

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 12 de setembre de 2016, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Rubí.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 19 d'abril de 2016 i de 21 de juliol de 2016, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2015/055994/B

Pla especial i Catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable, al terme municipal de Rubí

Acord de 21 de juliol de 2016

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al Text refós del Pla especial i Catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable, del municipi de Rubí, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 d'abril de 2016.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 19 d'abril de 2016 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Donar trasllat d'aquest acord al Servei de Protecció de la Legalitat Urbanística de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, per tal que es portin a terme les actuacions que es considerin oportunes en matèria de disciplina urbanística, pel que fa a la instal·lació de tipus carpa de la finca on hi ha la masia anomenada can Feliu.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Rubí.

Acord de 19 d'abril de 2016

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

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

1.1 Cal incorporar a la fitxa de can Sant Pere que la ubicació de l'ampliació de la masia ha d'estar fora de les zones amb pendents superiors al 20% i amb pinedes de pi blanc, d'acord amb les prescripcions de la resolució ambiental de la Direcció General de Polítiques Ambientals de 18 de febrer de 2016.

1.2 Cal incorporar normativament que es donarà compliment als criteris establerts a "La Masia sostenible. Guia pràctica per a la rehabilitació i la construcció sostenible", d'acord amb les prescripcions de la resolució ambiental de la Direcció General de Polítiques Ambientals de 18 de febrer de 2016.

CVE-DOGC-A-16256058-2016

1.3 Cal completar la normativa especificant en l'article 13 que, amb caràcter general, no s'admeten les ampliacions; si bé excepcionalment es poden admetre les mínimes imprescindibles quan la recuperació del volum només sigui possible mitjançant la implantació d'un nou ús col·lectiu que requereixi d'aquestes ampliacions.

1.4 Cal indicar normativament que el sostre preexistent computable a l'hora de preveure futures ampliacions es correspon amb el sostre del volum principal susceptible de ser destinat a habitatge.

1.5 Cal eliminar la classificació dels usos de residencial, terciari, de lleure i artesanal i d'equipaments i serveis comunitaris i passar directament a la descripció de cadascun dels usos pròpiament, per tal d'evitar confusions.

1.6 Cal condicionar normativament l'ús d'establiment hotel·ler i el de residències per a la gent gran i centres de rehabilitació a un sostre preexistent mínim aproximat de 1.000 m².

1.7 Cal eliminar l'article 20.2 de la normativa.

1.8 Cal excloure del Catàleg la instal·lació moderna tipus carpa inclosa en la fitxa de can Feliu i acreditar-ne la legalitat; en cas contrari caldrà donar trasllat de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona al Servei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

1.9 Cal identificar l'edificació principal respecte del celler i dels corrals de la fitxa de can Sant Pere i, d'altra banda, identificar l'edificació moderna d'obra vista com a un volum no catalogat sotmès al règim de sòl no urbanitzable.

1.10 Cal justificar les condicions per les quals ha estat inclosa en el Catàleg l'edificació secundària de la fitxa de can Tapis, així com acreditar que es tracta d'una construcció anterior a l'any 1956, o excloure-la del Catàleg.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Rubí.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

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

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta

CVE-DOGC-A-16256058-2016

de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2015/55994/B&set-locale=ca>

Barcelona, 12 de setembre de 2016

M. Teresa Manté Prats

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques del Pla especial i Catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable, del municipi de Rubí

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(16.256.058)

NORMATIVA URBANÍSTICA.

PLA ESPECIAL I CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS SITUADES EN SÒL NO URBANITZABLE, DEL MUNICIPI DE RUBÍ.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del Pla especial i Catàleg

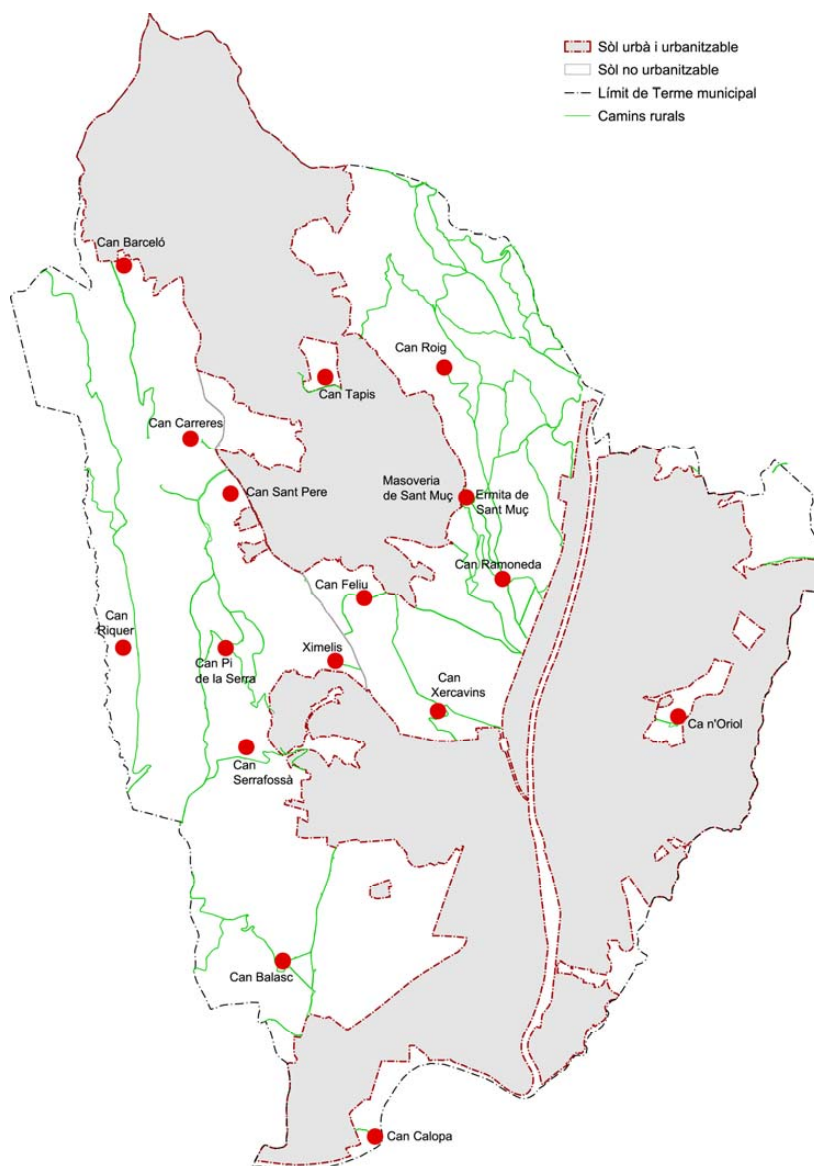
1. El Pla especial i Catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable (previst a l'article 50.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme), el constitueixen el conjunt d'edificacions situades en sòl no urbanitzable del municipi de Rubí, que cal preservar o recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, i per respondre a una estructura correcta de colonització del territori.
2. La funció principal del Pla especial i Catàleg és recuperar les masies i les cases rurals, d'acord amb els criteris previstos a la legislació urbanística vigent. La rehabilitació de les masies ha de suposar el manteniment del paisatge rural sense desvirtuar-lo.
3. El Pla especial i Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable és un document normatiu que ofereix protecció física i estableix els mecanismes d'intervenció en totes les masies i les cases rurals que hi són incloses.

Article 2. Àmbit d'actuació

1. L'àmbit del Pla especial i Catàleg és el sòl no urbanitzable del terme municipal de Rubí, en què s'ubiquen les construccions catalogades i el seu entorn més proper.
2. El Pla especial i Catàleg inclou 17 construccions situades en sòl no urbanitzable, que es corresponen amb les següents:
 - Can Balasc.
 - Can Barceló.
 - Can Calopa.
 - Can Carreres.
 - Can Feliu.
 - Ca n'Oriol.
 - Can Pi de la Serra.
 - Can Ramoneda.
 - Can Riquer.
 - Can Roig.
 - Can Sant Pere.
 - Can Serrafossà.
 - Can Tapis.

- Can Xercavins.
- Ximelis.
- Ermita de Sant Muç.
- Masoveria de Sant Muç.

3. La localització, dins del terme municipal de Rubí, de les construccions relacionades a l'apartat anterior és la següent:



Edificacions incloses al Pla especial i Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.

Article 3. Contingut i desenvolupament del Catàleg

1. Les determinacions del Pla especial i Catàleg es despleguen en els documents següents:
 - a. Memòria.
 - b. Normativa.
 - c. Fitxes específiques de les construccions situades en sòl no urbanitzable.
2. Aquest Pla especial i Catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable constitueix el cos normatiu específic que regula les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació. En allò no previst en aquest Pla especial i Catàleg s'estarà al que determina la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas, així com al que disposa el Pla general d'ordenació de Rubí, o la figura que el substitueixi.
3. Aquelles construccions que, a més a més d'estar incloses en aquest Pla especial i Catàleg, també estiguin incloses en el *Catàleg i Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí*, es regularan d'acord amb les determinacions que s'estableixen en ambdós documents. En el cas d'incompatibilitat de compliment entre les dues normatives prevaldrà la que garanteixi una major protecció de l'element protegit pel *Catàleg i Pla especial de protecció del Patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí*.
4. A les fitxes específiques de les construccions situades en sòl no urbanitzable annexes a aquest Pla especial i Catàleg s'identifica si les construccions, que formen part d'aquest document, estan incloses també dins del *Catàleg i Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí*.

Article 4. Contingut de les fitxes

1. Les fitxes regulen la normativa específica de cada una de les construccions situades en sòl no urbanitzable que formen part d'aquest Pla especial i Catàleg.
2. A les fitxes es detallen les característiques físiques i administratives actuals de les construccions, així com les intervencions possibles i l'abast d'aquestes.
3. La fitxa de cadascuna de les construccions, incloses dins d'aquest document, s'estructura en les quatre parts següents:
 - a. Identificació. S'especifiquen la localització de la construcció (adreça postal, coordenades UTM i plànol de situació a escala 1:10.000), les dades cadastrals (identificació de la finca i superfície) i les dades urbanístiques (qualificació del sòl i grau de protecció dels elements arquitectònics, en el cas que la construcció estigui inclosa al *Catàleg i Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí*).
 - b. Descripció de la masia o de la casa rural. Inclou una informació descriptiva de l'immoble, de l'entorn paisatgístic i de l'època de construcció, unes imatges de l'estat actual i la definició de l'ús actual de les edificacions, de la titularitat, de l'estat de conservació de l'immoble o del conjunt, dels serveis dels que disposa i de l'accessibilitat des dels camins públics. També s'indica si existeix alguna situació de risc i, en el seu cas, es descriu quina és.
 - c. Justificació de les raons legals per a la seva recuperació i preservació. Es determinen les raons que motiven la inclusió de l'edificació al Pla especial i Catàleg.

- d. Determinacions normatives específiques. S'incorporen les condicions específiques de cada element que cal regular complementàriament a la normativa general. Es detallen les condicions d'intervenció sobre el volum original, les condicions d'ordenació i d'ús, l'entorn, l'edificació, els serveis i l'accés. En aquest punt també s'inclou la informació gràfica següent:
- Plànol a escala 1:2.000, en què es delimita l'entorn de la masia o de la casa rural (definit a l'article 8), en què s'identifiquen els volums i els elements que formen el conjunt catalogat.
 - Ortofoto a escala 1:2.000.

Article 5. Vigència, modificació i revisió

1. Aquest Pla especial i Catàleg entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al DOGC.
2. La seva vigència serà indefinida, mentre no es procedeixi a la seva revisió o modificació, d'acord amb el que preveuen els apartats següents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla s'ajustarà a allò establert per la legislació urbanística vigent en cada moment. Tota modificació haurà de tenir, com a mínim, el mateix grau de precisió, de definició i de detall que aquest document.
4. D'acord amb els criteris de catalogació descrits a la memòria d'aquest document, es podrà revisar i actualitzar el *Pla especial i Catàleg específic de construccions en sòl no urbanitzable*, amb l'objectiu d'incloure nous elements d'acord amb les raons previstes al Text refós de la Llei d'urbanisme, o d'excloure'n algun si desapareixen les raons que han donat lloc a la seva catalogació.
5. La introducció de noves troballes al Pla especial i Catàleg requerirà la seva modificació. Així mateix, per a les noves troballes caldrà elaborar la fitxa normativa corresponent, amb el mateix grau de detall que les fitxes annexes a aquest document.

Article 6. Desenvolupament i execució

1. Per a l'obtenció de la preceptiva llicència urbanística per a la intervenció en construccions incloses en aquest Pla especial i Catàleg s'estarà al que estableixen l'article 5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 58 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com al que determinen el Pla general d'ordenació vigent, i les determinacions establertes al *Catàleg i Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí*, per a les edificacions que hi són incloses.
2. Les masies i les cases rurals de can Carreres, de can Pi de la Serra, de can Balasc, de can Xercavins, de can Feliu, de can Calopa, de ca n'Oriol i de can Riquer, a més a més del valor patrimonial arquitectònic, tenen també un valor arqueològic i una expectativa clara de tenir restes arqueològiques al subsòl. En aquest sentit, en el cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si apareix qualsevol resta paleontològica caldrà ajustar-se al que determinen la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

TÍTOL II. DISPOSICIONS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I DE L'ENTORN

Article 7. Protecció del paisatge

1. Tot projecte d'intervenció sobre un bé catalogat haurà de vetllar per la preservació de l'entorn rural i dels valors paisatgístics vinculats a la masia o a la casa rural. En aquest sentit, es tindran en compte en tots els casos les determinacions establertes al planejament general vigent i a la legislació sectorial aplicable, així com els criteris següents:
 - a. Cal garantir la conservació dels elements paisatgístics d'interès mediambiental.
 - b. S'ha d'evitar perjudicar les funcions productives i s'ha de garantir la continuïtat de les funcions ecològiques.
 - c. En el cas de nova plantació de vegetació s'utilitzaran espècies autòctones.
 - d. Qualsevol actuació associada a les masies o a les cases rurals pròximes a cursos d'aigua haurà de complir els *Criteris d'intervenció dels espais fluvials*, redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua en març de 2002.

Article 8. Entorn de la masia o de la casa rural

1. Es defineix com a entorn de la masia o de la casa rural l'àmbit més proper a l'edificació, en què s'ubiquen els volums que configuren el conjunt inclòs al Pla especial i Catàleg, i que per la proximitat a les edificacions pot estar subjecte a un ús més intensiu del sòl. En el cas de les masies, la delimitació de l'entorn inclou també l'àmbit destinat a l'era.
2. L'entorn de la masia o de la casa rural es grafia a les fitxes annexes al Pla especial i Catàleg, i hi són d'aplicació les determinacions establertes en aquestes Normes urbanístiques.
3. L'objectiu de la delimitació de l'entorn de la masia o de la casa rural és l'ordenació i la ubicació dels usos i dels serveis complementaris dels usos principals admesos a les edificacions incloses al Pla especial i Catàleg, com ara els aparcaments, les pistes esportives o les piscines, les carpes desmuntables o les instal·lacions sense sostre d'aixopluc i, per tant, sense sostre edificable que computi.
4. La implantació de nous usos a les masies i el seu entorn haurà de garantir la preservació, la recuperació i el manteniment de l'era.
5. Les intervencions que es projectin a l'entorn han de considerar i de donar tractament al conjunt de l'espai lliure de la masia o de la casa rural, així com ordenar les seves funcions.
6. Es mantindrà l'entorn de la masia o de la casa rural en condicions de neteja i d'ordre coherents amb l'ús residencial i amb el paisatge rural dels quals forma part.
7. Les intervencions que es projectin a l'entorn hauran de respectar la morfologia del terreny i de mantenir l'estructura de bancals, si existeix.
8. Es prioritzarà la conservació i la restauració dels murs de pedra seca, de les basses, dels safarejos, etc. En el cas que calgui reconstruir-los s'utilitzarà la mateixa tècnica constructiva original.

Article 9. Divisió i segregació de finques

La rehabilitació o la recuperació de les construccions en sòl no urbanitzable no ha de suposar la segregació o la divisió de la finca. En qualsevol cas, les divisions i les segregacions de finques quedaran subjectes a la legislació urbanística vigent, així com a la normativa sectorial d'aplicació.

Article 10. Accessos

1. Totes les construccions incloses al Pla especial i Catàleg han de tenir i de mantenir l'accés rodat des de la xarxa bàsica de camins públics. L'obertura de nous camins estarà condicionada al que determinin el planejament general de Rubí i la normativa sectorial d'aplicació.
2. Prèviament a qualsevol intervenció i, en funció de l'ús proposat, caldrà garantir l'accés i l'estacionament de vehicles en condicions adequades al medi rural, tant pel que fa a la qualitat com a la quantitat.
3. Es tindrà cura d'arranjar i de mantenir el camí d'accés amb una subbase granular i amb un acabament permeable (tipus terra compactada, tot-u, sauló, etc). Únicament, de manera excepcional, s'admetrà algun paviment impermeable (tipus aglomerat asfàltic o formigó) en aquells punts del recorregut en què la topografia, la geologia o la hidrologia, entre d'altres, ho considerin necessari.
4. La secció dels camins únicament es podrà modificar en aquells casos en què es justifiqui degudament per qüestions de seguretat o d'accessibilitat, i sempre de manera excepcional.

Article 11. Reconstrucció o rehabilitació de construccions situades en sòl no urbanitzable

Les reconstruccions o les rehabilitacions de les construccions en sòl no urbanitzable que formen part d'aquest Pla especial i Catàleg s'hauran de subjectar al contingut i al procediment establerts a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 12. Reconstrucció de ruïnes

1. Una ruïna es pot considerar recuperable, a l'efecte de la seva reconstrucció en el marc del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, per raons socials i quan reuneixi tots els requisits següents:
 - Quan es puguin identificar la planta original de l'assentament i les característiques del volum, i quan conservi, com a mínim, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m i/o indicis de la coberta.
 - Quan els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m².
 - Quan la implantació topogràfica de l'edificació sigui adequada.
 - Quan disposi d'accés preexistent adequat per al trànsit rodat.

En qualsevol cas, s'haurà d'acreditar la volumetria original i el seu ús com a habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registre, etc.

No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais en què els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica. Tampoc no ho són aquelles ruïnes situades en espais de risc reconegut.

2. Els projectes per a la reconstrucció d'edificacions en ruïnes incloses en aquest Pla especial i Catàleg, a més a més dels documents previstos amb caràcter general al planejament general de Rubí, hauran d'incloure un estudi documental històric i arquitectònic suficientment detallat, i la justificació de la proposta d'acord amb aquest.
3. Qualsevol intervenció en els edificis catalogats, en què el seu estat de conservació està definit com *en ruïnes*, ha de tenir la finalitat de recuperar l'edificació preexistent. Les intervencions i les obres a realitzar seran de reconstrucció integral, respectant les característiques volumètriques de les façanes i de les alçades preexistents. Si no és possible justificar l'alçada original, aquesta es limitarà a PB +1 PP.
4. De manera genèrica, a les edificacions considerades com a *ruïnes recuperables* no s'admeten ampliacions de la superfície original.

Article 13. Ampliacions

1. Es defineix com a ampliació la intervenció física per la qual s'incrementen la superfície i/o el volum construït de l'element catalogat.
2. Amb caràcter general, no s'admeten les ampliacions. No obstant això, excepcionalment, es poden admetre les mínimes imprescindibles en els casos següents:
 - Quan la recuperació del volum només sigui possible mitjançant la implantació d'un nou ús col·lectiu que requereixi d'alguna implantació localitzada.
 - Quan la masia es destini a habitatge permanent i es requereixi d'una ampliació per poder assolir les condicions d'habitabilitat.
3. L'ampliació pot situar-se dins del mateix element catalogat (entresolats, plantes intermèdies, etc), contigua a l'element, o separada d'aquest però conformant-hi una unitat arquitectònica. En el cas que l'ampliació se situï separada del cos principal caldrà ubicar-la dins de l'àmbit definit a l'article 8, com a entorn de la masia o de la casa rural, i delimitat a la fitxa corresponent.
4. Pel que fa a l'ampliació en edificacions incloses en aquest Pla especial i Catàleg, es tindrà en compte el següent:
 - a. Es prioritzarà la reforma de cossos d'edificació existents o annexos a l'edificació principal, sobre la construcció de volums de nova planta.
 - b. El volum de les noves edificacions o ampliacions serà el mínim i imprescindible per a l'ús previst, respectant sempre els valors arquitectònics, històrics i paisatgístics del conjunt edificat.
 - c. L'ampliació s'integrarà en el conjunt edificat preexistent, formant un únic conjunt arquitectònic i sense trencar el domini visual de la construcció actual.
 - d. L'ampliació no pot superar els paràmetres que es fixen a continuació, en relació amb el sostre preexistent:

Sostre preexistent (m ²)	Ampliació màxima (%)
≤ 250 m ²	20%
> 250 m ²	10%

- e. El sostre preexistent computable, a l'efecte de determinar l'ampliació màxima permesa d'acord amb el que s'estableix al punt anterior, serà el corresponent al volum principal susceptible de ser utilitzat com a habitatge familiar. Aquest volum està identificat amb color vermell i amb una trama ratllada a les fitxes corresponents annexes a aquest Pla especial i Catàleg.
 - f. En cap cas no s'admetran ampliacions successives.
 - g. L'ampliació haurà d'estar convenientment justificada.
 - h. Seran d'aplicació les condicions d'ordenació establertes a l'article 15.
5. La possibilitat d'ampliació queda regulada, de manera específica per a cada construcció, a les fitxes individualitzades annexes a aquest Pla especial i Catàleg.

Article 14. Divisió horitzontal i nombre màxim d'habitatges

1. Només s'admet la divisió horitzontal vinculada a l'ús residencial familiar.
2. La possibilitat de divisió horitzontal es regula de manera específica per a cada construcció a les fitxes individualitzades annexes a aquest Pla especial i Catàleg, d'acord amb les determinacions establertes en aquest article.
3. Els volums susceptibles de ser utilitzats com a habitatge familiar s'identifiquen amb color vermell i amb una trama ratllada a les fitxes corresponents.
4. Els criteris per admetre la divisió horitzontal són els següents:
 - a. S'admet la divisió horitzontal, sempre que es respecti l'estructura original de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
 - b. Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i, en cap cas, no s'autoritzarà la col·locació de tanques o d'elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
5. El nombre màxim d'habitatges es regula en funció del sostre disponible, a raó de 350 m² per al primer habitatge (principal), i de 150 m² com a la mitjana dels habitatges restants. Aquests mòduls s'han de considerar únicament a l'efecte de determinar el nombre màxim d'habitatges admesos, sense que suposin restriccions a les dimensions de cada habitatge. Per establir el nombre màxim d'habitatges admesos, només es computarà el sostre construït corresponent a l'edificació principal, identificada amb color vermell i amb una trama ratllada a les fitxes específiques de cada edificació. En cap cas no s'admetran més de 4 habitatges.
6. Si es duu a terme la divisió horitzontal, no s'admetrà cap ampliació.

Article 15. Condicions d'ordenació de l'edificació1. Condicions generals.

- a. La intervenció en les construccions incloses en aquest Pla Especial i Catàleg d'edificacions situades en sòl no urbanitzable ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original de les edificacions, sense desvirtuar-ne les característiques i preservant la tipologia aparent, tant exterior com interior.
- b. Les obres o les intervencions que es projectin no podran modificar substancialment el caràcter unitari del conjunt.
- c. Amb caràcter general, es mantindran la proporció de buits i de plens i la proporció de les obertures dels volums i dels elements que formen el conjunt catalogat.
- d. Es protegiran els elements simbòlics singulars identificats a les fitxes annexes a aquestes Normes urbanístiques.
- e. Els materials i els cromatismes a utilitzar seran els característics de l'entorn, integrant-los en el medi rural en què se situen, per tal d'aconseguir la màxima integració paisatgística.
- f. Caldrà donar compliment als criteris establerts a *La Masia sostenible. Guia pràctica per a la rehabilitació i la construcció sostenible*.

Article 16. Serveis

1. Amb caràcter general, i prèviament a qualsevol intervenció, caldrà garantir els serveis necessaris per a l'activitat a desenvolupar, en condicions adequades a l'ús i a l'entorn rural en què s'emplaça l'edificació.
2. Les xarxes de serveis s'integraran en el projecte tècnic d'intervenció corresponent i es realitzaran de manera que es produeixi el mínim impacte sobre el paisatge i el medi físic. El projecte s'haurà d'acompanyar d'un estudi de l'impacte previsible d'aquestes xarxes, i de la previsió de les mesures correctores adients.
3. Els projectes tècnics sobre les construccions catalogades han de preveure i de garantir la dotació de serveis, de la manera següent:
 - a. Subministrament energètic.
 - S'utilitzaran preferentment energies alternatives i renovables.
 - Les millores de subministrament energètic s'efectuaran de manera respectuosa i integrada amb el paisatge i amb les edificacions, minimitzant el seu impacte i prioritant, sempre que sigui possible, el seu soterrament.
 - b. Sanejament.
 - Qualsevol intervenció de canvi d'ús i/o de millora de les condicions d'habitabilitat garantirà preferentment la connexió a la xarxa general de clavegueram o, en el seu defecte, el sanejament autònom amb el sistema de depuració corresponent o, en el seu cas, l'assoliment dels paràmetres exigits per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria, amb la autorització d'abocament corresponent emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua.

c. Abastament.

- Qualsevol intervenció de canvi d'ús i/o de millora de les condicions d'habitabilitat haurà de justificar la disponibilitat d'aigua suficient per als usos previstos en les condicions de potabilitat degudes, així com regularitzar la situació administrativa del seu punt d'abastament. Aquelles que se subministrin a partir d'aprofitaments d'aigua procedents de pous o de lleres públiques hauran de regularitzar la situació davant de l'organisme de conca corresponent, en el cas de no disposar de la inscripció corresponent.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS RELATIVES ALS USOS

Article 17. Definició dels usos admesos

1. Els usos admesos en aquest Pla especial i Catàleg específic de construccions situades en sòl no urbanitzable són els que preveu l'article 47.3.bis del Text refós de la Llei d'urbanisme, adaptats a la classificació d'usos establerta en el punt següent.
2. Els usos previstos a l'àmbit d'aquest Pla especial i Catàleg són els següents:
 - a. Familiar. Comprèn l'habitatge destinat a l'allotjament d'una llar o d'una família, amb accés exclusiu o independent.
 - b. Habitatge rural. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat al funcionament de l'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació de recursos naturals de la finca en què s'emplaça.
 - c. Turisme.
 - Establiment hotel·ler. Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents, d'acord amb el que estableix la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.
 - Establiment de turisme rural. Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament, i d'acord amb el que estableix la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.
 - d. Restauració. És aquell que s'exerceix en recintes o en establiments que tenen per objecte oferir menjars i begudes al públic assistent, mitjançant preu.
 - e. Comercial-artesanal. Comprèn les activitats d'elaboració i de venda de productes derivats de les activitats agràries (agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals) desenvolupades en la pròpia finca o en un conjunt d'unitats d'explotació integrades sota una direcció empresarial comuna, de la qual formi part la finca en què se situa l'activitat.

- f. Activitats professionals. S'admeten, conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions lliberals. En qualsevol cas, aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc).
- g. Educació en el lleure. Comprèn aquelles activitats lúdiques i formatives, basades en activitats educatives, rurals, cíviques i socials, que promouen el perfeccionament i la millora de les habilitats, el creixement, i la capacitat de les persones, així com aquelles activitats destinades a l'esbarjo, al repòs i a la convivència dels ciutadans, que necessàriament s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura. També hi són incloses aquelles activitats de formació, de capacitació professional, d'innovació i d'incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries. L'ús d'educació en el lleure comprèn, entre d'altres, les cases de colònies, els albergs, les granges-escola i les aules-natura.
- h. Horts de lleure. Comprèn els espais agrícoles propers als nuclis urbans (ja sigui als espais lliures confrontants, als espais intersticials dins del nucli o als àmbits propers) que combinen les funcions productives relacionades amb el conreu de la terra en petites extensions de terreny, associades al consum familiar, amb finalitats socials i ambientals.
- i. Artesanals i artístics. Comprèn aquelles activitats d'elaboració i de transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, de caràcter individual o familiar, que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o a motor de baixa potència. Així mateix, també comprèn aquelles activitats vinculades a les professions lliberals relacionades amb l'art. Es tracta d'activitats compatibles amb l'ús residencial, perquè per les seves característiques no són contaminants, molestes, nocives o insalubres.
- j. Docent. Comprèn les activitats que tenen com a finalitat l'ensenyament i la formació, en totes les seves formes i graus.
- k. Sanitarioassistencial. Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i/o amb l'allotjament de malalts. Aquest ús també inclou les clíniques veterinàries i els establiments similars.
- l. Esportiu en edificacions rurals. Comprèn les activitats esportives que es poden desenvolupar a les edificacions catalogades i a l'àmbit definit a l'article 8 com a entorn de la masia o de la casa rural, i que no requereixen de noves construccions.
- m. Sociocultural.
- Cultural. Comprèn les activitats encaminades al foment del patrimoni cultural de la població i a facilitar la transmissió de cultura entre persones i grups.
 - Associatiu. Comprèn les activitats de tipus social i de promoció que desenvolupen agrupacions cíviques, culturals, polítiques, sindicals o similars.
- n. Religiós. Comprèn les activitats de tipus religiós i de culte.

Article 18. Classificació dels usos segons la permissivitat

D'acord amb el grau de permissivitat dels usos s'estableix la classificació següent:

1. Usos principals.

S'entén per ús principal aquell ús general o específic que caracteritza un sistema, una zona o una subzona. El Pla especial i Catàleg estableix com a prioritari aquell ús respecte dels altres usos que s'hi puguin establir. S'admet sempre dins de les condicions generals de localització que determinen aquestes Normes urbanístiques.

2. Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en un sistema, en una zona o en una subzona, en funció de la seva mida i de la seva posició relativa a l'edifici, o en funció de les condicions específiques que determinen aquestes Normes urbanístiques.

3. Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix emplaçar en un sistema, en una zona o en una subzona, per ser contradictori amb l'ús preferent o compatible.

Article 19. Regulació dels usos

1. Per a cada una de les construccions que formen part d'aquest Pla especial i Catàleg es regulen els usos principals, compatibles o incompatibles, quedant la regulació general recollida en aquest article, i la regulació específica a l'apartat 3. *Determinacions normatives*, de les fitxes annexes a aquest document.
2. Així mateix, en cada una de les fitxes annexes a aquest Pla especial i Catàleg s'identifiquen els volums susceptibles de ser utilitzats per als usos admesos, d'acord amb les determinacions establertes als apartats 3 i 4 d'aquest article. Els volums de l'entorn de la masia, identificats amb un asterisc, es consideren edificacions no catalogades i, per tant, no es regulen en aquestes Normes urbanístiques, sinó que resten sotmeses al règim propi del sòl no urbanitzable.
3. Els volums susceptibles de ser utilitzats per als usos admesos pel Pla especial i Catàleg i altres limitacions es descriuen de la manera següent:
 - a. A l'efecte de regular les condicions d'ús de les edificacions incloses al Pla especial i Catàleg, a les fitxes específiques de les construccions del Catàleg s'identifiquen tres tipologies de volums: els de color vermell, els de color groc i, a més a més d'aquesta codificació sobre la base de colors, s'estableix també una altra codificació mitjançant una trama ratllada que se superposa al color vermell.
 - b. Només són susceptibles de ser utilitzats com a habitatge familiar els volums identificats amb color vermell i amb una trama ratllada. A l'efecte del còmput de la densitat residencial, s'estarà al que determina l'article 14 d'aquestes Normes urbanístiques.
 - c. Els volums de l'entorn de la masia, identificats amb color vermell sense trama ratllada, són susceptibles de ser utilitzats per a qualsevol dels usos admesos, d'acord amb les determinacions de l'apartat 4 d'aquest article i amb les condicions específiques que es determinin, si escau, a la fitxa corresponent a cada construcció. No s'admet l'ús d'habitatge familiar en aquests volums.

CVE-DOGC-A-16256058-2016

- d. Els volums de l'entorn de la masia, identificats amb color groc als plànols annexos a les fitxes normatives, no són susceptibles de ser utilitzats per als usos admesos per aquest document. La seva destinació és desaparèixer i seran enderrocats en el moment en què a l'edificació principal es duguin a terme obres considerades com a gran rehabilitació, d'acord amb el que estableix l'article 119.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
4. Els usos principals, compatibles i incompatibles de les construccions incloses en aquest Pla especial i Catàleg, són els següents:

Construccions incloses al Catàleg	USOS ADMESOS															
	Familiar	Habitatge rural	Turisme	Comercial - Artesanal	Activitats professionals	Educació en el lleure	Horts de lleure	Artesanals i artístics	Docent	Sanitari-assistencial	Esportiu en edificacions rurals	Cultural	Cultural-social	Religiós		
			Establiment hotel·ler	Establiment de turisme rural	Restauració											
Can Balasc	P	C	Ca Cf	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Can Barceló	P	C	i	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Can Calopa	P	C	Ca Cf	Ca	C	C	C	Ca	Cb	C	i	i	Ca	C	C	C
Can Carreres	P	Cd	i	Cd	Cd	Cd	Cd	Cd Ca	Cd	Cd	Cd Ca	Cd Ca Cg	Cd Ca	Cd	Cd	Cd
Can Feliu	P	C	Ca Cf	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Ca n'Oriol	P	C	Ca Cf	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Can Pi de la Serra	P	C	Ca Cf	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Can Ramoneda	P	C	Ca Cf	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Can Riquer	P	C	Ce Cf	Ce	Ce	C	C	Ce	i	C	Ce	i	i	Ce	Ce	i
Can Roig	P	C	Ca Cf	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Can Sant Pere	P	C	Ca Cf	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Can Serrafossà	P	C	Ca Cf	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Can Tapis	P	C	i	C	C	C	C	Ca	Cb	C	i	i	i	C	C	C
Can Xercavins	P	C	Ca Cf	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C
Ximelis	P	C	i	C	C	C	C	Ca	Cb	C	i	i	i	C	C	C
Ermida de Sant Muç	i	i	i	i	i	i	i	i	Cb	C	i	Ca Cg	Ca	P	P	P
Masoveria de Sant Muç	P	C	i	C	C	C	C	Ca	Cb	C	Ca	Ca Cg	Ca	C	C	C

Legenda.

- i** Ús no admès. Incompatible.
- P** Ús principal. Només s'admet a les edificacions identificades als plànols amb color vermell i amb una trama ratllada.
- C** Ús compatible, d'acord amb les determinacions establertes a l'apartat 3 d'aquest article.
- Ca** Caldrà garantir i justificar l'adequació de l'accés des de la xarxa viària general.

Atès que les activitats compreses dins d'aquest ús poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerable, l'Ajuntament de Rubí podrà exigir mesures complementàries per a una ordenació millor dels accessos i de les zones d'aparcament, aprofundint sempre en una millor integració paisatgística del conjunt. En els casos extrems en què sigui imprescindible l'arribada a la finca amb autocar, es podrà sol·licitar la presentació d'un estudi de mobilitat, o d'un estudi d'integració paisatgística. La manca d'accessos adequats podrà ser motiu de denegació del permís per dur a terme aquestes activitats.
- Cb** Només s'admet a l'entorn de l'edificació, de la masia o de la casa rural definit a les fitxes individualitzades de cada edificació i a l'article 8 d'aquestes Normes urbanístiques, i sempre que les instal·lacions necessàries estiguin integrades dins de les construccions que formen part del Catàleg.
- Cc** Ús admès d'acord amb les determinacions establertes a l'apartat 3. *Determinacions normatives*, de la fitxa corresponent.
- Cd** La implantació de qualsevol d'aquests usos requerirà el cessament de l'activitat extractiva i la restauració paisatgística de l'entorn.
- Ce** La implantació de qualsevol d'aquests usos requerirà la redacció d'un Pla especial o, en el seu defecte la tramitació, d'acord amb el procediment previst a l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Cf** Només s'admet si la masia o la casa rural disposa d'un sostre preexistent de 1.000 m².
- Cg** Les residències per a la gent gran i els centres de rehabilitació només són admissibles si la masia o la casa rural disposa d'un sostre preexistent de 1.000 m².

Article 20. Nous usos

1. Per a la implantació dels usos admesos en aquest Pla especial i Catàleg caldrà que el projecte que es formuli inclogui l'adequació de l'entorn, dels accessos i dels serveis necessaris per al funcionament correcte de l'ús a implantar. Així mateix, caldrà justificar la compatibilitat del nou ús, tant amb l'estructura i amb les característiques de les edificacions que configuren la masia o la casa rural, com amb el seu entorn. En aquests supòsits, la concessió de llicència correspon a l'Ajuntament de Rubí, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, d'acord amb l'article 50.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.