

EDICTE

de 9 de juny de 2010, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referents al municipi de Rubió.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en les sessions de 22 de setembre de 2009 i de 7 d'abril de 2010, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2009/037273/N

Pla especial urbanístic del catàleg i inventari de les edificacions existents en sòl no urbanitzable, al terme municipal de Rubió

Acord de 7 d'abril de 2010

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al text refós del Pla especial urbanístic del catàleg i inventari de les edificacions existents en sòl no urbanitzable, de Rubió, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 22 de setembre de 2009.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 22 de setembre de 2009 i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Rubió.

Acord de 22 de setembre de 2009

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic del catàleg i inventari de les edificacions existents en sòl no urbanitzable, de Rubió, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal completar el Pla especial amb el compliment de les quatre darreres prescripcions de l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge, de 18 de maig de 2009, com també incorporar les prescripcions 7 a 13 de l'informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, de 20 de maig de 2009, d'acord amb l'exposat a la part valorativa d'aquest acord.

1.2 Cal suprimir de les fitxes reguladores del catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable, el caràcter generalista amb que s'admet la possibilitat d'ampliació de totes les edificacions destinades a ús d'habitatge familiar en les que no s'admet la divisió horitzontal, reservant-la exclusivament i excepcionalment només per a aquelles edificacions que presentin indicis evidents que, d'acord amb els requeriments mínims que fixa el Decret d'habitabilitat vigent, l'assoliment de la condició d'habitabilitat va necessàriament vinculada a la necessitat d'ampliació. En aquests casos, el document ha de concretar cas per cas, quan, on, com, i amb quina quantia s'admet l'ampliació.

1.3 Cal dotar amb el grau de protecció G-3 i, en conseqüència, excloure del catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable aquelles construccions que, per l'avançat estat de ruïna que presenten, no en queda suficientment justificada l'oportunitat de la seva reconstrucció, i també aquelles que mai no havien estat destinades a usos

d'habitatge rural. A tall d'exemple, és el cas de la construcció catalogada i inventariada amb els número 13.b. Ca l'Andreu (cobert).

1.4 Cal suprimir qualsevol possibilitat d'ampliació en la normativa d'aplicació sobre les edificacions incloses a l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable, i concretament les previstes en les regulacions proposades per als graus de protecció G-4 (habitatges) i G-7 (magatzems).

1.5 Cal dotar amb el grau de protecció G-1 i incloure al catàleg de masies i cases rurals les construccions que, pel grau d'integritat constructiva que presentin els seus vestigis i la seva antiguitat, en resulti suficientment justificada la seva recuperació i/o reconstrucció, o en el seu defecte, justificar els motius pels quals no han estat inclosos al catàleg. A tall d'exemple, és el cas de les construccions inventariades amb els números 06. Cal Ton; 10.b. Sant Martí de Maçana (habitatge annex); 23. Cal Magí; 50.b. Cal Agustí Macari (habitatge).

1.6 Cal completar la normativa reguladora del Pla especial amb la regulació proposada per a cada un dels 8 graus d'intervenció establerts a l'inventari, així com suprimir del contingut proposat per l'article 21. Paràmetres urbanístics per a les masies del catàleg, la possibilitat genèrica d'ampliació i la seva quantificació, supeditant la seva admissió a les determinacions de les fitxes reguladores. Igualment caldria completar l'article 22, regulador de l'ús turístic, tot clarificant que aquests usos s'admetran només en aquelles masies i cases rurals la fitxa reguladora de les quals els admeti de manera expressa.

—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 de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme 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 Rubió.

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h.

Barcelona, 9 de juny de 2010

TERESA MENDOZA I CARRANCA
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya Central

ANNEX

Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic del catàleg i inventari de les edificacions existents en sòl no urbanitzable, de Rubió

NORMATIVA URBANÍSTICA.**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CATÀLEG I INVENTARI DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS EN SÒL NO URBANITZABLE, DE RUBIÓ.****CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS****Article 1. Objecte i àmbit del Pla**

El Text refós del Pla especial de les edificacions existents en sòl no urbanitzable, catàleg i inventari té per objecte la identificació i regulació de les edificacions, construccions i instal·lacions existents en el sòl classificat com a no urbanitzable en el terme municipal de Rubió.

La identificació de les edificacions, construccions i instal·lacions existents es materialitza mitjançant: el catàleg de les masies a preservar i/o recuperar i l'inventari de les edificacions, construccions i instal·lacions existents, altres que les masies catalogades.

Article 2. Marc legal

Aquest Pla especial es redacta de conformitat amb el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i amb les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal de Rubió.

El catàleg de masies es redacta en compliment d'allò que disposen els articles 47.3 i 50.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 3. Contingut del Pla

El Text refós del Pla especial de les edificacions existents en sòl no urbanitzable, catàleg i inventari és integrat pels documents següents:

Memòria descriptiva i justificativa.

Normes urbanístiques.

Plànols d'informació.

Annex 1. Catàleg de masies.

Annex 2. Inventari de les edificacions, construccions i instal·lacions existents.

Annex 3. Documentació justificativa de les edificacions existents aportada per diferents propietats.

Article 4. Vigència del Pla

Aquest Text refós del Pla especial entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al DOGC i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.

Article 5. Revisió i modificació del Pla

Es portarà a terme la revisió del Text refós del Pla especial de les edificacions existents en sòl no urbanitzable, catàleg i inventari quan es produeixi algun dels supòsits següents: la redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rubió o l'aparició de nova legislació o planejament que incideixi substancialment en el tema.

Podrà modificar-se el Text refós del Pla especial de les edificacions existents en sòl no

urbanitzable, catàleg i inventari sempre que es raoni i justifiqui la coherència de la proposta de modificació amb les previsions d'aquest Pla. Així mateix, s'haurà de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

Article 6. Instruments de desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament d'aquest Pla s'hauran de redactar els plans especials que es prescriuen en la legislació urbanística i sectorial d'aplicació.

Es podran redactar tots aquells plans especials que raonadament justifiquin el desenvolupament detallat de determinades àrees o preexistències contemplades en aquest Pla.

Article 7. Interpretació del Pla

Aquestes Normes urbanístiques, juntament amb les condicions particulars que s'expressen en les fitxes que conformen el catàleg i l'inventari, constitueixen el cos normatiu específic del Pla.

En cas de contradiccions entre documents concurrents prevaldran les determinacions que impliquin una major protecció ambiental.

Les dades numèriques i gràfiques presents en les fitxes del catàleg i de l'inventari s'han d'entendre com a dades indicatives, en tant no es realitzi l'aixecament de plànols que es prescriu en l'article 17 d'aquestes Normes urbanístiques, amb motiu de les intervencions i usos en les edificacions que es pretenguin portar a terme.

Article 8. Obligatorietat i competència

Els particulars i l'Administració pública resten obligats al compliment de les disposicions contingudes en aquest Text refós del Pla especial i qualsevol actuació o intervenció sobre les edificacions, construccions i instal·lacions existents en el sòl no urbanitzable haurà d'ajustar-s'hi.

El desenvolupament d'aquest Text refós del Pla especial correspon tant a la iniciativa pública com a la privada, sens perjudici de les atribucions de les diferents administracions públiques, en el marc de les seves respectives competències.

CAPÍTOL II. DETERMINACIONS GENERALS DE LES INTERVENCIONS I USOS EN LES EDIFICACIONS EXISTENTS

SECCIÓ PRIMERA. Definicions i règim d'aplicació

Article 9. Definició d'edificació existent

A l'efecte del que determina aquest Text refós del Pla especial, s'entén per edificacions existents o preexistències: les masies del catàleg, totes aquelles edificacions, construccions i instal·lacions construïdes anteriorment a la redacció d'aquest Text refós del Pla especial i les edificacions, construccions i instal·lacions no autoritzades, de les quals ha prescrit, d'acord amb la legislació que els era d'aplicació, l'acció de restauració de la realitat física alterada.

Article 10. Catàleg de masies i inventari de les edificacions, construccions i instal·lacions existents

Les preexistències són recollides en el catàleg de masies i en l'inventari de les edificacions, construccions i instal·lacions existents, annexats a aquest Text refós del Pla especial.

El catàleg i l'inventari es conformen amb fitxes que expressen les dades bàsiques (localització, nom, fotografies, plànol de situació, etc.) de les preexistències catalogades o

inventariades. Les dades expressades en els croquis presents en les fitxes del catàleg són aproximades i, per tant, no tenen valor normatiu. Els usos que s'expressen en les fitxes del catàleg i de l'inventari són els usos actuals i tampoc no tenen valor normatiu.

El fet que una preexistència, o part de la preexistència, estigui inclosa en el catàleg o inventari annexats a aquest Pla, no pressuposa el seu ajustament a la legalitat ni, quan escaigui, que disposi de l'autorització corresponent per exercir l'activitat.

Article 11. Usos ajustats o no al règim establert

A l'efecte del que determina aquest Text refós del Pla especial s'entén per usos que s'ajusten al règim establert tots aquells usos que les Normes subsidiàries de planejament consideren compatibles amb la destinació del sòl no urbanitzable on s'ubiquen.

S'entén per usos que no s'ajusten al règim establert tots els usos no inclosos en el paràgraf anterior.

Els usos en les edificacions existents no poden suposar, en cap cas, afectacions dels terrenys exteriors incompatibles amb les determinacions de les Normes subsidiàries de planejament.

Article 12. Condicions generals de les intervencions en les preexistències que s'ajusten al règim d'ús establert

En les intervencions en les edificacions existents, l'ús actual de les quals s'ajusta al règim d'ús establert, són d'aplicació els paràmetres urbanístics regulats en els articles 21 i 24, segons el cas, d'aquestes Normes urbanístiques, sens perjudici de totes les altres determinacions que s'estableixen en les Normes subsidiàries de planejament i en la legislació urbanística i sectorial d'aplicació.

Les intervencions en aquest tipus d'edificacions hauran de contemplar, i així caldrà especificar-ho en el projecte que es redacti, l'adequació de les preexistències a les normes corresponents, si hi són presents, a la protecció ambiental i a l'ús racional de les energies i els recursos naturals.

Article 13. Condicions generals de les intervencions en les preexistències que no s'ajusten al règim d'ús establert

Amb excepció de les masies catalogades, en les edificacions existents, o parts d'aquestes edificacions, l'ús actual de les quals no s'ajusta al règim d'usos establert, se'ls aplica el règim jurídic següent: poden romandre en la seva ubicació amb la volumetria i ús que van ser objecte d'autorització, s'hi podran autoritzar obres de consolidació i reforma, s'hi podran autoritzar obres de rehabilitació, excepte les actuacions de gran rehabilitació enteses aquestes com el conjunt d'obres que comporten la substitució de l'edificació, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural no s'hi podran autoritzar obres que comportin augment de volum poden mantenir-se els usos preexistents i les activitats que disposin de la llicència o autorització preceptiva, sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixin per a cada zona les Normes subsidiàries de planejament i les Ordenances reguladores corresponents; l'exercici de l'activitat podrà continuar mentre no es dugui a terme el seu cessament; s'hi podran autoritzar els canvis d'ús que s'ajustin al règim d'usos establert per les Normes subsidiàries de planejament.

En les edificacions existents catalogades i inventariades, o parts d'aquestes edificacions, l'ús actual de les quals no s'ajusta al règim d'usos establert i que no van ser autoritzades i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, se'ls aplica el règim jurídic següent: s'hi podran autoritzar les obres de reparació que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions, sempre que no s'hagin de refer els fonaments o les parets mestres; no s'hi podran autoritzar obres de consolidació ni de modernització; no s'hi podran autoritzar obres que comportin augment de volum; s'hi podran autoritzar els canvis d'ús que s'ajustin al règim d'usos establert per les Normes

subsidiàries de planejament.

Tot això, sens perjudici de totes les altres determinacions que s'estableixen en les Normes subsidiàries de planejament i en la legislació urbanística i sectorial d'aplicació.

Article 14. Mesures correctores

A més a més de les condicions generals i els paràmetres urbanístics que són d'aplicació a les edificacions existents, la llicència urbanística podrà establir les mesures correctores (permeabilitat del sòl, pantalles vegetals, etc.) i les condicions de caràcter urbanístic a adoptar, per tal d'evitar la degradació del medi minorant els efectes de les edificacions i els seus accessos i serveis, sobre la qualitat ambiental i del paisatge.

Les persones interessades a qui se'ls atorgui una llicència amb expressió de mesures correctores i/o condicions de caràcter urbanístic, tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar-los compliment.

Article 15. Criteris bàsics de les intervencions

S'estableix de manera general que la tipologia, els materials i els sistemes constructius aparents han de ser els propis i coherents amb l'àmbit territorial on l'edificació estigui emplaçada, sens perjudici de les condicions i mesures que s'estableixen en els articles 13 i 14 d'aquestes Normes urbanístiques.

Les tanques noves o la substitució de les actuals es realitzaran d'acord amb la tipologia i materials que garanteixin un impacte visual mínim; la part opaca, en qualsevol cas, no superarà l'alçada de 60 centímetres.

Les obres a l'entorn de les edificacions no podran produir cap impacte negatiu sobre els valors ambientals o del paisatge en general, tenint especial cura de no eliminar, o de restituir si escau, la permeabilitat del sòl.

SECCIÓ SEGONA. Llicències urbanístiques

Article 16. Actes subjectes a llicències

Pel que fa a les obres autoritzables, s'estarà a les determinacions establertes per les Normes subsidiàries de planejament i per aquest Text refós del Pla especial, o en cas que així es prevegi, per allò que estableixin els plans especials que puguin redactar-se. Tanmateix, els canvis d'ús només podran atorgar-se si el nou ús per al qual se sol·licita llicència s'ajusta al règim d'usos establert en les Normes subsidiàries de planejament per al sòl no urbanitzable. La substitució d'una activitat per una altra de nova també s'entén com a canvi d'ús.

La represa d'ús només podrà atorgar-se en aquelles edificacions l'ús anterior de les quals sigui un ús ajustat al règim establert per les vigents, sempre que no calgui refer-ne els fonaments o parets mestres. Si es dona el cas que l'edificació residencial compta amb parts no autoritzades i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, aquestes parts no podran ser objecte de cap represa d'ús i se'ls aplicarà el règim establert en l'article 13 d'aquestes Normes urbanístiques.

Les ampliacions d'edificacions existents i la represa d'usos en aquestes, quan corresponen a una explotació agropecuària i se superen els lindars que preveu l'article 49.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme, només podran atorgar-se, seguint el procediment establert per la legislació urbanística, si es justifica la necessitat de superació dels lindars esmentats a l'empara de la legislació sectorial d'aplicació.

Les parcel·lacions urbanístiques només poden atorgar-se en el cas de finques l'ús de les quals s'ajusti al règim d'ús establert per les Normes subsidiàries de planejament i són d'aplicació les determinacions de superfície que fixen les mateixes Normes subsidiàries de planejament i la legislació sectorial.

Article 17. Documentació per a la sol·licitud de llicències

Les sol·licituds de llicència per portar a terme qualsevol dels actes que descriuen les Normes subsidiàries de planejament com a actes subjectes a llicència hauran d'anar acompanyades, a més a més de la documentació prescrita per les Ordenances i legislació vigents, de la documentació següent: aixecament de plànols, com a mínim a escala 1:100 i degudament acotats, de totes les edificacions existents, i parts d'aquestes edificacions existents en la finca, reportatge fotogràfic complet de totes les parts de l'edificació o edificacions existents en la finca, justificació específica de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic aplicable, documentació relativa a les llicències d'obres atorgades amb anterioritat i nota simple informativa de domini de l'any en curs, emesa pel Registre de la propietat.

Article 18. Procediments per a l'atorgament de llicència

L'atorgament de llicències urbanístiques municipals se subjectarà a allò que es disposa en els articles del 48 al 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme i a la legislació sectorial d'aplicació.

Les intervencions en les masies i edificacions considerades com a Béns Culturals d'Interès Local segons la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, se sotmetran a l'informe preceptiu del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya que disposa el text legal esmentat.

CAPÍTOL III. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LES INTERVENCIIONS I USOS EN LES MASIES DEL CATÀLEG**Article 19. Definició**

El catàleg de masies és compost per les 85 edificacions assenyalades amb grau d'intervenció (G-1). En les fitxes del catàleg, a més a més de la informació per situar i reconèixer les edificacions, s'hi justifiquen les raons per a la seva preservació i conservació i es determina la composició volumètrica original a respectar.

Article 20. Volumetria a respectar

En el croquis de cadascuna de les fitxes del catàleg s'assenyalen els volums edificats preexistents, que conformen la composició volumètrica original, que s'han de respectar. Les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt assenyalat i han d'estar justificades en les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.

Article 21. Paràmetres urbanístics per a les masies del catàleg

En les fitxes del catàleg s'expressen les condicions particulars que són d'aplicació a la preexistència catalogada segons el seu ús establert. Aquestes condicions regiran per sobre del que estableixin els paràmetres urbanístics següents, que són d'aplicació per a totes les preexistències del catàleg.

Les noves construccions i/o instal·lacions hauran de configurar un conjunt unitari amb les edificacions existents, tot i que es prioritzarà la reforma i rehabilitació dels volums existents.

Simultàniament a l'execució de qualsevol dels actes subjectes a llicència urbanística, hauran d'executar-se obres d'adequació i millora dels espais i/o tanques exteriors amb criteris de paisatge i vegetació adequats a les característiques de l'indret, així com de qualsevol parament de tancament deteriorat (coberta, façana, etc.). Les obres de tractament de les façanes s'hauran de realitzar amb materials d'acabament propi de façanes.

Simultàniament a les intervencions que es portin a terme, s'executaran obres o actuacions destinades a la integració paisatgística de les instal·lacions exteriors amb criteris de paisatge i vegetació adequats a les característiques de l'indret (encobriment, pantalles vegetals, etc.).

És recomanable enderrocar els coberts que contribueixen negativament en la imatge de l'edificació.

Tenint en compte que l'objectiu general és el de rehabilitació i la recuperació de volumetries preexistents a l'assentament, en general no s'admeten ampliacions de l'edificació. Malgrat tot, hi ha masies que per la seva tipologia, només és possible la recuperació de l'assentament amb un ús col·lectiu concret, que requereixi d'alguna ampliació localitzada i simultàniament, d'enderrocs de volums no reutilitzables.

En conseqüència, l'ampliació ha d'estar convenientment justificada i ha de respondre a una de les necessitats de:

- a. Ser dotades d'un ús col·lectiu, atesa la seva tipologia i entorn.
- b. Assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

Només s'admeten ampliacions una única vegada. Les fitxes del catàleg concreten quines són les edificacions que admeten alguna ampliació. Les ampliacions d'aquestes masies preexistents s'hauran de portar a terme preferiblement en terrenys amb pendent inferior o igual al 20%.

Qualsevol nova implantació d'usos o activitats no relacionades amb el medi natural o amb l'explotació dels seus recursos naturals, comportarà la justificació necessària de la seva implantació i integració en l'entorn en el que es pretén localitzar.

Els elements núm. 14. *Conjunt de ca l'Escolà*; núm. 22. *Cos principal i annexos de l'època original de la Coma*; núm. 24. *Conjunt de can Palomes*; núm. 29. *Conjunt de Querosa*; núm. 46. *Conjunt de cal Benet*, atesos els seus valors històrics, arquitectònics i culturals són inclosos en l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya i, per tant, es recomana la seva catalogació en qualitat de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

Cal protegir expressament i de manera preventiva el subsòl i les estructures de tots els conjunts, edificis o masies històriques susceptibles de conservar vestigis històrics i arqueològics. És recomanable que qualsevol actuació en aquests elements catalogats disposi d'un estudi històric, arqueològic i arquitectònic previ que determini la seva evolució constructiva i cronològica, tot garantint la protecció dels seus valors culturals.

Caldrà adoptar mesures correctores adients per protegir i conservar els hàbitats d'interès comunitari identificats que se situen dins o a prop d'elements catalogats, d'acord amb l'establert a la Directiva 92/43/CE, de 21 de maig de 1992. D'aquesta manera, caldrà garantir la seva preservació, evitant l'ocupació temporal durant qualsevol obra que es realitzi i, un cop executats els treballs, restaurant el sòl que s'hagi pogut veure alterat, mantenint ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lació necessària. En aquest sentit, els elements catalogats amb els codis 70, 72, 73 i 127 se situen sobre l'hàbitat pinedes mediterrànies, mentre que l'element 9 se situa sobre l'hàbitat alberedes, salzedes i altres boscos de ribera.

Article 22. Ús turístic

Les masies incloses en el catàleg amb un ús hotelier i/o de turisme rural poden ser destinades a establiments hotelers, excepte en la modalitat d'hotel-apartament, i a establiments de turisme rural, entesos ambdós tipus d'establiments com aquells que la legislació de turisme de Catalunya inclou en aquestes modalitats d'allotjament turístic.

No s'estableix en aquest Pla un nombre màxim de places per establiment, sinó que s'estarà a l'aplicació de la normativa sectorial per a cadascun dels volums de les masies que es destinin a l'ús turístic. Si s'ha definit en aquelles masies que s'ha pogut concretar, com són la núm. 72. *Cal Pau*; i la núm. 14. *Ca l'Escolà*.

Els usos s'admetran només en aquelles masies i cases rurals la fitxa reguladora de les quals

els admeti de manera expressa.

Article 23. Requisits de l'Agència Catalana de l'Aigua

Segons l'Agència Catalana de l'Aigua, les masies i cases rurals incloses en el catàleg han de complir les especificacions següents:

Han de regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament pel qual s'abasteixen (en cas de no disposar de la inscripció corresponent).

El sistema de tractament de les aigües residuals haurà de disposar de l'autorització d'abocament corresponent.

Pel que fa a la inundabilitat, es recorda que qualsevol actuació, o ampliació de les masies o cases rurals i les seves activitats associades haurà de respectar l'establert en l'article 6, i les disposicions transitòries primera i segona del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Qualsevol actuació associada a les masies o cases rurals haurà de complir els *Criteris d'intervenció dels espais fluvials*.

Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres (100 m), cal disposar de l'autorització prèvia corresponent de l'Agència Catalana de l'Aigua, llevat que el Pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats per l'Agència Catalana de l'Aigua i haguessin recollit les previsions oportunes formulades a l'efecte (article 78.1 del Reglament del Domini Públic Hidràulic). En tot cas, s'estarà al previst en els articles 52 a 54, 78 i 79 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

CAPÍTOL IV. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LES INTERVENCIÓNS I USOS EN LES EDIFICACIONS DE L'INVENTARI

Article 24. Definició i fitxes

L'Inventari de les edificacions, construccions i instal·lacions existents en sòl no urbanitzable és compost per 351 preexistències, agrupades en 153 conjunts o propietats, les quals s'estableixen en 8 graus d'intervenció segons l'ús actual i principal al qual es destinen.

La inclusió d'una preexistència en un grup segons un ús concret no pressuposa l'existència real de l'ús ni el seu ajustament a la legalitat ni, quan escaigui, que disposi de l'autorització corresponent per exercir l'activitat.

Article 25. Paràmetres urbanístics per a les edificacions existents de l'inventari

Els paràmetres urbanístics que són d'aplicació en les edificacions existents l'ús de les quals s'ajusta al règim d'ús establert per les Normes subsidiàries de planejament, o es canvia perquè s'ajusti, s'estableixen en les fitxes del mateix inventari. Tots els paràmetres no definits en les fitxes són els establerts en les mateixes Normes subsidiàries de planejament.

A les edificacions existents l'ús de les quals no s'ajusta al règim d'ús establert per les Normes subsidiàries de planejament, els hi serà d'aplicació el règim establert en l'article 13 d'aquestes Normes urbanístiques.

EDIFICACIONS INCLOSES EN EL CATÀLEG DE MASIES. Grau d'intervenció (G-1)

El grau d'intervenció G-1 i, per tant, el catàleg de masies, inclou aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar integrats en el patrimoni històric i artístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

El nombre de masies incloses en el catàleg de masies d'aquest Text refós del Pla especial és de 85 i corresponen a les definides en els articles 47.3 i 50.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Les masies catalogades corresponen a les fitxes amb grau d'intervenció G-1 i, si és el cas, inclouen totes les peces del conjunt i són les següents:

01	Cal Cinto.	75	Cal Xesc.
02	Ca l'Ibanyes.	77	Cal Torra.
05	Ca l'Oliva.	83	Cal Beltran.
06	Cal Ton.	85	Cal Ferrer.
09	Ca l'Eusebi.	86	Cal Jaume Marquès.
10	Sant Martí de Maçana. (habitatge annex).	90	Cal Martí Beltran.
11	Cal Sagrera.	91	Ca la Pepa.
14	Ca l'Escolà.	92	Ca l'Elies.
15	Cal Casals.	93	Cal Rigolfes.
16	Cal Bleda.	95	Can Alzina (Masia).
17	Cal Perdiu.	96	Can Alzina (Restaurant).
18	Cal Boixons.	97	La Sala.
19	Cal Noguera.	100	Buimira.
20	Cal Mateu.	101	Mas Cirer.
21	Mas del Tronc.	103	La Font Solana.
22	La Coma.	104	Cal Jaume.
23	Cal Magí.	106	Mas Pons.
24	Can Palomes.	107	Can Morera.
28	Puiggròs.	111	Muntaner.
29	Querosa.	112	Cal Montaner.
30	Ca l'Isidre Cerarols Vell.	113	Ca l'Hilari.
31	Ca l'Isidre Cerarols.	114	Cal Cansat.
33	La Torreta.	115	Ca l'Andreu.
36	La Torre del Castell.	116	Cases Noves de Comalats.
38	El Puig.	117	Cal Vicenç.
40	Cal Ramon.	119	Comalats.
41	Cal Tudó.	122	Mas Vidal.
43	Casulleres.	127	La Caseta.
46	Can Benet.	128	Cal Serill.
49	Cal Vives.	129	Cal Malric.
50	Cal Agustí Macari.	130	Cal Bacardit.
51	Ca l'Estruch.	131	Masia Canalet.
54	Briançó.	132	Can General.
55	Cal Mercaderet.	134	Ca l'Artés.
57	Cal Guixà.	135	Cal Seuba.
59	Ca la Rosa.	137	Cal Camps.
60	Cal Pallarols.	139	Cal Gavarró Nou.
61	Cal Codinelles.	140	Can Pascual.
66	Cal Cisco dels Plans.	141	Cal Baratós.
70	Cal Jordana (Torredanuça).	143	Cal Gavarró Vell.
72	Cal Pau (Torredanuça).	148	Pedrafita.
73	Cal Cintarró (Torredanuça).	149	L'Hostal Vell.
		151	Ca l'Oller Vell.

El número correspon a la fitxa de catàleg o d'inventari del Text refós del Pla especial.

EDIFICACIONS INCLOSES EN L'INVENTARI

En l'inventari s'inclouen totes les edificacions, construccions i instal·lacions existents actualment en el sòl no urbanitzable. La classificació dels cossos s'ha realitzat mitjançant graus d'intervenció i, a part del grau d'intervenció (G-1), que fa referència a les edificacions incloses al catàleg, s'han establert 7 graus d'Intervenció més. A cada peça inventariada se l'hi ha assignat un grau d'intervenció, de manera que dins d'un mateix conjunt d'edificacions hi trobem graus diferents. A continuació es defineixen els diferents graus d'intervenció establerts.

1. Grau d'intervenció (G-2)

S'inclouen en aquest grup totes les construccions, coberts i petits cossos auxiliars dedicats a usos agrícoles.

2. Grau d'intervenció (G-3)

S'inclouen en aquest grup les construccions que actualment es troben en ruïnes, si aquestes no són prou rellevants, o els elements discordants amb l'entorn.

3. Grau d'intervenció (G-4)

S'inclouen en aquest grup les edificacions destinades a habitatge unifamiliar que, per les seves característiques, no són considerades com a masia.

4. Grau d'intervenció (G-5)

S'inclouen en aquest grup les instal·lacions i edificacions destinades actualment per a equipaments.

5. Grau d'intervenció (G-6)

S'inclouen dins d'aquest grup les edificacions destinades actualment a granja, sola o amb habitatge lligat a l'explotació.

6. Grau d'intervenció (G-7)

S'inclouen en aquest grup les edificacions destinades a usos de magatzems agrícoles.

7. Grau d'intervenció (G-8)

S'inclouen en aquest grup les edificacions existents de caràcter religiós.