



Font-Rubí

---

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

## DOCUMENT COMPRENSIU

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>1. ANTECEDENTS .....</b>	<b>2</b>
<b>2. MARC NORMATIU .....</b>	<b>2</b>
<b>3. SUSPENSÍO A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES .....</b>	<b>3</b>
<b>4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....</b>	<b>4</b>
<b>5. PROMOCIÓ I REDACCIÓ .....</b>	<b>4</b>
<b>6. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ .....</b>	<b>4</b>
<b>7. CONTINGUT .....</b>	<b>5</b>
<b>8. TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>9. AVALUACIÓ I INFORME AMBIENTAL .....</b>	<b>6</b>
<b>10. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA .....</b>	<b>6</b>
<b>10.1. Descripció de la proposta .....</b>	<b>6</b>
<b>10.2. Justificació .....</b>	<b>7</b>
<b>NORMATIVA .....</b>	<b>9</b>
<b>Modificació de l'article 138 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>9</b>
<b>Modificació de l'article 143 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>10</b>
<b>Modificació de l'article 144 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>11</b>
<b>Modificació de l'article 145 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>11</b>
<b>Modificació de l'article 156 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>13</b>
<b>Modificació de l'article 158 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>14</b>
<b>Modificació de l'article 159 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>15</b>
<b>Modificació de l'article 160 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>16</b>
<b>Modificació de l'article 161 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>18</b>
<b>Modificació de l'article 162 de les Normes Urbanístiques .....</b>	<b>20</b>

## 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'incloguin en el catàleg corresponent, amb l'objectiu de mantenir i conformar l'estructura del territori, d'acord amb el que determina la legislació urbanística.

## 2. MARC NORMATIU

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

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

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

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

### **3. SUSPENSÍO A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES**

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

- 1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.*
- 2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.*
- 3. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de*

*planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.*

Atès que aquest instrument de planejament comporta una modificació del règim urbanístic del sòl, procedeix acordar la suspensió llicències en les masies, cases rurals i altres construccions proposades per catalogar en el Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions (PEM) que es tramita en paral·lel.

#### **4. 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.

#### **5. 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.

#### **6. 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>.

## 7. CONTINGUT

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.

## 8. TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT

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

1. Presentació del document al registre general de l'Ajuntament del document per aprovació inicial.
2. Adopció de l'acord d'aprovació inicial en els dos mesos següents a la recepció de la documentació completa.
3. Exposició pública d'un mes mitjançant:
  - Edicte Publicat al B.O.P
  - Publicació en un dels diaris de més difusió.
4. Sol·licitud dels informes als següents organismes:
  - Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural
  - Departament de Medi Ambient i Habitatge
  - Agència Catalana de l'Aigua
  - Direcció General d'Arquitectura i Paisatge
  - Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació
  - Direcció General de Turisme
  - Direcció General de Carreteres
  - Institut Geològic de Catalunya
5. Informe tècnic de les al·legacions i incorporació dels informes emesos pels diferents organismes.
6. Presentació del document per aprovació provisional a l'Ajuntament.
7. Aprovació provisional.
8. Tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en el termini de deu dies.
9. Aprovació definitiva de l'expedient per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (ja que la competència és de la CTU) en un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
10. Text refós, si s'escau, de les prescripcions de l'aprovació definitiva o de la suspensió.
11. Publicació al DOGC i vigència del document.

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

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.

## **10. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA**

### **10.1. Descripció de la proposta**

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).

## **10.2. Justificació**

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'apròva 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.

## 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 registra! 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 deis 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 **llistat 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 parcel·laria 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.Ia-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.Ia-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 destrueixi 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:

Comprèn 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 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 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.**



**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/