de protecció i gestió i ordenació del paisatge de Catalunya crea un Catàleg de Paisatge com un instrument nou per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial de Catalunya, així com en les noves polítiques socials.

Els catàlegs de paisatge es conceben normativament com a eines útils per l'ordenació i la gestió del paisatge des de la perspectiva del planejament territorial. El seu abast es correspon amb el dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials. El municipi de Font-Rubí es troba inclòs en dues Unitats de paisatge:

- La major part del municipi, ubicada a l'est del terme, es troba en la unitat de la **Plana del Penedès**. (Unitat 94)
- L'àmbit oest del municipi es troba en la unitat de les **Serres d'Ancosa**. (Unitat 116)



*Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona. Unitat de paisatge 94*



*Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona. Unitat de paisatge 116*

### **La plana del Penedès (unitat 94)**

La Plana del Vallès queda delimitada per la depressió tectònica formada entre les muntanyes de les serralades prelitoral i litoral. El caràcter planer l'ha convertit en corredor de grans infraestructures de transport amb desenvolupament urbans i industrials. Presència d'un patró agrícola característic dominat per la vinya, restant en espais marginals pinedes de pi blanc, brolles i herbassars. Poblament rural format per nuclis petits i compactes i estructurat al voltant d'un nucli urbà de mida mitjana que és Vilafranca del Penedès.

Els trets distintius de la unitat són:

- Relleu força planer, entre les muntanyes de les serralades Prelitoral i Litoral.
- Patró paisatgístic de la vinya, que –a través de la indústria del vi i del cava i dels clústers associats- genera un teixit socioeconòmic particular. En indrets més abruptes, fondals i torrenteres, petites clapes de vegetació natural.
- La presència de nombroses mostres d'arquitectura rural, com ara masies, barraques de vinya i murs de pedra seca, però també caves i cellers.
- El poblament rural format per nuclis petits i compactes i estructurat al voltant d'un únic nucli urbà de mida mitjana que és Vilafranca del Penedès.
- La condició de corredor natural comporta el pas d'importants infraestructures lineals, l'AP-7, l'A-7, la C-15 i el ferrocarril (convencional i TAV), que es concentren al marge sud de la unitat i provoquen una barrera, conjuntament amb els creixements urbans de caire residencial i els polígons d'activitats que s'hi han desenvolupat.
- Una xarxa de carreteres locals i camins rurals que possibiliten itineraris d'una gran bellesa a través del paisatge rural.

### **Les Serres d'Ancosa (unitat 116)**

La unitat de paisatge de les Serres d'Ancosa es caracteritzen per el conjunt de serres encinglerades, cims planers i tancats congostos oberts pel Foix i les rieres de Pontons i de Mediona. Destaquen les alineacions calcàries fortament plegades i poblades per pins i matollars, i les depressions argiloses dedicades al cereal. Existència d'urbanitzacions extensives poc cuidades, pobles petits i algunes masies disperses en estat de cert abandonament.

- Depressió més o menys intensament ondulada entre dues alineacions muntanyoses gairebé paral·leles que corresponen a la serralada Prelitoral, la serra del Bolet o de Mediona i la serra d'Ancosa.
- Vegetació potencial significativament dominada pel carrascar i la roureda de fulla petita en els indrets més humits, amb petits afloraments guixencs.
- Aixecaments encinglerats de les dues serres que l'emmarquen, que es corresponen



bàsicament amb calcàries i dolomies del triàsic, poblades fonamentalment de pineda de pi blanc i matollar, mentre que a la plana hi trobem nuclis urbans i masies així com conreus, fonamentalment cerealistes de secà i vinya.

- Es poden diferenciar dues zones dins la unitat, una més oriental, planera i agrícola, centrada a Sant Joan de Mediona, dins la conca del Riudebitlles, i una altra més occidental, abrupta i forestal, que es correspon a la capçalera del Foix, dins el terme de Pontons. El nucli de la Llacuna està situat entre la serra de Miralles i la d'Ancosa.
- Escassa superfície conreada, inferior al 15% de la unitat, i elevat nombre d'urbanitzacions.
- La riera de Mediona i el riu Foix drenen, respectivament, el sector nord-est i sud-oest de la unitat.

## **8. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

El present document d'Avanç de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Font-Rubí conté una memòria informativa i justificativa, i una proposta de modificació. En fases posteriors de la redacció de la Modificació puntual de les NNSS, s'incorporarà la Normativa urbanística que contindrà les determinacions per a la regulació dels usos dels elements susceptibles de ser catalogats.

## **9. AVALUACIÓ I INFORME AMBIENTAL**

En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableixen els plans sotmesos a avaluació ambiental estratègica ordinària i els que són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

La MP de les NNSS associada al PEM del municipi de Font-Rubí, s'ajusta al supòsit 6.b quart de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, sotmès a l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si

aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

El present document de MPNNSS opta pel tràmit simplificat d'avaluació ambiental estratègica en tractar-se d'una modificació que no constitueix variacions fonamentals de les directrius, estratègies, propostes o de la cronologia del pla general. No es preveu tampoc que provoqui efectes apreciables als aspectes ambientals significatius del municipi atès que es centren en construccions disseminades ja existents en el sòl no urbanitzable del municipi.

“Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental”.

En el cas d'aquesta MPNNSS, que únicament dona cobertura al PEM d'acord amb la legislació urbanística sense establir l'ordenació detallada dels seus possibles usos o ampliacions, però considerant la seva implantació en el sòl no urbanitzable, és oportú elaborar un breu informe ambiental. Tenint en compte que en el tràmit d'avaluació ambiental estratègica simplificada es desenvolupa el DAE, el qual integra l'anàlisi dels aspectes ambientals que estableix l'esmentat informe ambiental, es considera que el contingut de l'informe ambiental correspon amb el DAE.

En el títol II – Capítol I de la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es regulen els tràmits i documentació de l'avaluació ambiental estratègica; a la secció 2a s'especifica el tràmit d'avaluació ambiental estratègica simplificada per tal que l'òrgan ambiental emeti l'informe ambiental estratègic. L'article 29 estableix que en la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyant a l'esborrany del pla, s'ha de presentar davant l'òrgan substantiu, un document ambiental estratègic, amb el contingut mínim que fixa l'article esmentat.

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Les masies en sòl no urbanitzables que s'incorporen al Pla especial del catàleg de masies, dins del municipi de Font-Rubí, actualment resten en situació de disconformitat. Amb el pla especial es regularitzarà la seva situació i es determinaran els usos i actuacions que es podrien dur a terme i que no es troben contemplades en les actuals NNSS.

Les modificacions que es porten a terme amb aquesta modificació puntual són les següents:

- Regular la possibilitat de divisió horitzontal en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en un nou punt: Punt 5 a l'article 138 – Parcel·lacions mínimes.
- Regular els usos admesos en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en un nou punt: Punt 5 a l'article 143 – Usos permesos i usos prohibits.
- Regular els usos admesos en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en un nou punt: Punt 3, apartat c) a l'article 156 – Zona d'edificis i entorns a protegir (NU/P.Ia-I-b).
- Regular les condicions de les reconstruccions, ampliacions, i reformes en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en el punt: Punt 3, article 158 – Zona d'interès ambiental i paisatgístic (NU/P.PAI).
- Regular els usos admesos en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en el punt: Punt 4, article 158 – Zona d'interès ambiental i paisatgístic (NU/P.PAI).
- Regular les condicions de les reconstruccions, ampliacions, i reformes en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en el punt: Punt 3, article 159 – Zona de lliure permanent (NU/P.L).
- Regular els usos admesos en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en el punt: Punt 4, article 159 – Zona de lliure permanent (NU/P.L).
- Regular les condicions de les reconstruccions, ampliacions, i reformes en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable modificant l'apartat: Apartat c), Punt 2, article 160 – Zones forestals (NU/B).
- Regular els usos admesos en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en l'apartat: Apartat d),

punt 2, article 160 – Zones forestals (NU/B).

- Regular els usos admesos en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en l'apartat: Apartat a), punt 3, article 161 – Zona agrícola d'especial protecció de denominació d'origen Penedès (NU/A.I).
- Regular les condicions de les reconstruccions, ampliacions, i reformes en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable modificant l'apartat: Apartat b), punt 3, article 161 – Zona agrícola d'especial protecció de denominació d'origen Penedès (NU/A.I).
- Regular els usos admesos en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable en l'apartat: Apartat a), punt 3, article 162 – Zona agrícola de denominació d'origen Penedès (NU/A.II).
- Regular les condicions de les reconstruccions, ampliacions, i reformes en les edificacions incloses al Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable modificant l'apartat: Apartat b), punt 3, article 162 – Zona agrícola de denominació d'origen Penedès (NU/A.II).

## **2. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ**

L'article 97 del TRLU, "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic", obliga a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

El municipi de Font-Rubí no disposa, a dia d'avui, d'un document normatiu de planejament complet que reguli convenientment totes les masies, cases rurals i altres construccions del seu sòl no urbanitzable.

La necessitat de donar compliment a les determinacions sobre el sòl no urbanitzable del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i per la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, (LUC d'ara endavant); sobre la reconstrucció i rehabilitació de masies, cases rurals i altres edificacions fa imprescindible la redacció d'un pla especial que contingui el catàleg d'aquestes construccions.

La LUC en el seu article 47, apartat 3, determina que és permès:

- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques ambientals, paisatgístiques o socials.
- b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i

recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne el impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Això és possible, segons el mateix article 47 sempre i quan les construccions hagin estat incloses pel planejament urbanístic en un catàleg específic que en permeti la seva reconstrucció o rehabilitació i en justifiqui les raons de la seva preservació.

La disposició transitòria divuitena de la LUC fa referència a les Disposicions aplicables fins a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme. En aquesta disposició, entre d'altres, s'estableix que s'apliquen les disposicions reglamentàries vigents (això és el Decret 305/2006, del 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme) en tot allò que no s'oposi, no contradigui ni resulti incompatible amb la pròpia llei.

Així, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU d'ara endavant) regula, en el seu l'article 55, la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals d'acord amb el previst per la llei d'urbanisme a aquests efectes, i en desenvolupa algun aspecte referent als usos i a les condicions de reconstrucció o rehabilitació.

L'ajuntament de Font-Rubí està tramitant, paral·lelament a aquesta modificació puntual, el nou Pla especial del catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, que contempla usos i regulacions que no estan contemplades en les NNSS i que requereixen la seva adequació.

La conveniència i oportunitat de la present modificació es justifica, doncs, en la necessitat d'adaptar tots aquells articles que entren en contradicció amb el Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, així com regular els aspectes que no hi són contemplats, com la divisió horitzontal en les edificacions incloses al citat pla especial.

### **3. AGENDA**

De l'aprovació d'aquesta modificació no se'n deriven actuacions concretes que necessitin ser executades, pel que no s'escau definir agenda.

### **4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.1.e ha d'incorporar l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

De la present modificació puntual no se'n deriven actuacions a desenvolupar que impliquin cap cost per a l'administració.

## **5. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.3.c la memòria ha d'integrar les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.

La modificació puntual que es porta a terme no incideix en la mobilitat generada, ja que únicament adequa la descripció dels usos admesos, la divisió horitzontal i la regulació de les edificacions recollides al Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable.

## **6. MEMÒRIA SOCIAL**

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.1.h ha d'incorporar una memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents.

Al ser una modificació puntual que afecta només als sòls no urbanitzables no es creu necessària la incorporació dels estudis sobre els aspectes socials en matèria d'habitatge.

## **7. INFORME AMBIENTAL**

Paral·lelament a la redacció del document d'avanç de la present Modificació puntual de les NNSS es desenvoluparà el Document Ambiental Estratègic (DAE). Aquest document conjuntament amb l'avanç de la MPNNSS serà sotmès al procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per a l'emissió de l'informe ambiental estratègic.

## **8. CANVI CLIMÀTIC**

Tanmateix, cal remarcar que el PEM és un pla molt acotat en el territori, que té per objecte la recuperació de les masies, cases rurals i altres construccions, actualment existents, d'acord amb els criteris previstos per a la legislació urbanística vigent i sempre vetllant per la preservació de l'entorn rural, els valors paisatgístics vinculats i la sostenibilitat. Per això els efectes en el medi ambient que pugui generar la rehabilitació, algun canvi d'ús o la implantació d'alguna activitat en concret s'hauran d'estudiar en el detall en el moment que es defineixi el projecte. Concretament, en les intervencions de més entitat, que no siguin petites rehabilitacions, que pot causar algun impacte sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle o sobre el canvi climàtic, caldrà

incorporar en l'avaluació d'impacte ambiental les mesures per a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic.

Tot i això, en el PEM s'indiquen els mecanismes, com a instrument d'ordenació urbanística, per al compliment de la llei mitjançant l'establiment de mesures i criteris bioclimàtics en les construccions que són objecte del Pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions siguin el màxim d'autosuficients des del punt de vista energètic i es dissenyin d'acord amb la jerarquia de criteris com podrien ser següents indicats:

- Reduir la demanda energètica de les construccions.
- Ésser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Compensar les emissions de diòxid de carboni derivat de l'impacte energètic dels edificis amb parcs de generació a partir de fonts renovables.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals.

El PEM potenciarà que les solucions constructives que s'apliquin a les edificacions existents o noves, tant estructurals com de tancaments, siguin altament eficients energèticament.

## NORMATIVA

Es proposen els canvis normatius que caldrà realitzar, indicant amb negreta el text que es modifica.

### Modificació de l'article 138 de les Normes Urbanístiques

S'afegeix un nou punt 5 a l'article 138 de les Normes Urbanístiques de Font-Rubí i s'actualitzen les referències al TR:

#### Art. 138 – Parcel·lacions mínimes

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sol no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a **l'article 139 del TR**.
2. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys en les situacions següents:
  - a) Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb **l'article 140.e del TR** i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990. Només podran autoritzar-se segregacions inferiors a les unitats mínimes quan s'incorporin a finques col·lidants. En aquest cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registral l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agrega.
  - b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sol no urbanitzable.
  - c) Quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o altres vials de domini públic.
3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal i com es disposa en l'article **144 del TR**.

Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sol, encara que només sigui pel seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.
4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals i estructura de les parcel·lacions agràries i forestals existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes.
5. **Es permetrà la divisió horitzontal en les edificacions incloses en el Pla Especial del catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable d'acord amb**



**la legislació urbanística i segons les característiques establertes a les fitxes individualitzades que defineixi el catàleg.**

Modificació de l'article 143 de les Normes Urbanístiques

S'afegeix un nou punt 5 a l'article 143 de les Normes Urbanístiques de Font-Rubí:

Art. 143 - Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.
3. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
  - a) Ús d'habitatge plurifamiliar.
  - b) Ús comercial de gran superfície.
  - c) Ús d'oficines.
  - d) Ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
  - e) Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
  - f) Garatges i tallers, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o de les explotacions agràries, o els edificis amb superfícies menor a 300 metres quadrats.
  - g) Abocadors d'escombraries, de runes i de residus industrials (excepte en les zones autoritzades).
  - h) Extraccions a cel obert o en mines i les instal·lacions relacionades amb aquestes extraccions.

Tan sols queden autoritzades aquelles activitats i instal·lacions extractives que en la data d'aprovació inicial d'aquestes normes ja estiguessin legalitzades pel Departament de medi ambient i per l'ajuntament.
4. S'admeten els usos comercial i industrial existents, legalitzats per les administracions local i autònoma en la data d'aprovació de la revisió d'aquestes normes.
5. **En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix per cadascun dels volums identificats.**

### Modificació de l'article 144 de les Normes Urbanístiques

Es modifica l'article 144 de les Normes Urbanístiques Font-Rubí, que restarà redactat de la següent manera, i s'actualitzen les referències al TR:

#### Art. 144- Disposicions generals.

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn. Qualsevol autorització en el sòl no urbanitzable no estrictament relacionada amb l'ús agrícola, ramader i forestal ho ha de ser prèviament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de conformitat amb els articles 127 i 128 del TR i seguint el procediment previst a l'article 144 del RG.

En el sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions amb usos no prohibits en l'article anterior d'aquestes normes i construccions destinades a usos agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca. Totes les construccions que es projectin tindran materials, acabats i colors terrossos que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

També podran autoritzar-se, seguint el procediment establert en l'article 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i compleixin les condicions d'ordenació i edificació específiques de la zona en que s'emplacin.

Qualsevol obra d'edificació, nova, de reforma o d'ampliació en finques amb edificis existents i que no sigui de manteniment o conservació, haurà de justificar l'emplaçament proposat, tant a nivell funcional com formal, en relació al conjunt construït. Amb aquesta finalitat els propietaris hauran d'adjuntar a l'expedient administratiu que presentin a l'ajuntament per la tramitació de la llicència, els plànols detallats de les construccions existents i la documentació fotogràfica necessària per avaluar l'estat inicial de les edificacions afectades.

**Únicament es podran portar a terme les obres de reconstrucció, rehabilitació i ampliació, en aquelles masies, cases rurals i altres edificacions incloses dins del Catàleg, amb les condicions detallades que aquest fixa, així com també l'admissió de l'habitatge familiar, en aquelles edificacions principals que contingui al Catàleg de masies i cases rurals.**

### Modificació de l'article 145 de les Normes Urbanístiques

Es modifica l'article 145 de les Normes Urbanístiques Font-Rubí, que restarà redactat de la següent manera, i s'actualitzen les referències al TR:

#### Art. 145- Habitatges.

1. Seguint el procediment previst a l'article 44 del RG, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i a més a més del **l·listat de les úniques edificacions** admeses en sòl no urbanitzable en **el Catàleg de masies i cases rurals**, i sempre i quan no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població, podran autoritzar-se els tipus d'habitatges següents:

a) Familiar

Habitatges unifamiliars vinculats a d'altres existents per ampliació de nucli familiar i que s'integrin dins de la unitat o conjunt d'habitatge afecte a l'explotació agrícola. Caldrà demostrar documentalment la relació de parentiu dels propietaris dels dos habitatges.

**Aquest tipus d'habitatges només es podran fer en aquelles edificacions principals que contingui al Catàleg de masies i cases rurals.**

La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la qual es permet la construcció de l'habitatge nou quedarà inscrita en el registre de la propietat com a indivisible.

b) Unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació

Habitatges lligats a una explotació agrícola i no vinculades a cap conjunt o habitatge preexistent. Caldrà acreditar una propietat de 5 Ha de terres de cultiu, o bé la propietat d'1,5 Ha i la resta fins a 5 Ha en règim de parceria o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1 Ha en una única extensió.

2. Aquestes edificacions tindran un sostre edificable màxim de 250 m<sup>2</sup> destinats a habitatge unifamiliar i de 300 m<sup>2</sup> destinats a construccions agrícoles complementaries a l'habitatge.

3. En qualsevol dels supòsits anteriors, en el moment d'autorització, es tindrà en consideració que els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals no siguin negatius.

4. Els tipus de les noves construccions o les reformades hauran de ser adequats a la condició aïllada o adossada de les construccions existents; la composició arquitectònica i els materials es correspondran el tipus tradicional del lloc.

5. Cap obra d'edificació en sòl no urbanitzable superarà l'alçada reguladora màxima, ja sigui en edificacions noves, reconstruïdes, reformades o ampliades. Aquesta alçada serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i planta primera; l'alçada es mesurarà en vertical, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada en qualsevol punt del perímetre construït de la planta baixa (veure els gràfics de l'annex corresponent).

6. Les cobertes no superaran el 30% de pendent.

7. Les edificacions se separaran més de 10 m dels camins públics i més de 5 m dels límits de propietats veïnes.

8. Les noves edificacions hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals. Està prohibit l'ús de pous morts i s'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.

9. Aquestes edificacions no es podran localitzar ni en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30%, ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.

10. Els materials d'acabat de façana seran:

a) D'ús prohibit: totxo vist ( com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment i teula de color fosca.

b) D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional.

### Modificació de l'article 156 de les Normes Urbanístiques

S'afegeix l'apartat "c" del punt 3. Zona d'edificis i entorns a protegir (NU/P.la-I-b) de les Normes Urbanístiques Font-Rubí, que restarà redactat de la següent manera:

#### Art. 156 – Zona d'edificis i entorns a protegir (NU/P.la-I-b)

##### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sectors en sòl no urbanitzable que pel seu valor arquitectònic, històric i ambiental s'han de mantenir els seus elements bàsics de l'edifici principal o part d'aquest i el seu entorn.

##### 2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

- a) No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici o àrea compresa dins de la zona.
- b) Tots els elements compresos dins de la zona o de l'entorn que defineix l'annex 3, ja siguin construccions auxiliars al mateix, o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal definit en l'esmentat annex i conservant, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació actual.
- c) No es permet la substitució de l'edifici principal o alteració estructural, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, dels seus acabats i de millora o condicionament dels serveis. En tot cas, en mantindran o respectaran els elements bàsics que es defineixen en l'annex 3.
- d) Les condicions d'edificació de les construccions i elements no definits com edifici principal en l'annex 3 seran les actualment existents, no admetent-se augments del volum edificable.
- e) En la zona definida com entorn de l'edificació en l'annex 3 no es permetrà cap edificació de nova planta.

### 3. CONDICIONS D'ÚS:

Usos admesos:

- a) Usos actuals
- b) Els usos propis del sistema d'equipaments
- c) **En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.**

#### Modificació de l'article 158 de les Normes Urbanístiques

Es modifica el punt 3. i 4. Zona d'interès ambiental i paisatgístic (NU/P.PAI) de les Normes Urbanístiques Font-Rubí, que restarà redactat de la següent manera:

#### Art. 158 – Zona d'interès ambiental i paisatgístic (NU/P.PAI)

##### 1. DEFINICIÓ I FINALITAT:

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge o bé per formar l'entorn de construccions monumentals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.

##### 2. SEGREGACIONS:

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

##### 3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació, la tala d'arbrat, i qualsevol modificació que destrui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

L'habitatge només es permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent. En cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes de reforma i ampliació que permeten assolir els nivells d'habitabilitat exigits en l'esmentat Decret.

**En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre les reconstruccions, ampliacions, i reformes que aquesta estableix.**

#### 4. CONDICIONS D'ÚS:

L'únic ús del sòl admès és el forestal o l'agrícola segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. A les masies, refugis, i altres edificacions existents s'hi admet l'ús que tenen abans de l'aprovació inicial d'aquest document.

**En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.**

En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.

#### Modificació de l'article 159 de les Normes Urbanístiques

Es modifica el punt 3. i 4. Zona de lliure permanent (NU/P.L) de les Normes Urbanístiques Font-Rubí, que restarà redactat de la següent manera:

#### Art. 159 – Zona de lliure permanent (NU/P.L)

##### 1. DEFINICIÓ I FINALITAT:

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.

##### 2. SEGREGACIONS:

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

##### 3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació, la tala d'arbrat, i qualsevol modificació que destrui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

L'habitatge només es permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent. En cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes de reforma i ampliació que permetin assolir els nivells d'habitabilitat exigits.

**En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre les reconstruccions, ampliacions, i reformes que aquesta estableix.**

#### 4. CONDICIONS D'ÚS:

L'únic ús del sòl admès és el forestal o l'agrícola segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. A les masies, refugis, i altres edificacions existents s'hi admet l'ús que tenen abans de l'aprovació inicial d'aquest document.

**En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.**

En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.

#### Modificació de l'article 160 de les Normes Urbanístiques

Es modifica l'apartat "c" i "d" del punt 2. Zones forestals (NU/B) de les Normes Urbanístiques Font-Rubí, que restarà redactat de la següent manera, i s'actualitzen les referències al TR:

##### Art. 160 – Zones forestals (NU/B)

#### 1. DEFINICIÓ I DESTINACIÓ:

D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquestes Normes qualifiquen com a zona forestal els sols rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per la reforestació.

Les àrees forestals compreses en aquesta qualificació són àrees boscoses que han de ser protegides com a reserva natural i àrees de bosc a conservar o repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori.

Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i al que estableix la legislació urbanística respecte a zones verdes, queden subjectes a aquesta Normativa.

La destinació de terrenys, en virtut d'aquestes Normes a zones boscoses no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat privada qualificades com a zones boscoses, seran mantingudes i conservades adequadament per garantir la millor seguretat en front als incendis.

#### 2. CONDICIONS DELS USOS I LES EDIFICACIONS:

- a) Els terrenys integrants dels boscos no podran ser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de la destinació que les Normes els atorguen. Tanmateix, s'admetrà el manteniment de les petites àrees de conreu existents, mentre els terrenys en qüestió no siguin integrats en un pla de repoblació.

A més de la intervenció atribuïda a l'Administració forestal, l'Ajuntament haurà de vetllar per impedir que, sota qualsevol pretext, es realitzin aprofitaments que comportin un atemptat al caràcter intrínsec dels boscos.

- b) Queda prohibit tot tipus d'edificació a excepció de les instal·lacions d'utilitat pública o interès social si es justifica l'absoluta necessitat de situar-les en aquells terrenys.
- c) Condicions de l'edificació:

L'habitatge només és permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent, en cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes de reforma i ampliació que permetin assolir els nivells d'habitabilitat exigits.

Només s'admetran noves edificacions d'acord amb l'art. 2.2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que s'imposen en aquestes Normes en els articles 144, al 154. La finca sobre la qual s'edifiqui, que serà una finca mínima de 25 Ha, s'haurà d'inscriure al Registre de la propietat com a unitat indivisible als afectes que preveu l'**art. 196 del TR**, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

**Únicament es podran portar a terme les obres de reconstrucció, rehabilitació i ampliació, en aquelles masies, cases rurals i altres edificacions incloses dins del Catàleg, amb les condicions detallades que aquest fixa, així com també l'admissió de l'habitatge familiar, en aquelles edificacions principals que contingui al Catàleg de masies i cases rurals.**

- d) Condicions d'ús: En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria.

**La regulació dels usos, quedarà a les determinacions del Pla especial i Catàleg de masies i cases rurals, ja que és la figura urbanística que regula els usos en aquelles edificacions del sòl no urbanitzable susceptibles de ser catalogades.**

- e) L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya.

La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

### 3. CONDICIONS DE SEGRAGACIÓ:

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats mínimes forestals, 25 hectàrees.



### Modificació de l'article 161 de les Normes Urbanístiques

Es modifica l'apartat "a" i "b" del punt 3. Zona agrícola d'especial protecció de denominació d'origen Penedès (NU/A.I) de les Normes Urbanístiques Font-Rubí, que restarà redactat de la següent manera:

#### Art. 161 – Zona agrícola d'especial protecció de denominació d'origen Penedès (NU/A.I).

##### 1. DEFINICIÓ I DESTINACIÓ:

Compren aquells sols agrícoles inclosos dins la D.O. Penedès de sol no urbanitzable, que per les seves condicions i característiques topogràfiques i d'assolellament requereixen d'una especial protecció dintre de la denominació d'origen Penedès.

L'objectiu de l'ordenació d'aquesta zona és garantir la continuïtat del cultiu de la vinya en les seves varietats autòctones (Xarel·lo, Macabeu i Perellada) admetent-se altres cultius propis de la zona.

##### 2. SEGREGACIONS:

No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de reg o de secà, que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu. A Font-rubí, 3 ha. de secà i 1 ha. de regadiu.

##### 3. CONDICIONS D'USOS I EDIFICACIONS:

- a) Condicions d'ús: En general es permeten els usos d'habitatge unifamiliar, allotjament residència-casa de pagès, establiment hotel·ler, granges hípiques, cellers i magatzems agrícoles.

**En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.**

- b) Condicions d'edificació:

Els edificis de nova planta es regulen per les determinacions que regula l'art. 144 i següents d'aquestes normes.

Les reconstruccions, reformes i/o ampliacions dels habitatges existents es regularan per les determinacions que regulen els articles 144 i 145 d'aquesta normativa, **a exclusió de les que estan incloses dins el Pla Especial.**

Els habitatges reconstruïts i els existents es podran ampliar fins assolir una superfície construïda màxima total de 550 metres quadrats (250 m<sup>2</sup> destinats a habitatge unifamiliar i 300 m<sup>2</sup> a construccions agrícoles complementaries a l'habitatge). D'aquests 550 m<sup>2</sup> compositivament, 350 m<sup>2</sup> estaran construïts en un únic volum i la resta en construccions complementaries.

S'admet la rehabilitació dels volums edificats annexes als habitatges existents per destinar-los a l'ús original o a activitats d'allotjament rural, sempre que hagin estat construïts amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes normes i descrits o recollits en l'annex corresponent a les edificacions existents en sol no urbanitzable.

Aquestes edificacions annexes han de conservar la volumetria inicial, un cop rehabilitades no podran incrementar el sostre edificat original. En cas de reconstrucció l'alçada màxima reguladora no podrà superar els 6,50 metres, que corresponen a planta baixa i una planta pis. Per obtenir la legalització d'aquest nous usos d'allotjament caldrà l'informe favorable del Departament de turisme de la Generalitat, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas.

S'admet tanmateix la rehabilitació dels volums edificats per a l'ús d'establiment hotel·ler, independentment del seu ús actual. Es permet tanmateix la seva ampliació fins a 550 m<sup>2</sup>, en aquest cas, l'ampliació es podrà desenvolupar en planta baixa i pis més golfes, aquestes edificacions es poden annexar a l'edifici existent o fer-se separatament d'ell. Es permet tanmateix una superfície destinada a usos auxiliars que complementin l'ús d'establiment hotel·ler, com ara cuines, instal·lacions, sales de convencions, restaurant, etc, fins a 200 m<sup>2</sup> de superfície construïda total que no caldrà necessàriament que estiguin al costat de l'edificació principal. L'alçada màxima reguladora de les edificacions no podrà superar els 7 metres, que corresponen a planta baixa, una planta pis i golfes. Es permet el sol de la finca per activitats de lleure sense construcció associada (piscines, pistes, etc) que caldrà justificar a l'expedient.

Per obtenir la legalització d'aquest nous usos hotelers caldrà l'informe favorable del Departament de turisme de la Generalitat, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas. No es fixa un nombre màxim de places, aquest s'haurà d'establir justificant la seva conveniència en l'expedient per a la seva autorització.

La finca sobre la qual es rehabilitin volums annexes existents per a allotjaments i per a establiments hotelers haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible, als efectes que preveu l'art. 140 del TR, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

El projecte de reforma o ampliació de les edificacions existents, annexes o principals, haurà de justificar mitjanant documentació gràfica i fotogràfica l'estat actual del conjunt. En cas de substitució de qualsevol volum existent! per un de nou, caldrà que un dictamen signat pel tècnic corresponent justifiqui la impossibilitat tècnica de respectar els volums existents.

**En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre les reconstruccions, ampliacions, i reformes que aquesta estableix.**

### Modificació de l'article 162 de les Normes Urbanístiques

Es modifica l'apartat "a" i "b" del punt 3. Zona agrícola de denominació d'origen Penedès (NU/A.II) de les Normes Urbanístiques Font-Rubí, que restarà redactat de la següent manera i s'actualitzen les referències al TR:

#### Art. 162 – Zona agrícola de denominació d'origen Penedès (NU/A.II).

##### 1. DEFINICIÓ I DESTINACIÓ:

Compren aquells sols agrícoles inclosos dintre de la D.O. Penedès que per les seves condicions i característiques tenen un especial valor agrícola pels conreus – de regadiu o de secà -.

L'objectiu de l'ordenació d'aquesta zona és la protecció d'aquest sòl per tal d'assegurar la continuïtat dels usos agrícoles i dels cultius propis de la zona.

##### 2. SEGREGACIONS:

No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de reg o de secà, que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu. A Font-rubí, 3 ha. de secà i 1 ha. de regadiu.

##### 3. CONDICIONS D'USOS I EDIFICACIONS:

- a) Condicions d'ús: En general es permeten els usos agrícola, forestal i ramader. També s'admetran els usos de d'habitatge unifamiliar, allotjament residència-casa de pagès, establiment hotel·ler, granges, hípiques, cellers, magatzems agrícoles, indústries agrícoles, usos vinculats a la declaració d'utilitat pública i interès social, restaurant i bar (limitat a la reutilització d'edificis existents i a la seva ampliació).

**En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.**

- b) Condicions d'edificació:

Els edificis de nova planta es regulen per les determinacions que regulen els articles del 142 al 152 d'aquestes normes.

Les reconstruccions, reformes i/o ampliacions dels habitatges existents es regularan per les determinacions que regulen els articles 144 i 145 d'aquesta normativa, **a exclusió de les que estan incloses dins el Pla Especial.**

Els habitatges reconstruïts i els existents podran ampliar fins assolir una superfície construïda màxima total de 550 metres quadrats (250m<sup>2</sup> habitatge més garatge) de 300 metres quadrats.

S'admet tanmateix la rehabilitació deis volums edificats per a l'ús d'establiment hotel·ler, independentment del seu ús actual. Es permet tanmateix la seva ampliació fins a 550 m<sup>2</sup>, en aquest cas, l'ampliació es podrà desenvolupar en planta baixa i pis més

golfes, aquestes edificacions es poden annexar a l'edifici existent o fer-se separatament d'ell. Es permet tanmateix una superfície destinada a usos auxiliars que complementin l'ús d'establiment hotel·ler, com ara cuines, instal·lacions, sales de convencions, restaurant, etc, fins a 200 m<sup>2</sup> de superfície construïda total que no caldrà necessàriament que estiguin al costat de l'edificació principal. L'alçada màxima reguladora de les edificacions no podrà superar els 7 metres, que corresponen a planta baixa, una planta pis i golfes. Es permet el sòl de la finca per activitats de lleure sense construcció associada (piscines, pistes, etc) que caldrà justificar a l'expedient.

Per obtenir la legalització d'aquest nous usos hotelers caldrà l'informe favorable del Departament de turisme de la Generalitat, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas. No es fixa un nombre màxim de places, aquest s'haurà d'establir i justificar la seva conveniència en l'expedient per a la seva autorització.

La finca sobre la qual es rehabilitin volums annexes existents per a allotjaments haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible, als efectes que preveu **l'art. 196 del TR**, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

El projecte de reforma o ampliació de les edificacions existents, annexes o principals, haurà de justificar mitjançant documentació gràfica i fotogràfica l'estat actual del conjunt. En cas de substitució de qualsevol volum existent per un de nou, caldrà que un dictamen signat pel tècnic corresponent justifiqui la impossibilitat tècnica de respectar els volums existents.

**En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre les reconstruccions, ampliacions, i reformes que aquesta estableix.**

A continuació, s'exposa un resum dels canvis de l'articulat de les Normes Subsidiàries de Font-Rubí:

NNSS	MPNNS*
<p>Art. 138 – Parcel·lacions mínimes</p> <p>1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sol no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 139 del TR.</p> <p>2. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys en les situacions següents:</p>	<p>Art. 138 – Parcel·lacions mínimes</p> <p>1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sol no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 139 del TR.</p> <p>2. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys en les situacions següents:</p>

<p>a) Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 140.e del TR i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990. Només podran autoritzar-se segregacions inferiors a les unitats mínimes quan s'incorporin a finques col·lindants. En aquest cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registra! l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agrega.</p> <p>b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sol no urbanitzable.</p> <p>c) Quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o altres vials de domini públic.</p> <p>3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal i com es disposa en l'article 144 del TR. Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sol, encara que només sigui pel seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i deis decrets assenyalats en aquest mateix article.</p> <p>4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals i estructura de les parcel·lacions agràries i forestals existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes.</p>	<p>a) Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 140.e del TR i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990. Només podran autoritzar-se segregacions inferiors a les unitats mínimes quan s'incorporin a finques col·lindants. En aquest cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registra! l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agrega.</p> <p>b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sol no urbanitzable.</p> <p>c) Quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o altres vials de domini públic.</p> <p>3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal i com es disposa en l'article 144 del TR. Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sol, encara que només sigui pel seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i deis decrets assenyalats en aquest mateix article.</p> <p>4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals i estructura de les parcel·lacions agràries i forestals existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes.</p> <p><b>5. Es permetrà la divisió horitzontal en les edificacions incloses en el Pla Especial del catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable d'acord amb la legislació urbanística i segons les característiques establertes a les fitxes individualitzades que defineixi el catàleg.</b></p>
<p>Art. 143 - Usos permesos i usos prohibits</p>	<p>Art. 143 - Usos permesos i usos prohibits</p>

<p>1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.</p> <p>2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.</p> <p>3. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:</p> <p>a) Ús d'habitatge plurifamiliar.</p> <p>b) Ús comercial de gran superfície.</p> <p>c) Ús d'oficines.</p> <p>d) Ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.</p> <p>e) Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.</p> <p>f) Garatges i tallers, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o de les explotacions agràries, o els edificis amb superfícies menor a 300 metres quadrats.</p> <p>g) Abocadors d'escombraries, de runes i de residus industrials (excepte en les zones autoritzades).</p> <p>h) Extraccions a cel obert o en mines i les instal·lacions relacionades amb aquestes extraccions.</p> <p>4. S'admeten els usos comercial i industrial existents, legalitzats per les administracions local i autònoma en la data d'aprovació de la revisió d'aquestes normes.</p>	<p>1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.</p> <p>2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.</p> <p>3. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:</p> <p>a) Ús d'habitatge plurifamiliar.</p> <p>b) Ús comercial de gran superfície.</p> <p>c) Ús d'oficines.</p> <p>d) Ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.</p> <p>e) Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.</p> <p>f) Garatges i tallers, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o de les explotacions agràries, o els edificis amb superfícies menor a 300 metres quadrats.</p> <p>g) Abocadors d'escombraries, de runes i de residus industrials (excepte en les zones autoritzades).</p> <p>h) Extraccions a cel obert o en mines i les instal·lacions relacionades amb aquestes extraccions.</p> <p>4. S'admeten els usos comercial i industrial existents, legalitzats per les administracions local i autònoma en la data d'aprovació de la revisió d'aquestes normes.</p>
--	--

	<p><b>5. En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix per cadascun dels volums identificats.</b></p>
<p>Art. 144- Disposicions generals.</p> <p>Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn. Qualsevol autorització en el sòl no urbanitzable no estrictament relacionada amb l'ús agrícola, ramader i forestal ho ha de ser prèviament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de conformitat amb els articles 127 i 128 del TR i seguint el procediment previst a l'article 144 del RG.</p> <p>En el sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions amb usos no prohibits en l'article anterior d'aquestes normes i construccions destinades a usos agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca. Totes les construccions que es projectin tindran materials, acabats i colors terrossos que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.</p> <p>També podran autoritzar-se, seguint el procediment establert en l'article 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i compleixin les condicions d'ordenació i edificació específiques de la zona en que s'emplacin.</p> <p>Qualsevol obra d'edificació, nova, de reforma o d'ampliació en finques amb edificis existents i que no sigui de manteniment o conservació, haurà de justificar l'emplaçament proposat,</p>	<p>Art. 144- Disposicions generals.</p> <p>Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn. Qualsevol autorització en el sòl no urbanitzable no estrictament relacionada amb l'ús agrícola, ramader i forestal ho ha de ser prèviament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de conformitat amb els articles 127 i 128 del TR i seguint el procediment previst a l'article 144 del RG.</p> <p>En el sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions amb usos no prohibits en l'article anterior d'aquestes normes i construccions destinades a usos agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca. Totes les construccions que es projectin tindran materials, acabats i colors terrossos que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.</p> <p>També podran autoritzar-se, seguint el procediment establert en l'article 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i compleixin les condicions d'ordenació i edificació específiques de la zona en que s'emplacin.</p> <p>Qualsevol obra d'edificació, nova, de reforma o d'ampliació en finques amb edificis existents i que no sigui de manteniment o conservació, haurà de justificar l'emplaçament proposat,</p>

<p>tant a nivell funcional com formal, en relació al conjunt construït. Amb aquesta finalitat els propietaris hauran d'adjuntar a l'expedient administratiu que presentin a l'ajuntament per la tramitació de la llicència, els plànols detallats de les construccions existents i la documentació fotogràfica necessària per avaluar l'estat inicial de les edificacions afectades.</p> <p>En l'annex 4 d'aquesta normativa es detalla el llistat d'habitatges o conjunts edificats existents en sòl no urbanitzable als que s'admet la realització d'obres de reconstrucció, reforma, i ampliació, dels volums principals o dels annexos d'acord amb la normativa de la zona a la que estan inclosos.</p>	<p>tant a nivell funcional com formal, en relació al conjunt construït. Amb aquesta finalitat els propietaris hauran d'adjuntar a l'expedient administratiu que presentin a l'ajuntament per la tramitació de la llicència, els plànols detallats de les construccions existents i la documentació fotogràfica necessària per avaluar l'estat inicial de les edificacions afectades.</p> <p><b>Únicament es podran portar a terme les obres de reconstrucció, rehabilitació i ampliació, en aquelles masies, cases rurals i altres edificacions incloses dins del Catàleg , amb les condicions detallades que aquest fixa, així com també l'admissió de l'habitatge familiar, en aquelles edificacions principals que contingui al Catàleg de masies i cases rurals.</b></p>
<p>Art. 145- Habitatges.</p> <p>1. Seguint el procediment previst a l'article 44 del RG, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i a més a més del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable en l'annex 4 d'aquesta normativa el Catàleg de masies i cases rurals, i sempre i quan no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població, podran autoritzar-se els tipus d'habitatges següents:</p> <p>a) Familiar</p> <p>Habitatges unifamiliars vinculats a d'altres existents per ampliació de nucli familiar i que s'integrin dins de la unitat o conjunt d'habitatge afecte a l'explotació agrícola. Caldrà demostrar documentalment la relació de parentiu dels propietaris dels dos habitatges.</p> <p>La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la qual es permet la construcció de l'habitatge nou quedarà inscrita en el registre de la propietat com a indivisible.</p> <p>b) Unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació</p>	<p>Art. 145- Habitatges.</p> <p>1. Seguint el procediment previst a l'article 44 del RG, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i a més a més del <b>llistat de les úniques edificacions admeses en sòl no urbanitzable en el Catàleg de masies i cases rurals</b>, i sempre i quan no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població, podran autoritzar-se els tipus d'habitatges següents:</p> <p>a) Familiar</p> <p>Habitatges unifamiliars vinculats a d'altres existents per ampliació de nucli familiar i que s'integrin dins de la unitat o conjunt d'habitatge afecte a l'explotació agrícola. Caldrà demostrar documentalment la relació de parentiu dels propietaris dels dos habitatges. <b>Aquest tipus d'habitatges només es podran fer en aquelles edificacions principals que contingui al Catàleg de masies i cases rurals.</b></p> <p>La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la qual es permet la construcció de l'habitatge nou</p>



<p>Habitatges lligats a una explotació agrícola i no vinculades a cap conjunt o habitatge preexistent. Caldrà acreditar una propietat de 5 Ha de terres de cultiu, o bé la propietat d'1,5 Ha i la resta fins a 5 Ha en règim de parceria o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1 Ha en una única extensió.</p> <p>2. Aquestes edificacions tindran un sostre edificable màxim de 250 m2 destinats a habitatge unifamiliar i de 300 m2 destinats a construccions agrícoles complementaries a l'habitatge.</p> <p>3. En qualsevol dels supòsits anteriors, en el moment d l'autorització, es tindrà en consideració que els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals no siguin negatius.</p> <p>4. Els tipus de les noves construccions o les reformades hauran de ser adequats a la condició aïllada o adossada de les construccions existents; la composició arquitectònica i els materials es correspondran el tipus tradicional del lloc.</p> <p>5. Cap obra d'edificació en sòl no urbanitzable superarà l'alçada reguladora màxima, ja sigui en edificacions noves, reconstruïdes, reformades o ampliades. Aquesta alçada serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i planta primera; l'alçada es mesurarà en vertical, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada en qualsevol punt del perímetre construït de la planta baixa (veure els gràfics de l'annex corresponent).</p> <p>6. Les cobertes no superaran el 30% de pendent.</p>	<p>quedarà inscrita en el registre de la propietat com a indivisible.</p> <p>b) Unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació</p> <p>Habitatges lligats a una explotació agrícola i no vinculades a cap conjunt o habitatge preexistent. Caldrà acreditar una propietat de 5 Ha de terres de cultiu, o bé la propietat d'1,5 Ha i la resta fins a 5 Ha en règim de parceria o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1 Ha en una única extensió.</p> <p>2. Aquestes edificacions tindran un sostre edificable màxim de 250 m2 destinats a habitatge unifamiliar i de 300 m2 destinats a construccions agrícoles complementaries a l'habitatge.</p> <p>3. En qualsevol dels supòsits anteriors, en el moment d l'autorització, es tindrà en consideració que els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals no siguin negatius.</p> <p>4. Els tipus de les noves construccions o les reformades hauran de ser adequats a la condició aïllada o adossada de les construccions existents; la composició arquitectònica i els materials es correspondran el tipus tradicional del lloc.</p> <p>5. Cap obra d'edificació en sòl no urbanitzable superarà l'alçada reguladora màxima, ja sigui en edificacions noves, reconstruïdes, reformades o ampliades. Aquesta alçada serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i planta primera; l'alçada es mesurarà en vertical, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada en qualsevol punt del perímetre construït de la planta baixa (veure els gràfics de l'annex corresponent).</p> <p>6. Les cobertes no superaran el 30% de pendent.</p>
---	---

<p>7. Les edificacions se separaran més de 10 m dels camins públics i més de 5 m dels límits de propietats veïnes.</p> <p>8. Les noves edificacions hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals. Està prohibit l'ús de pous morts i s'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.</p> <p>9. Aquestes edificacions no es podran localitzar ni en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30%, ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.</p> <p>10. Els materials d'acabat de façana seran:</p> <p>a) D'ús prohibit: totxo vist ( com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment i teula de color fosca.</p> <p>b) D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional.</p>	<p>7. Les edificacions se separaran més de 10 m dels camins públics i més de 5 m dels límits de propietats veïnes.</p> <p>8. Les noves edificacions hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals. Està prohibit l'ús de pous morts i s'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.</p> <p>9. Aquestes edificacions no es podran localitzar ni en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30%, ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.</p> <p>10. Els materials d'acabat de façana seran:</p> <p>a) D'ús prohibit: totxo vist ( com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment i teula de color fosca.</p> <p>b) D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional.</p>
<p>Art. 156 – Zona d'edificis i entorns a protegir (NU/P.Ia-I-b)</p> <p>1. DEFINICIÓ: Comprèn aquells sectors en sòl no urbanitzable que pel seu valor arquitectònic, històric i ambiental s'han de mantenir els seus elements bàsics de l'edifici principal o part d'aquest i el seu entorn.</p> <p>2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:</p> <p>a) No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici o àrea compresa dins de la zona.</p>	<p>Art. 156 – Zona d'edificis i entorns a protegir (NU/P.Ia-I-b)</p> <p>1. DEFINICIÓ: Comprèn aquells sectors en sòl no urbanitzable que pel seu valor arquitectònic, històric i ambiental s'han de mantenir els seus elements bàsics de l'edifici principal o part d'aquest i el seu entorn.</p> <p>2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:</p> <p>a) No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici o àrea compresa dins de la zona.</p>

<p>b) Tots els elements compresos dins de la zona o de l'entorn que defineix l'annex 3, ja siguin construccions auxiliars al mateix, o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal definit en l'esmentat annex i conservant, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació actual.</p> <p>c) No es permet la substitució de l'edifici principal o alteració estructural, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, dels seus acabats i de millora o condicionament dels serveis. En tot cas, en mantindran o respectaran els elements bàsics que es defineixen en l'annex 3.</p> <p>d) Les condicions d'edificació de les construccions i elements no definits com edifici principal en l'annex 3 seran les actualment existents, no admetent-se augments del volum edificable.</p> <p>e) En la zona definida com entorn de l'edificació en l'annex 3 no es permetrà cap edificació de nova planta.</p> <p>3. CONDICIONS D'ÚS: Usos admesos:</p> <p>a) Usos actuals</p> <p>b) Els usos propis del sistema d'equipaments</p>	<p>b) Tots els elements compresos dins de la zona o de l'entorn que defineix l'annex 3, ja siguin construccions auxiliars al mateix, o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal definit en l'esmentat annex i conservant, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació actual.</p> <p>c) No es permet la substitució de l'edifici principal o alteració estructural, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, dels seus acabats i de millora o condicionament dels serveis. En tot cas, en mantindran o respectaran els elements bàsics que es defineixen en l'annex 3.</p> <p>d) Les condicions d'edificació de les construccions i elements no definits com edifici principal en l'annex 3 seran les actualment existents, no admetent-se augments del volum edificable.</p> <p>e) En la zona definida com entorn de l'edificació en l'annex 3 no es permetrà cap edificació de nova planta.</p> <p>3. CONDICIONS D'ÚS: Usos admesos:</p> <p>a) Usos actuals</p> <p>b) Els usos propis del sistema d'equipaments</p> <p><b>c) En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.</b></p>
<p>Art. 158 – Zona d'interès ambiental i paisatgístic (NU/P.PAI)</p> <p>1. DEFINICIÓ I FINALITAT: Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques</p>	<p>Art. 158 – Zona d'interès ambiental i paisatgístic (NU/P.PAI)</p> <p>1. DEFINICIÓ I FINALITAT: Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques</p>

<p>o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge o bé per formar l'entorn de construccions monumentals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.</p> <p><b>2. SEGREGACIONS:</b></p> <p>No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.</p> <p><b>3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:</b></p> <p>En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació, la tala d'arbrat, i qualsevol modificació que destrui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn.</p> <p>L'habitatge només es permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent. En cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes de reforma i ampliació que permeten assolir els nivells d'habitabilitat exigits en l'esmentat Decret.</p> <p><b>4. CONDICIONS D'ÚS:</b></p> <p>L'únic ús del sòl admès és el forestal o l'agrícola segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. A les masies, refugis, i altres edificacions existents s'hi admet l'ús que tenen abans de l'aprovació inicial d'aquest document.</p> <p>En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.</p>	<p>o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge o bé per formar l'entorn de construccions monumentals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.</p> <p><b>2. SEGREGACIONS:</b></p> <p>No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.</p> <p><b>3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:</b></p> <p>En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació, la tala d'arbrat, i qualsevol modificació que destrui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn.</p> <p>L'habitatge només es permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent. En cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes de reforma i ampliació que permeten assolir els nivells d'habitabilitat exigits en l'esmentat Decret.</p> <p><b>En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre les reconstruccions, ampliacions, i reformes que aquesta estableix.</b></p> <p><b>4. CONDICIONS D'ÚS:</b></p> <p>L'únic ús del sòl admès és el forestal o l'agrícola segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. A les masies, refugis, i altres edificacions existents</p>
--	--

	<p>s'hi admet l'ús que tenen abans de l'aprovació inicial d'aquest document.</p> <p><b>En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.</b></p> <p>En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.</p>
<p>Art. 159 – Zona de lliure permanent (NU/P.L)</p> <p><b>1. DEFINICIÓ I FINALITAT:</b> Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.</p> <p><b>2. SEGREGACIONS:</b> No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.</p> <p><b>3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:</b> En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació, la tala d'arbrat, i qualsevol modificació que destrui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn. L'habitatge només es permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent. En cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes</p>	<p>Art. 159 – Zona de lliure permanent (NU/P.L)</p> <p><b>1. DEFINICIÓ I FINALITAT:</b> Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.</p> <p><b>2. SEGREGACIONS:</b> No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.</p> <p><b>3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:</b> En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació, la tala d'arbrat, i qualsevol modificació que destrui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn. L'habitatge només es permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent. En cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes</p>

<p>de reforma i ampliació que permetin assolir els nivells d'habitabilitat exigits.</p> <p>4. CONDICIONS D'ÚS:</p> <p>L'únic ús del sòl admès és el forestal o l'agrícola segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. A les masies, refugis, i altres edificacions existents s'hi admet l'ús que tenen abans de l'aprovació inicial d'aquest document.</p> <p>En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.</p>	<p>de reforma i ampliació que permetin assolir els nivells d'habitabilitat exigits.</p> <p><b>En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre les reconstruccions, ampliacions, i reformes que aquesta estableix.</b></p> <p>4. CONDICIONS D'ÚS:</p> <p>L'únic ús del sòl admès és el forestal o l'agrícola segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. A les masies, refugis, i altres edificacions existents s'hi admet l'ús que tenen abans de l'aprovació inicial d'aquest document.</p> <p><b>En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.</b></p> <p>En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.</p>
<p>Art. 160 – Zones forestals (NU/B)</p> <p>1. DEFINICIÓ I DESTINACIÓ:</p> <p>D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya , aquestes Normes qualifiquen com a zona forestal els sols rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per la reforestació.</p> <p>Les àrees forestals compreses en aquesta qualificació són àrees boscoses que han de ser protegides com a reserva natural i àrees de bosc a conservar o repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori.</p>	<p>Art. 160 – Zones forestals (NU/B)</p> <p>1. DEFINICIÓ I DESTINACIÓ:</p> <p>D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya , aquestes Normes qualifiquen com a zona forestal els sols rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per la reforestació.</p> <p>Les àrees forestals compreses en aquesta qualificació són àrees boscoses que han de ser protegides com a reserva natural i àrees de bosc a conservar o repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori.</p>

<p>Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i al que estableix la legislació urbanística respecte a zones verdes, queden subjectes a aquesta Normativa.</p> <p>La destinació de terrenys, en virtut d'aquestes Normes a zones boscoses no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat privada qualificades com a zones boscoses, seran mantingudes i conservades adequadament per garantir la millor seguretat en front als incendis.</p> <p><b>2. CONDICIONS DELS USOS I LES EDIFICACIONS:</b></p> <p>a) Els terrenys integrants dels boscos no podran ser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de la destinació que les Normes els atorguen. Tanmateix, s'admetrà el manteniment de les petites àrees de conreu existents, mentre els terrenys en qüestió no siguin integrats en un pla de repoblació.</p> <p>A més de la intervenció atribuïda a l'Administració forestal, l'Ajuntament haurà de vetllar per impedir que, sota qualsevol pretext, es realitzin aprofitaments que comportin un atemptat al caràcter intrínsec dels boscos.</p> <p>b) Queda prohibit tot tipus d'edificació a excepció de les instal·lacions d'utilitat pública o interès social si es justifica l'absoluta necessitat de situar-les en aquells terrenys.</p> <p>c) Condicions de l'edificació:</p> <p>L'habitatge només és permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent, en cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes de reforma i ampliació que permetin assolir els nivells d'habitabilitat exigits.</p> <p>Només s'admetran noves edificacions d'acord amb l'art. 2.2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que s'imposen en aquestes Normes en els articles 144, al 154.</p>	<p>Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i al que estableix la legislació urbanística respecte a zones verdes, queden subjectes a aquesta Normativa.</p> <p>La destinació de terrenys, en virtut d'aquestes Normes a zones boscoses no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat privada qualificades com a zones boscoses, seran mantingudes i conservades adequadament per garantir la millor seguretat en front als incendis.</p> <p><b>2. CONDICIONS DELS USOS I LES EDIFICACIONS:</b></p> <p>a) Els terrenys integrants dels boscos no podran ser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de la destinació que les Normes els atorguen. Tanmateix, s'admetrà el manteniment de les petites àrees de conreu existents, mentre els terrenys en qüestió no siguin integrats en un pla de repoblació.</p> <p>A més de la intervenció atribuïda a l'Administració forestal, l'Ajuntament haurà de vetllar per impedir que, sota qualsevol pretext, es realitzin aprofitaments que comportin un atemptat al caràcter intrínsec dels boscos.</p> <p>b) Queda prohibit tot tipus d'edificació a excepció de les instal·lacions d'utilitat pública o interès social si es justifica l'absoluta necessitat de situar-les en aquells terrenys.</p> <p>c) Condicions de l'edificació:</p> <p>L'habitatge només és permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent, en cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes de reforma i ampliació que permetin assolir els nivells d'habitabilitat exigits.</p> <p>Només s'admetran noves edificacions d'acord amb l'art. 2.2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que s'imposen en aquestes Normes en els articles 144, al 154.</p>
---	---

<p>La finca sobre la qual s'edifiqui, que serà una finca mínima de 25 Ha, s'haurà d'inscriure al Registre de la propietat com a unitat indivisible als afectes que preveu l'art. 140 del TR. sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.</p> <p>Les noves edificacions i les reconstruccions, ampliacions, i reformes de les edificacions admeses en l'annex 4, es regularan tal i com es determina en els articles 144 i 145 d'aquesta normativa.</p> <p>d) Condicions d'ús: En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sol que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge, l'allotjament residència casa de pagès, l'establiment hotelier i l'hípica només es permet a les masies existents.</p> <p>e) L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya.</p> <p>La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.</p> <p><b>3. CONDICIONS DE SEGRAGACIÓ:</b></p> <p>No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats mínimes forestals, 25 hectàrees.</p>	<p>La finca sobre la qual s'edifiqui, que serà una finca mínima de 25 Ha, s'haurà d'inscriure al Registre de la propietat com a unitat indivisible als afectes que preveu l'art. 140 del TR. sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.</p> <p><b>Únicament es podran portar a terme les obres de reconstrucció, rehabilitació i ampliació, en aquelles masies, cases rurals i altres edificacions incloses dins del Catàleg, amb les condicions detallades que aquest fixa, així com també l'admissió de l'habitatge familiar, en aquelles edificacions principals que contingui al Catàleg de masies i cases rurals.</b></p> <p>d) Condicions d'ús: En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sol que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge, l'allotjament residència casa de pagès, l'establiment hotelier i l'hípica només es permet a les masies existents.</p> <p><b>La regulació dels usos, quedarà a les determinacions del Pla especial i Catàleg de masies i cases rurals, ja que és la figura urbanística que regula els usos en aquelles edificacions del sòl no urbanitzable susceptibles de ser catalogades.</b></p> <p>e) L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya.</p> <p>La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.</p> <p><b>3. CONDICIONS DE SEGRAGACIÓ:</b></p> <p>No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats mínimes forestals, 25 hectàrees.</p>
---	--



<p>Art. 161 – Zona agrícola d'especial protecció de denominació d'origen Penedès (NU/A.I)</p> <p>1. DEFINICIÓ I DESTINACIÓ:</p> <p>Compren aquells sols agrícoles inclosos dins la D.O. Penedès de sol no urbanitzable, que per les seves condicions i característiques topogràfiques i d'asolellament requereixen d'una especial protecció dintre de la denominació d'origen Penedès.</p> <p>L'objectiu de l'ordenació d'aquesta zona és garantir la continuïtat del cultiu de la vinya en les seves varietats autòctones (Xarel·lo, Macabeu i Perellada) admetent-se altres cultius propis de la zona.</p> <p>2. SEGREGACIONS:</p> <p>No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de reg o de secà, que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu. A Font-rubí, 3 ha. de secà i 1 ha. de regadiu.</p> <p>3. CONDICIONS D'USOS I EDIFICACIONS:</p> <p>a) Condicions d'ús: En general es permeten els usos d'habitatge unifamiliar, allotjament residència-casa de pagès, establiment hotel·ler, granges hípiques, cellers i magatzems agrícoles.</p> <p>b) Condicions d'edificació:</p> <p>Els edificis de nova planta es regulen per les determinacions que regula l'art. 144 i següents d'aquestes normes.</p> <p>Les reconstruccions, reformes i/o ampliacions dels habitatges existents es regularan per les determinacions que regulen els articles 144 i 145 d'aquesta normativa.</p> <p>Els habitatges reconstruïts i els existents es podran ampliar fins assolir una superfície construïda màxima total de 550 metres quadrats (250 m<sup>2</sup> destinats a habitatge unifamiliar i 300 m<sup>2</sup> a construccions agrícoles complementaries a l'habitatge). D'aquests 550 m<sup>2</sup> compositivament, 350 m<sup>2</sup> estaran</p>	<p>Art. 161 – Zona agrícola d'especial protecció de denominació d'origen Penedès (NU/A.I)</p> <p>1. DEFINICIÓ I DESTINACIÓ:</p> <p>Compren aquells sols agrícoles inclosos dins la D.O. Penedès de sol no urbanitzable, que per les seves condicions i característiques topogràfiques i d'asolellament requereixen d'una especial protecció dintre de la denominació d'origen Penedès.</p> <p>L'objectiu de l'ordenació d'aquesta zona és garantir la continuïtat del cultiu de la vinya en les seves varietats autòctones (Xarel·lo, Macabeu i Perellada) admetent-se altres cultius propis de la zona.</p> <p>2. SEGREGACIONS:</p> <p>No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de reg o de secà, que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu. A Font-rubí, 3 ha. de secà i 1 ha. de regadiu.</p> <p>3. CONDICIONS D'USOS I EDIFICACIONS:</p> <p>a) Condicions d'ús: En general es permeten els usos d'habitatge unifamiliar, allotjament residència-casa de pagès, establiment hotel·ler, granges hípiques, cellers i magatzems agrícoles.</p> <p><b>En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.</b></p> <p>b) Condicions d'edificació:</p> <p>Els edificis de nova planta es regulen per les determinacions que regula l'art. 144 i següents d'aquestes normes.</p> <p>Les reconstruccions, reformes i/o ampliacions dels habitatges existents es regularan per les determinacions que regulen els articles 144 i 145 d'aquesta normativa, <b>a exclusió de les que estan incloses dins el Pla Especial.</b></p>
--	--

<p>construïts en un únic volum i la resta en construccions complementaries.</p> <p>S'admet la rehabilitació dels volums edificats annexes als habitatges existents per destinar-los a l'ús original o a activitats d'allotjament rural, sempre que hagin estat construïts amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes normes i descrits o recollits en l'annex corresponent a les edificacions existents en sol no urbanitzable.</p> <p>Aquestes edificacions annexes han de conservar la volumetria inicial, un cop rehabilitades no podran incrementar el sostre edificat original. En cas de reconstrucció l'alçada màxima reguladora no podrà superar els 6,50 metres, que corresponen a planta baixa i una planta pis. Per obtenir la legalització d'aquest nous usos d'allotjament caldrà l'informe favorable del Departament de turisme de la Generalitat, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas.</p> <p>S'admet tanmateix la rehabilitació dels volums edificats per a l'ús d'establiment hotel·ler, independentment del seu ús actual. Es permet tanmateix la seva ampliació fins a 550 m<sup>2</sup>, en aquest cas, l'ampliació es podrà desenvolupar en planta baixa i pis més golfes, aquestes edificacions es poden annexar a l'edifici existent o fer-se separatament d'ell. Es permet tanmateix una superfície destinada a usos auxiliars que complementin l'ús d'establiment hotel·ler, com ara cuines, instal·lacions, sales de convencions, restaurant, etc, fins a 200 m<sup>2</sup> de superfície construïda total que no caldrà necessàriament que estiguin al costat de l'edificació principal. L'alçada màxima reguladora de les edificacions no podrà superar els 7 metres, que corresponen a planta baixa, una planta pis i golfes. Es permet el sol de la finca per activitats de lleure sense construcció associada (piscines, pistes, etc) que caldrà justificar a l'expedient.</p> <p>Per obtenir la legalització d'aquest nous usos hotelers caldrà l'informe favorable del Departament de turisme de la Generalitat, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas. No es fixa un nombre màxim de places, aquest s'haurà d'establir justificant la seva</p>	<p>Els habitatges reconstruïts i els existents es podran ampliar fins assolir una superfície construïda màxima total de 550 metres quadrats (250 m<sup>2</sup> destinats a habitatge unifamiliar i 300 m<sup>2</sup> a construccions agrícoles complementaries a l'habitatge). D'aquests 550 m<sup>2</sup> compositivament, 350 m<sup>2</sup> estaran construïts en un únic volum i la resta en construccions complementaries.</p> <p>S'admet la rehabilitació dels volums edificats annexes als habitatges existents per destinar-los a l'ús original o a activitats d'allotjament rural, sempre que hagin estat construïts amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes normes i descrits o recollits en l'annex corresponent a les edificacions existents en sol no urbanitzable.</p> <p>Aquestes edificacions annexes han de conservar la volumetria inicial, un cop rehabilitades no podran incrementar el sostre edificat original. En cas de reconstrucció l'alçada màxima reguladora no podrà superar els 6,50 metres, que corresponen a planta baixa i una planta pis. Per obtenir la legalització d'aquest nous usos d'allotjament caldrà l'informe favorable del Departament de turisme de la Generalitat, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas.</p> <p>S'admet tanmateix la rehabilitació dels volums edificats per a l'ús d'establiment hotel·ler, independentment del seu ús actual. Es permet tanmateix la seva ampliació fins a 550 m<sup>2</sup>, en aquest cas, l'ampliació es podrà desenvolupar en planta baixa i pis més golfes, aquestes edificacions es poden annexar a l'edifici existent o fer-se separatament d'ell. Es permet tanmateix una superfície destinada a usos auxiliars que complementin l'ús d'establiment hotel·ler, com ara cuines, instal·lacions, sales de convencions, restaurant, etc, fins a 200 m<sup>2</sup> de superfície construïda total que no caldrà necessàriament que estiguin al costat de l'edificació principal. L'alçada màxima reguladora de les edificacions no podrà superar els 7 metres, que corresponen a planta baixa, una planta pis i golfes. Es permet el sol de la finca per activitats de lleure</p>
--	--

<p>conveniència en l'expedient per a la seva autorització.</p> <p>La finca sobre la qual es rehabilitin volums annexes existents per a allotjaments i per a establiments hotelers haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible, als efectes que preveu l'art. 140 del TR, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.</p> <p>El projecte de reforma o ampliació de les edificacions existents, annexes o principals, haurà de justificar mitjanant documentació gràfica i fotogràfica l'estat actual del conjunt. En cas de substitució de qualsevol volum existent! per un de nou, caldrà que un dictamen signat pel tècnic corresponent justifiqui la impossibilitat tècnica de respectar els volums existents.</p>	<p>sense construcció associada (piscines, pistes, etc) que caldrà justificar a l'expedient.</p> <p>Per obtenir la legalització d'aquest nous usos hotelers caldrà l'informe favorable del Departament de turisme de la Generalitat, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas. No es fixa un nombre màxim de places, aquest s'haurà d'establir justificar la seva conveniència en l'expedient per a la seva autorització.</p> <p>La finca sobre la qual es rehabilitin volums annexes existents per a allotjaments i per a establiments hotelers haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible, als efectes que preveu l'art. 140 del TR, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.</p> <p>El projecte de reforma o ampliació de les edificacions existents, annexes o principals, haurà de justificar mitjanant documentació gràfica i fotogràfica l'estat actual del conjunt. En cas de substitució de qualsevol volum existent! per un de nou, caldrà que un dictamen signat pel tècnic corresponent justifiqui la impossibilitat tècnica de respectar els volums existents.</p> <p><b>En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre les reconstruccions, ampliacions, i reformes que aquesta estableix.</b></p>
<p>Art. 162 – Zona agrícola de denominació d'origen Penedès (NU/A.II)</p> <p>1. DEFINICIÓ I DESTINACIÓ:</p> <p>Compren aquells sols agrícoles inclosos dintre de la D.O. Penedès que per les seves condicions i característiques tenen un especial valor agrícola pels conreus – de regadiu o de secà -.</p> <p>L'objectiu de l'ordenació d'aquesta zona és la protecció d'aquest sòl per tal d'assegurar la continuïtat dels usos agrícoles i dels cultius propis de la zona.</p>	<p>Art. 162 – Zona agrícola de denominació d'origen Penedès (NU/A.II)</p> <p>1. DEFINICIÓ I DESTINACIÓ:</p> <p>Compren aquells sols agrícoles inclosos dintre de la D.O. Penedès que per les seves condicions i característiques tenen un especial valor agrícola pels conreus – de regadiu o de secà -.</p> <p>L'objectiu de l'ordenació d'aquesta zona és la protecció d'aquest sòl per tal d'assegurar la continuïtat dels usos agrícoles i dels cultius propis de la zona.</p>

<p>2. SEGREGACIONS:</p> <p>No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de reg o de secà, que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu. A Font-rubí, 3 ha. de secà i 1 ha. de regadiu.</p> <p>3. CONDICIONS D'USOS I EDIFICACIONS:</p> <p>a) Condicions d'ús: En general es permeten els usos agrícola, forestal i ramader. També s'admetran els usos de d'habitatge unifamiliar, allotjament residència-casa de pagès, establiment hotel·ler, granges, hípiques, cellers, magatzems agrícoles, indústries agrícoles, usos vinculats a la declaració d'utilitat pública i interès social, restaurant i bar (limitat a la reutilització d'edificis existents i a la seva ampliació).</p> <p>b) Condicions d'edificació:</p> <p>Els edificis de nova planta es regulen per les determinacions que regulen els articles del 142 al 152 d'aquestes normes.</p> <p>Les reconstruccions, reformes i/o ampliacions dels habitatges existents es regularan per les determinacions que regulen els articles 144 i 145 d'aquesta normativa.</p> <p>Els habitatges reconstruïts i els existents podran ampliar fins assolir una superfície construïda màxima total de 550 metres quadrats (250m2 habitatge més garatge) de 300 metres quadrats.</p> <p>S'admet tanmateix la rehabilitació deis volums edificats per a l'ús d'establiment hotel·ler, independentment del seu ús actual. Es permet tanmateix la seva ampliació fins a 550 m2, en aquest cas, l'ampliació es podrà desenvolupar en planta baixa i pis més golfes, aquestes edificacions es poden annexar a l'edifici existent o fer-se separatament d'ell.</p>	<p>2. SEGREGACIONS:</p> <p>No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de reg o de secà, que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu. A Font-rubí, 3 ha. de secà i 1 ha. de regadiu.</p> <p>3. CONDICIONS D'USOS I EDIFICACIONS:</p> <p>a) Condicions d'ús: En general es permeten els usos agrícola, forestal i ramader. També s'admetran els usos de d'habitatge unifamiliar, allotjament residència-casa de pagès, establiment hotel·ler, granges, hípiques, cellers, magatzems agrícoles, indústries agrícoles, usos vinculats a la declaració d'utilitat pública i interès social, restaurant i bar (limitat a la reutilització d'edificis existents i a la seva ampliació).</p> <p><b>En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre els usos que aquesta estableix.</b></p> <p>b) Condicions d'edificació:</p> <p>Els edificis de nova planta es regulen per les determinacions que regulen els articles del 142 al 152 d'aquestes normes.</p> <p>Les reconstruccions, reformes i/o ampliacions dels habitatges existents es regularan per les determinacions que regulen els articles 144 i 145 d'aquesta normativa, <b>a exclusió de les que estan incloses dins el Pla Especial.</b></p> <p>Els habitatges reconstruïts i els existents podran ampliar fins assolir una superfície construïda màxima total de 550 metres quadrats (250m2 habitatge més garatge) de 300 metres quadrats.</p> <p>S'admet tanmateix la rehabilitació deis volums edificats per a l'ús d'establiment hotel·ler, independentment del seu ús actual. Es permet tanmateix la seva ampliació fins a 550 m2, en aquest cas, l'ampliació es podrà desenvolupar en planta baixa i pis més golfes, aquestes edificacions es poden annexar a l'edifici existent o fer-se separatament d'ell.</p>
--	--

<p>Es permet tanmateix una superfície destinada a usos auxiliars que complementin l'ús d'establiment hotel·ler, com ara cuines, instal·lacions, sales de convencions, restaurant, etc, fins a 200 m2 de superfície construïda total que no caldrà necessàriament que estiguin al costat de l'edificació principal. L'alçada màxima reguladora de les edificacions no podrà superar els 7 metres, que corresponen a planta baixa, una planta pis i golfes. Es permet el sòl de la finca per activitats de lleure sense construcció associada (piscines, pistes, etc) que caldrà justificar a l'expedient.</p> <p>Per obtenir la legalització d'aquest nous usos hotelers caldrà l'informe favorable del Departament de turisme de la Generalitat, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas. No es fixa un nombre màxim de places, aquest s'haurà d'establir i justificar la seva conveniència en l'expedient per a la seva autorització.</p> <p>La finca sobre la qual es rehabilitin volums annexes existents per a allotjaments haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible, als efectes que preveu l'art. 140 del TR, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.</p> <p>El projecte de reforma o ampliació de les edificacions existents, annexes o principals, haurà de justificar mitjançant documentació gràfica i fotogràfica l'estat actual del conjunt. En cas de substitució de qualsevol volum existent per un de nou, caldrà que un dictamen signat pel tècnic corresponent justifiqui la impossibilitat tècnica de respectar els volums existents.</p>	<p>Es permet tanmateix una superfície destinada a usos auxiliars que complementin l'ús d'establiment hotel·ler, com ara cuines, instal·lacions, sales de convencions, restaurant, etc, fins a 200 m2 de superfície construïda total que no caldrà necessàriament que estiguin al costat de l'edificació principal. L'alçada màxima reguladora de les edificacions no podrà superar els 7 metres, que corresponen a planta baixa, una planta pis i golfes. Es permet el sòl de la finca per activitats de lleure sense construcció associada (piscines, pistes, etc) que caldrà justificar a l'expedient.</p> <p>Per obtenir la legalització d'aquest nous usos hotelers caldrà l'informe favorable del Departament de turisme de la Generalitat, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas. No es fixa un nombre màxim de places, aquest s'haurà d'establir i justificar la seva conveniència en l'expedient per a la seva autorització.</p> <p>La finca sobre la qual es rehabilitin volums annexes existents per a allotjaments haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible, als efectes que preveu l'art. 140 del TR, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.</p> <p>El projecte de reforma o ampliació de les edificacions existents, annexes o principals, haurà de justificar mitjançant documentació gràfica i fotogràfica l'estat actual del conjunt. En cas de substitució de qualsevol volum existent per un de nou, caldrà que un dictamen signat pel tècnic corresponent justifiqui la impossibilitat tècnica de respectar els volums existents.</p> <p><b>En les masies, cases rurals i altres construccions susceptibles de ser catalogades en el Pla Especial, d'acord amb la legislació urbanística es poden admetre les reconstruccions, ampliacions, i reformes que aquesta estableix.</b></p>
--	--

\*en gris articulat modificat i en **negreta** nou articulat incorporat



**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/