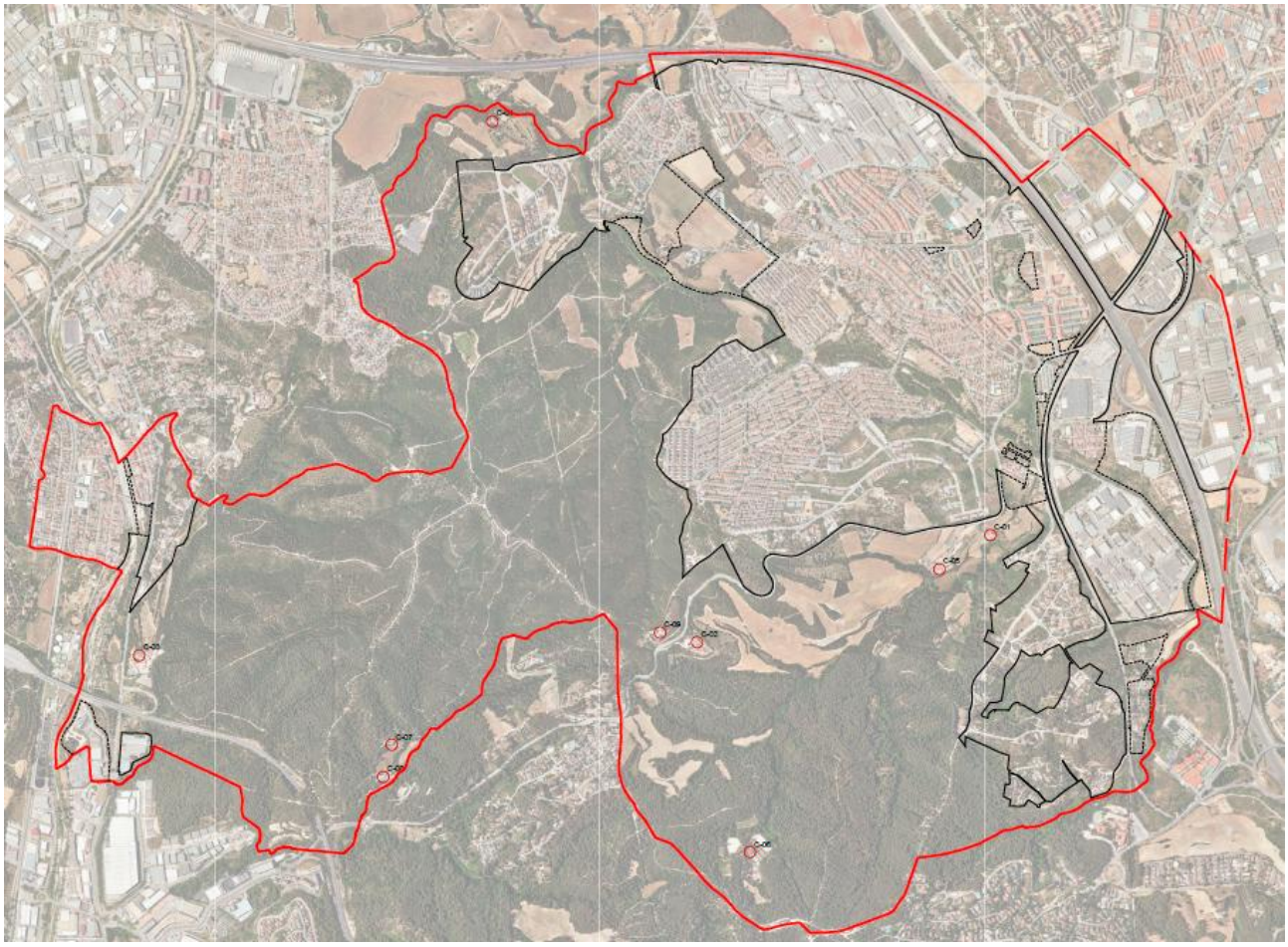
Sant Quirze del Vallès



PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SOL NO URBANITZABLE

Sant Quirze del Vallès

Aprovació inicial

Setembre 2026

PEDRO ANTONIO GALLEGO CAÑIZARES - DNI 46801252R (TCAT)

Firmado digitalmente por PEDRO ANTONIO GALLEGO CAÑIZARES - DNI 46801252R (TCAT)
Motivo: Aprovat inicialment pel ple de 29/10/2026
Fecha: 2026.11.09 09:09:51 +01'00'

EFAARQUITECTES

39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446)

Firmado digitalmente por 39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:08005 /Hoja:B-154507 / Tomo:29258 /Folio:142 / Fecha:16/05/2002 /Inscripción:5, serialNumber=IDCES-39324857D, givenName=EDUARD, sn=FENOY PALOMAS, cn=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), 2.5.4.97=VATES-B61122446, o=EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP, c=ES
Fecha: 2026.09.16 15:51:33 +02'00'

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

EFA ARQUITECTES, SLP

Eduard Fenoy Palomas	Arquitecte director
Marc Fenoy Garriga	Arquitecte
Paula Correa Humet	Arquitecta
Francesc Fenoy Garriga	Project Manager

ENS DESTINATARI

AJUNTAMENT DE SANT QUIRZE DEL VALLÉS

Elisabeth Oliveras Jorba	Alcaldessa
Mª Teresa Ollé represa	Cap d'Àrea d'Urbanisme
Francesc Fortuny Agamunt	Arquitecte municipal

ALTRES INTERVINENTS

SERPA Enginyeria i Consultoria Ambiental

Josep Aleix Comas Herrera	Enginyer de Camins Canals i Ports

pàgina

MEMÒRIA INFORMATIVA 9

1. INTRODUCCIÓ 11
2. OBJECTE 11
3. PROMOCIÓ I REDACCIÓ 12
4. ÀMBIT 12
5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT 12
6. CONTINGUT 13
7. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I TERRITORIAL 13
   - 7.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL O URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPALS 13
     - Pla Territorial General de Catalunya 13
     - Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) 14
   - 7.2. NORMATIVA SECTORIAL 18
     - Sistema d'Espais Naturals Protegits de Catalunya (SENP) 18
   - 7.3. PLANEJAMENT MUNICIPAL 18
     - Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) 18
     - Altres estudis 20
8. EL TERRITORI 21
   - 8.1. ÀMBIT TERRITORIAL 21
   - 8.2. MEDI SOCIOECONÒMIC 21
   - 8.3. PATRIMONI 23
   - 8.4. MEDI AMBIENT 25
   - 8.5. HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI (HIC) 26
   - 8.6. ESPÈCIES DE FLORA I/O FAUNA PROTEGIDES 27
   - 8.7. RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS 28
     - Risc sísmic 28
     - Risc d'inundabilitat 28
     - Risc d'incendi forestal 29
     - Risc geològic 29
     - Risc per nevades 29
     - Risc de vent 29
     - Risc d'emergència aeronàutica 29
     - Risc radiològic 30
     - Risc químic 30
     - Contaminació lumínica 30
     - Contaminació acústica 31
   - 8.8. VIALITAT I MOBILITAT 32
   - 8.9. PAISATGE 33
     - Xaragalls del Vallès (unitat 134) 34
9. MARC LEGAL 35
10. LLISTAT D'ELEMENTS PER INCLOURE AL CATÀLEG 36

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 37

1. INTRODUCCIÓ 39
2. OBJECTIUS 40
3. CRITERIS PER A LA INCORPORACIÓ DELS ELEMENTS AL CATÀLEG 40
4. PROPOSTA DE REGULACIÓ 42
   - 4.1. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA 42
   - 4.2. TIPUS D'EDIFICACIONS 43

4.3. USOS 43

4.4. CRITERIS D'INTERVENCIÓ 44

Ampliacions 45
Divisió horitzontal 45
Condicions de les infraestructures de servei 46
Segregacions de finques rústiques 46

4.5. ENTORN 46

5. FITXES DE CATALOGACIÓ 46

6. AVALUACIÓ I INFORME AMBIENTAL 47

7. CANVI CLIMÀTIC 48

8. QUADRE RESUM DE LES CARACTERÍSTIQUES DELS ELEMENTS DEL CATÀLEG 49

NORMATIVA 51

TÍTOL I. Disposicions generals 53

Article 1. Objecte 53
Article 2. Àmbit territorial d'aplicació 53
Article 3. Promoció i redacció 53
Article 4. Conveniència i oportunitat 53
Article 5. Marc jurídic 53
Article 6. Objectius 54
Article 7. Contingut 54
Article 8. Vigència, modificació i revisió 55
Article 9. Interpretació dels documents del PEM 55

TÍTOL II. Disposicions de desenvolupament i execució 56

Article 10. Actes subjectes a autorització administrativa 56

TÍTOL III. Disposicions d'ordenació i ús 59

CAPÍTOL I. Determinacions comunes 59

Article 11. Conceptes 59

CAPÍTOL II. Determinacions relatives als usos 60

Article 12. Usos admesos 60
Article 13. Regulació dels usos 61
Article 14. Canvis d'ús 64

CAPÍTOL III. Regulació de l'edificació 64

Article 15. Criteris generals 64
Article 16. Intervenció en l'edificació 66
Article 17. Divisió horitzontal 69
Article 18. Ampliació 69
Article 19. Reconstrucció de ruïnes 70

CAPÍTOL IV. Regulació de l'entorn 70

Article 20. Entorn no construït 70
Article 21. Vegetació i enjardinament 71
Article 22. Fauna protegida 71
Article 23. Elements catalogats inclosos o propers a Hàbitats d'interès comunitari (HIC), espais naturals o de connectivitat ecològica o sòls d'especial protecció 71
Article 24. Infraestructures de serveis 72
Article 25. Piscines 73
Article 26. Afectació per riscos naturals 74
Article 27. Afectació per zones de protecció de carreteres 76
Article 28. Afectació per servituds aeronàutiques 76
Article 29. Accés i estacionament 77

CAPÍTOL V. Regulació de segregacions de finques 78

Article 30. Segregació de les finques en sòl no urbanitzable 78

TÍTOL IV. Disposicions addicionals 79

Disposició addicional primera 79
Disposició addicional segona 79

TÍTOL V. Disposicions transitòries 80

Disposició transitòria primera **80**

PLÀNOLS **81**

MEMÒRIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓ

Sant Quirze del Vallès és un municipi de la comarca del Vallès Occidental, amb una superfície de 14,06 km² i 20.188 habitants (segons dades extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya, d'ara en endavant IDESCAT, de l'any 2023).

Està situat a la zona central del Vallès Occidental, a la central vallesana, que dóna nom a la comarca. Forma part de la Depressió Prelitoral, limitada a l'oest pel riu Llobregat, a l'est per la riera de Caldes, al nord per la Serralada Prelitoral i al sud per la serra de Collserola, que forma part de la Serralada Litoral.

Sant Quirze del Vallès limita al nord-est amb Sabadell, al nord-oest amb Terrassa, al sud-est amb Rubí, al sud amb Sant Cugat i al sud-est amb Cerdanyola del Vallès.

El municipi es divideix per la Serra de Galliners en dos àrees urbanes, i es troba entre el Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i l'Obac i el Parc Natural de la Serra de Collserola. La zona muntanyosa es composa per bosquines d'arboç, llentiscle i aladerns, entre d'altres. A l'est i oest de la serra de Galliners trobem les conques hidrogràfiques del Besòs i del Llobregat respectivament, on es dirigeixen els rius i torrents que creuen el municipi.

La població que forma el municipi de Sant Quirze del Vallès inclou l'antic nucli de població de Sant Quirze, i els barris de Les Fonts, Los Rosales i el Poble Sec, les urbanitzacions de Can Llobateres, Can Pallars, Can Casablanques, Can Ponsic, Sant Quirze Jardí, Vallsuau – Can Feliu, Vallès Parc, el Castellet, Castelltort i Mas Duran.

Al nucli del municipi és on es concentra la major part dels ciutadans, amb una mica més d'una cinquena part de la població. La resta es distribueix en 16 entitats de població més. En total Sant Quirze del Vallès compta amb 12 nuclis i 5 disseminats.

El context geogràfic de Sant Quirze del Vallès, que es troba en un entorn d'unes condicions naturals i geo-estratègiques òptimes per a l'hàbitat i les planes de conreu fèrtils, permet que hi trobem granges ibèriques, vil·les romanes i, des de l'edat mitjana, masies, que en l'època moderna van augmentar. A peu de zona forestal també podem trobar algunes masies. Tot i que actualment, amb la gran xarxa viària metropolitana de Barcelona i a conseqüència del creixement urbanístic, les masies han perdut el seu pes en un territori essencialment urbà.

Durant l'època ibèrica i la Romanitat s'hi van establir diversos assentaments de recursos agrícoles donat l'enclavament del municipi en les vies de comunicació de la plana i de les carenes de la Serra de Galliners. Posteriorment, a partir del s. I dC, es van substituir aquestes granges ibèriques o nuclis d'explotació comunal per vil·les romanes, que posteriorment donarien pas a les masies.

Amb el pas dels anys, les cases de pagès passarien a ser cases de senyors, masoveries o dependències agropecuàries, tot i que algunes masies encara són vil·les romanes en estructura i territori, tot i que ja no en arquitectura.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) de Sant Quirze del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (en endavant CTUAMB), en la sessió del 3 de febrer de 2023; en les sessions del 20 de juny de 2023 i de 26 d'abril de 2024 la CTUAMB va acordar donar la conformitat del Text Refós del POUM, que va entrar en vigor amb la publicació d'aquests acords al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (en endavant DOGC) nº 9192 amb data 27 de juny de 2024.

2. OBJECTE

L'objecte del present Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable (en endavant, PEM) és l'elaboració de l'instrument de planejament urbanístic derivat que, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, inventariï els edificis d'habitatge del sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès, identifiqui les masies, cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, i d'altres edificacions que s'ha considerat que compleixen les característiques de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU), establint-ne les condicions reguladores d'edificació i ús.

El PEM es realitza a partir d'una anàlisi i diagnosi del sòl no urbanitzable, dels seus habitatges i d'altres construccions del sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès amb algun valor, realitzant un catàleg amb fitxa individualitzada i elaborant una proposta d'elements a catalogar.

3. PROMOCIÓ I REDACCIÓ

El promotor del Pla especial és l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès.

El present pla especial està redactat per l'empresa EFA ARQUITECTES, SLP. L'arquitecte redactor ha estat l'Eduard Fenoy Palomas.

4. ÀMBIT

L'àmbit del present pla comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Sant Quirze del Vallès, amb una superfície del sòl no urbanitzable de 7,81 km^2, que representa un 55,53% del total del terme municipal.

5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

El municipi de Sant Quirze del Vallès disposa avui en dia d'un catàleg de masies i cases rurals inclòs en el POUM, en el que es determinen les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de la reconstrucció o rehabilitació, i en que es justifiquen les raons que en determinen la preservació o la recuperació.

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, (TRLU 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.

El TRLU 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 l'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.*

d) *Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.*

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

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

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) de Sant Quirze del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (en endavant CTUAMB), en la sessió del 3 de febrer de 2023; en les sessions del 20 de juny de 2023 i de 26 d'abril de

2024 la CTUAMB va acordar donar la conformitat del Text Refós del POUM, que va entrar en vigor amb la publicació d'aquests acords al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (en endavant DOGC) nº 9192 amb data 27 de juny de 2024. El POUM inclou un catàleg de masies i cases rurals, document normatiu que regula les masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès.

Per a poder reconstruir o rehabilitar aquestes construccions és preferent que hagin estat incloses en un catàleg específic, per la qual cosa és procedent la redacció del PEM.

Vist l'anterior, i donat l'interès públic, procedeix la tramitació d'aquest pla especial urbanístic de masies, cases rurals i altres edificacions que cataloga edificis d'habitatge i altres edificacions en el sòl no urbanitzable en funció dels seus valors, i en regula les seves condicions d'edificació.

6. CONTINGUT

El present Pla especial està integrat per la documentació següent:

- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Normativa
- Plànols
- Fitxes dels elements inclosos en el Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en el sòl no urbanitzable
- Annex 1: Informe de tramitació
- Annex 2: Estudi de terreny
- Annex 3: Document comprensiu

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

En les fitxes de les masies, cases rurals i altres edificacions de l'apartat "Fitxes" del present document s'estructuren en dues parts segons el caràcter descriptiu o normatiu:

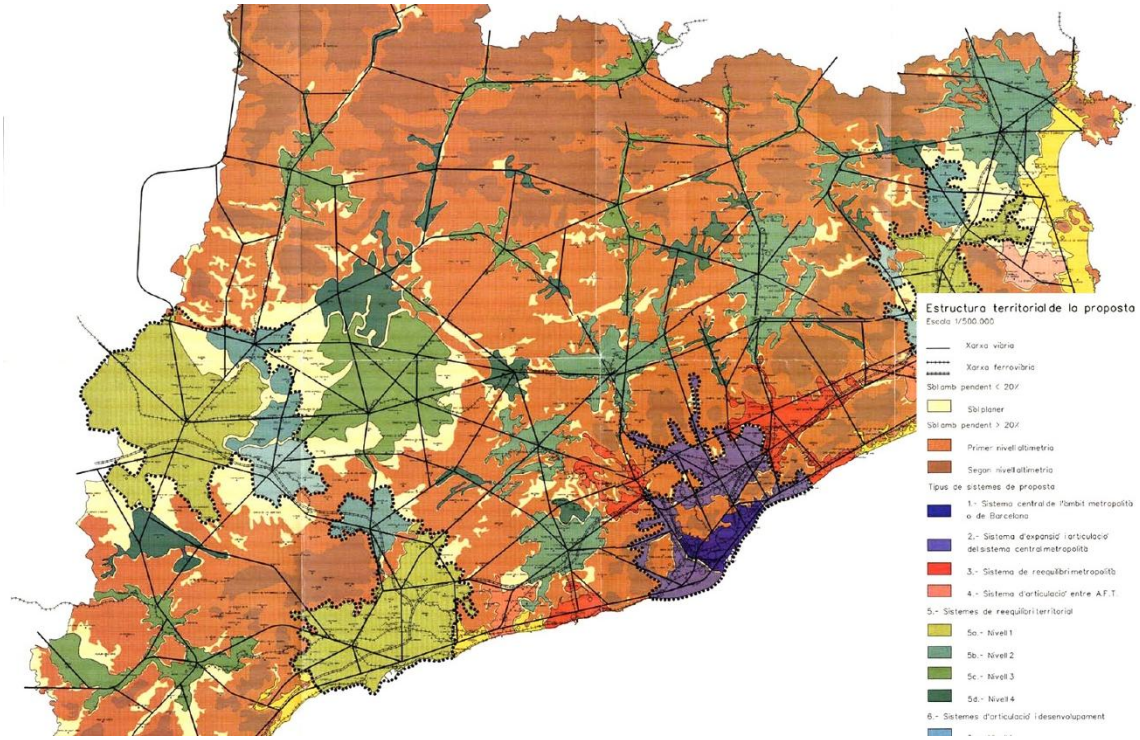
- Part informativa, té caràcter descriptiu i queda constituïda pels apartats: dades generals, localització, règim urbanístic, proteccions vigents i riscos, justificació d'inclusió, descripció del bé, estat de conservació / accessibilitat i serveis, informació gràfica i informació complementària.
- Part normativa, té caràcter regulador i queda constituïda pels apartats: condicions d'ordenació de l'edificació, usos, condicions d'ordenació de l'entorn / accés / aparcament i serveis, i altres imatges.

7. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I TERRITORIAL

7.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL O URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPALS

Pla Territorial General de Catalunya

Té per objectiu la distribució equilibrada del creixement per assolir nivells de renda adequats, creixement ordenat per incrementar l'eficàcia de les activitats econòmiques i creixement econòmic de Catalunya per baixar l'atur. El municipi de Sant Quirze del Vallès queda dins dels sistemes d'expansió i d'articulació del sistema central de l'àmbit metropolità.



Pla Territorial General de Catalunya. Estructura territorial de la proposta

Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

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

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

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

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

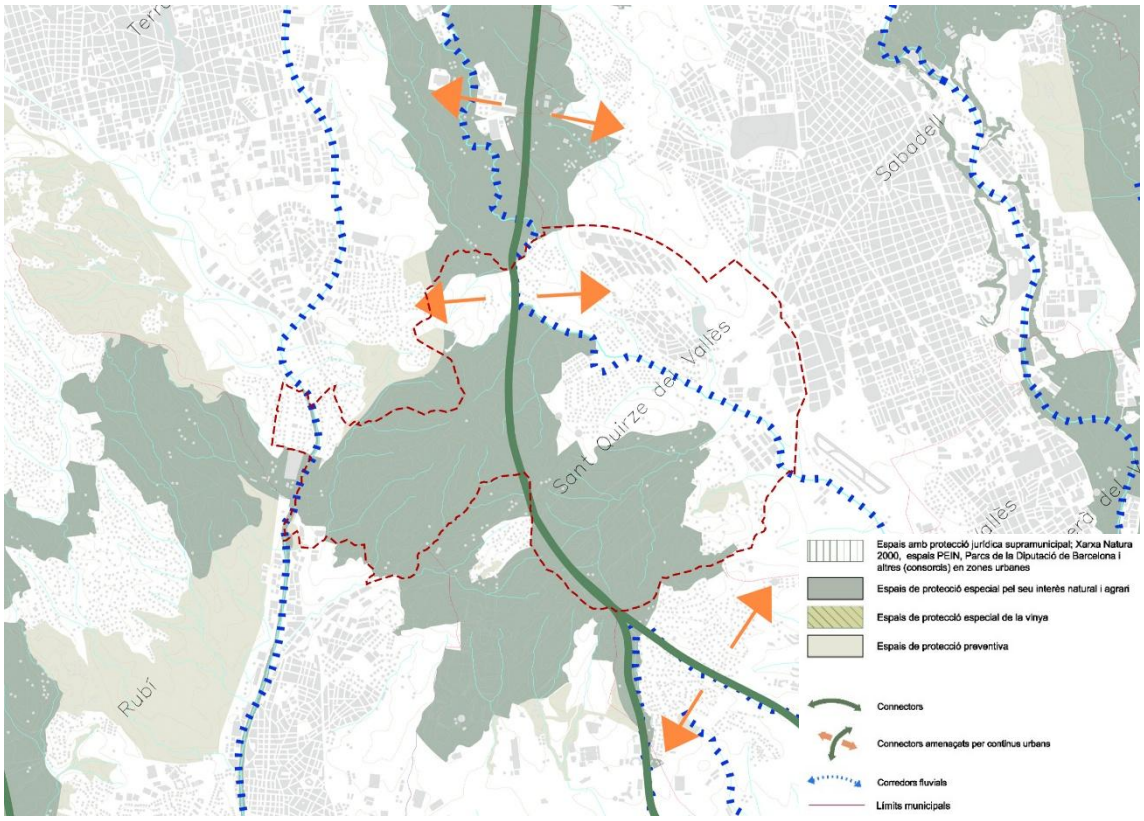
15. Integrar Catalunya en el sistema de xarxa urbanes i de transport europees mitjançant infraestructures concordants amb la matriu territorial.

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

Sistema d'espais oberts

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

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



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

Pel que fa al present PEM, el PTMB estableix per a la major part del sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès la categoria d'espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari, mentre que una petita zona al nord està considerada com a sòl de protecció preventiva.

A continuació, s'indica en quin espai es troba cadascun dels elements inclosos en el present catàleg:

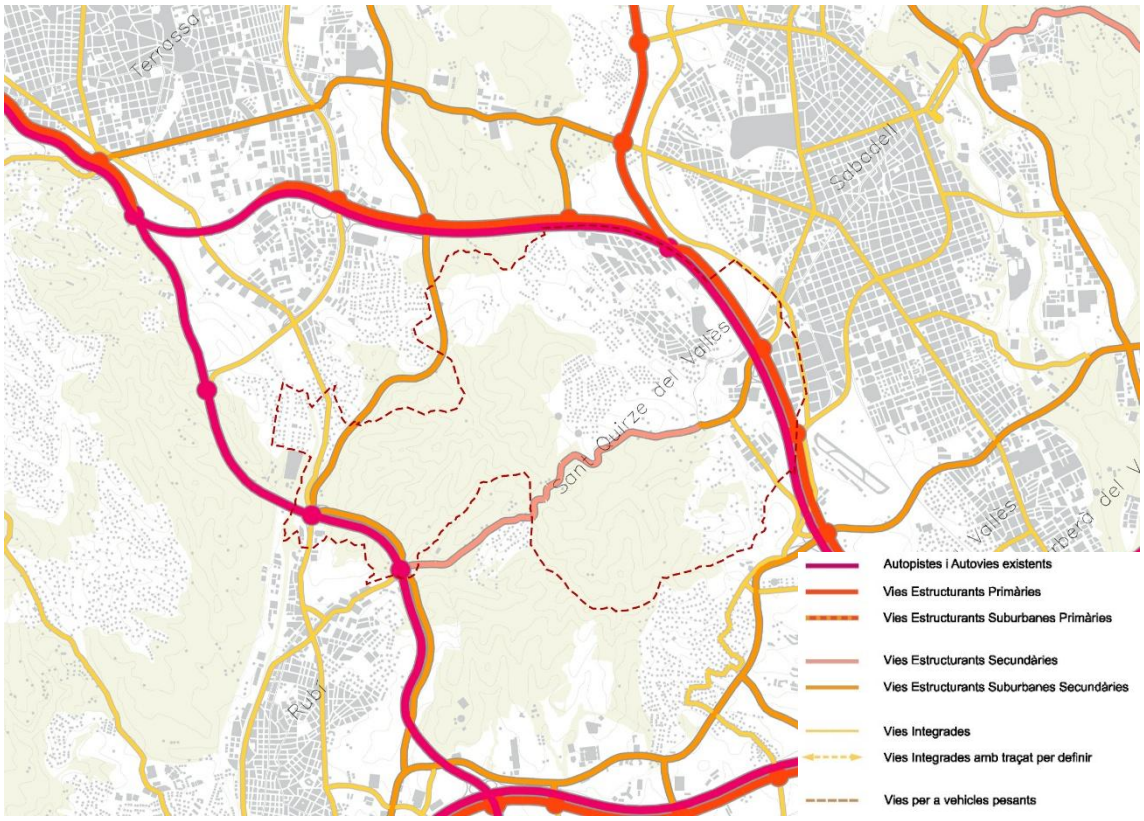
CODI	Nom	Protecció territorial (PTMB)
C-01	Ca n'Arús	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari
C-02	Can Viver de la Serra	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari
C-03	Can Corbera	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari
C-04	Can Llobateres	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari

CODI	Nom	Protecció territorial (PTMB)
C-05	Can Vinyals	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari
C-06	Can Camps	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari
C-07	Masia Can Ferran	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari
C-08	Masos Can Ferran	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari
C-09	Can Barnola	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari

Sistema d'infraestructures de mobilitat

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

El municipi de Sant Quirze del Vallès es troba situat en un punt estratègic de connexió entre la comarca del Vallès Occidental i l'àrea metropolitana de Barcelona. El seu terme queda travessat per vies de comunicació importants, com són l'autopista C-58, que comunica directament amb Barcelona i Manresa, i la C-16 (Túnels de Vallvidrera), que ofereix una connexió ràpida amb Barcelona a través del Vallès.



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

A nivell de proposta, el PTMB no preveu cap actuació específica ni millora del sistema viari que passa pel municipi ni el seu entorn immediat, mantenint les actuals connexions com a elements suficients per a la seva funcionalitat dins la xarxa metropolitana.

Sistema d'assentaments

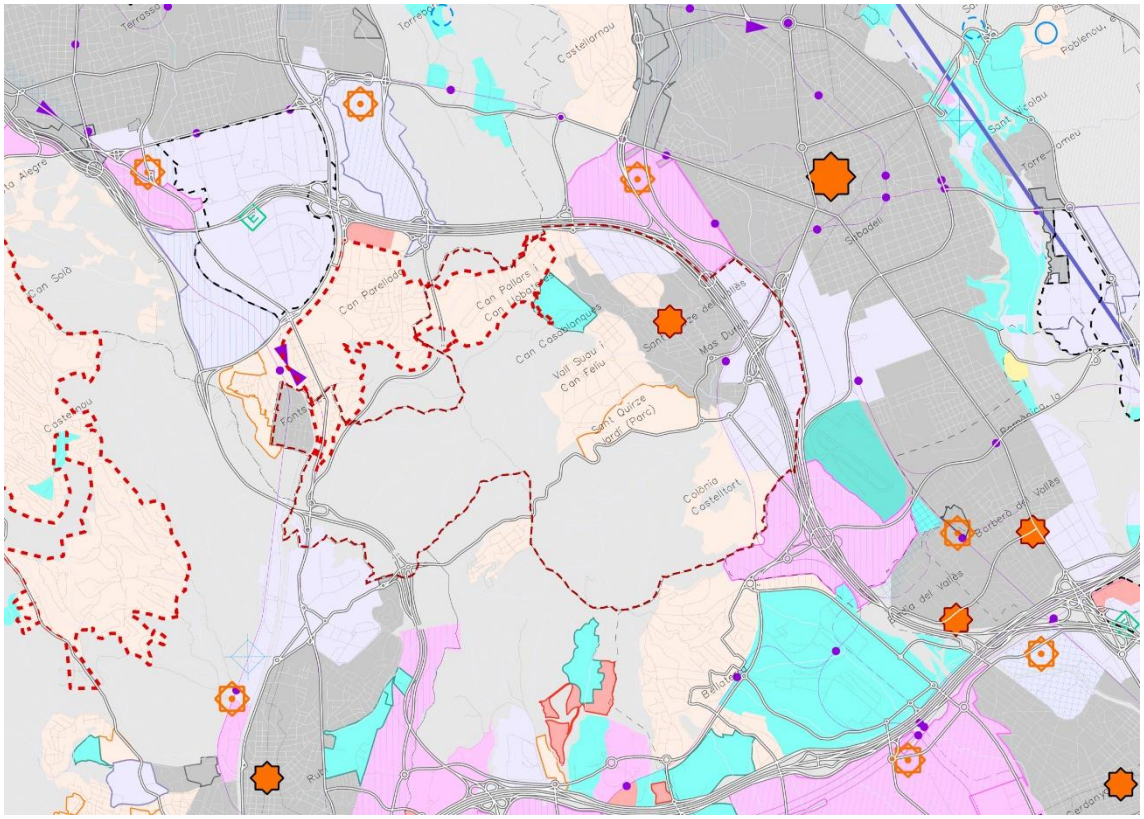
A causa de la rica varietat d'estructures i formes urbanes que al llarg del temps han configurat el sistema d'assentaments de la regió metropolitana de Barcelona i que condiciona de manera diferent el futur urbà d'aquest territori, el Pla distingeix entre aquells assentaments que són resultat d'un procés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

- Nuclis i àrees urbanes → aquells reconeguts històricament i llurs extensions. Hi ha diverses estratègies

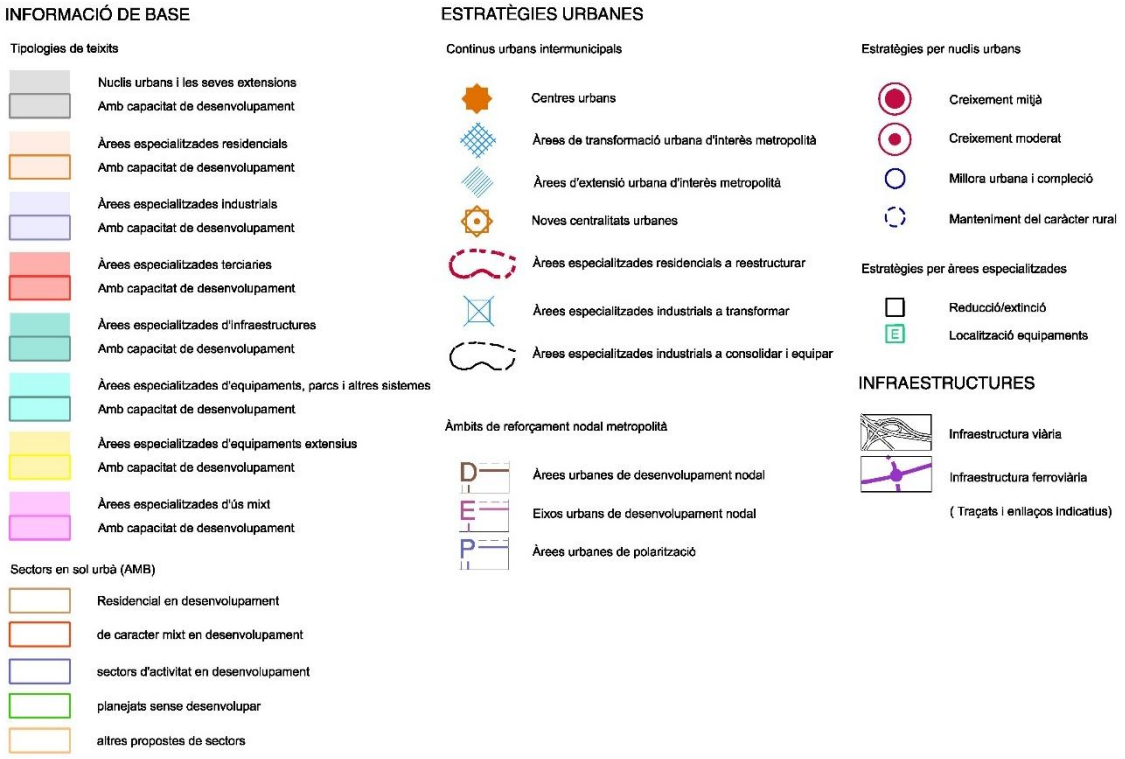
de desenvolupament en funció de la potencialitat, disponibilitat de sòl urbanitzable i del possible paper dins l'estructura nodal:

- creixement potencial: àrees on el pla creu que s'hauria de preveure uns extensió urbanística superior a les seves necessitats internes.
- creixement mitjà o moderat i de reequilibri: àrees on hi ha condicions perquè es doni un cert creixement per extensió proporcional amb l'assentament existent.
- reforma i canvi d'ús: a aquells nuclis que han exhaurit pràcticament el sòl apte per a l'extensió urbana i que han de centrar el seu desenvolupament en les operacions de reforma i canvis d'ús de les àrees urbanes.
- compleció i millora o de manteniment del caràcter rural dispers: als nuclis molt petits que no haurien de tenir extensions significatives.

- Àrees especialitzades → el pla és restrictiu en quant a la creació de noves implantacions d'aquest tipus.
- Continus urbans intermunicipals → a causa de l'elevat nivell d'urbanització el pla estableix aquest format d'àrees urbanes. Sobre aquests, el pla estableix determinacions en funció de les seves característiques: centres urbans, àrees de transformació urbana, àrees d'extensió urbana d'interès metropolità, noves centralitats, àrees especialitzades residencials a reestructurar, àrees especialitzades industrials a transformar, conjunts d'àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar, i àrees de desenvolupament estratègic.



Pla Territorial Metropolità de Barcelona. Sistema d'assentaments - Proposta



7.2. NORMATIVA SECTORIAL

Sistema d'Espais Naturals Protegits de Catalunya (SENP)

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

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

Tanmateix, al municipi de Sant Quirze del Vallès no hi trobem cap Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) ni cap àrea de Xarxa Natura 2000.

7.3. PLANEJAMENT MUNICIPAL

Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

El planejament vigent al municipi està constituït pel Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant, POUM) de Sant Quirze del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB), en la sessió del 3 de febrer de 2023; en les sessions de 20 de juny de 2023 i de 26 d'abril de 2024 la CTUAMB va acordar donar la conformitat del Text refós del POUM, que va entrar en vigor amb la publicació d'aquests acords al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (en endavant, DOGC) nº 9192 amb data 27 de juny de 2024.

El terme municipal de Sant Quirze del Vallès, amb una superfície de 14,06 km^2, es caracteritza perquè més del 55% del sòl està classificat com a no urbanitzable.

Terme municipal	**14,06 km^2**	**100%**
SUC - Sòl urbà	5,73 km^2	40,74%
SNC - Sòl urbà no consolidat	0,52 km^2	3,73%
SNU - Sòl no urbanitzable	7,81 km^2	55,53%

L'àmbit del present document afectarà a les zones següents:

- Clau 11. Vessants de les Fonts: regulada per l'article 222 de les normes urbanístiques.
- Clau 12. Vessants del torrent de la Betzuca: regulada per l'article 223 de les normes urbanístiques.
- Clau 13. Vall de Can Vinyals: regulada per l'article 224 de les normes urbanístiques.

El planejament vigent identifica en un catàleg de masies incorporat al POUM del 2023 les edificacions proposades per a la seva catalogació, i en fa una breu regulació normativa, d'acord amb les determinacions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquest catàleg es redacta amb els següents objectius:

- Oferir una protecció física i determinar els mecanismes d'intervenció en totes les masies i cases rurals catalogades.
- Donar seguretat jurídica en clarificar quin és el ventall d'usos admesos en cadascuna de les edificacions.
- Permetre disposar de condicions d'ordenació concretes amb una tramitació reglada.

El Catàleg de masies i cases rurals incorporat al POUM del 2023, proposa la catalogació d'un total de 8 construccions en SNU del municipi, i en redacta les corresponents fitxes. En el llistat s'inclouen:

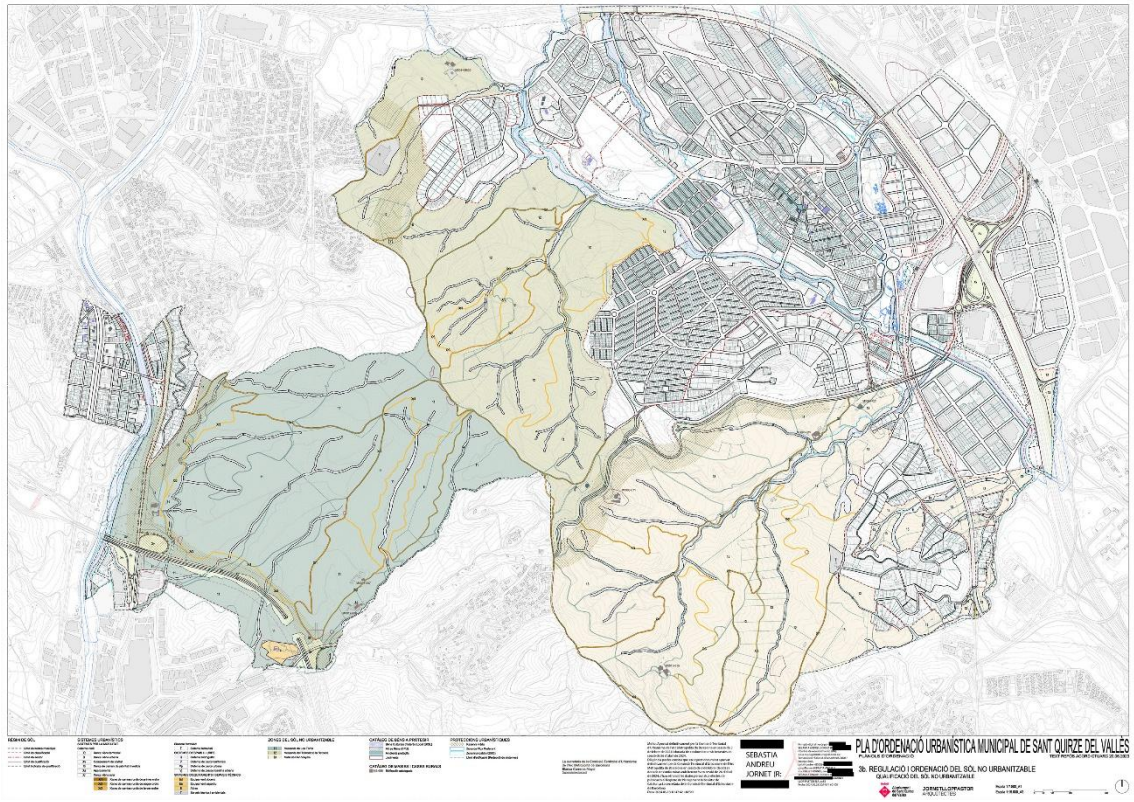
1. Ca n'Arús
2. Can Viver de la Serra
3. Can Corbera
4. Can Llobateres
5. Can Vinyals
6. Can Camps
7. Can Ferran
8. Els masos de Can Ferran

El catàleg del 2023 esmenta que l'edificació de Can Barnola no s'incorpora al catàleg atès que considera que no respon a la tipologia catalogable com a masia o casa rural.

D'entre les raons d'inclusió dels elements al catàleg, n'exposa el següent:

- Raons d'inclusió:
  - Arquitectòniques: aquelles masies o cases rurals que totalment o parcialment tinguin un valor arquitectònic per la seva composició o la presència d'elements arquitectònics singulars.
  - Històriques: orígens i evolució de la tipologia de la masia; ús rellevant al llarg del temps, influència en la configuració dels assentaments en el territori...
  - Mediambientals: quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.
  - Paisatgístiques: aquelles edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.
  - Socials: aquelles que afavoreixen el reequilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació de la població ja sigui com a primera residència o com a segona.
- Altres raons d'inclusió:
  - Masies o edificacions existents amb anterioritat a l'any 1956. Aquest any es va aprovar la primera llei estatal del sòl (Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956) on quedaven legalitzades les edificacions en sòl no urbanitzable ja construïdes.

    D'aquest any també es disposa de la cartografia ortofotogràfica del vol americà. El 1956-57 les forces aèries dels Estats Units juntament amb l'exèrcit de l'aire espanyol, realitzaren un vol fotogràfic per la totalitat de la Península Ibèrica i les Balears, conegut com a "vol americà".
  - El desenvolupament de planejament de rang superior: per determinacions contingudes en plans territorials, plans directors urbanístics, catàlegs de paisatge i altres plans sectorials.



Plànol de qualificació del sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès, POUM 2024

El present PEM es considera necessari per a la correcta catalogació i regulació de les construccions en sòl no urbanitzable del municipi de Sant Quirze del Vallès, i es tracta d'un desenvolupament detallat de l'anterior catàleg que acompanya el POUM del 2024.

El següent quadre inclou la qualificació urbanística dels elements que es proposen catalogar en el present PEM:

CODI	Nom	Codi qualificació
C-01	Ca n'Arús	13. Vall de Can Vinyals
C-02	Can Viver de la Serra	13. Vall de Can Vinyals
C-03	Can Corbera	11. Vessants de les Fonts
C-04	Can Llobateres	12. Vessants del torrent de la Betzuca
C-05	Can Vinyals	13. Vall de Can Vinyals
C-06	Can Camps	13. Vall de Can Vinyals
C-07	Masia Can Ferran	11. Vessants de les Fonts
C-08	Masos Can Ferran	11. Vessants de les Fonts
C-09	Can Barnola	12. Vessants del torrent de la Betzuca

El PEM defineix una sèrie de condicions d'usos i d'edificació, d'acord amb la legislació urbanística, per a les masies, cases rurals i altres construccions del sòl no urbanitzable que no tenen cobertura en el POUM de Sant Quirze del Vallès, d'acord amb el principi de jerarquia del planejament urbanístic.

Altres estudis

Catàleg de masies i cases rurals

Com a document que acompanya al POUM, es va redactar el Catàleg de masies i cases rurals segons l'article 50.2 de la TRLUC, el qual definia com a àmbit de protecció del catàleg el sòl no urbanitzable del terme municipal de Sant Quirze del Vallès.

La funció principal del document és de recuperar les masies i les cases rurals d'acord amb els criteris de la LUC i la RLUC mitjançant la normativa pròpia del catàleg. Els seus objectius són identificar les construccions en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials; a més regular les intervencions admeses i determinar els usos admesos en cada cas.

El catàleg de masies i cases rurals incorporat al POUM de 2023 utilitza com a font d'informació l'Inventari de patrimoni arqueològic i arquitectònic de Sant Quirze del Vallès (PGOU 2000) i com a documentació més recent la pròpia del POUM. Com a resultat, proposa la següent llista d'edificacions en sòl no urbanitzable:

1. Ca n'Arús
2. Can Viver de la Serra
3. Can Corbera
4. Can Llobateres
5. Can Vinyals
6. Can Camps
7. Can Ferran
8. Els masos de Can Ferran

8. EL TERRITORI

8.1. ÀMBIT TERRITORIAL

El terme municipal de Sant Quirze del Vallès té una superfície de 14,06 km^2, de la qual 7,81 km^2 aproximadament és sòl no urbanitzable.

El municipi està situat a la Comarca del Vallès Occidental, dins de la província de Barcelona. La serra de Galliners divideix el terme de N a S exercint de divisòria d'aigües entre el la conca del Besòs i la del Llobregat. El terme municipal limita amb Sabadell a l'est, Cerdanyola del Vallès, Sant Cugat del Vallès i Rubí al sud i amb Terrassa a l'oest i al nord. El terme tot i trobar-se enmig de la gran fondalada vallesana és més aviat muntanyós per la serra de Galliners, que malgrat la seva baixa altura (Turó de Mojal 312m.s.n.m.) s'hi presenten pendents en gran part del municipi.

El nucli de les Fonts, al límit de ponent, és a 160 m, i la part més baixa del terme, a la confluència de la riera de Sant Quirze amb el riu Sec, és a 125 m.

Hidrogràficament, la part de ponent del terme pertany a la conca del Llobregat; les aigües, a través de torrents sense gaire identitat, van a parar a la riera de Rubí. A la banda de llevant, la xarxa hidrogràfica (que correspon a la conca del Besòs) és vertebrada pel torrent de la Betzuca al qual s'uneixen els torrents de la Bigorra, de la Font del Pont i de Berardo, formant tots plegats la riera de Sant Quirze que, després de rebre el torrent de Can Camps, desguassa al riu Sec.

Dues de les principals vies de comunicació de vehicles del Vallès Occidental creuen el terme, la C-58 a l'est i la C-16 a l'oest.

8.2. MEDI SOCIOECONÒMIC

L'origen dels primers assentaments es remunten a l'època del Neolític, i Sant Quirze com a poble té el seu origen rural a l'edat mitjana, com a una població disseminada en masos i viles en el suau relleu del Vallès i posteriorment amb la construcció de les primeres cases al voltant de la Parròquia de Sant Quirze.

El territori actual del municipi és la plasmació del que va ser l'antiga parròquia de Sant Quirze a l'època medieval, actualment conformat per l'antic carrer Major com a artèria històrica (avui carrer Vila Puig), conformat ja en època moderna cap a mitjans del segle XVII juntament amb el carrer Pompeu Fabra, Carrer Nou i adjacents. Abans de la gran expansió contemporània de Sant Quirze, el nucli històric estava limitat i configurat pels carrers Pompeu Fabra, Pi i Maragall, Sabadell i l'Avinguda Pau Casals. També serà a l'època moderna quan en el territori que avui comprèn el municipi s'hi consoliden algunes masies com habitatge dispers i nucli de producció agrícola, en una disposició comuna a altres indrets de la comarca històrica del Vallès.

Des de finals de segle XVIII, el municipi vivia bàsicament del conreu de la vinya i de la producció de vi com a activitats principals. Durant el segle XIX es produeix una gran transformació degut a les fàbriques tèxtils i la industrialització de Sabadell i Terrassa, fets que van impactar el desenvolupament municipal.

Després de la Guerra Civil els treballadors del camps van passar a treballar en indústries, i durant una època de prosperitat i passats els anys 70-80 el municipi va començar a créixer exponencialment amb urbanitzacions de cases adossades deixant de banda el nucli històric del municipi.

Segons dades proporcionades per l'HERMES, la població total al 2022 va ser de 20.180 persones en total, distribuïdes en diverses entitats singulars, nuclis o disseminats, organitzats de la següent manera:

Unitat de població	Població 2022	%
Les Fonts	2.289	11,34%
El Poble Sec	363	1,80%
Los Rosales	225	1,11%
Sant Quirze del Vallès	4.708	23,33%
Colònia Castelltort	415	2,06%
Can Casablanques	3.621	17,94%
Can Pallars i Llobateres	1.231	6,10%
Castellet	310	1,54%
Mas Duran	2.356	11,67%
Sant Quirze Jardí	926	4,59%
Vall Suau i Can Feliu	2.561	12,69%
Vallès Parc	1.175	5,82%
TOTAL	**20.180**	**100,00%**

Segons aquesta distribució demogràfica el nucli predominant en volum poblacional és Sant Quirze del Vallès amb un 23,33% de població sobre el total, tot seguit de Can Casablanques amb un 17,94% i Vall Suau i Can Feliu amb un 12,69%.

Les dades de tipologia d'habitatges (IDESCAT, 2022) indiquen que la majoria dels habitatges corresponen a primeres residències, però amb una important proporció de segones residències:

Tipus d'habitatges	Nombre hab.	%
Habitatges principals	6.994	91,90%
Habitatges no principals	615	8,10%
TOTAL	**7.609**	**100%**

Font: IDESCAT

Sant Quirze del Vallès presenta una estructura econòmica clarament orientada al sector serveis, que concentra la major part de l'activitat econòmica i de l'ocupació del municipi. La indústria manté també un pes rellevant, mentre que la construcció i les activitats agràries tenen una incidència molt menor. Aquesta estructura és coherent amb la seva ubicació dins l'àmbit metropolità de Barcelona i amb el seu caràcter predominantment residencial i terciari.

Any	Pes per sectors	Variació 2016-2020	Total
Agricultura	0,00%	ND	0
Indústria	18,33%	-0,0809	125
Construcció	10,41%	-0,0139	71
Serveis	71,26%	-0,0725	486
Total	100%	-0,0683	682

Nombre d'empreses (RGSS) per sectors a Sant Quirze del Vallès. Font: HERMES. Diputació de Barcelona

Sector	St. Quirze V.	%
Agricultura	5	0,31%
Indústria	155	9,72%
Construcció	170	10,66%
Serveis	1.270	79,62%
Total	1.595	100,00%

Afiliació al règim d'autònoms. Per sectors 2025 Font: IDESCAT

Sector	St. Quirze V.	%
Agricultura	0	0,31%
Indústria	2.415	9,72%
Construcció	365	10,66%
Serveis	7.680	79,62%
Total	10.460	100,00%

Afiliació a la Seguretat Social segons ubicació del compte de cotització. Per sectors 2025 Font: IDESCAT

Pel que fa el règim d'afiliats, segons dades oficials de l'IDESCAT només 0,31% de les empreses autònomes es dediquen al sector de l'agricultura, tal i com s'ha vist anteriorment, és un sector que ha disminuït amb els anys.

Segons dades del 2009 de Superfície agrícola utilitzada, Sant Quirze del Vallès disposava de 81 terres llaurades i 101 pastures permanents, amb una superfície organitzada sobre el terreny en parcel·les radials des del nucli del municipi, amb parcel·les de majors dimensions per a aprofitaments més intensius o de bosc i menors dimensions a conreus més intensius.

8.3. PATRIMONI

El POUM de Sant Quirze del Vallès inclou un catàleg de Béns a protegir que sorgeixen del reconeixement de la pertinença al passat històric, i tenint com a objectiu la seva identificació i protecció.

BCIL

1. Conjunt ambiental de l'antic carrer Major (carrer Vila Puig)
2. Conjunt ambiental del carrer dels Pous
3. Conjunt ambiental del carrer Nou
4. Sindicat Agrari
5. La Patronal
6. Església parroquial de Sant Quirze i Santa Julita
7. Sant Feliuet de Vilamilans
8. Mas Duran (el Mas)
9. Can Ponsich
10. Can Feliu
11. Dipòsit d'aigua
12. Can Barra
13. Torre Gorina
14. Can Travessa (Les Fonts)
15. Antic Hotel Blau (Les Fonts)
16. Can Pallàs
17. **Can Viver de la Serra**
18. **Can Llobateres**
19. **Can Corbera**
20. **Can Vinyals**
21. **Can Camps**
22. Casa Vila-Puig

23. Villa Rosario
24. Villa Gertrudis
25. Can Casarramona
26. Carrer de les Magnòlies, 2 (Les Fonts)
27. Passeig de les Moreres, 4 (Les Fonts)
28. Carrer de les Magnòlies, 12bis (Les Fonts)
29. Carrer de les Magnòlies, 20 (Les Fonts)
30. Passeig de les Moreres, 1 (Les Fonts)
31. Passeig del Ferrocarril, 4 (Les Fonts)

BPU

32. Carrer Vila-Puig, 9
33. Carrer Vila-Puig, 11
34. Carrer Vila-Puig, 13
35. Carrer Vila-Puig, 15
36. Carrer Vila-Puig, 17
37. Carrer Vila-Puig, 19
38. Carrer Vila-Puig, 21
39. Carrer Vila-Puig, 33
40. Plaça de la Vila, 5
41. Plaça de la Vila, 7
42. Carrer Anselm Clavé, 4
43. Carrer Anselm Clavé, 5
44. Carrer Anselm Clavé, 6
45. Casa de la Bruixa
46. Carrer Pompeu Fabra, 3
47. Carrer Sant Isidre, 16
48. Carrer dels Pous, 2
49. Carrer dels Pous, 6
50. Carrer dels Pous, 8
51. Carrer dels Pous, 10
52. Carrer dels Pous, 12
53. Carrer dels Pous, 14
54. Carrer Nou, 7
55. Carrer Nou, 24
56. Carrer Nou, 27
57. Carrer Nou, 29
58. Carrer Nou, 31-33
59. Carrer Nou, 41
60. Carrer Pi i Margall, 9-11-13
61. Carrer Pi i Margall, 13bis
62. Carrer Pi i Margall, 29
63. Carrer Pi i Margall, 33
64. Carrer Pi i Margall, 35
65. Carrer Pi i Margall, 37
66. Carrer Pi i Margall, 39
67. Carrer Pi i Margall, 40
68. Carrer Pi i Margall, 47
69. Carrer Pi i Margall, 50
70. Avinguda Pau Casals, 102
71. Avinguda Pau Casals, 104
72. Capella de Santa Rosa (Los Rosales)
73. Escultura “Continuum” de Tom Carr
74. Passeig de les Moreres, 2
75. Passeig del Ferrocarril, 3

76. Passeig del Ferrocarril, 5
77. Passeig del Ferrocarril, 7
78. Passeig del Ferrocarril, 8
79. Passeig del Ferrocarril, 10
80. Passeig del Ferrocarril, 16
81. Passeig del Ferrocarril, 18
82. Carrer Montserrat, 13
83. Carrer Montserrat, 29
84. Carrer Sant Josep, 7
85. Carrer Sant Josep, 9
86. Carrer Sant Josep, 11
87. Villa Bon Repòs
88. Villa Lola
89. Torre Julià
90. **Can Barnola**
91. **Ca n'Arús**
92. Can Llobet
93. Capella de Sant Francesc d'Assís
94. Carrer Barcelona, 73
95. Estació dels Ferrocarrils Catalans
96. Torres Can Pallàs

D'entre tots els elements del llistat, només els elements següents es troben inclosos dintre del present PEM: 17. Can Viver de la Serra, 18 Can Llobateres, 19. Can Corbera, 20. Can Vinyals, 21. Can Camps, 90. Can Barnola, 91. Ca n'Arús.

La Generalitat de Catalunya no incorpora dins del seu Inventari cap dels elements que estan presents en el present PEM, i per tant no figuren amb cap codi de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya (IPAC).

8.4. MEDI AMBIENT

El terme municipal de Sant Quirze del Vallès està ubicat en una zona clarament mediterrània, amb un clima segons la classificació Thornthwaite de tipus sec subhumit, mesotèrmic.

Al ser una zona molt propera a l'àmbit del Parc Agrari de Sabadell es poden obtenir dades comunes. La precipitació mitjana anual obtinguda de l'estació de Sabadell-Parc Agrari és de 646 mm, amb un màxim molt semblant a la primavera i a la tardor. Els mesos de menys pluges es corresponen a l'estiu, amb una mitjana d'entre 18 i 22m.

Pel que fa la temperatura mitjana anual és d'uns 14,6ºC a Sabadell-Parc Agrari, i pel que fa la temperatura mínima mitjana mensual més baixa s'assoleix al mes de gener (0,4ºC i 1,9ºC) i la màxima mitjana mensual més alta a l'agost (30ºC). La temperatura màxima assolida és de 37,2ºC i la mínima absoluta -6ºC al desembre.

La comarca del Vallès Occidental es situa dins de la fossa tectònica del Vallès-Penedès, a la part nord d'aquesta depressió Prelitoral que forma par de la Cadena Costaner Catalana, formada a principis del Miocè, quan es va produir un enfonsament dels materials paleozoics de l'antic massís Catalano-Balear, els quals van formar el sòcol que reomple la depressió.

Les pendents en la major part d'aquest territori es troben entre el 7 i el 20%.

El municipi s'estén pel vessant de la Serra dels Galliners, es tracta d'una carena constituïda per materials quaternaris dipositats per l'acció sedimentària d'un curs d'aigua de fa 12 milions d'anys amb poca llargada però amb una gran energia. Aquests materials sedimentats miocènics avui els trobem amb argiles, argiles grogues i gresos, juntament amb conglomerats de mida reduïda i nòduls calcaris.

En aquests àmbits des del punt de vista agrològic, hi dominaven cultius d'olivera, fruiters i ametller, juntament amb els cultius de cereals. El cultiu d'olivera, fruiters i ametller, han anat perdent superfícies de terres llaurades durant els darrers anys.

La vegetació potencial del l'àrea de Sant Quirze del Vallès es troba dins el domini de la vegetació de muntanya mediterrània i submediterrània, i al límit del país de l'alzinar litoral i de l'alzinar continental o carrascar. A les ribes dels torrents principals predominen els boscos i herbassars de ribera septentrionals, concretament l'omeda, l'albereda i la salzeda. Aquesta selva climàcica ha estat molt destruïda per conreus, foc i urbanització, de manera que actualment queda una taca de bosc petita, fora dels boscos més extensos propis de la Serra de Galliners. També en bona part ha estat substituïda per una brolla amb pi blanc. Actualment els marges dels torrents també han quedat ocupat per conreus en les zones més planes i la vegetació de ribera ha quedat molt alterada.

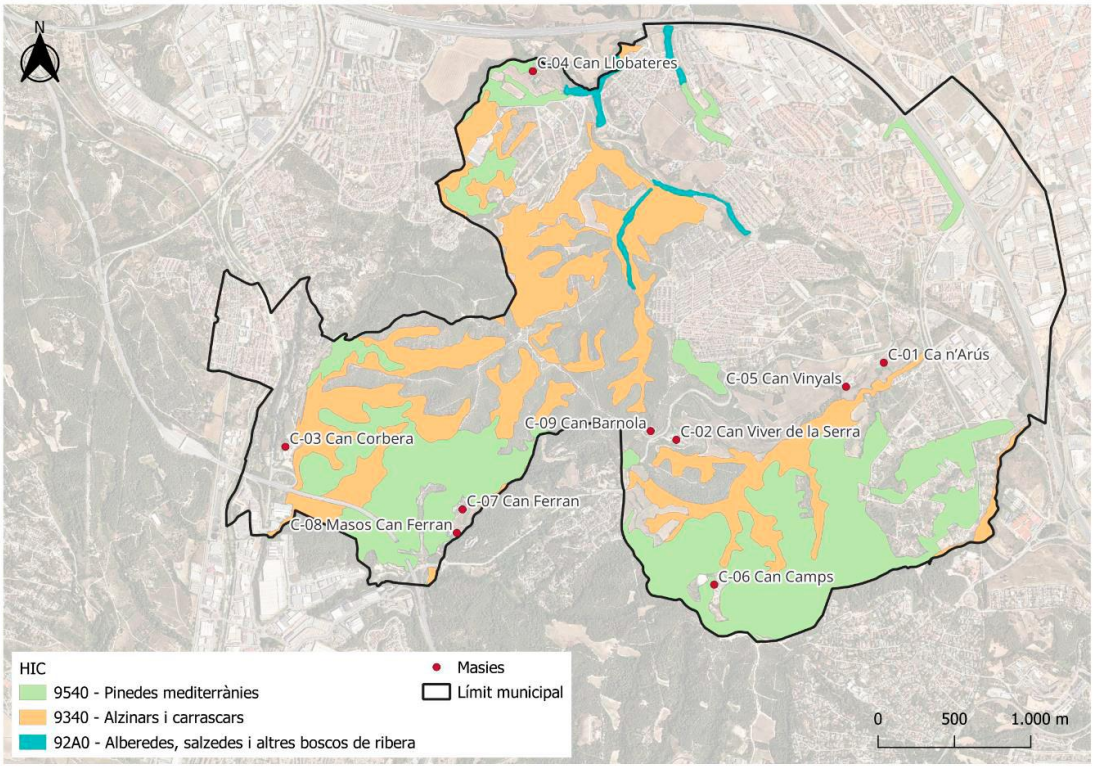
8.5. HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI (HIC)

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

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

Segons la cartografia d'HICs del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori es localitzen els següents hàbitats al SNU del terme municipal:

HIC	Prioritat	Superfície (ha)
9540 - Pinedes mediterrànies	No prioritari	253.43
9340 - Alzinars i carrascars	No prioritari	208.44
92A0 - Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera	No prioritari	9.74



Hàbitats d'Interès Comunitari, extret del DIE que acompanya el present PEM

A continuació, es detalla l'afectació de cadascuna de les edificacions incloses en aquest PEM sobre els Hàbitats d'interès comunitari identificats:

CODI	Nom	Afectació HICs
C-01	Ca n'Arús	Cap
C-02	Can Viver de la Serra	Cap
C-03	Can Corbera	Cap
C-04	Can Llobateres	9540
C-05	Can Vinyals	Cap
C-06	Can Camps	9540
C-07	Masia Can Ferran	9540
C-08	Masos Can Ferran	9540
C-09	Can Barnola	Cap

8.6. ESPÈCIES DE FLORA I/O FAUNA PROTEGIDES

Dins el municipi de Sant Quirze del Vallès s'hi troben un gran nombre d'espècies que pertanyen a aquest catàleg. Tal i com s'ha indicat en l'apartat de "Fauna", segons les dades del portal Ornitho.cat en data 9 d'octubre de 2025, hi ha presència de:

4 espècies protegides de mamífers .

47 espècies protegides d'aus: 20 d'ambients forestals, 16 d'ambients agrícoles i espais oberts, 4 aus estivals d'ambients urbans i 7 aus d'ambients fluvials o de riberes. A més en destaquem la presència del mussol comú (Athene noctua) que és una espècie considerada amenaçada classificada com a vulnerable.

3 espècies de rèptils.

3 espècies d'amfibis.

Pel que fa a les espècies de flora, les Àrees d'Interès Florístic (AIF) prioritàries son àrees que determinen zones crítiques, de risc o d'interès per la flora amenaçada, per a poder-les tenir en compte per a qualsevol actuació o gestió que s'hagi de fer al territori. Segons la cartografia actual del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica; dins el municipi, i concretament a l'àmbit del PEM, no es destaquen àrees d'interès florístic prioritàries.

8.7. RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS

Risc sísmic

El Pla Especial d'emergències sísmiques de Catalunya (SISMICAT) considera un risc d'intensitat sísmica de VII per a Sant Quirze del Vallès i que supera el llindar de dany sísmic, per tant, el municipi té l'obligatorietat de redactar el Pla d'Actuació Municipal SISMICAT. En aquest cas, l'ajuntament de Sant Quirze del Vallès té aprovat un Document únic de protecció civil municipal (DUPROCIM) que inclou el pla d'actuació per risc sísmic, de febrer de 2018.

Les edificacions de nova construcció al municipi hauran de complir amb el que digui la normativa referent a construccions sismoresistents en el Reial Decret 997/2002, de 27 de setembre, per la qual s'aprova la norma de construcció sismoresistent: part general i edificació (NCSR-02).

Risc d'inundabilitat

La inundabilitat és un aspecte lligat a la funció drenant dels rius. Des del punt de vista merament hidràulic, els rius són eixos naturals que recullen les aigües generades a la seva conca i les transporten fins a la desembocadura, bé a una altra llera de major ordre, o bé directament al mar.

Entre les possibles catàstrofes naturals que poden afectar el territori, la que més impacte per la seva freqüència i gravetat és, sens dubte, la inundació per desbordament de rius i rieres i per negament de punts baixos del territori i dels nuclis urbans. L'efecte de qualsevol avinguda o inundació extraordinària és conseqüència de la combinació de la magnitud del fenomen meteorològic i hidrològic (factor de perill) i del valor dels elements del territori i de la magnitud de la població afectada (vulnerabilitat).

D'acord amb les seves competències, l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) elabora estudis hidrològics i hidràulics per posar-los a disposició dels organismes competents en la planificació del territori i en el disseny i establiment de les mesures de protecció de les persones i els seus béns.

A totes les lleres naturals són d'aplicació les determinacions que estableix el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial Decret 849/1986 (RDPH) i modificat pel Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, així com la Llei d'Aigües (Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües).

D'acord amb el RDPH, i l'informe emès per l'ACA en fase prèvia a l'aprovació inicial d'aquest catàleg, d'entre tots els elements del present PEM, els següents es troben en zona de policia de lleres i no descarta que algun cos de les següents edificacions estigui en zona inundable:

CODI	Nom element	Inundable	Zona de policia de lleres
C-02	Can Viver de la Serra		X
C-03	Can Corbera	X	X
C-04	Can Llobateres		X
C-05	Can Vinyals	X	X
C-06	Can Camps		X
C-07	Can Ferran		X
C-08	Masos Can Ferran	X	X

Risc d'incendi forestal

El fenomen dels focs és un element molt freqüent a la regió mediterrània i actualment està molt influït per l'activitat humana. Els incendis s'han anat repetint a les nostres contrades des d'antic i s'han vist incrementats a mesura que s'ha anat abandonant el camp i les pràctiques agrícoles.

Segons el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, el municipi de Sant Quirze del Vallès està declarat amb un nivell molt alt de perill d'incendi forestal i una vulnerabilitat alta. Per aquest motiu, el municipi està obligat a redactar un Pla d'Actuació Municipal (PAM) INFOCAT, així, l'ajuntament de Sant Quirze del Vallès té aprovat un Document únic de protecció civil municipal (DUPROCIM) de febrer de 2018 que inclou el pla d'emergències per risc d'incendis forestals.

Segons el Document únic de protecció civil municipal (DUPROCIM) **totes les masies catalogades pel PEM es troben en zona forestal o situades a menys de 500m de masses forestals, i per tant són sectors de risc d'incendi forestal.**

Risc geològic

L'institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya ha elaborat el Geotreball VI com a instrument per a la realització del Mapa per a la prevenció de riscos geològics 1:25.000. Aquests mapes zonifiquen

la perillositat geològica del municipi. Cartogràficament, les masies C-02, C-05, C-06, C-07, C-08 i C-09 se situen en zones de perillositat baixa per esllavissades, mentre que les C-01, C-03 i C-04 en queden fora. En el cas de Can Barnola (C-09), la cartografia regional la situa propera al límit d'una zona de perillositat mitjana. No obstant això, atesa la desproporció d'escala d'aquesta cartografia regional, s'ha realitzat un estudi de terreny de detall in situ (Annex 2) per a l'àmbit específic d'aquest PEM.

Aquest estudi (Annex 2) conclou que la perillositat real és nul·la en tots els casos. Aquesta conclusió es fonamenta en la comprovació de pendents inferiors al 20% en l'emplaçament, l'absència de patologies estructurals associades a moviments del substrat i la inexistència de necessitat de sistemes de contenció del terreny.

Risc per nevades

Els municipis que acullin una població superior als 20.000 habitants o es trobin a una altitud superior als 400 m tenen l'obligatorietat de redactar el Pla d'Actuació Municipal (PAM) pel risc de neu. El municipi de Sant Quirze del Vallès es troba situat per sota d'aquesta cota així que se li aplica la recomanació de disposar del PAM VENTCAT, i té aprovat un Document únic de protecció civil municipal (DUPROCIM) de febrer de 2018.

Risc de vent

Aquells municipis que superen la ratxa màxima de 20 m/s més de 10 dies a l'any, o bé, que superen els 20.000 habitants segons el cens, estan obligats a redactar el Pla d'Actuació Municipal (PAM) pel risc de vent. Al municipi de Sant Quirze del Vallès se li aplica la recomanació de disposar del PAM VENTCAT, i té aprovat un Document únic de protecció civil municipal (DUPROCIM) de febrer de 2018.

Risc d'emergència aeronàutica

El Pla especial per a emergències aeronàutiques de Catalunya (AEROCAT), d'acord amb l'article 18 de la Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya, és un pla de caràcter especial que es constitueix com el marc orgànic i funcional per fer front a totes aquelles emergències degudes a accidents aeronàutics que es donin a qualsevol punt de l'espai aeri català i a les emergències de qualsevol tipus que tingui lloc als aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya.

Depenent de la proximitat a un punt on es pot produir una emergència aeronàutica, des de Protecció Civil s'estableix quins municipis tenen recomanació i quins obligatorietat de redactar un pla d'actuació municipal per risc d'emergència aeronàutica. El municipi de Sant Quirze del Vallès té obligatorietat per a la redacció d'un PAM, ja que es troba en zona I de l'aeròdrom de Sabadell, i afecta a la zona industrial més propera, la zona comercial del Alcampo i zones properes a la estació FFCC de Sant Quirze, i en la zona II de l'aeròdrom de Sabadell que afecta a la gran part del terme municipal excepte a la part sud-oest.

En aquest cas el municipi disposa del DUPROCIM, com a projecte únic amb mesures de protecció civil front riscos territorials, risc químic, incendis forestals, inundacions, transport MMPP, nevades, emergències aèries, risc sísmic, risc radiològic i per ventades, amb data publicació de 12 de juny de 2018.

Els elements inclosos dintre d'aquestes zones afectades per l'aeròdrom de Sabadell i inclosos en el present PEM són els següents:

CODI	Nom element	Elements vulnerables
C-03	Can Corbera	Zona II
C-08	Masos Can Ferran	Zona II

Risc radiològic

El Pla especial per a emergències radiològiques de Catalunya (RADCAT) constitueix un pla especial amb la finalitat de disposar d'una planificació d'emergències que permeti afrontar i gestionar eficaçment les incidències i emergències radiològiques que es donin dins l'àmbit territorial de Catalunya.

Ha d'establir l'estructura de resposta, l'operativa i els procediments necessaris per gestionar qualsevol emergència radiològica, amb la finalitat de minimitzar el risc, garantir la seguretat de les persones i la protecció dels béns, les infraestructures i el medi ambient.

Segons Protecció Civil el municipi de Sant Quirze del Vallès no té obligatorietat ni recomanació de redactar un pla municipal per emergències radiològiques.

En aquest cas el municipi disposa del DUPROCIM que justifica aquesta situació, com a projecte únic amb mesures de protecció civil front riscos territorials, risc químic, incendis forestals, inundacions, transport MMPP, nevades, emergències aèries, risc sísmic, risc radiològic i per ventades, amb data publicació de 12 de juny de 2018.

Risc químic

Els municipis amb risc d'accident greu en instal·lacions industrials que manipulen substàncies perilloses tenen l'obligació de redactar un Pla d'Actuació Municipal (PAM) pel risc químic. El municipi de Sant Quirze del Vallès no disposa d'establiments químics segons el PLASEQCAT, però existeix una zona del municipi de Sant Quirze del Vallès que es troba en ZA (zona d'alerta) de Laboratoris Miret S.A., catalogada de tipus ALT, situada en el municipi de Terrassa.

D'aquesta manera, el municipi està recomanat de disposar del PAM per risc químic, així que està inclòs dins el Document únic de protecció civil municipal (DUPROCIM) de febrer de 2018.

Segons el plànol 11 del Document únic de protecció civil municipal (DUPROCIM) **dues de les masies del PEM es troben situades dins d'aquesta zona d'alerta: Can Llobateres (C-04) i Can Corbera (C-03).**

Contaminació lumínica

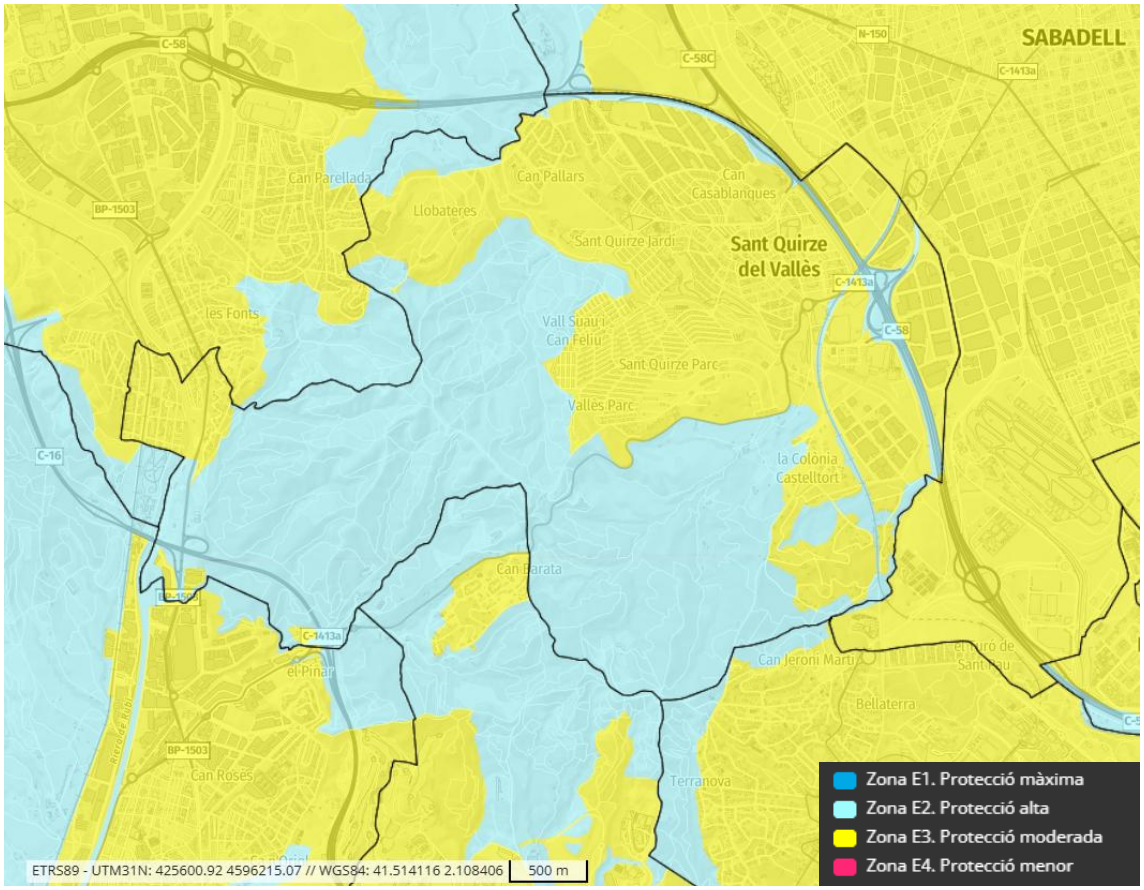
La Direcció General de Qualitat Ambiental de la Generalitat de Catalunya va aprovar, el 29 de juny de 2018 el Mapa que estableix les zones de protecció del medi ambient envers la contaminació lluminosa a Catalunya. El mapa és l'instrument d'ordenació ambiental que reflecteix les quatre zones en les que es divideix el territori en funció de la vulnerabilitat del medi nocturn a la contaminació lumínica.

Donat que totes les edificacions del PEM es troben en sol no urbanitzable, bona part es troben en zona de protecció alta (E2) envers la contaminació lluminosa.

> *"Zones de protecció alta (E2): comprèn els espais que la planificació urbanística considera com a sòl no urbanitzable, fora de la zona de protecció màxima, la qual està ampliada amb els espais en els quals els ajuntaments han proposat augmentar la protecció envers la contaminació lluminosa."*

No obstant, les edificacions que es troben dins dintre del sòl urbà de Sant Quirze del Vallès, es troben dintre de la zona E3, de protecció moderada.

> *"Les zones E3, amb una protecció moderada de la contaminació lumínica, són les àrees que el planejament urbanístic classifica com a sòl urbà o urbanitzable, excepte les àrees que són zona E1, E2 o E4. També es classifiquen com a zones E3 els espais d'ús intensiu durant la nit per l'alta mobilitat de persones o per la seva elevada activitat comercial o d'oci, situats en sòl no urbanitzable, que els ajuntaments proposen com a tals i el departament competent en matèria de medi ambient aprova."*

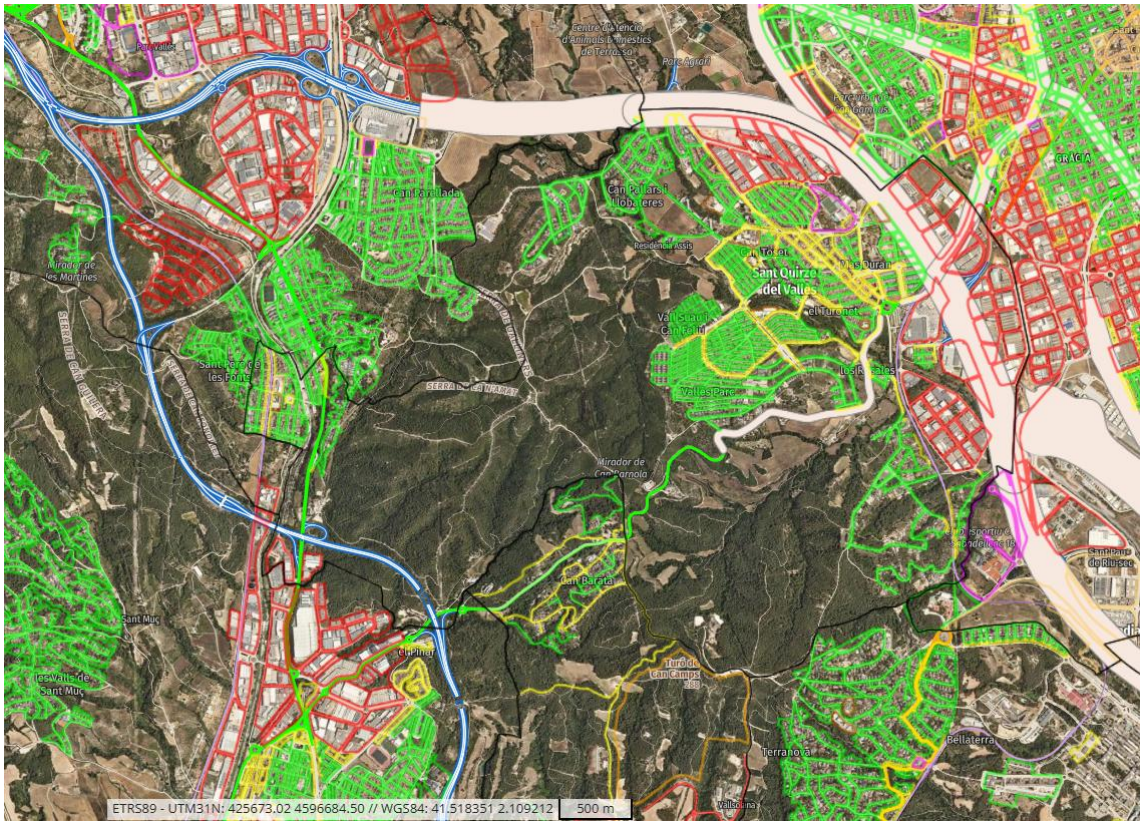


Extracte de mapa de contaminació lumínica. Font: Hipermapa

Contaminació acústica

Segons la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic de la Generalitat de Catalunya, Sant Quirze del Vallès disposa d'un mapa de capacitat acústica, aprovat definitivament el 13 de desembre de 2013. Aquest plànol només zonifica les àrees urbanes i urbanitzades del municipi, de manera que les edificacions en sòl no urbanitzables no disposen de classificació al mapa. Tot i això, donada la classificació de sòl no urbanitzable de l'àmbit del present document, es pot considerar que es tracta d'una Zona de sensibilitat acústica alta (A).

Actualment, el municipi no presenta cap Zona d'especial protecció de la qualitat acústica (ZEPQA). D'altra banda si que existeixen dues vies MCA que es consideren zones de soroll de les infraestructures de transport, concretament es tracta de la C-58 i la C-1413a.



Extracte de mapa de capacitat acústica. Font: Hipermapa

8.8. VIALITAT I MOBILITAT

El municipi de Sant Quirze del Vallès, pel que fa els accessos i vies interurbanes, l'autopista C-58 travessa transversalment el nucli urbà principal i la carretera comarcal C-1413a ho fa longitudinalment.

La C-58, o també anomenada l'autopista del Vallès, comunica Barcelona amb Sabadell i Terrassa. Les sortides 12, 14 i 15 són les que corresponen a Sant Quirze del Vallès i donen accés a la xarxa viaria bàsica municipal.

D'altra banda, la carretera C-1413a comunica els municipis de Caldes de Montbui-Sentmenat-Sabadell-Sant Quirze del Vallès-Rubí. Dins del municipi de Sant Quirze del Vallès, la carretera discorre per l'extrem sud del nucli urbà connectant amb l'estació d'FGC de Sant Quirze.

Complementàriament, cal tenir en compte la carretera BP-1503 i l'autopista C-16, ja que aquestes dues vies interurbanes permeten l'accés al nucli de Les Fonts.

La carretera BP-1503 comunica els municipis de Sant Cugat del Vallès-Rubí-Terrassa, passant pel nucli de Les Fonts.

L'autopista C-16 o Eix del Llobregat, comunica Barcelona amb Berga. Aquesta carretera discorre pel sud de Les Fonts i permet l'accés al nucli a partir de la sortida 17 (Rúbi, Les Fonts).

Històricament, Sant Quirze del Vallès és un municipi que sempre s'ha caracteritzat per una mitjana superior a la comarcal i per sobre de la catalana d'índex de motorització. A més, el municipi serveix de connexió per a arribar a altres punts de la comarca.

Els principals fluxos de mobilitat interurbana amb origen i destinació a Sant Quirze del Vallès, segons l'Estudi de Mobilitat que acompanya al POUM, es produeixen amb els municipis de Sabadell (41,9%), Barcelona (12,4%) i Terrassa (11,4%), essent aquestes les principals destinacions de la població.

D'acord amb el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, i el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, no ubiquem cap element dintre de la zona de protecció de carreteres.

8.9. PAISATGE

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

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

- L'àmbit oest al límit del municipi en la unitat de paisatge dels Xaragalls del Vallès (unitat 134)
- La resta del municipi, pràcticament en la seva totalitat forma part de la Plana del Vallès (unitat 95)

A continuació, s'exposa la unitat de paisatge en la què s'emplaça cadascun dels elements inclosos en el present PEM:

CODI	Nom	Unitat de paisatge
C-01	Ca n'Arús	Plana del Vallès (unitat 95)
C-02	Can Viver de la Serra	Plana del Vallès (unitat 95)
C-03	Can Corbera	Plana del Vallès (unitat 95)
C-04	Can Llobateres	Plana del Vallès (unitat 95)
C-05	Can Vinyals	Plana del Vallès (unitat 95)
C-06	Can Camps	Plana del Vallès (unitat 95)
C-07	Can Ferran	Plana del Vallès (unitat 95)
C-08	Masos Can Ferran	Plana del Vallès (unitat 95)
C-09	Can Barnola	Plana del Vallès (unitat 95)

Plana del Vallès (unitat 95)

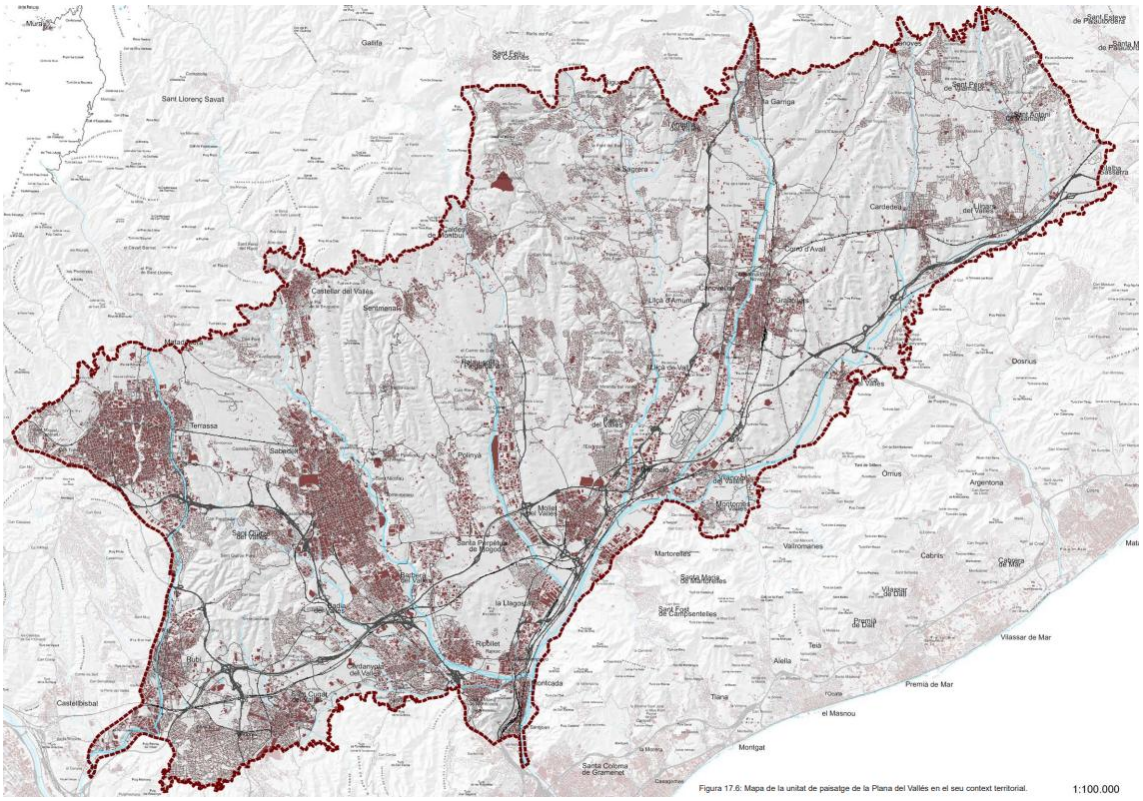
Aquesta unitat de paisatge pertany alhora als àmbits territorials de la Regió Metropolitana de Barcelona.

Tram de la depressió Prelitoral catalana, amb un relleu marcat per la successió ondulada de suaus careners i valls paral·lels per on hi discorren els cursos fluvials tributaris del Besòs. A destacar l'extensa superfície urbanitzada, els pobles en fase d'expansió, l'abundància de polígons industrials i el pas de grans infraestructures. Les cobertes forestals de pinedes i alzinars resten arraconats en determinats careners i camps de conreus herbacis subsisteixen a les valls.

Els trets distintius de la unitat són:

- Relleu globalment planer marcat per la successió ondulada de valls i suaus careners disposats de forma paral·lela. Per aquestes valls de la plana vallesana passen els principals cursos tributaris del Besòs: Ripoll, riera de Caldes, Tenes, etc.
- La coberta forestal, fonamentalment pinedes i alzinars, es troba arraconada a determinats careners o en àmbits territorials concrets com ara Colobrers -riu Tort o l'entorn de Palaudàries.
- Els usos del sòl principals són els camps de conreu –fonamentalment de secà - i els espais urbanitzats (zones residencials, infraestructures, etc.), ambdós amb un recobriment superficial equiparable. Aquest «equilibri» es produeix mitjançant un patró característic: els camps i boscos han quedat confinats als espais careners, mentre que les zones urbanitzades es localitzen als fons de vall. D'aquesta distribució en resulta una disposició del paisatge en faixes paral•leles urbanitzades i no urbanitzades.

- Els creixements residencials i industrials de les darreres dècades, estan associats a un sistema d'infraestructures que pivota sobretot en la B -30 -AP -7, vial que segueix el traçat de la Via Augusta romana, així com en els eixos perpendiculars establerts a les principals valls tributàries del Besòs.



Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona. Unitat de paisatge 95

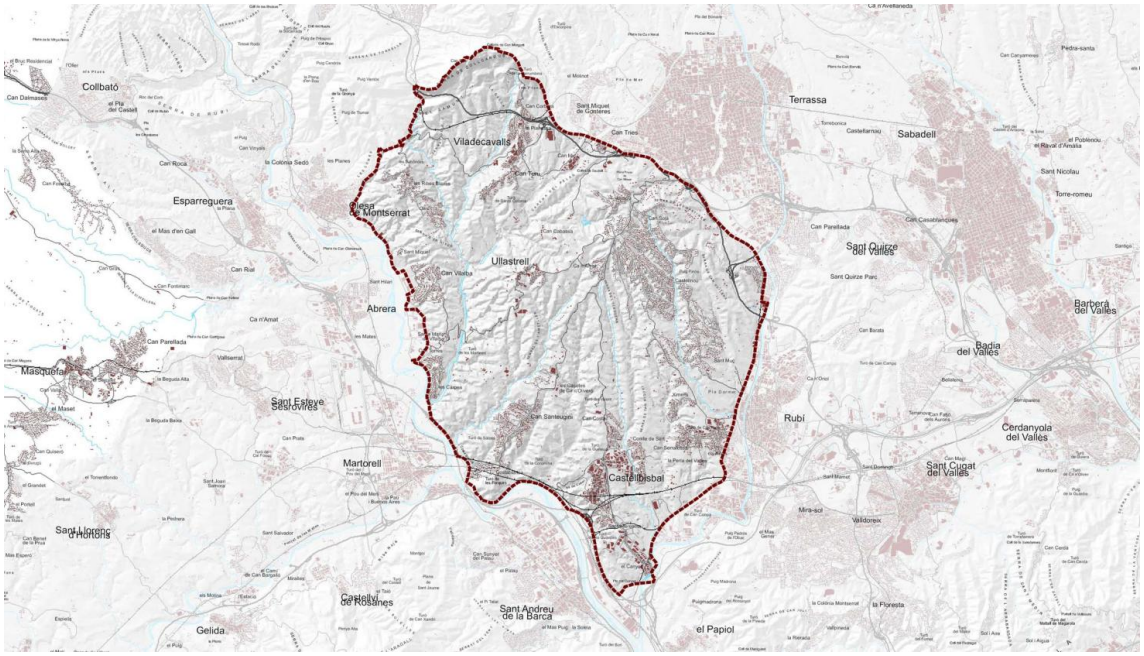
Xaragalls del Vallès (unitat 134)

Aquesta unitat de paisatge pertany alhora als àmbits territorials de la Regió Metropolitana de Barcelona.

Relleu alterós amb llargues carenes i nombroses rieres, entre la Plana del Vallès i la vall del Llobregat. Predomini del sòl forestal amb poca activitat agrària. Presència de ciutats grans, nombroses urbanitzacions, polígons industrials, infraestructures viaries i abundància d'activitats extractives. A destacar grans masies disperses, d'origen romà, actualment abandonades, i les amples vistes que es contemplen sobre la regió metropolitana des de molts indrets de la unitat.

Els trets distintius de la unitat són:

- Sector de la depressió Prelitoral, o Vallès-Penedès, que es distingeix pel seu caràcter alterós amb llargues carenes i ensotades rieres i que s'interposa entre la plana del Vallès i la vall del Llobregat. Nombroses torrenteres i rieres hi tenen origen o la travessen. Destaca la riera del Morral, resultat de la confluència entre la riera de Gaià i la riera de Sant Jaume.
- Predomini del sòl forestal, bàsicament brolles i pinedes, sobretot en la meitat nord-occidental.
- L'activitat agrària hi és residual i moltes de les grans masies que encara queden es troben abandonades o bé reconvertides a altres usos no agraris.
- Presència de nombroses urbanitzacions de baixa densitat –algunes encara amb importants dèficits urbanístics-, instal·lacions industrials aïllades o en polígons industrials, infraestructures viàries i activitats extractives.
- Els pobles de Castellbisbal, Ullastrell i Viladecavalls, se situen dalt de les carenes i gaudeixen d'àmplies vistes sobre la Regió Metropolitana i, en part, encara mantenen un cert caràcter rural.



Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona. Unitat de paisatge 134

9. MARC LEGAL

Planejament territorial i sectorial:

- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995
- Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya, aprovat l'any 1992
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat l'any 2010.
- Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, aprovat l'any 2014

Planejament urbanístic municipal:

- Text Refós del Pla d'ordenació urbanística municipal publicat al DOGC núm 9192 de 27/06/2024

Marc legislatiu:

- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i modificacions posteriors.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i modificacions posteriors.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i modificacions posteriors.
- Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
- Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

10. LLISTAT D'ELEMENTS PER INCLOURE AL CATÀLEG

Com a resultat del treball de camp realitzat, s'ha obtingut un llistat de 9 elements per a incloure en el Catàleg de masies i cases rurals en el sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès:

CODI	Nom	Indret	Ref. cadastral	UTM (x)	UTM (y)
C-01	Ca n'Arús	Masia emplaçada a les Valls de Can Vinyals, a l'est del terme de Sant Quirze del Vallès	000402100DF29E	423648	4597241
C-02	Can Viver de la Serra	Masia emplaçada a les Valls de Can Vinyals, al sud del terme de Sant Quirze del Vallès.	08238A00600016	422298	4596747
C-03	Can Corbera	Masia emplaçada a l'oest del terme de Sant Quirze del Vallès.	001006000DF19F	419730	4596688
C-04	Can Llobateres	Masia emplaçada al nord del terme municipal de Sant Quirze del Vallès	08238A00900032	421357	4599144
C-05	Can Vinyals	Masia emplaçada al sud-est del terme municipal de Sant Quirze del Vallès, a la Vall de Can Vinyals	08238A00600007	423407	4597085
C-06	Can Camps	Masia emplaçada al sud del terme municipal de Sant Quirze del Vallès	08238A00600017	422541	4595784
C-07	Can Ferran	Masia emplaçada al sud-oest de la urbanització de Can Barata, Can Ferran	08238A00700036	420892	4596276
C-08	Masos Can Ferran	Masia emplaçada al sud-oest de la urbanització de Can Barata, Can Ferran	001200600DF29E	420854	4596127
C-09	Can Barnola	Masia emplaçada al sud-oest de la urbanització de Can Barata, Can Ferran	000801300DF29E	422128	4596791

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓ

El terme municipal de Sant Quirze del Vallès disposa de més de la meitat del seu sòl total com a sòl no urbanitzable, i tot tenir uns orígens lligats a l'agricultura actualment presenta una dualitat entre passat rural i l'actual configuració urbana. La xarxa de masies existents va estructura el territori agrari durant segles i la seva xarxa de camins són la base del que ara considerem com a Sant Quirze del Vallès actual amb teixit urbà extensiu.

Aquest discret nombre d'edificacions en sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès justifica la convivència de regular aquest territori per conservar-ne, en el possible, els seus orígens, i per poder donar màxima cobertura legal als elements catalogats.

L'article 47.3 del Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU) estableix els valors pels quals es poden incloure al PEM les edificacions:

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 l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

d) Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

L'article 47.3bis del TRLU estableix els usos admesos en les edificacions incloses al PEM:

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:

a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.
b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.
c) Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
d) De turisme rural.
e) Educatiu en el lleure.
f) De creació artística o de producció artesanal.
g) D'exercici de professions liberals.
h) De restauració.
i) D'equipaments.
j) De serveis comunitaris o corporatius.

L'article 47.3 quater del TRLU estableix que:

3 quater. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

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

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

El text legislatiu, però, no detalla què s'entén per cada una d'aquestes raons i conseqüentment obliga justificar-les en el propi catàleg per determinar la preservació i conservació de les masies, cases rurals i altres edificacions incloses.

Aquest pla especial s'ha d'entendre en positiu, a partir de la possibilitat que ofereix la legislació urbanística d'ordenar, regular i també regularitzar algunes construccions ja existents en el sòl no urbanitzable. La inclusió d'una edificació en el present document pot facilitar no només que no acabi enrunant-se sinó fins i tot que es pugui consolidar i ocupar amb noves activitats. Així, el reconeixement dels valors intrínsecs de certs elements, amb independència del fixat pel planejament urbanístic general vigent, ha de permetre regularitzar una part important del parc de masies, cases rurals i altres edificacions existents.

Per tant, el catàleg acabarà incloent alguns elements que estarien en disconformitat amb el planejament general vigent i en regularà les actuacions que s'hi poden dur a terme; per contra, els elements no inclosos (pel fet que no compten amb cap dels valors previstos per la llei) seguiran en la mateixa situació que ja tenen en l'actualitat, essent admissibles o no únicament en funció de la regulació prevista en les claus urbanístiques del planejament general.

2. OBJECTIUS

El present document té els següents objectius:

- La conservació i recuperació del patrimoni construït d'habitatges en el sòl no urbanitzable mitjançant la regulació de les condicions d'edificació i dotació de noves activitats compatibles amb el medi que els envolta.
- La conservació i recuperació del patrimoni construït en sòl no urbanitzable anteriors al primer planejament urbanístic general del 1956, per raons arquitectòniques o històriques, mitjançant la regulació de les condicions d'edificació i dotació de noves activitats compatibles amb el medi que les envolta.
- La protecció i conservació d'aquells habitatges que, atesa la seva vinculació amb activitats agropecuàries, permeten la conservació i custodia del territori en el seu estat rústic.
- El reforç i la promoció de l'activitat turística i de servei al municipi com a conseqüència de l'alt valor del medi natural en què s'emplaça, i en general l'activitat econòmica al medi rural en coherència amb els seus valors.
- La fixació de residents al territori per tal de garantir la guàrdia i custòdia dels espais agrícoles i forestals dels municipi i la conservació dels seus valors naturals i ambientals.
- La recuperació de les edificacions en desús per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- La dotació d'una eina eficaç per tal que l'administració i particulars puguin gestionar eficaçment la millora de les masies, cases rurals i altres edificacions incloses en el catàleg.
- Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

3. CRITERIS PER A LA INCORPORACIÓ DELS ELEMENTS AL CATÀLEG

A Catalunya, el territori rural suposa el 85% del total i un 13% de la població en viu. L'agricultor realitza tasques molt diferents en funció del producte que produeix i això genera diferents tipus de paisatge.

El que reclama la població és un entorn ordenat, amb edificacions tradicionals ben conservades, amb arbres centenaris protegits, sotaboscos nets, camps de conreu treballats, etc. Totes aquestes condicions són possibles amb una intervenció de la mà de l'home sobre el paisatge amb voluntat d'interaccionar amb la natura sense malmetre-la.

Per assolir l'equilibri necessari entre natural i artificial, cal posar en valor el paisatge i procurar mantenir les seves virtuts, diferents en funció de l'activitat que s'hi estigui desenvolupant.

Un element clau per aquesta interacció home - natura és l'arquitectura rural. Les masies i cases rurals han allotjat, i ho fan encara ara, aquelles persones que treballen la terra i viuen dels productes que n'extreuen. Cal mantenir la presència d'aquestes figures perquè el manteniment de l'activitat econòmica i la població vinculada al territori garanteix, en certa manera, la conservació d'aquest.

D'acord amb l'article 47.3 del Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU), les raons per incloure un edifici en el catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions s'han de fomentar en:

a) En el cas de masies i cases rurals, degut a les seves característiques arquitectòniques, històriques, socials, mediambientals o paisatgístiques.

b) En el cas d'altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del planejament vigent del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi, en raons arquitectòniques o històriques.

c) En el cas de construccions rurals ens desús, per corregir el seu impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

d) Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

El text legislatiu, però, no detalla què s'entén per cada una d'aquestes raons i conseqüentment obliga justificar-les en el propi catàleg per determinar la preservació i conservació de les masies, cases rurals i altres edificacions incloses. D'acord amb això, el present document descriu i justifica l'existència d'aquestes raons previstes per la llei d'acord amb els següents criteris:

- Les masies creixen, arquitectònicament, segons les necessitats de la casa. Per tant, l'arquitectura d'aquestes masies és una conseqüència de l'adaptació al medi, a l'economia i a la història. Aquest sentit pràctic del creixement de la casa en funció de les conjuntures econòmiques fa també difícil seguir-ne les influències arquitectòniques. La masia era, de fet, obra dels mestres d'obres locals, que aprofitaven l'argila, la pedra del territori, el guix i la calç i la feien créixer d'acord amb fórmules constructives locals.

  Tot i així, cada època deixa alguna petjada en la masia, i podem trobar diferents signes com: la pròpia tipologia, el sistema estructural, l'estil, la volumetria o la seva ornamentació i elements concrets com les llindes que ens indiquen la primera notícia de la masia o reformes posteriors, finestrals singulars, porxades, tines, etc.

  S'entén que una masia, casa rural o altra edificació té **valor arquitectònic** quan el seu conjunt o algun dels seus elements arquitectònics, formals o constructius és de destacar en relació amb el moment de la seva construcció. Així, la tipologia, el sistema estructural, l'estil, la volumetria o la seva ornamentació poden justificar-ne la seva singularitat i per tant la necessitat de preservació.

- Les masies, cases rurals o altres edificacions tenen **valor històric** quan són anteriors a l'any 1956, primera "Ley del suelo". En aquestes edificacions s'hi detecten elements que pels seus orígens i evolució tenen especial rellevància per a la comprensió de la història o l'evolució dels assentaments en el territori. Són edificis provinents del món rural, que no es poden deixar perdre.

  La celebració d'algun acte o esdeveniments històric, pot ser motiu d'assignació del valor històric encara que aquesta sigui posterior el 1956.

- S'entén que una masia o casa rural té **valor mediambiental** quan la seva preservació contribueix a garantir les condicions ambientals, l'equilibri territorial i la biodiversitat del seu entorn pròxim i del rodal en general. De manera que, sense contemplar aquest binomi home-natura, no es podria entendre l'estat actual del territori. Així, entenent el valor ambiental en un sentit ampli, la proposta d'inclusió de les masies, cases rurals i altres edificacions vinculades a explotacions agràries es planteja per assegurar la preservació d'unes determinades activitats, territoris i paisatges que cada vegada és més difícil de trobar i mantenir; sense oblidar la riquesa ambiental i natural que aporten al conjunt de la societat. Per altra banda, la fixació de població en el territori, no com a visitant o usuari temporal sinó com a directament i permanentment depenent d'ell, permet garantir una tasca de vigilància i manteniment que la mateixa societat està exigint.

- S'entén que una masia o casa rural té **valor paisatgístic** quan la seva presència en el paisatge esdevé un referent imprescindible per reconèixer aquest en el seu conjunt. Inclou aquelles masies i cases rurals que per la seva localització, referència toponímica o característiques formals i tipològiques estan relacionades amb una determinada percepció d'un territori. Aquests edificis, finalment acaben afegint valor al paisatge del que formen part de manera indissociable i la seva desaparició seria una pèrdua, no tant per la seva singularitat com pel conjunt que configura amb el seu entorn.

- S'entén que una masia o casa rural té **valor social** quan està vinculada a alguna funció o activitat que la societat necessita i s'exigeix, i el seu emplaçament en el rodal esdevé imprescindible o quan de menys molt beneficiós per a la funció prevista. En aquest grup hi trobaríem des de masies, cases rurals i altres edificacions vinculades a explotacions ramaderes fins a activitats d'educació en el lleure, passant per cases de colònies o centres de custòdia d'animals. Pel que fa a les granges, i mentre la ramaderia

segueixi essent necessària per a la societat, la pròpia normativa de salubritat dels cascs urbans fa impossible que es puguin situar en cap altre lloc que no sigui allunyat de la població i per tant s'han d'acabar emplaçant necessàriament en el sòl no urbanitzable. Pel que fa a les altres tipologies d'activitats és evident la seva funció social i/o terapèutica, i en uns casos la relació amb la natura és imprescindible (p.e: l'educació en el lleure) i en d'altres els resultats obtinguts són molt millors que en d'altres emplaçaments més "durs" (p.e: els centres de formació o treball per a disminuïts físics o psíquics, i els de reinserció o rehabilitació de drogodependents).

- S'entén que una construcció rural té **impacte ambiental o paisatgístic negatiu** quan els efectes que provoca sobre el medi en que està emplaçada o el paisatge del que forma part es veuen perjudicats i/o agredits per la seva existència. Així, les antigues explotacions ramaderes en desús amb grans superfícies edificades i una ocupació important de sòl, serien l'exemple paradigmàtic d'aquest impacte negatiu. En la mateixa situació hi hauria naus industrials o instal·lacions turístiques construïdes en altres temps al sòl no urbanitzable, que actualment són obsoletes per a la funció prevista i en alguns casos contraris a les funcions previstes, i que la seva presència al territori, no només no es pot obviar, sinó que necessàriament cal reconduir.

  En el cas de les edificacions que es troben en estat de ruïna, es catalogaran sempre i quan es pugui considerar una de les tipologies a incloure i hi concorri algun dels valors esmentats anteriorment. Per tal que siguin incloses caldrà disposar de documentació (escriptures, fotografies, ...) que permetin determinar el volum original. No es podran incloure ruïnes situades en espais de risc o espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica.

Per raons ambientals, paisatgístiques o socials, s'hi poden fer intervencions sempre que estiguin degudament motivades al projecte, mentre que per raons arquitectòniques o històriques, únicament s'hi poden admetre intervencions mínimes i imprescindibles.

En el cas de les edificacions que es troben en estat de ruïna, les quals estan únicament inventariades, per a la catalogació d'aquestes caldrà que s'efectuï un estudi històric i un estudi ambiental previ que permetin conèixer les condicions originals i volumètriques de la masia; i posteriorment, caldrà que es redacti un pla especial individual que garanteixi la idoneïtat de la seva reconstrucció, tenint en compte els valors naturals dels entorns a protegir.

A continuació es relacionen els elements que es proposa catalogar, especificant les raons que motiven la seva inclusió al present PEM:

CODI	Nom	Arquitectòniques	Històriques	Mediambientals	Paisatgístiques	Socials
C-01	Ca n'Arús		x	x		
C-02	Can Viver de la Serra	x	x	x		
C-03	Can Corbera		x	x		
C-04	Can Llobateres		x	x		
C-05	Can Vinyals		x	x		
C-06	Can Camps		x	x		
C-07	Can Ferran		x	x		
C-08	Masos Can Ferran		x	x		
C-09	Can Barnola	x	x	x		

4. PROPOSTA DE REGULACIÓ

4.1. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA

La nova regulació proposada al PEM de Sant Quirze del Vallès entra en compliment del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Quirze del Vallès que estan actualment establertes, igual que amb els plans territorials en els quals es troba el municipi, com el PTPCT.

4.2. TIPUS D'EDIFICACIONS

Les construccions del sòl no urbanitzable són edificacions evolutives, que s'han anat consolidant al llarg dels anys a partir de l'addició de diferents volums. No sempre és fàcil establir quin era el volum original de les edificacions, i, a més, no sempre pot dir-se que els volums afegits redunden en perjudici del conjunt edificat. Les masies, cases rurals i altres construccions que es proposa incloure al catàleg del PEM estan formades per una única edificació o per un conjunt d'edificacions. En cada element s'hi distingeixen dos tipus de volums en funció de l'ús i l'estat de conservació:

– **Conjunt principal** (volums identificats en **color vermell**): Comprèn el volum principal (cos originari amb les ampliacions que hagi anat experimentant al llarg dels anys de tipus històric o tradicional) i tots aquells volums complementaris de construcció tradicional, que històricament han constituït una unitat econòmica i social: pallisses, porxos de carros, cellers, graners, estables, cabanyes, esglésies o ermites, així com qualsevol altra edificació o habitatge preexistent que acrediti que forma part del conjunt intrínsec de l'element a catalogar.

  També s'entendran com a parts integrants del conjunt principal els espais oberts que serveixen de relació entre els diversos volums construïts, com l'era i els horts, i l'entorn proper a les edificacions, considerant en general uns 200 metres.

  El conjunt principal és el que es considera que té valors per ser catalogat i a ser utilitzar pels usos admesos en la normativa.

– **Volums auxiliars** (volums identificats en **color gris**): S'hi incorporen aquells volums que no formen part del conjunt principal de l'element, però que estan relacionats funcionalment amb ell, que no tenen cap dels valors establerts en el PEM i per tant no poden incloure's en el catàleg. En els casos que es consideri pertinent o s'identifiqui a la fitxa corresponent, pot comportar la seva integració o, si el seu estat així ho aconsella, el seu enderroc en cas d'intervenció en l'element catalogat.

  Aquests volums no es consideren inclosos dins del catàleg d'aquest PEM i per tant, no venen regulats per ell.

4.3. USOS

Pel que fa als possibles usos previstos pel text legislatiu, passa el mateix que amb les raons per incloure els edificis, i conseqüentment també deixa en mans del catàleg la seva definició detallada.

L'article 47.3 bis del TRLU, estableix els usos admesos en les construccions incloses pel planejament urbanístic al catàleg. No obstant, les construccions catalogades es podran reutilitzar per altres usos, sempre i quan compleixin els requisits que estableix la legislació urbanística, article 47.3.ter, o el que el substitueixi.

L'article 47.3 ter del TRLU determina que, no obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat, i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.

Els usos definits a l'article 47.3 bis es concreten en el present pla especial a través dels usos següents:

a. Ús d'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals
b. Ús d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals
c. Ús hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
d. Ús de turisme rural
e. Ús educatiu en el lleure
f. Ús de creació artística o de producció artesanal
g. Ús d'exercici de professions liberals
h. Ús de restauració
i. Ús d'equipaments
j. Ús de serveis comunitaris o corporatius

A més dels anteriors usos, s'admeten per a tots els volums catalogats els usos propis del sòl no urbanitzable que estableix la legislació urbanística i sectorial vigent (activitat agrícola, ramadera, cinegètica, forestal, d'interès públic...).

Per contra, les edificacions auxiliars, identificades en color gris a les fitxes, no tenen cap dels valors establerts en aquest PEM i no es poden incloure en el catàleg. És a dir, aquestes edificacions no es consideren dins la regulació del PEM. Per tant, només poden destinar-se als usos previstos per al sòl no urbanitzable que estableix la legislació urbanística i sectorial vigent.

D'acord amb l'article 47.3 quater del TRLU, en tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

Les construccions catalogades podran admetre nous usos d'entre els esmentats, i permesos per la legislació vigent, sempre que la seva implantació sigui compatible amb el manteniment i la preservació de l'estructura, la tipologia i les característiques de l'edificació, i amb la protecció i conservació del seu entorn i del paisatge on s'emplaça, i s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca, aprovat i que acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta, previ tràmit establert a la legislació urbanística. Per a determinar els usos que podran ser admesos en cada cas, es tindran en compte els següents aspectes:

- Tipologia del conjunt principal.
- Localització de la masia, casa rural o altra construcció, significació del lloc i relació de l'edificació amb el seu context paisatgístic.
- Condicions d'accessibilitat, possibilitat d'espais per a l'aparcament de vehicles i disponibilitat de serveis urbanístics bàsics.
- Situació de risc d'incendi, inundabilitat, químic, entre d'altres.
- Usos actuals i estat de conservació de les edificacions.
- Superfície de la finca on s'emplacen les edificacions, superfície construïda actual.
- Tipologia del sòl no urbanitzable on s'emplaça la masia, casa rural o altra construcció, d'acord amb les determinacions de les qualificacions urbanístiques del planejament general i la legislació vigent.
- Proximitat o inclusió en un àmbit protegit per existència d'Hàbitats d'interès comunitari prioritaris (HIC).
- Afectació per la zona de protecció de carreteres.
- L'ús d'establiment de **turisme rural** només es pot implantar en les edificacions anteriors a l'any 1957, segons la legislació sectorial.
- Pel que fa a l'admissió de l'**ús hoteler**, es podrà admetre la categoria d'hotel quan la superfície construïda del conjunt principal sigui com a mínim de 1.000 m^2, o bé es tracti d'un ús ja existent, sempre que tingui bon accés rodat, disponibilitat de serveis per desenvolupar l'ús, zona d'aparcament i de càrrega i descàrrega. La categoria d'hostal podrà ser admesa en els elements catalogats de superfície construïda inferior als 1.000 m^2 i que tinguin reconegut l'ús de turisme rural en la fitxa.
- Pel que fa a l'admissió de l'**ús de restauració**, es podrà admetre en els elements catalogats amb una superfície construïda del conjunt principal que sigui com a mínim de 300 m^2, sempre i quan tingui bon accés rodat, disponibilitat de serveis per desenvolupar-hi l'ús i zona d'aparcament i de càrrega i descàrrega. No s'admetrà la instal·lació de carpes per al desenvolupament de l'ús.
- En els elements que es trobin en sòl inundable s'hi admetran únicament els usos que permeti el RDPH, limitant els usos de pública concurrència.
- En els elements situats en la franja de protecció de carreteres, dins la línia d'edificació, no se'ls podrà admetre els usos que requereixin obres que vagin més enllà de les de conservació i manteniment.

En tot cas, en funció dels usos que s'admeten en cada cas, el PEM estableix les condicions per tal de garantir el tractament acurat de l'entorn, una adequada accessibilitat rodada, la reserva suficient d'espais per a l'aparcament de vehicles i la disponibilitat dels serveis urbanístics bàsics, així com donar compliment a la normativa sectorial que sigui d'aplicació.

4.4. CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Pel que fa a les condicions d'edificació, el Pla especial proposa una regulació general amb l'objecte de prioritzar la preservació de les característiques dels edificis originals i la seva rehabilitació o recuperació, autoritzant aquelles obres que permetin conservar la realitat arquitectònica, millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat, i adaptar els edificis als usos admesos.

A tal efecte, el present Pla especial regula uns criteris generals, unes condicions d'edificació i ordenació i unes condicions de les infraestructures de servei.

En el present document s'estableixen un seguit de **criteris generals** amb l'objecte de conservar i recuperar les constants arquitectòniques i tipològiques característiques de l'àmbit geogràfic en què s'emplacen. Així, els criteris interpretatius bàsics, la preservació de la volumetria, composició original, les condicions estètiques i ambientals, s'elaboren per tal que els projectes incorporin, ja d'origen i en paral·lel a qualsevol altre aspecte normatiu, una forma d'intervenció que sigui respectuosa i integrada amb les condicions territorials, paisatgístiques, i ambientals de l'entorn.

Pel que fa a les **condicions d'edificació i ordenació**, i per tal de garantir la conservació i recuperació del patrimoni construït de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, reforçar l'activitat turística i de servei del municipi, fixar residents al territori i dotar a l'administració i els particulars d'una eina eficaç per gestionar la millora de les masies, cases rurals i altres edificacions catalogades, es regulen quins volums són els susceptibles de ser utilitzats, les condicions d'intervenció sobre les edificacions existents, els supòsits en què s'admet la divisió horitzontal i les corresponents limitacions.

La regulació que es proposa és compatible amb les determinacions del TRLU.

Ampliacions

Atenent que l'objectiu del PEM és la rehabilitació, la conservació i la recuperació de les volumetries preexistents de les masies, cases rurals i altres construccions catalogades, es prioritzarà la reutilització, adequació i transformació dels volums existents.

No s'admeten obres d'ampliació que comportin un increment del sostre edificat o de la volumetria existent.

Les necessitats derivades de l'accessibilitat, l'habitabilitat, l'adaptació als usos admesos o la millora funcional dels edificis s'hauran de resoldre mitjançant la intervenció sobre els volums existents, preservant els valors arquitectònics, històrics, paisatgístics, ambientals i culturals que han motivat la inclusió dels elements en aquest Catàleg.

Divisió horitzontal

El PEM admetrà la divisió horitzontal en el conjunt principal dels elements catalogats, prèviament justificades, per tal de fomentar la seva rehabilitació i manteniment, i per tal de reconèixer situacions històriques, familiars o preexistències degudament documentades o herències i sempre d'acord amb determinades condicions.

Segons l'article 50.bis.4 del TRLU i l'article 55.4 del RLU, es permet la divisió horitzontal de les masies, cases rurals o altres construccions incloses al catàleg sempre i quan no s'alterin les característiques originals de l'edificació ni es desvirtuï la configuració dels volums existents, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic vigent, i d'acord amb la normativa vigent reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

- Es permetrà la divisió horitzontal sempre que la tipologia de l'edificació ho admeti sense necessitat d'ampliació, respectant la volumetria i l'estructura tipològica del conjunt principal.
- Sempre que no s'alterin les característiques originals de l'edificació, el que inclou tant la seva estructura, la configuració dels volums existents, així com aquells elements singulars que existeixin a l'exterior de l'edifici.
- El nombre màxim d'habitatges resultants de la divisió horitzontal serà de màxim 4 habitatges en els volums catalogats que se'ls permet l'ús d'habitatge amb una superfície construïda mínima de 250 m^2 l'habitatge principal i 150 m^2 pels secundaris, sempre que es garanteixin les condicions objectives d'habitabilitat regulades per la normativa sectorial.

En aquells casos en què les edificacions incloses al catàleg ja continguin diferents habitatges en el moment de l'aprovació del PEM, identificats en la corresponent fitxa en l'apartat de dades de l'edificació principal, aquests es podran dividir horitzontalment encara que no compleixin les superfícies mínimes indicades. En qualsevol cas s'haurà de respectar el número màxim total de quatre unitats.

Condicions de les infraestructures de servei

Per tal de garantir la sostenibilitat i la integració de les actuacions en el medi i el paisatge, el PEM exigirà que prèviament a qualsevol intervenció es garanteixin els serveis i ho facin en condicions adequades a l'ús i a l'entorn rural en què s'emplaça, detallant uns criteris mínims per a garantir una correcta implantació. Les dades que reflecteix la fitxa resulten de manifestacions dels propietaris sense que en tots els casos s'hagi pogut constatar la seva veracitat.

Segregacions de finques rústiques

Un dels objectius principals del present document és dotar d'un instrument a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès que permeti recuperar les edificacions preexistents en el sòl no urbanitzable. En aquest sentit, cal indicar que el desenvolupament tecnològic ha comportat la disminució de la mà d'obra necessària pel treball agropecuari i forestal, per tant, la disminució del nombre d'habitatges directament vinculats a aquesta activitat, amb un increment important de la grandària de les explotacions. És per això que hi ha un gran nombre d'habitatges abandonats envoltats de camps conreats. Per tal de permetre la recuperació d'aquestes edificacions es planteja permetre segregacions de finques rústiques per sota la unitat mínima de conreu, d'acord amb allò previst pel Decret 169/1983 per unitats de conreu de secà i regadiu, i per l'article 55.2 del RLU.

4.5. ENTORN

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

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

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

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

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

5. FITXES DE CATALOGACIÓ

El present Pla recull cada element en una fitxa individualitzada que s'incorpora al catàleg. Aquesta fitxa facilita la identificació i localització, la regulació individual de l'element, en el cas que sigui necessari, i una correcta gestió posterior. Les fitxes s'estructuren en dues parts:

- Informació descriptiva

  Recull la informació per a reconèixer i situar les edificacions (edificació principal i complementàries), el seu estat, els serveis que disposa i la justificació de les raons per a la seva preservació, conservació i recuperació. També s'indiquen les situacions de risc o proteccions de cada element.

La part descriptiva es complementa a la part final de la fitxa, on es recullen altres imatges de l'element catalogat, necessàries per entendre'l.

- Determinacions normatives

  Recull les condicions i la regulació específica de l'edificació, els usos, l'entorn, accés, aparcament i serveis, identificant-ho en cada volum que forma l'element o conjunt.

  Les disposicions normatives específiques de les fitxes prevalen per sobre de les condicions generals indicades en aquest Pla.

  Aquesta part de la fitxa quedarà incorporada en fases posteriors a l'Avanç.

6. AVALUACIÓ I INFORME AMBIENTAL

El present PEM està sotmès a avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb l'establert a la Disposició transitòria divuitena del TRLU, pel que aquest Pla especial incorpora el Document Ambiental Estratègic (DAE).

La disposició transitòria primera de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, determina que la llei esmentada és d'aplicació a tots els plans, l'avaluació ambiental estratègica dels quals s'iniciï a partir del dia de la seva entrada en vigor. La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, recull el marc normatiu a Catalunya relatiu a l'avaluació ambiental estratègica dels plans i programes que poden tenir efectes significatius en el medi ambient aprovats per l'Administració o pel Govern, pels ens locals i pel Parlament, d'aplicació en tot allò que no s'oposi a la legislació bàsica estatal.

La Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013. En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, s'estableixen els plans sotmesos a avaluació ambiental estratègica ordinària i els que són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

> ***Disposició Addicional vuitena***
>
> ***Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013***
>
> *[...]*
>
> *6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:*
>
> *a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*
>
> *Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.*
>
> *Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.*
>
> *Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*
>
> *[...]*
>
> *b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*
>
> *Primer. Els plans directors urbanístic i les normes de planejament urbanístic.*
>
> *Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

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

El PEM s'ajusta als supòsits de l'apartat 6.b. d'aquesta Disposició Addicional vuitena, de manera que és objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

En relació a l'informe ambiental, en l'article 100.1 del RLU s'estableix:

> ***Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme***
>
> ***Article 100. Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats***
>
> *100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat: [...]*

Aquest article defineix l'abast de les determinacions que cal que contingui l'informe ambiental d'un planejament urbanístic derivat. En el cas del PEM, cal tenir en compte que únicament estableix la regulació de les edificacions i l'ús dels elements catalogats sense establir l'ordenació detallada dels seus possibles usos, però considerant la seva implantació en el sòl no urbanitzable, és oportú elaborar un breu informe ambiental. Tenint en compte que en el tràmit d'avaluació ambiental estratègica es desenvolupen els diferents documents ambientals, els quals integren l'anàlisi dels aspectes ambientals que estableix l'esmentat informe ambiental, es considera que el contingut de l'informe ambiental correspon amb el Document ambiental estratègic, DAE. Per altra banda, s'ha incorporat un breu resum ambiental en els diferents punts de la memòria informativa referits al territori i al medi ambient del PEM.

D'acord amb la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, el PEM és objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada. Es fa constar que qualsevol referència a un procediment 'ordinari' en informes sectorials previs (com el de l'ATM de 19/12/2025) s'ha d'entendre com un error material d'emmarcament, prevalent el criteri fixat per l'òrgan ambiental en la seva Resolució.

Per tant, el PEM opta pel tràmit simplificat d'avaluació ambiental estratègica.

7. CANVI CLIMÀTIC

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. En l'article 27, es concreta la necessitat que en les noves figures de planejament i llurs modificacions i revisions s'incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, i relatives mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi.

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

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

- Reduir la demanda energètica de les construccions.
- Ésser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.

- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Compensar les emissions de diòxid de carboni derivat de l'impacte energètic dels edificis amb parcs de generació a partir de fonts renovables.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals.

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

8. QUADRE RESUM DE LES CARACTERÍSTIQUES DELS ELEMENTS DEL CATÀLEG

En el següent llistat, s'incorpora una taula resum on s'enumeren els elements proposats per a ser inclosos en el catàleg de masies en el sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès, especificant les característiques de cadascun.

ELEMENT		EMPLAÇAMENT I LOCALITZACIÓ				VALORS				FINCA		ÚS ACTUAL		EDIFICACIÓ		ESTAT	RISCOS I PROTECCIONS									
CODI	Nom	Indret	Ref. cadastral	UTM X	UTM Y	Arquitectònics	Històrics	Mediambientals	Paisatgístics	Socials	Sup. finca (m^2)	Clau NNSS	Ús principal	Ús secundari	nº habitatges actuals	Sup. total catalogada (m^2)	Estat edificació principal	Protecció territorial (PTMB)	Protecció patrimonial	HICs	pendents >20%	risc geològic	risc químic	Afectació inundabilitat	Zona de policia de lleres	Risc d'incendi forestal	afectació carreteres [1]	servituds aeronàutiques
C-01	Ca n'Arús	Masia emplaçada a les Valls de Can Vinyals, a l'est del terme de Sant Quirze del Vallès	000402100DF29E	423648	4597241		x	x			8.465	Clau 13	HABITATGE	AGRARI	1	560,54	BO	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari	BPU	-	-	-	-	-	-	X	-	-
C-02	Can Viver de la Serra	Masia emplaçada a les Valls de Can Vinyals, al sud del terme de Sant Quirze del Vallès.	08238A00600016	422298	4596747	x	x	x			312.313	Clau 13	HABITATGE	AGRARI	2	1.732,98	BO	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari	BCIL	-	-	-	-	-	X	X	-	-
C-03	Can Corbera	Masia emplaçada a l'oest del terme de Sant Quirze del Vallès.	001006000DF19F	419730	4596688		x	x			2.444	Clau 11	HABITATGE	HÍPICA	1	1.926,62	BO	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari	BCIL	-	-	-	ZA	X*	X	X	-	X
C-04	Can Llobateres	Masia emplaçada al nord del terme municipal de Sant Quirze del Vallès	08238A00900032	421357	4599144		x	x			167.755	Clau 12	HABITATGE	-	1	1.109,29	BO	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari	BCIL	9540	-	-	ZA	-	X	X	-	-
C-05	Can Vinyals	Masia emplaçada al sud-est del terme municipal de Sant Quirze del Vallès, a la Vall de Can Vinyals	08238A00600007	423407	4597085		x	x			36.446	Clau 13	HABITATGE	AGRARI	1	1.487,75	BO	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari	BCIL	-	-	-	-	X	X	X	-	-
C-06	Can Camps	Masia emplaçada al sud del terme municipal de Sant Quirze del Vallès	08238A00600017	422541	4595784		x	x			33.927	Clau 13	HABITATGE	HÍPICA	1	917,27	BO	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari	BCIL	9540	-	-	-	-	X	X	-	-
C-07	Can Ferran	Masia emplaçada al sud-oest de la urbanització de Can Barata, Can Ferran	08238A00700036	420892	4596276		x	x			557.219	Clau 11	HABITATGE	-	1	258,77	DOLENT	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari	BPU	9540	-	-	-	-	X	X	-	-
C-08	Masos Can Ferran	Masia emplaçada al sud-oest de la urbanització de Can Barata, Can Ferran	001200600DF29E	420854	4596127		x	x			557.219	Clau 11	ALTRES	RESTAURACIÓ	1	776,67	BO	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari	BPU	9540	-	-	-	X	X	X	-	X
C-09	Can Barnola	Masia emplaçada al sud-oest de la urbanització de Can Barata, Can Ferran	000801300DF29E	422128	4596791	x	x	x			41.368	Clau 12	HABITATGE	-	2	831,97	BO	Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari	BPU	-	-	-	-	-	-	X	-	-

*Possible afectació per inundabilitat, no permet descartar l'afectació.

NORMATIVA

TÍTOL I. Disposicions generals

Article 1. Objecte

El present Pla especial constitueix l'instrument de planejament derivat que, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, identifica les masies, cases rurals i altres edificacions del sòl no urbanitzable de Sant Quirze del Vallès susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per les raons que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme i n'estableix les condicions reguladores d'edificació i ús.

La regulació es farà segons el que estableixen els articles 47.3 i 50.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 2. Àmbit territorial d'aplicació

Les determinacions d'aquest Pla especial són aplicables a totes les masies, cases rurals i altres edificacions incloses en aquest pla especial en sòl no urbanitzable del terme municipal de Sant Quirze del Vallès.

Article 3. Promoció i redacció

El promotor del Pla especial és l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès.

El document ha estat redactat per l'arquitecte Eduard Fenoy Palomas, de l'empresa EFA ARQUITECTES, SLP.

Article 4. Conveniència i oportunitat

La conveniència i oportunitat de la redacció del present Pla especial es justifica en la necessitat del municipi d'identificar en un catàleg específic les masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, justificant les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, ambientals, socials o d'impacte ambiental o paisatgístic que en determinen la preservació i recuperació, a fi de regular els usos, activitats i condicions d'edificació permesos d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Article 5. Marc jurídic

El present document es redacta en virtut de l'especificat als articles 47 i 50 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2010, de 22 de febrer, i l'article 55 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En el marc del planejament que té afectes sobre l'àmbit del present Pla especial trobem:

Planejament territorial i sectorial:

- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995
- Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya, aprovat l'any 1992
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat l'any 2010.
- Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, aprovat l'any 2014

Planejament urbanístic municipal:

- Text Refós del Pla d'ordenació urbanística municipal publicat al DOGC núm 9192 de 27/06/2024

Marc legislatiu:

- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i modificacions posteriors.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i modificacions posteriors.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i modificacions posteriors.
- Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
- Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Article 6. Objectius

El present document te els següents objectius:

- La conservació i recuperació del patrimoni construït d'habitatges en el sòl no urbanitzable mitjançant la regulació de les condicions d'edificació i dotació de noves activitats compatibles amb el medi que els envolta.
- La conservació i recuperació del patrimoni construït en sòl no urbanitzable anteriors al primer planejament urbanístic general del 1956, per raons arquitectòniques o històriques, mitjançant la regulació de les condicions d'edificació i dotació de noves activitats compatibles amb el medi que les envolta.
- La protecció i conservació d'aquells habitatges que, atesa la seva vinculació amb activitats agropecuàries, permeten la conservació i custodia del territori en el seu estat rústic.
- El reforç i la promoció de l'activitat turística i de servei al municipi com a conseqüència de l'alt valor del medi natural en què s'emplaça, i en general l'activitat econòmica al medi rural en coherència amb els seus valors.
- La fixació de residents al territori per tal de garantir la guàrdia i custòdia dels espais agrícoles i forestals dels municipi i la conservació dels seus valors naturals i ambientals.
- La recuperació de les edificacions en desús per corregir-ne el impacte ambientals o paisatgístic negatiu.
- La dotació d'una eina eficaç per tal que l'administració i particulars puguin gestionar eficaçment la millora de les masies, cases rurals i altres edificacions incloses en el catàleg.
- Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

Article 7. Contingut

El present Pla especial està integrat per la documentació següent:

- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Normativa
- Plànols
- Fitxes dels elements inclosos en el Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en el sòl no urbanitzable
- Annex 1: Informe de tramitació
- Annex 2: Estudi de terreny
- Annex 3: Document comprensiu

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

En les fitxes de les masies, cases rurals i altres edificacions de l'apartat "Fitxes" del present document s'estructuren en dues parts segons el caràcter descriptiu o normatiu:

- Part informativa, té caràcter descriptiu i queda constituïda pels apartats: dades generals, localització, règim urbanístic, proteccions vigents i riscos, justificació d'inclusió, descripció del bé, estat de conservació / accessibilitat i serveis, informació gràfica i informació complementària.
- Part normativa, té caràcter regulador i queda constituïda pels apartats: condicions d'ordenació de l'edificació, usos, condicions d'ordenació de l'entorn / accés / aparcament i serveis, i altres imatges.

Article 8. Vigència, modificació i revisió

D'acord amb el que estableix l'article 106 del TRLU, aquest pla entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al diari oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest pla s'ajustarà a allò establert per la legislació urbanística vigent a cada moment. Tota modificació haurà de tenir, com a mínim, el mateix grau de precisió, definició i detall que aquest document.

D'acord amb els criteris de catalogació descrits a la memòria d'aquest document, es podrà revisar i actualitzar el Pla Especial de masies i cases rurals amb l'objectiu d'incloure nous elements que hagin adquirit algun dels valors fixats o excloure'n algun si han desaparegut els valors que donaren lloc a la seva catalogació. La modificació es durà a terme amb el procediment que estableix la legislació urbanística vigent (DL 1/2010 i D 305/2006).

Article 9. Interpretació dels documents del PEM

En cas de dubtes, imprecisions o contradiccions es recorrerà al següent:

1. En cas de dubtes o contradiccions entre la documentació gràfica (plànols) i l'escrita (normativa i fitxes) prevaldrà sempre el que determina aquesta darrera.

2. En cas de dubte o contradicció entre la normativa i les fitxes prevaldrà sempre el que determinin aquestes darreres.

3. En el cas d'imprecisió entre diferents plànols, prevaldran les determinacions dels plànols de major escala (el divisor d'escala més petit).

4. En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major preservació dels espais lliures no edificats.

5. En qualsevol cas prevaldrà la conservació del patrimoni històric i arqueològic per sobre de qualsevol altra consideració o contradicció.

En el cas que no es resolgués la contradicció o imprecisió per cap de les vies anteriors, s'aplicaran les regles generals previstes en l'article 10 del TRLU.

Les definicions i condicions de regulació a l'àmbit del present Pla Especial són, en tot allò que aquí no es reguli específicament, les que disposen les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (1976), modificacions posteriors, o figura que les substitueixin. En tot cas s'acull a allò regulat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i així com de la Llei del Patrimoni Català (LPCC 9/1993).

TÍTOL II. Disposicions de desenvolupament i execució

Article 10. Actes subjectes a autorització administrativa

El desenvolupament de qualsevol acte de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres estarà subjecte al règim d'intervenció previst a la legislació urbanística.

Un cop aprovat definitivament aquest Pla Especial d'acord amb la legislació urbanística vigent, les intervencions, obres, canvis d'ús i activitats admeses i regulades en les fitxes d'aquest catàleg es tramitaran directament mitjançant els corresponents títols habilitants municipals (llicències d'obres, d'activitats o declaracions responsables), sense necessitat de tramitar cap Projecte d'Actuació Específica (PAE) en sòl no urbanitzable ni cap informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme, sempre que s'ajustin estrictament a les determinacions d'aquest PEM i a la seva corresponent fitxa.

Les autoritzacions administratives per obres, canvi d'ús o activitats en els elements catalogats del PEM, en les quals sigui perceptiu el projecte tècnic, es complimentarà l'establert a la legislació urbanística, al planejament urbanístic general vigent i a les ordenances municipals, amb la següent documentació mínima:

- Descripció de la situació actual del conjunt principal i dels auxiliars, l'estat de l'entorn, els usos actuals i l'objecte de la intervenció.
- Descripció dels elements rellevants de l'entorn immediat de les edificacions (eres, basses, murs de pedra seca, arbrat...).
- Descripció de les infraestructures de serveis existents.
- Descripció dels accessos actualment existents i dels previstos.
- Reportatge fotogràfic complet sobre la totalitat de l'edificació amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen.
- Proposta detallada (escrita i plànols) incloent els enderrocs a realitzar i les mesures de correcció de l'impacte paisatgístic de les edificacions actuals i serveis existents.
- Plànols de l'estat actual i dels canvis a introduir a escales adequades. Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals com de detall de les diferents parts que els composin, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió, fins permetre la seva reconstrucció total o parcial, si s'escau. En ells també es definiran amb precisió els elements d'interès històric, arquitectònic que constin en els plànols i estudis històrics, arqueològics i estudis de paraments que caldrà elaborar cas per cas per a les edificacions que s'hagin inclòs per motiu dels seus valors arquitectònics.
- Plànol topogràfic de la zona a intervenir i propera (entorn).
- Documentació i plànols històrics, si s'escau, amb identificació de la major informació entorn de la seva construcció, les modificacions o ampliacions significatives que hagi experimentat en la seva història.
- En els elements emplaçats en sòls de protecció especial pel PTMB, i inclosos al PEIN i la Xarxa Natura 2000, hauran de justificar que les intervencions no afecten de forma substancial els valors de l'àrea on s'ubiquen, d'acord amb el que estableix el PTMB, el PEIN i la Xarxa Natura 2000.
- Concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (elements de vegetació, tanques, sòl...) i la determinació de l'existència d'indicis de perillositat enfront els fenòmens geològics, despreniments i les torrentades, si s'escau.
- La descripció de les mesures preses i els condicionants derivats dels vectors ambientals identificats en les fitxes, especialment per a la protecció i conservació tant dels hàbitats naturals com de les espècies vinculades a ells, les àrees d'interès faunístic i la reserva natural fluvial, que s'indiquen en la corresponent fitxa.
- Descripció de les mesures que es prendran una vegada finalitzi l'obra per restaurar el sòl que s'hagi pogut veure afectat per aquestes i per retirar tots els materials i instal·lacions que s'hagin utilitzat.

- La reconstrucció d'elements en estat ruïnós incorporaran un "estudi documental històric i arquitectònic" suficientment detallat que compilarà el coneixement i els antecedents de l'edificació a reconstruir i acreditarà les característiques originals de l'edificació a partir del treball de camp realitzat i de les fotografies històriques i/o plànols antics consultats. El projecte incorporarà la justificació de la proposta d'acord amb l'esmentat estudi. Igualment, incorporaran un estudi ambiental i paisatgístic detallat de l'àmbit i del seu entorn per tal de valorar l'afectació ambiental de la seva reconstrucció.
- En la implantació d'usos no residencials, caldrà una valoració justificada de la mobilitat, detallant els accessos i les àrees d'aparcament, i la definició de la xarxa de sanejament i altres serveis de control ambiental necessaris.
- Justificació del compliment dels objectius de qualitat acústica als receptors acústics sensibles propers (usos residencials) establerts en el mapa de capacitat acústica municipal.
- Acreditar el compliment de la normativa sectorial que sigui exigible, atenent a l'ús existent o proposat. Quan les reconstruccions o rehabilitacions comportin l'adequació de l'edificació a alguna activitat que requereixi llicència, permís o autorització d'altres administracions, serà necessari que abans d'atorgar-se la corresponent autorització administrativa, s'acrediti l'obtenció de l'informe del Departament competent (turisme, cultura, carreteres...). Concretament:
    - Les obres que siguin susceptibles de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries existents en l'entorn immediat requereixen d'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia previ a l'atorgament de la corresponent llicència.

      En cas d'intervencions que puguin afectar espais agraris o espais forestals caldrà incorporar un anàlisi d'afectacions agràries i/o forestals que avaluï les afectacions sobre els espais agraris o forestals del projecte que es vol dur a terme i establir les mesures compensatòries en cas de pèrdua, d'acord amb l'article 20 "Entorn no construït" de la normativa.
    - En el cas d'actuacions que es corresponguin amb algun dels supòsits establerts pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada o la legislació que la subsisteixi, caldrà que incorporin l'esmentat estudi.
    - Les llicències d'obres, que requereixin projecte tècnic, dels elements situats en Àrees d'Expectativa Arqueològica estaran condicionades a la realització d'un estudi històric-arqueològic preventiu d'acord amb el que estableix la Llei 9/93 del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 05 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya o els que els substitueixi. Aquest estudi ha de servir per justificar els projectes tècnics i garantir la protecció dels elements patrimonials.
    - Les "Àrees d'Expectativa Arqueològica o Paleontològica" (AEA) es poden definir com a llocs on per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques i espais amb concentració de restes d'activitat antròpica, d'edificació o no. També poden ser AEA: els conjunts històrics, masies i cases rurals, edificis religiosos i entorns, molins i altres elements, que per les seves característiques i orígens històrics poden contenir restes arqueològiques en el seu subsòl i/o són susceptibles de ser estudiats en metodologia arqueològica.
    - Les actuacions que afectin a edificacions situades prop de carreteres, identificades i regulades en l'article 27 "Afectació per zones de protecció de carreteres" de la normativa, hauran de justificar:
        - Compliment de tot allò que prescriu el Decret Legislatiu 2/2009 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres, Ordenança de 9 de maig de 1995, d'ús i defensa de les carreteres de titularitat de la Diputació de Barcelona i el Reglament general de carreteres 293/2003, de 18 de novembre de 2003 i específicament l'article 86.1 del Reglament general de carreteres 293/2003, que diu textualment *"La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents*", o la legislació que la substitueixi.

  - Per a l'establiment de nous accessos, canvi d'ús o modificació existents a les carreteres caldrà demanar la corresponent autorització a l'Oficina Tècnica de Gestió d'Infraestructures o de l'organisme competent.
  - En el supòsit de possible contaminació acústica per les carreteres, o enlluernament sobre aquestes, el projecte haurà d'establir les mesures de protecció adients.

- Pel que fa al risc d'incendis forestals cal justificar, si s'escau, les mesures preventives contemplades en la legislació vigent sobre prevenció d'incendis forestals, en particular el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, la Llei 5/2003, de prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals i la seva modificació per la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic o la legislació que la substitueixi i incorporant, si s'escau, un annex relatiu a la gestió forestal de l'entorn immediat.
- En aquells elements situats en zones amb risc d'inundabilitat, identificats i regulats en l'article 26 "Afectació per riscos naturals", caldrà realitzar un estudi específic d'inundabilitat de l'àmbit en el supòsit de que no es trobi modelitzat l'Agència Catalana de l'Aigua o per altre estudi d'inundabilitat validat per l'ACA. Caldrà incorporar una descripció de les mesures a executar per a la protecció en front al risc d'inundabilitat, d'acord amb l'establert en el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/2016 o la legislació que el substitueixi.
- Caldrà concretar i definir els elements d'enllumenat exterior que s'implanti i concretar les mesures, si s'escau, que es prendran per tal de donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i a les prescripcions tècniques del Decret 190/2015, de 25 d'agost, així com les mesures de protecció que s'aplicaran per assegurar la bona protecció dels elements o la legislació que les substitueixi.
- Pel que fa al sanejament, caldrà recaptar l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb les matèries referents al cicle integral de l'aigua, i incorporar les seves prescripcions, si s'escau, de conformitat amb l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya o la legislació que la substitueixi.
- Caldrà fer les estimacions dels consums d'aigua i energia, així com de les emissions generades (GEH) en funció de les actuacions previstes.

Es requerirà la documentació mínima, anteriorment esmentada, que sigui necessària atenent a la naturalesa de la intervenció per la qual es sol·licita l'autorització municipal.

En el cas que el projecte d'intervenció d'un element catalogat documenti de forma suficient uns volums edificats preexistents diferents al que s'identifica en la fitxa corresponent, es consideraran les superfícies, volums i composició acreditats en el topogràfic de major precisió.

En casos d'intervencions de poca entitat per les quals la legislació no obligui la redacció d'un projecte tècnic es valorarà la possibilitat de simplificar la documentació mínima, anteriorment esmentada. Aquesta documentació mínima constaria d'una memòria descriptiva de l'estat actual i de les intervencions que es volen efectuar, fotografies de l'estat actual i plànols, donant compliment també a l'ordenança municipal vigent, si s'escau.

TÍTOL III. Disposicions d'ordenació i ús

CAPÍTOL I. Determinacions comunes

Article 11. Conceptes

Als efectes d'aplicació en l'àmbit del PEM, es defineixen els següents conceptes:

Tipologia d'edificacions:

Masia
Construcció constituïda per un habitatge i els seus volums complementaris que estan o havien estat vinculats a una explotació agrícola, ramadera o forestal, que per les seves condicions arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, es volen preservar i recuperar. Les masies es componen de la unió contínua o discontínua de diferents volums d'edificacions annexes o complementàries.

Casa rural
Altres assentaments tradicionals propis del sòl no urbanitzable amb habitatge no vinculats en origen a una explotació agropecuària, com són els molins d'aigua i de secà, estacions ferroviàries, bòviles instal·lacions pre-industrials, antigues centrals elèctriques, etc. Les cases rurals es componen de la unió contínua o discontínua de diferents volums d'edificacions annexes o complementàries.

Queden excloses del concepte de masia o casa rural les edificacions aïllades com les cabanes, les bordes, les fargues, les cabanes de carboners, les pletes de bestiar, els magatzems, coberts o altres edificacions pròpies del sòl no urbanitzable que no són o no han estat habitatge.

Altres construccions
Aquelles construccions incloses dins les tres tipologies que estableix l'article 47.3.b, c i d del TRLU que es considerin interessants de preservar i recuperar per:

- Ser construccions rurals que mai han sigut habitatges, anteriors a l'entrada en vigor del primers instrument de planejament del municipi (Pla general d'ordenació urbana municipal, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 6 de març de 1996) i que presenten valors històrics i/o arquitectònics.
- Ser construccions rurals en desús, deteriorant-se, que calgui rehabilitar per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- Ser construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

Tipologia de volums dels elements:

Les construccions del sòl no urbanitzable són edificacions evolutives, que s'han anat consolidant al llarg dels anys a partir de l'addició de diferents volums. No sempre és fàcil establir quin era el volum original de les edificacions i, a més, no sempre pot dir-se que els volums afegits redunden en perjudici del conjunt edificat. Aquests volums afegits, en la majoria de casos, han passat a formar part i integrar-se en l'actual conjunt principal de l'element. En cada element el PEM s'identifica:

Conjunt principal
Comprèn el volum principal (cos originari amb les ampliacions que hagi anat experimentant al llarg dels anys de tipus històric o tradicional) i tots aquells volums complementaris de construcció tradicional, que històricament han constituït una unitat econòmica i social: pallisses, porxos de carros, cellers, graners, estables, cabanyes, esglésies o ermites, així com qualsevol altra edificació o habitatge preexistent que acrediti que forma part del conjunt intrínsec de l'element a catalogar.

En la taula descripció del bé de les fitxes en la columna VOLUM s'identifiquen els volums principals i complementaris que formen part del conjunt principal.

S'exclouen del conjunt principal els volums complementaris construïts en posterioritat a l'any 1956 (volums auxiliars). Les actuacions autoritzades s'hauran de limitar als volums existents que integren el conjunt principal.

També s'entendran com a parts integrants del conjunt principal els espais oberts que serveixen de relació entre els diversos volums construïts, com l'era i els horts, i l'entorn proper a les edificacions, considerant en general uns 200 metres.

El conjunt principal és el que es considera que té valors per ser catalogat i a ser utilitzats pels usos admesos en la normativa. S'identifica a les fitxes del catàleg amb color vermell el volum edificat principal, que per la seva entitat i antiguitat constitueix el cos principal de l'edificació i els volums complementaris vinculats a l'edificació principal.

Volums auxiliars
Comprenen els volums que no formen part del conjunt principal de l'element, que poden estar relacionats funcionalment amb ell o no, que no tenen cap dels valors establerts en el PEM i per tant no poden incloure's en el catàleg.

En general, corresponen a volums senzills que acullen usos vinculats a activitats agrícoles, ramaderes i forestals o construccions contemporànies. Aquests volums s'hauran de destinar als usos previstos per al sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic o la legislació urbanística vigent. En els casos que es consideri pertinent o s'identifiqui a la fitxa corresponent, pot comportar la seva integració o, si el seu estat així ho aconsella, el seu enderroc en cas d'intervenció en l'element catalogat. Aquests volums no es consideren inclosos dins del catàleg d'aquest PEM i per tant no venen regulats per ell. S'identifiquen a les fitxes del catàleg en color gris.

Els petits coberts auxiliars oberts o pèrgoles adossades a les edificacions s'han deixat en blanc en les fitxes dels diferents elements i s'han indicat amb "cobert" o "pèrgola".

CAPÍTOL II. Determinacions relatives als usos

Article 12. Usos admesos

A l'àmbit del present pla especial, els usos previstos per la legislació vigent a les edificacions s'ajustaran al següent:

- **D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals**.

  Aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals, i que duen a terme funcions de conservació de l'entorn.

- **D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals**.

  Inclou els habitatges que es cedeix sencer, pel seu propietari/ària, directa o indirectament, a tercers, a canvi d'un preu, per períodes de temps continu iguals o inferiors a 31 dies. No se'n permet la cessió per estances

- **Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament**.

  S'entén un ús en sòl rústic com el d'aquells 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.

- **De turisme rural.**

  S'entén aquell ús que 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.

- **Educatiu en el lleure.**

  Aquell ús que comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural -agrícola, ramader, forestal o fluvial- i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que necessàriament s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura com cases de colònies, centres de natura, escoles ambientals, de formació i gestió de la natura, així com les activitats hípiques i eqüestres vinculades a l'aprenentatge, l'esport o la pedagogia en el medi natural.

- **De creació artística o de producció artesanal**.

  S'entén com a ús Artesanal en el medi rural aquell que comprèn les activitats vinculades a l'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris. S'entén com a ús Artístic en el medi rural com aquell que comprèn les activitats vinculades a professions artístiques o lliberals i a la investigació i el desenvolupament.

- **D'exercici de professions liberals.**
  Habitatges on es poden desenvolupar professions que comporten autonomia laboral, desenvolupament d'una activitat intel·lectual.

- **De restauració.**

  S'entén com a ús de Restauració en sòl rústic aquell que comprèn els establiments destinats a restaurant, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. Només s'admetran els restaurants i restaurant-bar. Les limitacions es produeixen per qüestions d'accés i aparcament, amb l'objecte de minimitzar els efectes produïts al medi en que s'emplacen.

- **D'equipaments.**

  L'ús d'Equipaments en sòl rústic, inclou els usos educatiu, sanitari, assistencial, cultural i serveis públics i administratius segons les definicions del planejament general, tant públics com privats, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals.

- **De serveis comunitaris o corporatius.**

  Aquells usos que comprenen accions de compromís cívic, l'exercici actiu de la ciutadania, i posen en joc els coneixements i capacitats al servei de la comunitat.

Altres usos admesos per la Llei d'Urbanisme compatibles amb el medi rural, en les edificacions auxiliars recuperables hauran de ser complementaris a l'habitatge de l'edificació principal.

Pel que fa a la regulació proposada a les masies, cases rurals i altres edificacions incloses al catàleg, cal distingir entre: a) les condicions generals admeses a totes elles i b) les particulars vinculades a certes tipologies, masies, cases rurals o edificacions concretes.

D'altra banda, per tal de minimitzar les afectacions agràries, els projectes que desenvolupin actuacions amb potencials afectacions sobre el medi agrari i activitats ramaderes, hauran d'incorporar en l'esmentat projecte el pertinent anàlisi de les afectacions agràries conforme la Llei 3/2019 d'espais agraris, amb el grau de detall pertinent segons l'abast del projecte.

En les fitxes annexades s'especificaran els usos anteriors permesos en cada un dels elements catalogats en funció de les seves característiques de l'edificació i de l'entorn.

Article 13. Regulació dels usos

La present regulació d'usos és aplicable a les edificacions identificades, a les fitxes annexes, amb color vermell. A totes les masies i cases rurals catalogades, en general, s'hi admeten els usos detallats a l'article 12 "Usos admesos" i els que pugui admetre la clau urbanística.

Els usos admesos en l'edificació han de ser compatibles amb les activitats agropecuàries, sinergètiques i forestals implantades en l'entorn immediat respectiu.

Els usos que es desenvolupin i les eventuals actuacions dels elements inclosos o propers a l'espai Xarxa Natura 2000 o espais d'interès natural, hauran de ser compatibles amb la conservació dels hàbitats i les espècies que viuen en aquests espais propers.

Per a l'admissió d'usos específics en el catàleg caldrà prendre en consideració els següents criteris:

a. Habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals

El programa principal de l'habitatge s'haurà d'ubicar en els volums identificats com a volums principals.

Els nous habitatges independents que es creïn tant en els volums principals podran pertànyer a la mateixa unitat registral o constituir una nova entitat en règim de divisió horitzontal.

En cap cas es podrà donar lloc a un nombre d'habitatges major del que estableix l'article 17 "Divisió horitzontal" per les divisions horitzontals d'aquesta normativa.

Quan el nou habitatge s'ubiqui en edificacions independents, l'espai exterior immediat mantindrà l'aspecte unitari, i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt i haurà de ser de la totalitat del conjunt.

b. Habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals

En cas que alguna de les edificacions destini els habitatges a activitat econòmica d'ús turístic, s'haurà de complir els requisits que estableix la normativa sectorial turística reguladora, Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya o la que les substitueixi.

Per l'autorització de l'ús d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic s'ha de tenir consideració d'habitatge i disposar de la corresponent cèdula d'habitabilitat.

c. Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament

La categoria d'hotel s'admetrà en els elements catalogats quan la superfície construïda del conjunt principal sigui com a mínim de 1.000 m^2 i serà admès en els elements que s'estableix l'ús hoteler.

La categoria d'hostal s'admetrà en els elements catalogats amb una superfície construïda del conjunt principal inferior a 1.000 m^2 i serà admès en els elements que s'admet l'ús de turisme rural.

No està admesa la modalitat d'hotel-apartament, d'acord amb la legislació urbanística.

Per l'autorització de l'ús hoteler caldrà justificar l'accessibilitat rodada a través de la xarxa de carreteres o camins rurals, l'espai lliure en la parcel·la destinat a aparcament pels usuaris i visitants, disposar d'espai necessari per a la càrrega i descàrrega de mercaderies i emmagatzematge de deixalles i la disponibilitat dels serveis bàsics necessaris per desenvolupar l'activitat. En cas que els camins siguin de difícil accés o molt allunyats de la xarxa de carreteres o camins rurals no s'autoritzarà l'ús hoteler.

d. Turisme rural

S'admet l'ús de turisme rural en els elements catalogats construïts abans de l'any 1957 i que respectin la tipologia arquitectònica de la zona, d'acord amb la legislació de turisme.

Per l'autorització de l'ús de turisme rural caldrà justificar l'accessibilitat rodada a través de la xarxa de carreteres i o camins rurals, l'espai lliure en la parcel·la destinat a aparcament pels usuaris i visitants i la disponibilitat dels serveis bàsics necessaris per desenvolupar l'activitat.

e. Educatiu en el lleure

S'admet aquesta activitat sempre que es garanteixi la bona conservació del medi natural, l'entorn i el bé catalogat.

Per l'autorització de l'ús d'educació en el lleure caldrà justificar l'accessibilitat rodada a través de la xarxa de carreteres o camins rurals, l'espai lliure en la parcel·la destinat a aparcament pels usuaris i visitants, i la disponibilitat dels serveis bàsics necessaris per desenvolupar l'activitat.

f. Creació artística o de producció artesanal

S'admet sempre que les emissions d'aigües residuals, les emissions acústiques i les emissions de gasos i fluids siguin assimilables a les domèstiques d'un habitatge.

S'admeten els usos comercials vinculats a aquestes activitats, d'acord amb les especificacions de l'article 48.1.c) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i dels articles 5 (definició de l'ús comercial), 6 (classificació de l'ús comercial) i 9.2 (localització i ordenació de l'ús comercial) del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, essent els únics establiments comercials permesos els petits establiments comercials (PEC) dedicats a la venda directa de productes agrorurals, sempre que els terrenys del conjunt catalogat estiguin vinculats a la seva producció.

g. Exercici de professions liberals

S'admet sempre que les emissions d'aigües residuals, les emissions acústiques i les emissions de gasos i fluids siguin assimilables a les domèstiques d'un habitatge.

Dins les professions liberals s'inclou les activitats vinculades a la investigació o el desenvolupament, que siguin compatibles amb la preservació del medi natural.

h. Restauració

En aquests establiments es poden realitzar activitats complementàries amb música ambiental, de ball i altres actuacions en directe, sempre que el local reuneixi les condicions de seguretat i d'insonorització i estigui degudament autoritzat. No es consideren inclosos els bars sense ús de restauració.

Per l'autorització de l'ús de restauració caldrà justificar l'accessibilitat rodada a través de la xarxa de carreteres o camins rurals, l'espai lliure en la parcel·la destinat a aparcament pels usuaris i visitants, disposar d'espai necessari per a la càrrega i descàrrega de mercaderies i emmagatzematge de deixalles i la disponibilitat dels serveis bàsics necessaris per desenvolupar l'activitat. En cas que els camins siguin de difícil accés o molt allunyats de la xarxa de carreteres o camins rurals no s'autoritzarà l'ús de restauració.

i. Equipament

Per l'autorització de l'ús d'equipament caldrà justificar l'accessibilitat rodada a través de la xarxa de carreteres o camins rurals, l'espai lliure en la parcel·la destinat a aparcament pels usuaris i visitants, disposar d'espai necessari per a la càrrega i descàrrega de mercaderies i emmagatzematge de deixalles i els serveis bàsics necessaris per desenvolupar l'ús.

En el cas que la implantació de l'ús d'equipament impliqui una intervenció important referent a l'edificació o a l'entorn, es requerirà la tramitació mitjançant llicència urbanística municipal ordinària, en la qual s'haurà de justificar de forma suficient el compliment que garanteixi un bon nivell d'accessibilitat, reguli l'actuació, defineixi enderrocs i justifiqui la qualitat arquitectònica de la intervenció i la bona integració en el paisatge.

Els equipaments poden ser públics o privats. La implantació d'un equipament no atorgarà al propietari el dret a reclamar-ne l'expropiació.

j. Servei comunitari o corporatiu

Per l'autorització de l'ús de servei comunitari o corporatiu caldrà justificar l'accessibilitat rodada a través de la xarxa de carreteres o camins rurals, un espai lliure de parcel·la suficient per a destinar-lo a aparcament dels usuaris i visitants, disposar d'espai necessari per a la càrrega i descàrrega de mercaderies i emmagatzematge de deixalles i els serveis bàsics necessaris per a desenvolupar l'ús.

En el cas que la implantació de l'ús de servei comunitari o corporatius impliqui una intervenció important referent a l'edificació o a l'entorn, es requerirà la tramitació mitjançant llicència urbanística municipal ordinària, en la qual s'haurà de justificar de forma suficient el compliment que garanteixi un bon nivell d'accessibilitat, reguli l'actuació, defineixi els possibles enderrocs i justifiqui la qualitat arquitectònica de la intervenció i la bona integració en el paisatge.

Els usos admesos no són excloents entre sí, sempre que es mantingui una coherència en la proposta d'activitats a desenvolupar.

L'admissió dels usos admesos en els elements catalogats es poden veure limitats per les condicions físiques d'accessibilitat i, sobretot, de la dimensió dels elements catalogats i per la normativa sectorial. Els volums catalogats situats en zones de protecció d'infraestructures, amb afectacions per riscos naturals tenen limitats els seus usos admesos, d'acord amb l'establert en la normativa sectorial, tal com s'estableix en els corresponents articles de la normativa.

Concretament:

- Els elements afectats per risc d'inundabilitat no se'ls pot admetre l'ús d'habitatge d'ús turístic, turisme rural i hoteler.
- Els elements situats en la franja de protecció de carreteres no se'ls pot admetre els usos que requereixin obres que vagin més enllà de les de conservació i manteniment.
- En els elements afectats per la Zona d'indefensió envers l'autoprotecció es limiten els usos amb implantació d'elements vulnerables: edificació residencial, edificis de pública concurrència, àmbits d'oci, usos comercials i equipaments.

Article 14. Canvis d'ús

Previ a implantar qualsevol nou ús admès caldrà analitzar la seva compatibilitat, tant amb l'estructura i característiques de les edificacions, com amb el seu entorn (possibles afectacions per inundabilitat, carreteres,...) i comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per garantir la conservació del medi natural i la integració paisatgística. Caldrà donar compliment a la regulació de l'edificació o de l'entorn establerts als capítols III "Regulació de l'edificació" i IV "Regulació de l'entorn" d'aquesta normativa urbanística, i es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració, tractament de residus, assegurant l'accés i l'aparcament sempre d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

La implantació de qualsevol ús admès per aquest PEM suposarà la immediata adequació de l'entorn i els accessos, i el desmantellament de construccions auxiliars de caràcter temporal associades a usos distints de l'activitat a desenvolupar quan així s'especifiqui a les fitxes individualitzades.

Per modificar l'ús de l'element per un dels usos admesos a l'article 13 "Regulació dels usos" es requereix la corresponent autorització municipal, i en cas que es tracti d'incorporar un nou ús no previst en l'esmentat article de la normativa, s'haurà de tramitar d'acord amb el què estableix la legislació urbanística.

CAPÍTOL III. Regulació de l'edificació

Article 15. Criteris generals

Les condicions d'edificació i d'intervenció en tots els elements catalogats són les regulades pel present i successius articles.

El criteri bàsic en la intervenció en els elements catalogats és vetllar per la conservació i/o recuperació dels valors arquitectònics, tipològics, històrics i/o paisatgístics de l'element, garantint la seva integració en el conjunt de l'entorn rural en el què es troben i en coherència amb el paisatge on s'ubiquen, la millora de les condicions d'habitabilitat i la millor adaptació al seu entorn i als usos admesos. Els criteris generals per a dur a terme aquestes actuacions seran els següents:

- **Respecte i revalorització dels elements arquitectònics de major significació amb la conservació de les característiques tipològiques de l'edificació, la conservació del caràcter unitari del conjunt i el seu entorn**

  Es permetran aquelles actuacions que no afectin la conservació de les característiques tipològiques, estructurals i funcionals de l'element catalogat. Caldrà conservar, sempre que sigui possible, la volumetria unitària i compacta de l'element catalogat original o existent. Per a la reforma, rehabilitació o reconstrucció, preferentment, s'utilitzaran sistemes constructius similars a l'original. Cal preservar les crugies, atès que constitueixen un tret bàsic de masies, pallisses, barraques i altres edificacions del sòl no urbanitzable, i cal garantir la pervivència de la seva lectura arquitectònica i històrica. Cal preservar el predomini del ple sobre el buit en els panys de paret de les façanes, com a tret propi de l'arquitectura del sòl no urbanitzable, i les necessitats de ventilació i il·luminació derivades d'altres normatives sectorials s'hauran d'harmonitzar amb l'objectiu de mantenir aquesta lectura històrica del bé.

Per tal de permetre la intervenció en el conjunt principal, l'Ajuntament pot requerir la modificació de la volumetria d'alguna edificació complementària per millorar el seu encaix amb el volum principal (substitució parcial o total), permetre millorar la seva posició o la desaparició de volums auxiliars impropis del sòl no urbanitzable per tal de millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació. Aquestes actuacions han de guardar les degudes proporcions amb el conjunt principal.

Aquestes obres de substitució o d'augment de volum poden donar lloc a un volum edificat separat al principal.

Només s'admeten obres de reconstrucció on hagin desaparegut part del conjunt principal i les edificacions existents permetin determinar el volum i la composició volumètrica original o en el cas de la reconstrucció dels enderrocs puntuals per patologies constructives.

En qualsevol cas, caldrà maximitzar l'adaptació topogràfica de les intervencions de reforma, rehabilitació, reconstrucció i canvi d'ús de les edificacions catalogades, amb l'objecte de minimitzar els moviments de terres, reduir els processos d'erosió del sòl i l'afectació a l'entorn protegit. Es prendran les mesures adequades durant i posteriorment a l'execució d'excavacions o talussos per evitar el desenvolupament d'inestabilitats. En qualsevol intervenció s'evitarà ocupar els terrenys de major pendent, s'evitarà edificar a les vores d'escarpaments i talussos, i s'evitaran les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. Els desmunts es tractaran amb talussos amb vegetació. Les plataformes horitzontals no acumularan diferències de cota superiors als 1,50 metres.

- **Respecte escrupolós als elements d'interès històric, arqueològic o paleontològic**

Caldrà conservar específicament aquells aspectes i elements de l'edifici que li confereixen un valor afegit i que s'especifiquen en cada fitxa.

Les fitxes identifiquen, si s'escau, els elements o parts d'aquests que estan inclosos en l'Inventari del Patrimoni Cultural Català considerats béns culturals d'interès nacionals (BCIN), locals (BCIL) o únicament inventariats i d'altres que pel seu valor es consideren que cal preservar. En les actuacions que s'hagin d'executar sobre aquests elements caldrà preservar i assegurar la integritat de llur valor cultural i hauran de tenir en compte la legislació vigent en matèria de patrimoni cultural català. L'ús a què es destinin aquests béns ha de garantir-ne sempre la conservació. En el cas d'actuacions que afectin a elements BCIN, caldrà atendre el que disposa l'article 34 de la Llei 9/1993, del Patrimoni Cultural Català, sobre autorització d'obres.

En el cas dels volums protegits patrimonialment, sols s'admeten enderrocs puntuals de parts construïdes per raó de patologies constructives o amb motiu de la restitució d'aquests volums al seu estat primitiu o el que especifiqui l'instrument que el protegeix.

Els elements catalogats que es trobin dins d'àmbits d'expectativa arqueològica o siguin BCIN requerirà informe favorable previ de l'organisme competent en matèria de cultura. Les actuacions que afectin el subsòl dels elements catalogats o el seu entorn hauran de ser objecte d'una intervenció arqueològica preventiva sota la direcció d'un tècnic qualificat, prèviament a la concessió de la corresponent autorització administrativa urbanística.

En el cas de les masies que tinguin la categoria d'àrea d'expectativa arqueològica i que facin qualsevol tipus d'obra (major) o remoció del subsòl hauran de realitzar un estudi històric – arqueològic preventiu d'acord amb el que estableix la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta arqueològica o paleontològica caldrà atenir-se al que disposa la llei del Patrimoni Cultural Català i el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic o la normativa vigent de patrimoni en el moment d'intervenció i es requerirà ésser autoritzada pel Departament de Cultura, en el termini que sigui establert per la legislació sectorial, prèviament a la concessió de la corresponent autorització administrativa.

- **Respecte en front als riscos naturals i tecnològics**

Qualsevol intervenció de reforma, rehabilitació, gran rehabilitació o canvi d'ús dels elements catalogats haurà de respectar les directrius establertes per la legislació urbanística vigent i per la legislació sectorial

que sigui d'aplicació per a la preservació front els riscos naturals i tecnològics, prenent les mesures pertinents. Així mateix, caldrà donar compliment a la normativa vigent en matèria de prevenció d'incendis forestals i caldrà garantir les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a les tasques de prevenció i extinció d'incendis.

- **Respecte, conservació i millora del conjunt i el seu entorn**

  Qualsevol intervenció de reforma, rehabilitació, gran rehabilitació o canvi d'ús ha de comportar la millora de les seves condicions estètiques i d'integració paisatgística del conjunt principal i fomentar l'estalvi energètic i la sostenibilitat en el conjunt edificat.

  Caldrà substituir els materials de construcció no originals (fibrociment, xapa, formigó vist, etc.), que desmereixin el conjunt edificat. Es prioritzaran sempre els materials tradicionals, a excepció de projectes singulars, en què haurà de quedar justificat l'ús d'altres materials, que en qualsevol cas hauran de ser coherents amb el cromatisme, textures i tonalitats de l'entorn. S'adequaran i endreçaran les instal·lacions de les façanes, si s'escau.

  Els cossos o elements impropis posteriors al 1997 que no puguin ser objecte d'adequació o d'integració en el conjunt hauran de ser objecte d'enderroc, amb la finalitat de recuperar la coherència arquitectònica i paisatgística del conjunt.

  Per tal de fomentar l'estalvi energètic i la sostenibilitat dels elements catalogats, es recomana seguir les indicacions establertes en la guia "*Masia sostenible. Guia pràctica per a la rehabilitació i la construcció sostenible.*" Publicada pel Consorci de Desenvolupament de la Catalunya Central.

- **Viabilitat de la reforma, rehabilitació, reconstrucció o canvi d'ús**

  En cas d'intervencions en elements catalogats que, per la seva dimensió o complexitat, no es puguin assolir en una sola actuació o projecte arquitectònic pel seu elevat cost econòmic, es podrà establir un pla d'etapes a partir d'un projecte unitari.

Article 16. Intervenció en l'edificació

En aquest article s'especifica els diferents tipus d'intervenció de caire general al conjunt principal catalogat. Qualsevol intervenció en un volum comportarà l'adopció dels criteris desenvolupats a continuació:

- **Volumetria, estructura i composició bàsiques**

  Qualsevol intervenció en els elements catalogats, preferentment, respectarà la volumetria del conjunt amb les excepcions que admet aquesta normativa, i se'n mantindran la tipologia i la composició arquitectònica, especialment pel que fa a les edificacions que les fitxes individualitzades assenyalen com a conjunt principal susceptibles de recuperació i rehabilitació per a ser utilitzats per als usos admesos.

  Es considera prioritari preservar i respectar el volum principal edificat i possibilitar-ne la seva rehabilitació, així com la de les seves construccions complementàries tradicionals, com ara graners, pallisses, corrals, tanques...

  Les modificacions interiors hauran de respectar l'estructura de patis, escales i elements decoratius significatius. Caldrà conservar específicament els elements amb valor arquitectònic de l'edificació catalogada i es mantindran els elements constructius i ornamentals singulars d'interès arquitectònic, artístic o històric de l'element que s'indiquen en la corresponent fitxa i, especialment, la seva aparença exterior.

  Als elements amb valor arquitectònic i/o històric, s'haurà de preservar específicament aquells elements i aspectes que li confereixen aquest valor.

  S'haurà de ser fidel al sistema estructural original de l'edificació i en la mesura del possible utilitzar els mateixos materials (parets de càrrega, voltes, arcs, encavallades, etc.) de l'edificació existent.

  Per els casos en que els embigats de fusta dels forjats estiguin en mal estat, s'estudiaran solucions de reforç amb formigó armat alleugerit, per sobre, tot mantenint els elements del forjat tradicional (bigues de

fusta, llates, revoltons de maó pla...) com un element col·laborant o encofrat perdut sempre que sigui possible.

En casos excepcionals, per requeriments funcionals i la conservació de l'edificació, es permetrà modificar l'estructura existent, que caldrà justificar en el corresponent projecte.

Excepcionalment, es permetrà augmentar l'alçada de la coberta sempre i quan es justifiqui per motius de necessitat estructural o per condicions energètiques.

En les façanes caldrà conservar, en la mesura del possible:

- La proporció d'obertures i de buits i plens.
- La forma i els acabats dels tancaments existents.
- El revestiment exterior històric de les façanes i murs. En cas de no poder-se conservar, s'haurà d'arrebossar amb morter de calç l'edificació, retornant-la a les seves característiques d'acabats històriques.

Es permeten fer noves obertures sempre que es mantinguin proporcions i composició semblants a les preexistents. Per raons justificades, ventilació i lluminositat, s'admetran obertures de major mida o diferents proporcions. En general caldrà conservar els balcons i baranes existents convenientment restaurats, mantenint l'esperit arquitectònic de l'element.

Caldrà conservar específicament aquells aspectes i elements de l'edifici que li confereixen un valor afegit: portals adovellats i llindes de pedra, fusta o totxo massís, escrits, dates, rellotges de sol, etc.

Les crugies es poden manipular mitjançant la practica d'estintolaments, tot preservant els matxons laterals i intermedis, si fos el cas, atès que es tracta de parets mestres gruixudes, directament relacionades als la lògica volumètrica i constructiva-estructural d'aquests edificis històrics.

Es conservarà el tipus de coberta original, els ràfecs amb imbricacions de teula i rajola i d'altres elements ornamentals, excepte en el cas de cobertes de materials plàstics o de fibrociment. Totes les cobertes inclinades s'hauran d'acabar amb teula ceràmica àrab o mixta, amb un acabat envellit o similar, i tindran un pendent no superior al 30%.

Seran considerades excepcions a aquesta norma les actuacions en construccions preexistents, que presentin configuracions de coberta diferents a les indicades, que es consideri d'interès conservar i altres projectes singulars.

S'admet la construcció de terrats transitables amb paviment ceràmic, només en els àmbits accessibles des de la planta pis, i sempre que la seva implantació sigui raonada i justificada, i no desvirtuï la imatge del conjunt. Els terrats transitables actualment existents i reconeguts en la fitxa seran admesos.

No es permetran els cossos i/o instal·lacions sobre la coberta (dipòsits d'aigua, antenes, plaques solars…). Excepcionalment, es permetran els badalots de les cobertes planes actualment existents que formen part integrant del conjunt.

- **Materials, cromatisme i textures**

En qualsevol tipus d'intervenció caldrà utilitzar materials, colors i textures i els acabats propis del conjunt principal o coherents amb el caràcter del conjunt, dins del context territorial en què s'insereix l'edifici, unificant tant com es pugui els materials i colors d'acabat del conjunt de construccions. Caldrà justificar les solucions en relació a la integració compositiva i paisatgística de l'edificació resultant en el seu entorn, tot unificant els detalls constructius, els materials d'acabat i el cromatisme dels volums annexes amb els del conjunt principal. Tots els paraments exteriors de les edificacions es tractaran com a façana, amb els materials i colors acords amb el paisatge de l'entorn, evitant la introducció de contrastos estranys que desvirtuïn la imatge dominant del lloc.

S'han de protegir tots els murs de maçoneria amb arrebossat, estucat o parets de maçoneria de pedra rejuntades amb morter de calç, excepte aquells casos en què, prèvia autorització, es permeti el repicat de l'arrebossat de les façanes per deixar vista l'obra de pedra. Tot i així el paredat ha de mantenir una uniformitat en tot parament i les peces han de tenir una dimensió acceptable. En el supòsit de mantenir la

paret de pedra vista, es prioritzarà l'ús del morter amb àrids de la zona al de ciment per al rejuntat del murs de pedra.

L'ús de l'obra vista només serà admissible en llocs puntals i amb caràcter ornamental, sempre que sigui amb maó massís del tipus manual i/o rústic i la seva utilització no vagi en contra de la composició de les façanes. Caldrà arrebossar les parets de totxana o maó vist existents i que no s'adiuen amb les característiques de l'edificació.

Caldrà conservar el màxim possible el revestiment exterior històric dels murs, i caldrà acabar els paraments de façana per mitjà de revestiments continus el cromatisme del quals haurà de complir amb que:

- Preferiblement es mantindrà el color actual de la façana, si es canvia la tonalitat escollida haurà de ser coherent amb l'entorn on s'emplaça l'edificació (en general els tons seran terres, rogencs i/o grisencs), prioritzant-se les intensitats clares a les fosques. Hauran de garantir sempre una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme. Caldrà justificar les tonalitats escollides.
- Les textures seran en general mates i en els casos justificats, setinades. Queden prohibides les textures i materials brillants que provoquin un alt contrast i lluïssors.

No s'admeten els materials plàstics ni els colors llampants, i en cas d'existir hauran de ser substituïts en l'edificació quan es replantegi la intervenció.

El material utilitzat preferentment en les cobertes serà la teula àrab, si no hi ha precedents d'altres materials, tal com s'ha indicat en el punt anterior. En cas d'intervenció en l'edificació, es requerirà la substitució de les cobertes plàstiques o de fibrociment i altres materials no adequats. En cap cas es permetrà efectuar la impermeabilització amb acabat vist en les cobertes.

No es permetran les fusteries d'alumini blanc, les persianes de plàstic enrotllables ni els baixants de policlorur de vinil (PVC).

Per les infraestructures de serveis es recomana els materials el més ecològics i sostenibles possibles, de colors i tonalitats no molt vistosos i integrats al cromatisme de l'entorn i, a ser possible, prenent mesures per què siguin el menys visible possible.

- **Condicions d'integració paisatgística**

Qualsevol intervenció en els volums catalogats haurà de garantir la integració del conjunt en l'entorn rural i el paisatge en el què s'emplacen, si fos necessari, amb l'adequació del conjunt principal o inclús l'adequació o enderroc dels volums auxiliars no catalogats, per tal de millorar el conjunt o la relació amb l'edificació principal. Es tendirà a l'extinció de les construccions i coberts auxiliars que no siguin legalitzables per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Les construccions en desús catalogades pel seu impacte paisatgístic negatiu, d'acord amb la tercera tipologia que estableix l'article 47.3.c del TRLU, hauran de reduir, en la mesura que sigui possible, el seu volum.

Es preservaran les línies de relleu i/o d'alineació a camins que caracteritzen el paisatge del lloc, i no s'admetran edificacions que malmetin les línies d'horitzó característiques del perfil territorial des dels punts de vista més accessibles.

- **Condicions ambientals i estalvi energètic**

Els elements catalogats han de complir les especificacions de la legislació i regulacions sectorials vigents en matèria ambiental, com en el referent a sanejament i inundabilitat, entre d'altres.

S'utilitzaran, sempre que sigui possible, sistemes passius d'estalvi energètic com la orientació de l'edificació, la ventilació natural creuada, les proteccions solars, la inèrcia tèrmica, etc. Qualsevol solució s'haurà d'integrar de manera adequada a les característiques arquitectòniques i de paisatge de l'element catalogat. situant els serveis tècnics, en la mesura que sigui possible, en els volums identificats com a annex.

S'evitaran els excessos acústics i lumínics, donant compliment a les determinacions d'ordenació ambiental d'enllumenat per la protecció del medi nocturn. Si es produís contaminació acústica per les carreteres, o enlluernament sobre aquestes, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció adients.

Caldrà gestionar els residus d'enderroc, d'excavació i els derivats de la construcció generats durant l'execució de les obres, en instal·lacions autoritzades i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus. En cas que s'enderroquin edificacions que presentin elements constructius amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment a la legislació sectorial corresponent. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agencia de Residus de Catalunya.

Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment que estableix la legislació sectorial en relació a aquestes activitats i els criteris estàndards per a la declaració de sols contaminats o la que la substitueixi.

Sempre que sigui possible, es preveuran mesures per a l'estalvi i l'eficiència en l'ús de l'aigua davant el raonable d'un major dèficit de recursos hídrics pel canvi climàtic.

Article 17. Divisió horitzontal

D'acord amb el previst a la Llei 3/2012, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, si no s'alteren les característiques originals de l'edificació i l'entorn, s'admetrà la seva divisió horitzontal d'acord amb les condicions següents:

a) Amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies i cases rurals de gran superfícies, o per resoldre situacions d'herències o preexistències degudament documentades.

b) Es permetrà la divisió horitzontal sempre que la tipologia de l'edificació ho admeti sense necessitat d'ampliació, respectant la volumetria i l'estructura tipològica del conjunt principal.

c) Sempre que no s'alterin les característiques originals de l'edificació, el que inclou tant la seva estructura, la configuració dels volums existents, així com aquells elements singulars que existeixin a l'exterior de l'edifici.

d) La divisió horitzontal restarà subjecta al sostre disponible corresponent a les edificacions catalogades identificades de color vermell en les fitxes individualitzades, que se'ls permet l'ús d'habitatge.

Es fixa la superfície mínima construïda final de 250 m2 per l'habitatge principal i 150 m2 pels habitatges secundaris, sempre que es garanteixin les condicions objectives d'habitabilitat regulades per la normativa sectorial.

e) Excepcionalment, s'admetrà la divisió horitzontal en superfícies inferiors a les anteriors fixades quan la fitxa individualitzada així ho reconegui degut a les preexistències.

f) El nombre màxim d'habitatges permesos queda limitat en quatre habitatges.

Article 18. Ampliació

No s'admeten obres d'ampliació de les masies, cases rurals i altres construccions incloses en aquest Catàleg.

Les actuacions autoritzables s'hauran de limitar a les obres de conservació, manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reforma i, si escau, reconstrucció dels volums existents, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla especial i de la normativa urbanística aplicable.

Les necessitats derivades de l'accessibilitat, l'habitabilitat, l'adaptació funcional o el desenvolupament dels usos admesos s'hauran de resoldre preferentment mitjançant la recuperació, adequació i reutilització dels volums existents, sense increment del sostre edificat ni de la volumetria preexistent.

Article 19. Reconstrucció de ruïnes

Aquest article regula les intervencions de reconstrucció en elements en estat de ruïna total o assimilable a ruïna total.

En la reconstrucció s'hauran de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc previstos per l'article 16 "Intervenció en l'edificació" i caldrà aportar un estudi documental històric i arquitectònic i un estudi ambiental i paisatgístic, previstos en l'article 10 "Actes subjectes a autorització administrativa" de la present normativa.

La reconstrucció dels elements en ruïnes haurà de respectar, en tot cas, la volumetria original de l'edificació, sense admetran ampliacions.

El PEM reconeix i cataloga els següents elements en estat ruïnós:

CODI	Nom element
C-07	Can Ferran

CAPÍTOL IV. Regulació de l'entorn

Article 20. Entorn no construït

Constitueix l'entorn de l'element l'espai al voltant del conjunt principal on qualsevol actuació pugui condicionar la unitat funcional i/o visual del conjunt en relació amb el paisatge proper, no sent mai aquest espai superior a 200 m de distància dels límits de les façanes de l'element catalogat.

L'entorn dels elements catalogats s'ha de preservar per a protegir, no tant sols el cos principal d'edificació, sinó també la unitat visual del conjunt construït, els elements naturals que conformen la unitat i el paisatge. Caldrà adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la natura i per aconseguir la integració total del conjunt construït en el medi, garantint en tot moment la conservació dels elements naturals, de la flora, la fauna i el paisatge de l'entorn proper del conjunt catalogat.

Els projectes hauran de garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial, conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental i mantenir els valors paisatgístics relacionats amb la ubicació del lloc. Es mantindrà l'entorn de l'element catalogat en condicions de neteja i endreça coherents amb el seu ús i el paisatge rural del que forma part. Cal ordenar l'espai lliure de l'element catalogat i de les seves funcions, reduint al màxim el grau d'urbanització del conjunt, facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada. Cal garantir que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt. Cal evitar perjudicar les funcions productives i garantir la continuïtat de les funcions ecològiques.

La intervenció integral en un conjunt catalogat per raó de la implantació d'un nou ús col·lectiu haurà d'incloure obligatòriament l'adequació dels espais exteriors vinculats al conjunt edificat i la preservació dels elements singulars catalogats.

Cal garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial i mediambiental. Protegint els elements singulars identificats com patis, eres, pous, basses,... que es relacionen en la fitxa corresponent.

Cal garantir la conservació dels espais agraris o espais forestals i en cas d'afectacions hauran de ser les mínimes possibles. En cas de pèrdua caldrà preveure mesures compensatòries necessàries per a evitar la disminució dels terrenys agraris o forestals existents.

Cal evitar grans esplanacions i prioritzar els talussos de terra revegetats. En lloc de murs de contenció i altres obres de fàbrica, cal configurar talussos amb pendents iguals o inferiors a 3H:2V aptes per a la revegetació. De forma justificada, també s'acceptaran murs de contenció d'escullera o de pedra seca quan el desnivell existent sigui tan

gran que la configuració amb talussos no sigui possible. En cap cas s'admetran murs de contenció amb una alçada superior a 3 metres per la part vista.

Es prohibeixen les noves pavimentacions dures i només es permetrà la substitució de les existents sempre i quan es conservi la tipologia original de l'element catalogat, a excepció dels camins d'accés i zones que clarament s'utilitzin de forma habitual per un ús admès. Les noves pavimentacions hauran de ser amb materials i colors que mimetitzin amb l'entorn i es prioritzarà el tractament amb pavimentacions permeables com grava, sorra o sauló.

Caldrà conservar i restaurar els murs de pedra seca. En el cas que calgui reconstruir-los es recomana fer-ho mitjançant la mateixa tècnica constructiva i en cas de no ser possible es farà amb mur de pedra o escullera.

Caldrà prendre les mesures necessàries en matèria de contaminació lumínica en els elements catalogats que estan inclosos en un àmbit de protecció lumínica, d'acord amb la legislació vigent en matèria d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn.

Article 21. Vegetació i enjardinament

Es tindrà especial cura en conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat de l'element catalogat, mantenint o rehabilitant les alineacions arbòries quan existeixin.

Caldrà mantenir el caràcter rural de l'entorn de l'element catalogat, evitant enjardinaments de tipus urbà o suburbà i potenciant els espais d'hort.

En el cas de nova plantació de vegetació cal optar per espècies i models de plantació propis del lloc, adients a les condicions del sòl i el clima (espècies autòctones).

S'utilitzarà la vegetació com un element més d'ordenació per tal d'obtenir l'equilibri volumètric entre els elements construïts i els naturals, com a filtre visual de les construccions i com a element de cobertura que garanteix la permeabilitat.

Article 22. Fauna protegida

Davant la possible presència de fauna protegida (ratpenats, orenetes, falciots, mussols...) en l'interior els elements catalogats caldrà justificar adequadament les mesures aplicades per garantir-ne la seva preservació.

Les intervencions en els elements catalogats evitaran l'afectació de la fauna protegida, conservant les estructures favorables que faciliten la seva nidificació, cria o refugi o bé es preveurà la restauració de les seves característiques inicials. Es preveurà també que l'execució de les obres que se'n derivin es portin a terme fora dels períodes sensibles (d'hivernació i de reproducció).

Article 23. Elements catalogats inclosos o propers a Hàbitats d'interès comunitari (HIC), espais naturals o de connectivitat ecològica o sòls d'especial protecció

En les intervencions en els elements inclosos o propers a HIC, caldrà garantir la mínima afectació dels HIC en què es troben emplaçats, especialment els que tenen la consideració de prioritaris d'acord amb la Directiva 92/43/CE, per assegurar-ne la seva integritat. Caldrà prendre mesures per a la protecció i conservació dels HIC, recollits en l'EAE, en especial en els treballs temporals relacionats amb les obres, com pot ser l'acopi de materials, i si s'escau, prendre mesures correctores i alternatives adients per protegir i conservar els valors naturals i les espècies vinculades.

En el cas dels elements catalogats ubicats en espais naturals, espais de connectivitat ecològica o sòls de protecció especial, caldrà justificar que les actuacions i els usos que es proposen no alteren els valors reconeguts ni els afecten de forma substancial.

Es recullen a les fitxes corresponents i en la memòria informativa si es troben inclosos o propers a HIC, a sòls de protecció especial i/o espais naturals.

Article 24. Infraestructures de serveis

Amb caràcter general, i prèviament a qualsevol intervenció, caldrà garantir els serveis necessaris per a desenvolupar l'activitat en condicions adequades a l'ús i a l'entorn rural en que s'emplaça: subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i subministrament energètic, així com el tractament o la previsió de la recollida de deixalles quan l'activitat a desenvolupar ho requereixi.

Les xarxes de serveis s'integraran en el corresponent projecte tècnic d'intervenció 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 i la previsió de les mesures correctores adients.

Les condicions generals per a la implantació dels diferents serveis són les següents:

- **Subministrament energètic**

  Cal prioritzar la utilització d'energies alternatives i renovables, sempre considerant que la seva implantació no perjudiqui la percepció paisatgística del conjunt ni la qualitat arquitectònica de les edificacions. Es recomana la utilització d'energies renovables que produeixin el menor impacte paisatgístic possible, com són la biomassa o la geotèrmia.

  Les millores del subministrament energètic s'efectuaran de manera respectuosa i integrada amb el paisatge i les edificacions existents, minimitzant-ne l'impacte visual i ambiental. Les noves instal·lacions de serveis hauran de disposar-se preferentment soterrades, quedant prohibida l'aparició de noves línies aèries i la instal·lació de plaques fotovoltaiques sobre les cobertes dels elements catalogats i dels edificis situats en el seu entorn en un radi de 25 metres.

  Així mateix, les intervencions en els conjunts catalogats que afectin les instal·lacions existents hauran de preveure la substitució de les línies aèries existents per noves instal·lacions soterrades. Les escomeses elèctriques en els darrers 25 metres abans d'arribar a l'edifici catalogat hauran d'anar soterrades.

  La implantació de plaques fotovoltaiques sobre el terreny només s'admetrà excepcionalment i com a darrera opció, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'altres alternatives i es garanteixi que no afecta els valors naturals, paisatgístics o la connectivitat ecològica de l'entorn.

- **Sanejament**

  Qualsevol intervenció en els elements catalogats garantirà preferentment la connexió a la xarxa general de clavegueram o en el seu defecte el sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració de les aigües residuals i hauran de disposar d'elements de tractament d'aigües residuals no contaminants. En tot cas, és absolutament prohibit l'abocament directe a l'exterior o a les lleres públiques i l'ús de pous morts.

  El sistema de tractament d'aigües residuals dels elements catalogats hauran de disposar de la corresponent autorització d'abocament d'aquelles edificacions que no connectin a la xarxa de clavegueram en el tràmit del corresponent projecte de reforma, rehabilitació, reconstrucció o canvi d'ús. Els elements catalogats no connectats a la xarxa pública de sanejament hauran de tenir en compte els criteris de la "Instrucció tècnica aplicable al sanejament" de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

  En el cas de reutilització d'aigües depurades s'estarà al que estableix el Reglament del domini públic hidràulic (en endavant, RDPH) així com els "Criteris de reutilització d'aigües regenerades" de l'ACA. Pel que fa a l'aprofitament d'aigües pluvials, cal promoure el seu ús i s'estarà al que estableix el RDPH.

- **Subministrament d'aigua**

  Es garantirà les condicions de potabilitat de l'aigua d'ús de boca i la disponibilitat d'aigua suficient per als usos previstos. Els dipòsits d'aigua es localitzaran de manera que no incideixi a la imatge del conjunt catalogat, i sempre que sigui possible, s'ubicaran en l'interior de l'edificació existent i mai en cobertes, ubicant-se de manera respectuosa i integrada amb el paisatge, minimitzant el seu impacte. L'escomesa de subministrament haurà de ser soterrada. Per garantir la integració arquitectònica i el caràcter renovable del sistema:

1. Ubicació de dipòsits: Els dipòsits s'han d'ubicar de manera integrada, preferentment soterrats o a l'interior de l'edificació, prohibint-se la seva col·locació sobre cobertes per no malmetre la imatge del conjunt catalogat.
2. Bombeig amb energies netes: Els sistemes de bombeig i gestió de l'aigua pluvial han de funcionar mitjançant energies alternatives (com plaques fotovoltaiques situades segons l'article 16), en coherència amb la priorització d'energies renovables del pla.
3. Materials sostenibles: S'evitarà l'ús de baixants de policlorur de vinil (PVC), d'acord amb l'article 16 d'aquesta normativa, prioritzant materials sostenibles i integrats al cromatisme de l'entorn.

Els elements catalogats hauran de regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament d'aigües pel qual s'abasteixen, en cas de no disposar de la corresponent inscripció, en el tràmit del corresponent projecte de reforma, rehabilitació, reconstrucció o canvi d'ús, sol·licitant la corresponent autorització d'aprofitament d'aigües subterrànies o bé la concessió d'aigües a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

En els elements catalogats que connectessin a la xarxa municipal d'aigua o altra xarxa, l'entitat subministradora haurà de garantir els volums d'aigua necessaris i disposar de la corresponent concessió d'aigües.

Les actuacions de reconstrucció, rehabilitació i canvi d'ús en un element catalogat hauran d'incorporar mesures per a l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua. Caldrà que els projectes compleixin amb l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona, per assegurar la incorporació de mecanismes d'estalvi d'aigua i sistemes de reutilització d'aigua. Pel que fa a l'aprofitament d'aigües pluvials, cal promoure el seu ús i s'estarà al que estableix el RDPH.

Per tal de donar compliment a la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig, relativa a l'eficiència energètica dels edificis, caldrà que els elements catalogats sotmesos a gran rehabilitació que admetin usos turístics o hotelers es plantegin sota els criteris de consum gairebé nul d'energia i de baixes emissions de CO_2, en la mesura que el compliment d'aquests requisits d'eficiència energètica no alteri de manera significativa els seus valors arquitectònics o històrics.

En qualsevol cas, els projectes d'obres de gran rehabilitació vinculades a qualsevol ús hauran de considerar les següents directrius en matèria energètica:

- Aplicació de criteris de reducció de la demanda energètica tenint en compte els nous criteris bioclimàtics, d'autoconsum energètic dels edificis i de reducció de les emissions de CO_2.
- Disseny eficient dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitament dels recursos locals que abasteixen energèticament l'àmbit.
- Compensació de l'impacte energètic generat.

Pel que fa a l'impacte de la gestió dels residus en les emissions, caldrà aplicar el principi de jerarquia quant a la prevenció, preparació, reutilització, reciclatge, valorització energètica i finalment eliminació. Es fomentarà la recollida selectiva, s'evitarà la deposició de matèria orgànica en abocadors i es fomentarà l'ús de subproductes com a matèria primera. Pel que fa a l'impacte de la mobilitat en les emissions, s'adoptaran, en el seu cas, mesures de transport sostenibles i/o alternatives a l'ús del vehicle privat.

Els elements tècnics, incloent les energies renovables, necessaris per donar servei a l'edificació s'han de situar en llocs on no perjudiqui la percepció paisatgística del conjunt ni la percepció de la qualitat arquitectònica de l'edificació.

Els propietaris i/o promotors dels elements catalogats hauran d'assumir les despeses derivades de l'execució d'obres o actuacions vinculades a la prestació d'aquests serveis.

Article 25. Piscines

S'admet, excepcionalment, la construcció de piscines descobertes quan es relacionin directament amb els següents usos:

- Habitatge

- Habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic

- Hoteler

- Turisme rural

- Ús d'educació en el lleure i equipament

- Serveis comunitaris o corporatius

Caldrà acreditar-ne la integració topogràfica i paisatgística adequada. Les piscines seran del tipus descobert i sense aixecar-se més de 30 cm per sobre de la rasant del terreny natural, excepte en terrenys en pendent, on caldrà adequar l'impacte paisatgístic. La maquinària de depuració de les piscines quedarà totalment soterrada o integrada dins d'algun dels volums existents.

Els colors de l'acabat del vas de la piscina seran del cromatisme dels colors terrosos, evitant els colors blaus que no s'ajusten als colors del paisatge del municipi i que tenen un impacte massa significatiu.

La superfície de la piscina no computa com a superfície d'ampliació de les construccions.

Les instal·lacions auxiliars preferentment s'ubicaran en els volums existents. En el cas de necessitar realitzar una construcció auxiliar, aquesta haurà de garantir la coherència i integració amb les característiques i valors paisatgístic de l'entorn on s'implanti. Seran d'obra i amb acabat similar a l'edifici de referència. La construcció auxiliar només s'admetrà quan no sigui possible integrar les instal·lacions en els volums existents i tindrà les dimensions mínimes imprescindibles per allotjar els equips de la piscina.

Dins la categoria de les piscines també es consideraran les basses o els safareigs actualment existents.

Article 26. Afectació per riscos naturals

En cas d'existència de situacions de risc, convenientment identificades en les corresponents fitxes normatives, que puguin afectar la seguretat i el benestar de les persones (incendi forestal, caiguda de roques, esllavissades, inundabilitat) caldrà justificar adequadament les mesures implementades per a la minimització dels riscos naturals detectats.

- **Incendis**

  En relació a les mesures de prevenció d'incendis forestals, per qualsevol tipus de reconstrucció, rehabilitació, canvi d'ús o divisió, de l'element catalogat, serà obligatori adequar el seu entorn a les condicions de protecció establertes a la normativa sectorial. En cas que els elements es trobin envoltats de massa forestal serà obligatori mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques esporgades, d'acord amb la legislació de mesures de prevenció d'incendis forestals.

- **Inundabilitat**

  En cas de que l'element catalogat es trobi en zona de flux preferent i/o en zona inundable caldrà que el projecte d'actuació proposi les mesures estructurals d'autoprotecció per a un retorn de 500 anys i cal garantir les vies de sortida i respiració en cas d'emergència. Els projectes d'actuacions hauran d'incorporar un estudi de risc d'inundabilitat per determinar la zona on es troben ubicats ja que actualment no es disposa d'estudi de la inundabilitat associada als cursos fluvials de Sant Quirze del Vallès. Els càlculs hidrològics i hidràulics es faran d'acord amb el que estableix el document tècnic "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", aprovat per l'ACA. Destacar que en funció de les característiques de la llera, serà necessari tenir en compte la influència del transport sòlid sobre la làmina d'aigua.

  Els usos dels elements catalogats poden ser condicionats si es troben en zona de flux preferent o en zona inundable definides en el Reglament del domini públic hidràulic. Els usos admesos en els elements afectats per inundabilitat no comportaran pernoctació i s'exclouen, per tant, els usos residencials (establerts en el quadre d'usos admesos dels articles 12 "Usos admesos" i 13 "Regulació dels usos"). Els elements que no es descarta que algun cos de les següents edificacions estiguin afectades per inundabilitat i limitats els seus usos són:

CODI	Nom element
C-03	Can Corbera
C-05	Can Vinyals
C-08	Masos Can Ferran

Els usos autoritzats han de ser compatibles amb les disposicions de l'article 9 bis i 14 bis del RDPH respecte a les limitacions d'usos en zona de flux preferent en sòl rural. Els usos admesos es desenvoluparan a la planta pis del conjunt principal, sempre i quan es pugui garantir vies de sortida i respiració en cas d'emergència, mentre que les seves plantes baixes i es destinaran exclusivament a magatzem, instal·lacions i serveis auxiliars. Pel que fa a les obertures de les edificacions ubicades en aquestes zones, la protecció pot consistir en la disposició de porticons, portes o finestres anti-inundacions o bé d'una altra solució alternativa que garanteixi una protecció equivalent per un retorn de 500 anys.

En els elements catalogats afectats per inundabilitat, caldrà l'aprovació per part de l'Ajuntament i, si s'escau, la seva homologació per la Comissió de Protecció civil de Catalunya, d'un Pla d'autoprotecció respecte als riscos no solucionats amb les mesures estructurals de protecció, com són, entre altres, l'avís i alerta d'avingudes i l'evacuació de les persones i dels bens situats en zona inundable, sempre i quan no s'hagin establert les mesures pertinents en el corresponent projecte d'intervenció.

Totes les obres que s'hagin de realitzar en el domini públic hidràulic o la zona de policia de lleres, a menys de 100 m de les lleres fluvials, precisen de l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), segons estableix el Reglament del domini públic hidràulic, i qualsevol actuació en aquestes zones haurà de complir els criteris del document de l'ACA anomenat "Criteris d'intervenció en espais fluvials". Els usos del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin hauran de prevenir el deteriorament dels ecosistemes aquàtics i protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, d'acord amb el RDPH.

Els elements que hauran de disposar d'autorització de l'ACA per realitzar obres, atès que es troben en zona de policia de lleres, i que hauran de donar compliment al Reglament del domini públic hidràulic són:

CODI	Nom element
C-02	Can Viver de la Serra
C-03	Can Corbera
C-04	Can Llobateres
C-05	Can Vinyals
C-06	Can Camps
C-07	Can Ferran
C-08	Masos Can Ferran

- **Risc geològic**

  Els riscos geològics potencialment presents al municipi són els petits esllavissaments i l'erosionabilitat potencial, els quals poden requerir estudis específics o mesures correctores en funció de les característiques de cada emplaçament.

  D'acord amb l'estudi de terreny realitzat en el present Pla Especial de Masies (PEM), cap dels elements catalogats es troba afectat per un risc geològic.

- **Risc químic**

En cas que l'element catalogat es trobi afectat per la Zona d'Alertes (ZA) per risc químic, s'haurà de donar compliment a la normativa sectorial vigent en matèria de protecció civil per risc químic, així com a les determinacions establertes en els plans d'emergència exterior aplicables al municipi.

En aquests àmbits s'haurà de garantir la compatibilitat dels usos previstos amb les mesures d'autoprotecció, confinament i/o evacuació establertes pels plans de protecció civil, i s'hauran de limitar o condicionar els usos vulnerables quan així ho determini la planificació sectorial vigent.

Els elements que es troben en ZA a Sant Quirze del Vallès són:

CODI	Nom element
C-03	Can Corbera
C-04	Can Llobateres

Article 27. Afectació per zones de protecció de carreteres

S'haurà de garantir l'aplicació de la legislació sectorial vigent en matèria de carreteres, donant compliment al Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, al Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, així com a la normativa que els substitueixi o desenvolupi.

En cas de contradicció entre les determinacions d'aquest Pla Especial i la legislació sectorial de carreteres, prevaldrà aquesta última.

Qualsevol actuació que es pretengui dur a terme dins de les zones de protecció o d'influència de les carreteres haurà de disposar, amb caràcter previ, de les autoritzacions sectorials preceptives de l'administració competent.

D'acord amb l'anàlisi efectuada, cap dels elements inclosos en aquest catàleg se situa dins de les zones de protecció de les carreteres existents al municipi.

Article 28. Afectació per servituds aeronàutiques

L'àmbit objecte del present document es troba afectat per servituds aeronàutiques associades a l'Aeroport de Sabadell, d'acord amb el Real Decreto 715/2023, de 25 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sabadell (Barcelona).

En compliment de la normativa aplicable, s'ha analitzat l'afecció d'aquestes servituds sobre les masies incloses en l'àmbit d'estudi.

En el plànol [I.7] es representen les servituds aeronàutiques i la situació de les masies objecte del document.

Per a cadascuna de les masies s'han determinat les coordenades de localització, la cota del terreny i la cota de la superfície limitadora d'obstacles corresponent, totes elles referenciades respecte del nivell mitjà del mar (m s.n.m.). La identificació de la superfície limitadora d'obstacles aplicable s'ha realitzat d'acord amb la seva representació en la documentació de servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell.

La diferència entre la cota de la superfície limitadora d'obstacles i la cota del terreny permet determinar el desnivell existent entre el terreny i la superfície de servitud en cadascun dels emplaçaments analitzats. Aquesta dada s'utilitza com a referència per valorar l'afecció de les servituds aeronàutiques sobre les edificacions existents i les possibles actuacions sobre aquestes.

CODI	Nom	Cota del terreny (msnm)	Cota de línia de la servitud (msnm)	Superfície limitadora	Diferència (m)
C-01	Ca n'Arús	164	188	Horitzontal interna	+24
C-02	Can Viver de la Serra	250	215	Cònica	-35
C-03	Can Corbera	200	-	No està afectada	-
C-04	Can Llobateres	203	265	Radiogoniòmetre	+62

CODI	Nom	Cota del terreny (msnm)	Cota de línia de la servitud (msnm)	Superfície limitadora	Diferència (m)
C-05	Can Vinyals	171	188	Horitzontal interna	+17
C-06	Can Camps	231	215	Cònica	-16
C-07	Can Ferran	215	270	Radiogoniòmetre	+55
C-08	Masos Can Ferran	193	270	Radiogoniòmetre	+77
C-09	Can Barnola	275	225	Cònica	-50

En cas de contradicció entre les determinacions d'aquest Pla Especial i l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), prevaldrà aquesta última.

D'acord amb l'anàlisi efectuada, les masies C-02 (Can Viver de la Serra), C-06 (Can Camps) i C-09 (Can Barnola) presenten una cota del terreny superior a la corresponent superfície limitadora d'obstacles de les servituds aeronàutiques.

En aquestes edificacions, qualsevol actuació d'ampliació, modificació, reforma o nova construcció que pugui afectar les condicions actuals de l'edificació haurà de complir la normativa aplicable en matèria de servituds aeronàutiques i, quan sigui preceptiu, requerirà l'autorització o l'informe favorable de l'organisme competent en matèria d'aviació civil.

En qualsevol cas, les actuacions que es projectin hauran de garantir el compliment de les servituds aeronàutiques vigents i no podran generar noves afeccions o superar les limitacions establertes per la normativa aplicable.

Article 29. Accés i estacionament

En cas d'intervenció en els elements catalogats, caldrà garantir una adient accessibilitat rodada i un espai suficient de càrrega i descàrrega i per estacionament de vehicles en condicions adequades de qualitat i quantitat, en funció de l'ús, i en qualsevol cas justificar:

- Es tindrà cura d'arranjar i mantenir el camí d'accés amb una subbase granular i acabat permeable (tipus terra compactada, tot-ú, sauló...). Únicament, i 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 justifiquin necessari.

- En els camins en terrenys en vessants cal preveure la utilització dels mitjans adequats per a evitar despreniments i processos d'erosió, que posin en perill l'equilibri ecològic de la zona i la seguretat dels usuaris.

L'obertura de nous camins o pistes, així com la modificació o ampliació dels existents, quan no estiguin emparades per la legislació sectorial aplicable, es sotmetran al tràmit urbanístic establert a la normativa vigent i, en particular, requeriran la tramitació d'un Projecte d'Actuació Urbanística, d'acord amb l'article 47.1.d) del Decret 64/2014, de protecció de la legalitat urbanística. En el cas que aquestes actuacions s'ubiquin dins un espai integrat a la Xarxa Natura 2000, podran requerir prèviament el procediment d'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb l'article 7.2.b) de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental.

L'obertura o modificacions del camí d'accés evitarà l'afectació d'hàbitats d'interès comunitari. Si per les característiques del traçat és imprescindible l'afectació d'un hàbitat d'interès comunitari caldrà adoptar en el projecte d'intervenció les mesures correctores i compensatòries adients per garantir-ne la seva integritat i el manteniment de les funcions connectores.

Els camins de l'entorn de l'element només es podran modificar, de manera excepcional, en aquells casos en que es justifiqui degudament per qüestions de seguretat o accessibilitat i sempre que estigui previst en el planejament urbanístic general i s'obtingui autorització municipal (tenint en compte l'especificat al RPLU o la normativa urbanística vigent). En aquests casos haurà de determinar-se la conveniència i la necessitat i incloure l'obligació per part del promotor del compliment de la legislació vigent al respecte i executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents. En cas que sigui necessària la seva ampliació, aquesta es realitzarà per un sol costat. Els trams de nova execució s'executaran respectant al màxim la deguda integració amb l'entorn, amb una pendent màxima del 10% en sòls tous o del 15% en sòls durs, amb terraplens o desmunts de no més de 3 m d'alçada, i els talussos resultants es plantaran amb vegetació autòctona. Caldrà, així mateix, evitar la formació de talussos verticals per prevenir les esllavissades.

En el cas dels camins ramaders, no podran ser objecte de cap modificació, i s'atendrà al que determina la Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries, o la que la substitueixi.

En general, sempre que calguin treballs de condicionament, adequació o restauració dels accessos, caldrà adoptar mesures de drenatge per tal de prevenir l'erosió i facilitar l'evacuació de l'aigua, com ara la instal·lació de trenques i la disposició d'un pendent transversal a la seva plataforma. Es respectaran les escorrenties i els cursos fluvials existents.

En el supòsit que els projectes i obres comportin la construcció de nous accessos des de la xarxa de carreteres, o la modificació dels actuals, caldrà obtenir l'informe preceptiu del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona o altre òrgan competent.

La implantació d'usos col·lectius en els conjunts catalogats haurà de preveure una reserva d'espai per a l'estacionament de vehicles, amb un nombre de places proporcional al nombre d'usuaris potencials de les activitats autoritzades.

Els paviments de les zones d'estacionament es realitzaren amb materials permeables i de fàcil integració en el medi natural. S'exclouen, per tant, els paviments asfàltics, de formigó o similars.

La impossibilitat de garantir l'accés, l'estacionament o la càrrega i descàrrega en les degudes condicions pot impedir la implantació d'alguns usos en el conjunt catalogat.

CAPÍTOL V. Regulació de segregacions de finques

Article 30. Segregació de les finques en sòl no urbanitzable

Amb l'objectiu de facilitar la reconstrucció o rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, la superfície de sòl vinculada a aquestes edificacions susceptibles de segregació podrà ser inferior a la unitat mínima de conreu, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes, o que, si no assoleix la superfície mínima exigida, s'agrupi en el moment de la segregació a terrenys contigus per constituir una finca rústica de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu corresponent. S'autoritzen les segregacions amb les condicions anteriors en els terrenys forestals temporals. No es permeten segregacions per sota de les unitats mínimes de producció forestal.

Per a permetre la segregació caldrà que l'element catalogat, en la porció que es vagi a segregar, es vulgui destinar de manera efectiva a qualsevol dels usos previstos per aquestes normes i que, dins de l'any següent de la segregació, es procedeixi a la seva reconstrucció o rehabilitació i no requereixi l'obertura de nous camins.

L'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima amb la finalitat d'inscriure les finques segregades al Registre de la Propietat, és competència de l'Ajuntament previ informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, i d'acord amb la legislació vigent.

No s'admetran segregacions de finques en sòl no urbanitzable que donin lloc a finques independents sense accés directe a la xarxa viària rural.

TÍTOL IV. Disposicions addicionals

Disposició addicional primera

La desaparició o extinció dels valors que justifiquin la inclusió al catàleg d'un determinat element, tal i com s'identifica en la fitxa corresponent, suposarà que les construccions passin a estar regulades pel planejament urbanístic general i d'acord amb la legislació vigent, sense que sigui preceptiva la modificació del present PEM.

Disposició addicional segona

Les noves regulacions que s'estableixin en la legislació urbanística es consideraran admeses sense requerir la modificació del present PEM.

TÍTOL V. Disposicions transitòries

Disposició transitòria primera

Les activitats no admeses per aquest PEM, que s'exerceixin en el seu àmbit emparades en les autoritzacions i llicències que siguin preceptives, podran continuar funcionant fins al seu cessament. Aquestes hauran de respectar en tot moment les condicions ambientals i sectorials exigibles en funció de la normativa vigent, i podran ser objecte de les mesures correctores adequades amb la finalitat. S'entendrà que una activitat ha cessat quan així ho estableixi la normativa d'intervenció de les activitats que li sigui aplicable.

PLÀNOLS

PLÀNOLS

i_01 Plànol de situació

i_02 Plànol de localització

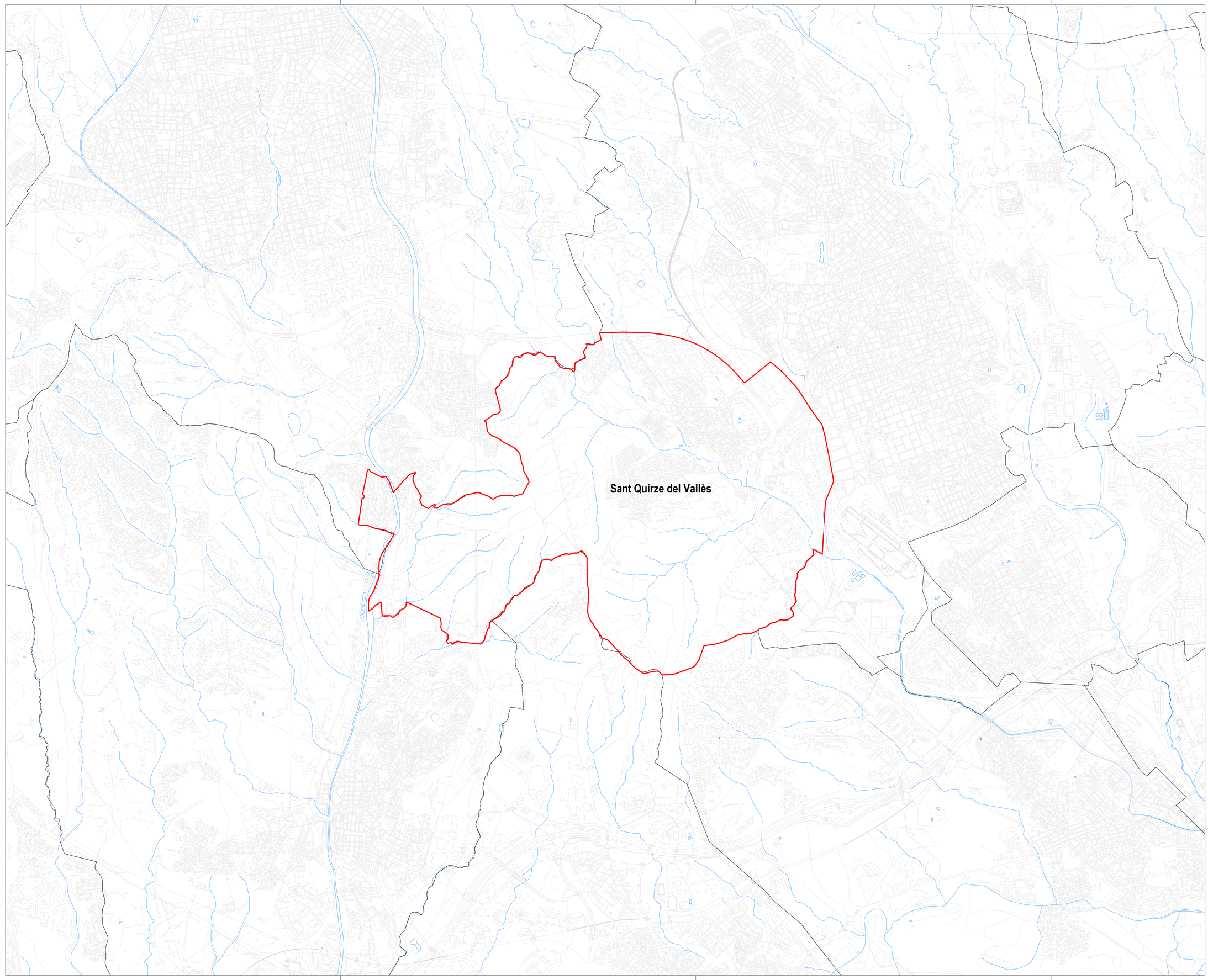
i_03 Ortofotomapa vigent

i_04 Ortofotomapa 1956

i_05 Planejament territorial

i_06 Planejament vigent

i_07 Servituds d'aeròdrom i radioelèctricas



Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació Inicial

Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL DE SITUACIÓ

Número

I_01

Escala

A1: 1:20.000

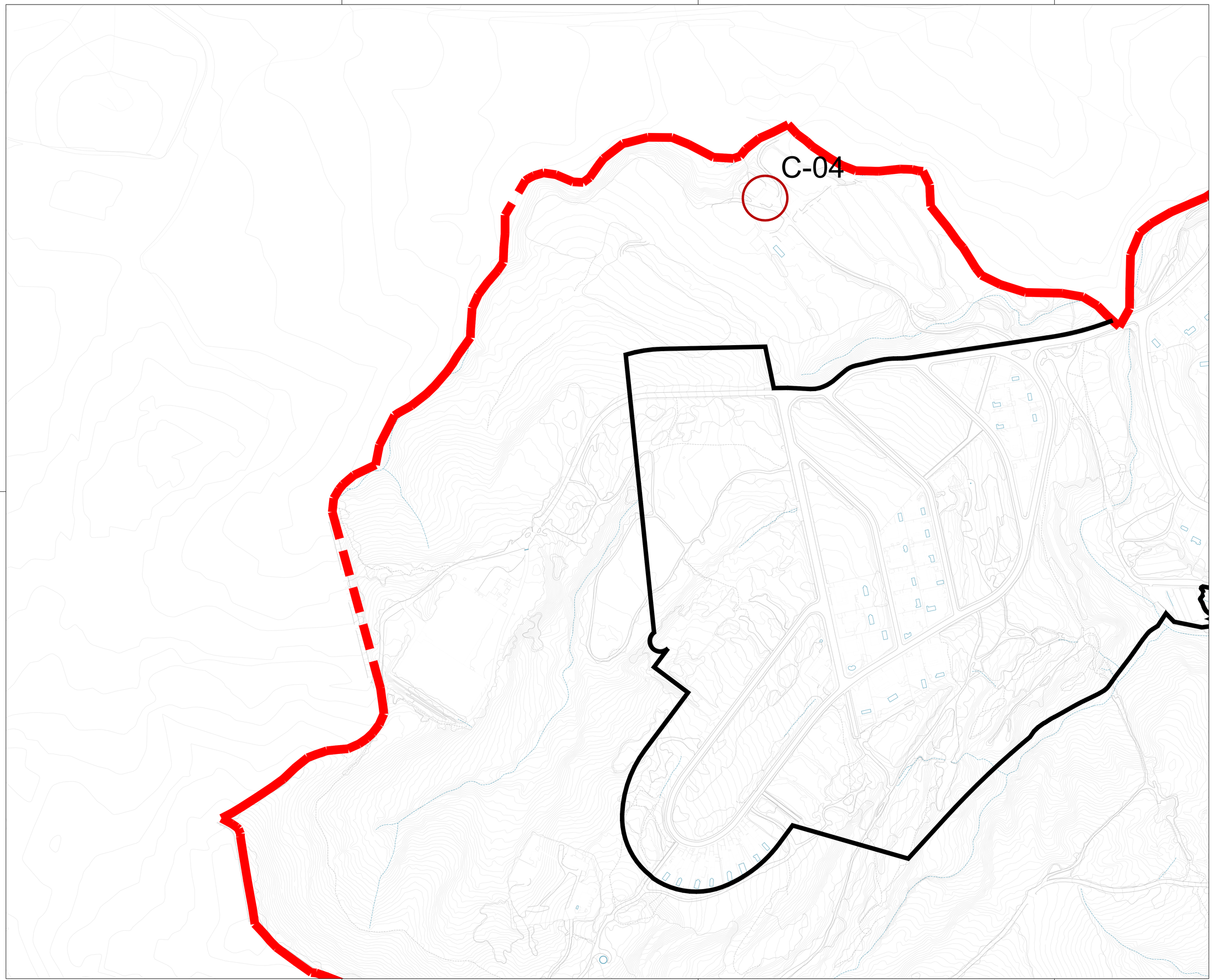
A3: 1:40.000

0 250 500 1.000 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES

EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



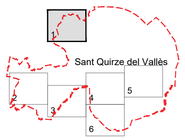
LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL TOPOGRÀFIC

Número

I_02.1

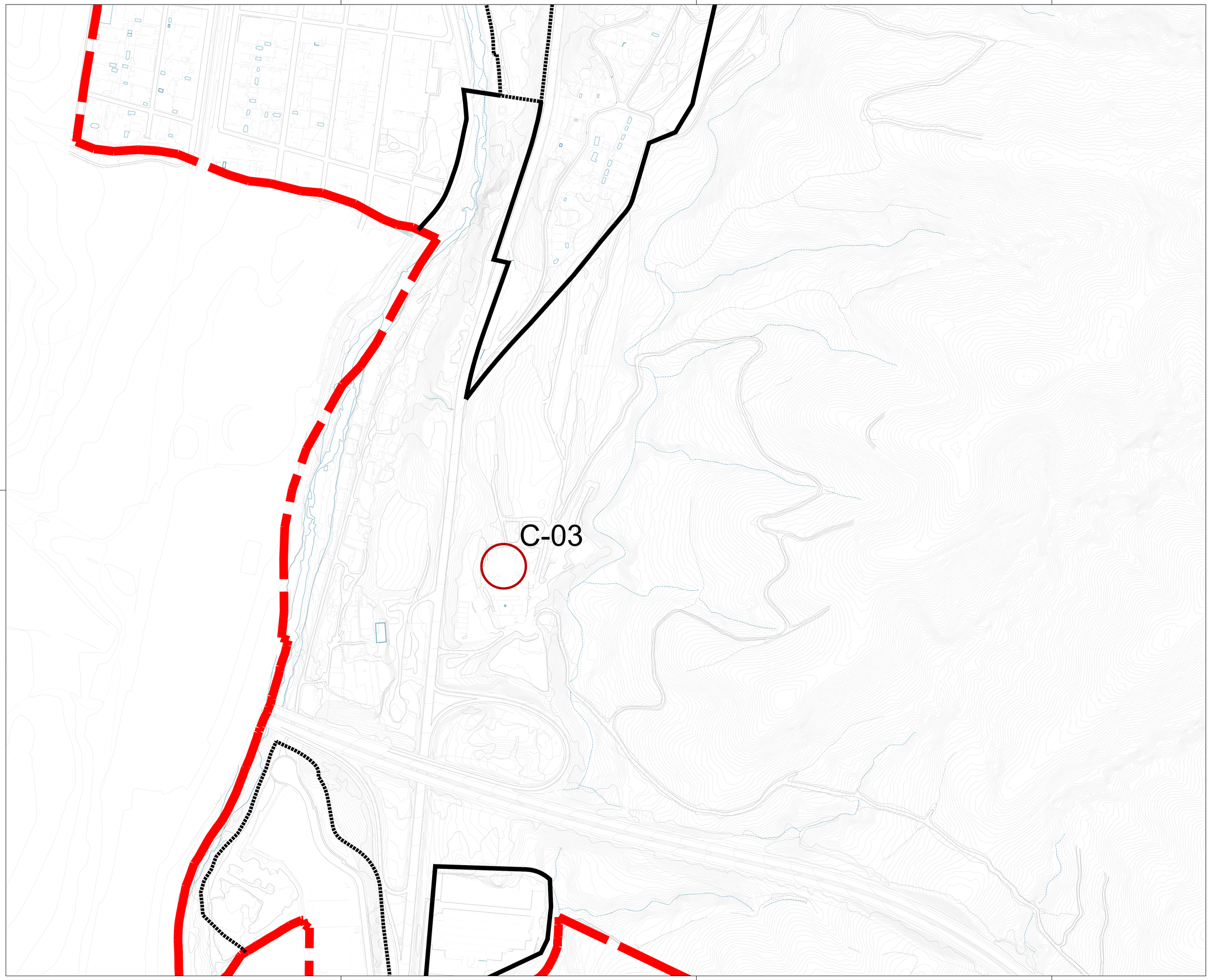
Escala

A1: 1:2.000
A3: 1:4.000

0 12,5 25 50m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



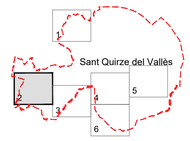
LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL TOPOGRÀFIC

Número

I_02.2

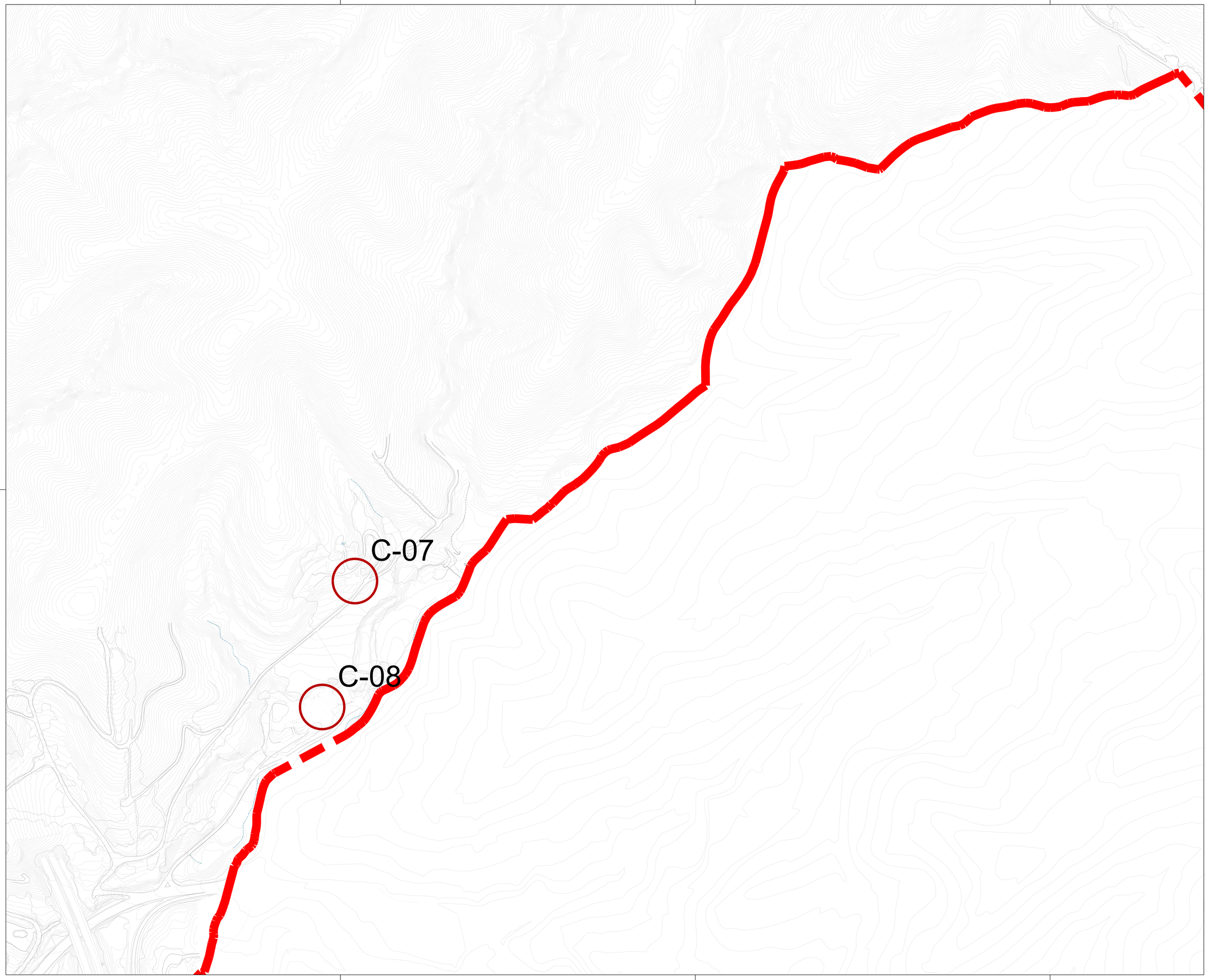
Escala

A1: 1:2.000
A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



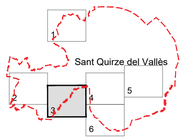
LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL TOPOGRÀFIC

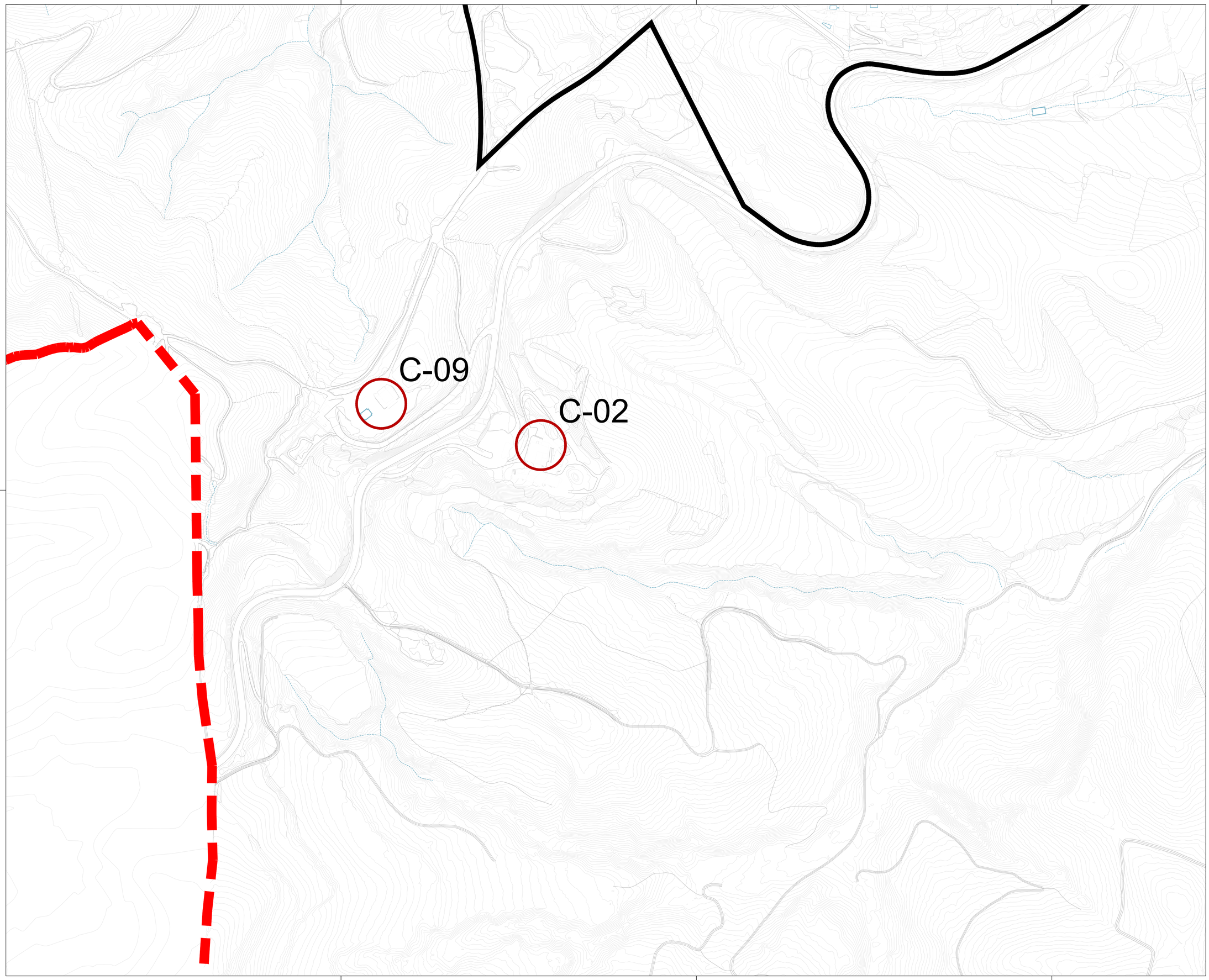
Número: I_02.3

Escala: A1: 1:2.000 / A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



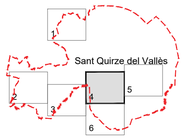
LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL TOPOGRÀFIC

Número

I_02.4

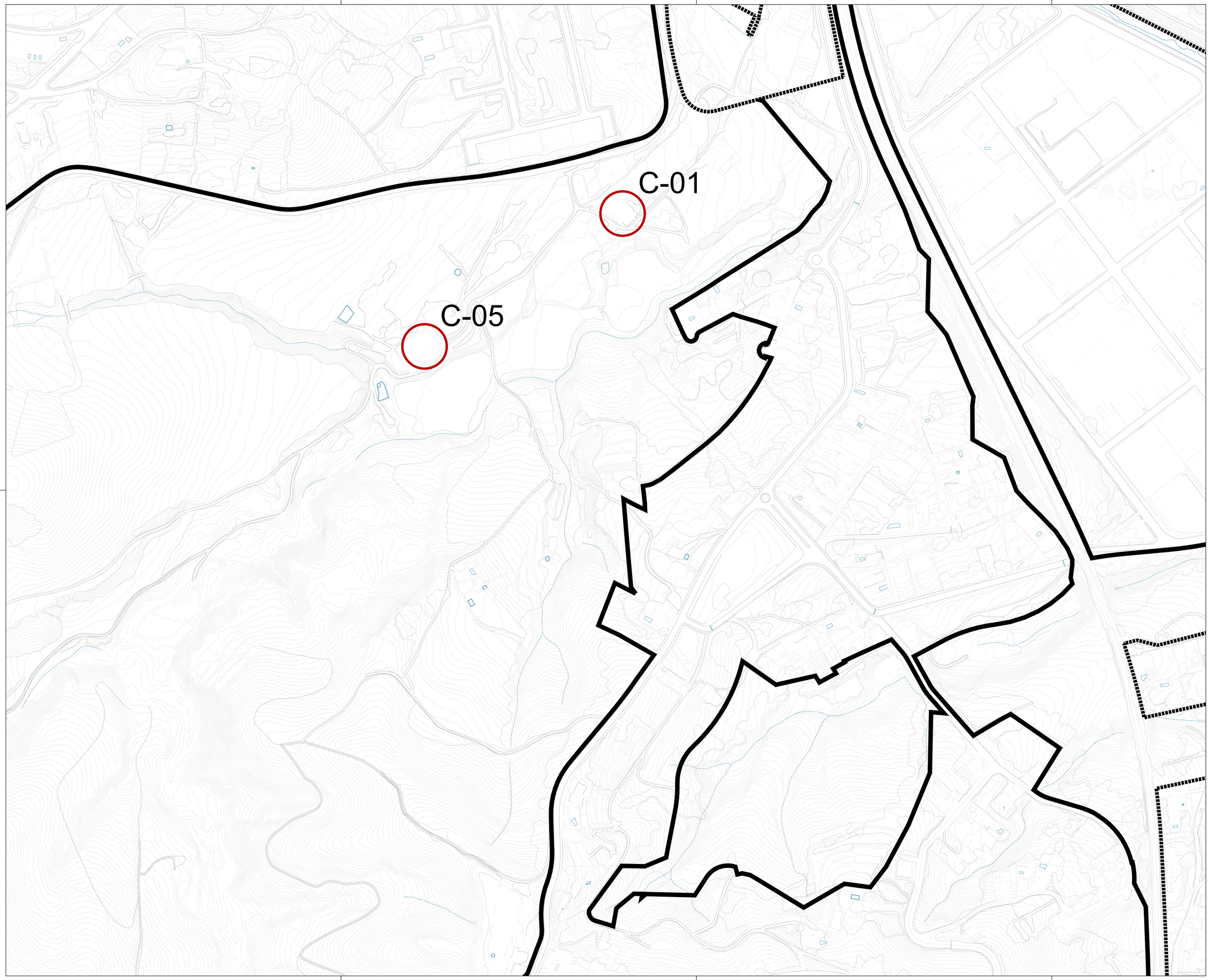
Escala

A1: 1:2.000
A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



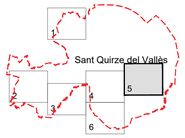
LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL TOPOGRÀFIC

Número

I_02.5

Escala

A1: 1:2.000
A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



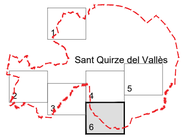
LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL TOPOGRÀFIC

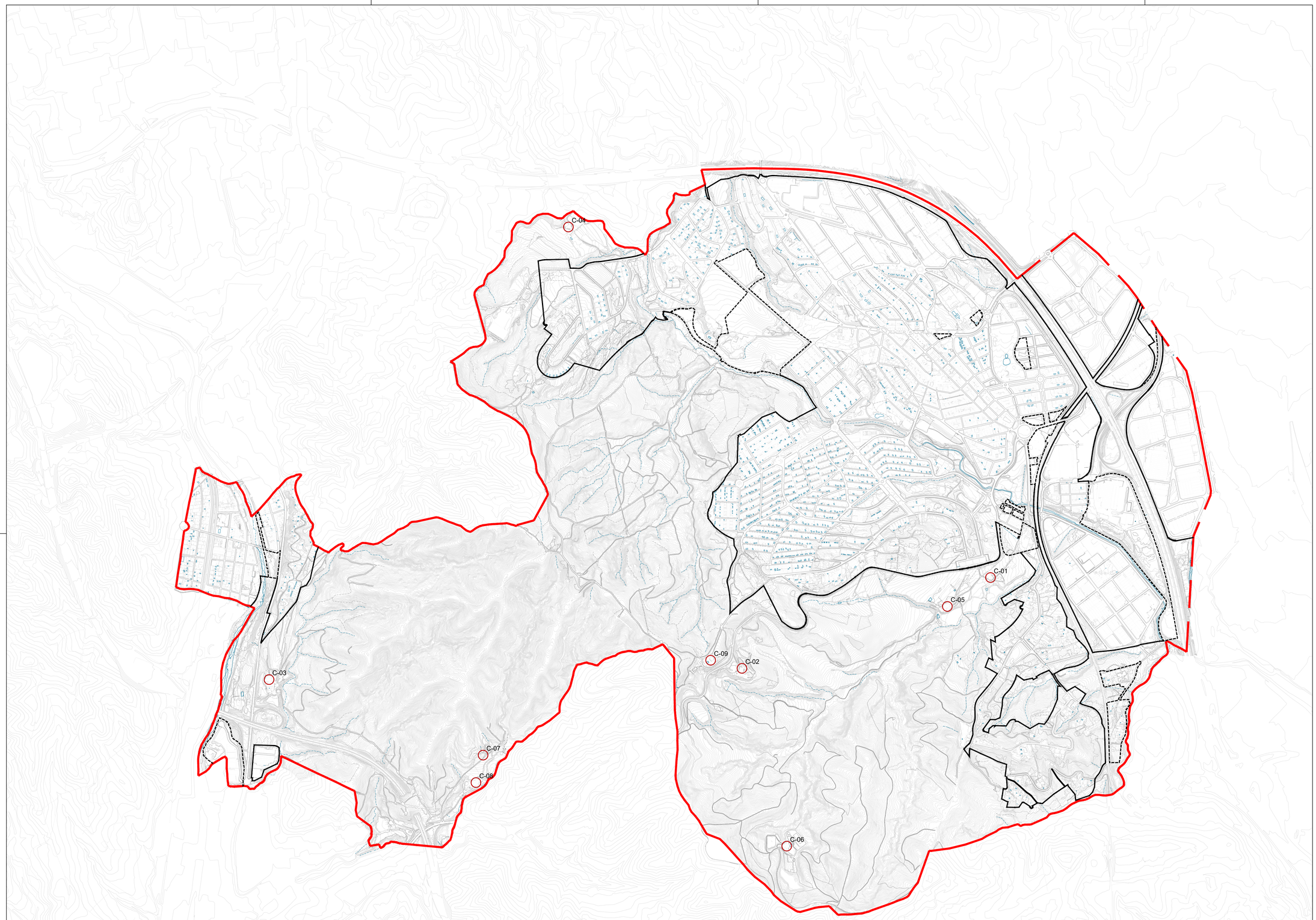
Número: I_02.6

Escala: A1: 1:2.000 / A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL TOPOGRÀFIC

Número

I_02

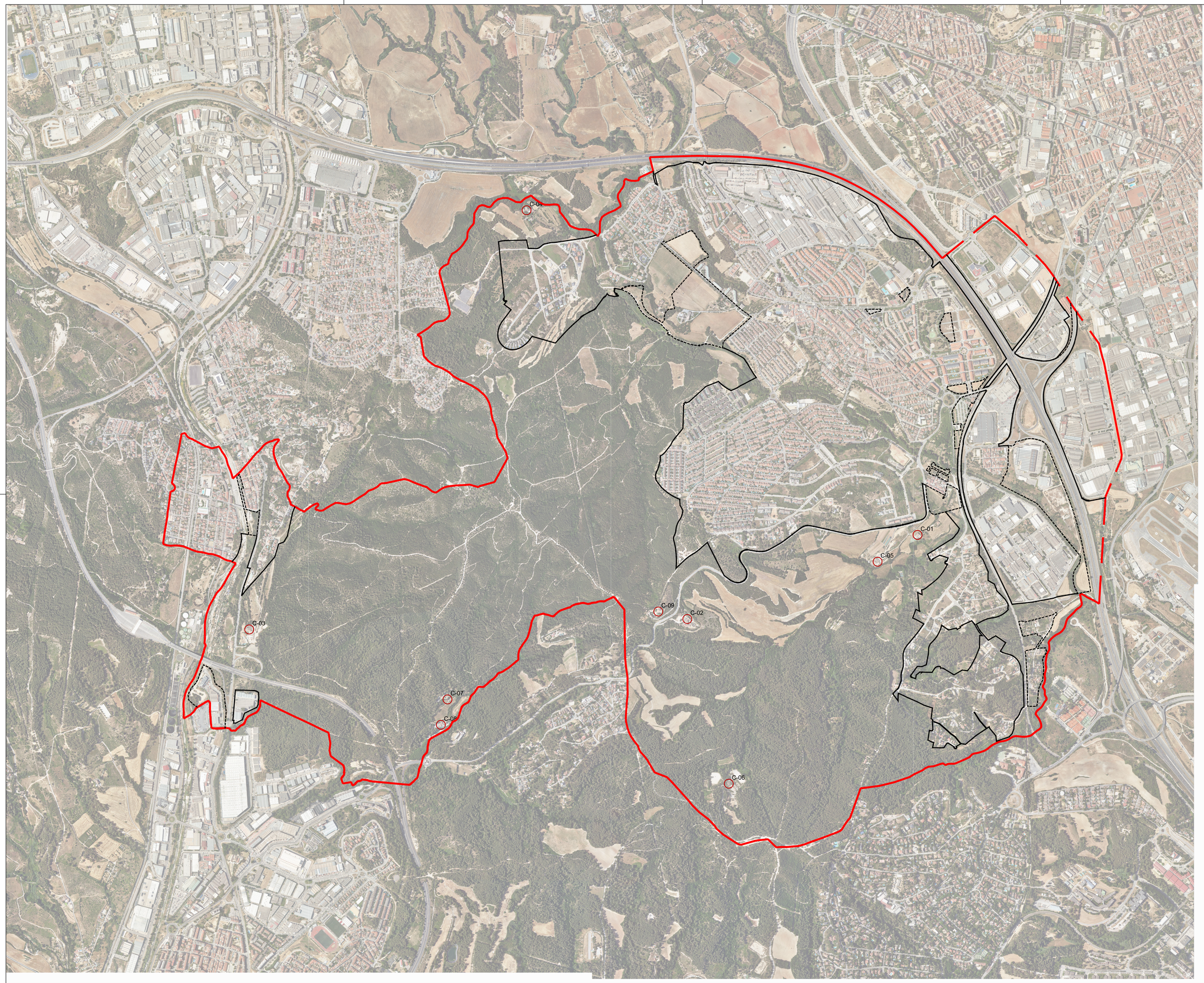
Escala

A1: 1:10.000
A3: 1:20.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL ORTOFOTOMAPA

Número

I_03

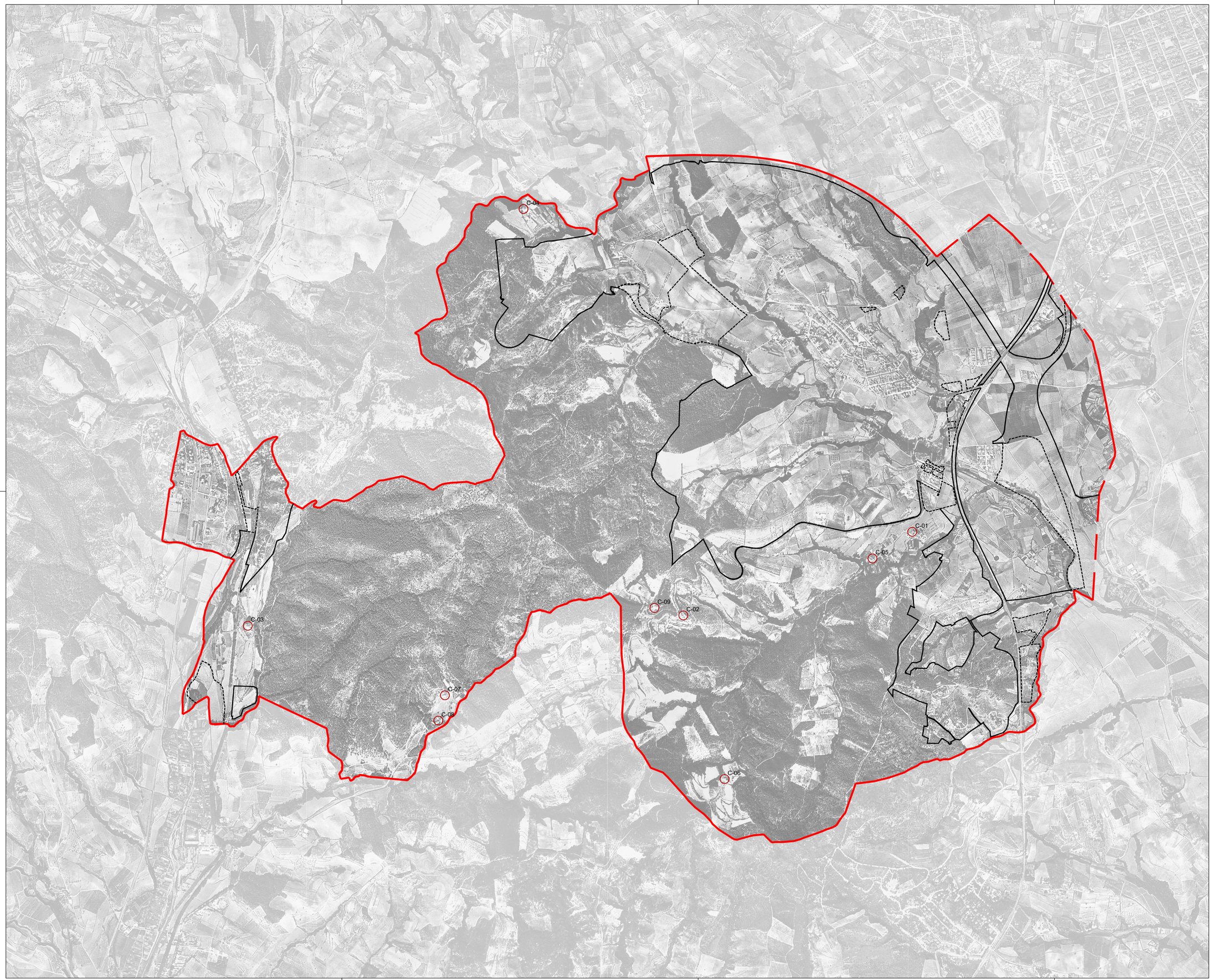
Escala

A1: 1:10.000
A3: 1:20.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL ORTOFOTOMAPA 1956

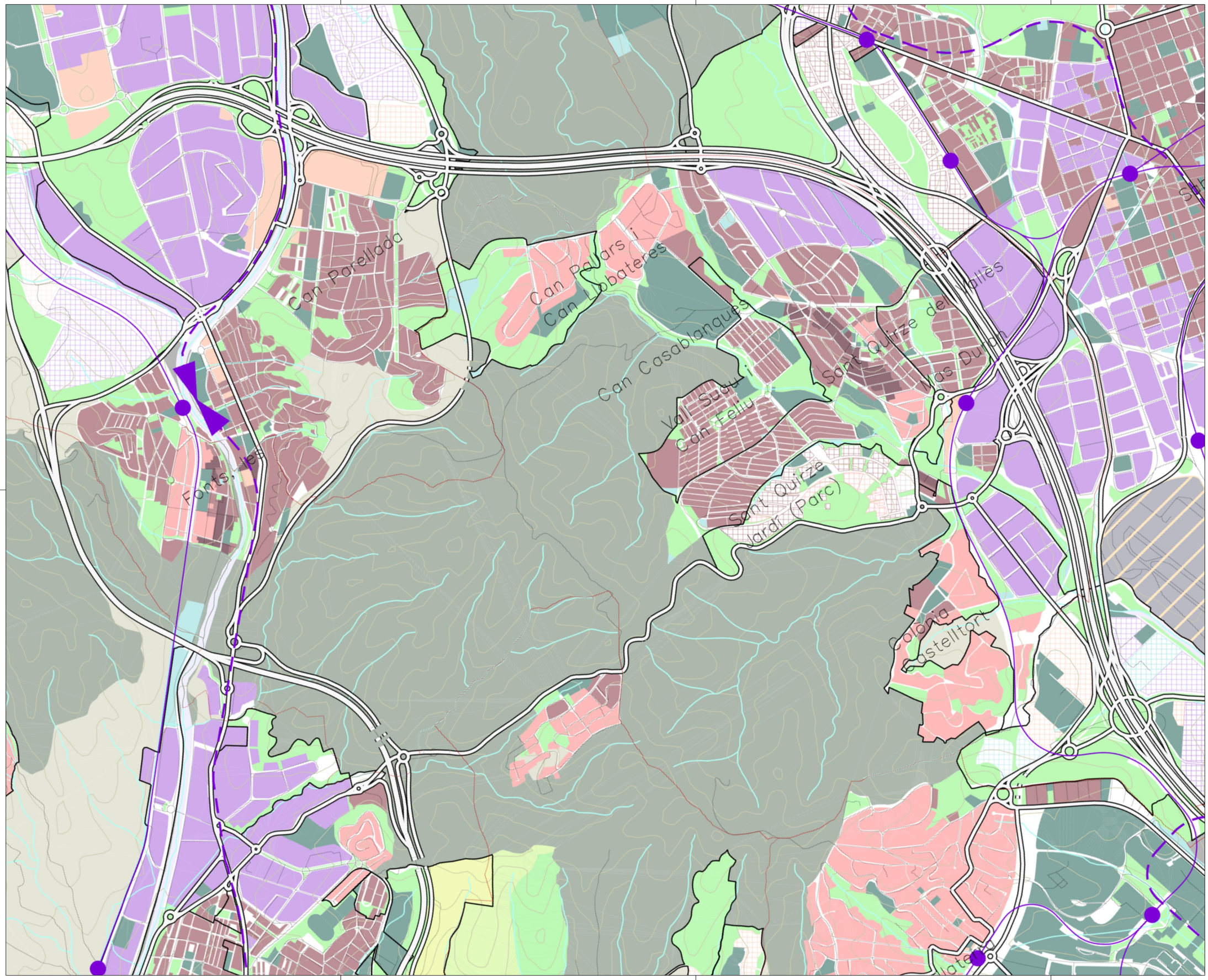
Número: I_03

Escala: A1: 1:10.000 / A3: 1:20.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

SISTEMA D'ESPAIS OBERTS:CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL
- Sòl de protecció especial
- PEIN i Xarxa Natural 2000
- Límit de Pla especial Guilleries - Savassona

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA
- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de potencial interès estratègic
- Sòl de riscos i afectacions

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS
- Nuclis històrics i extensions

ÀREES ESPECIALITZADES
- Ús residencial
- Ús industrial i/o logístic
- Ús comercial i altres terciaris
- Ús d'equipaments
- Ús d'equipaments esportiu
- Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS
- Creixement potenciat
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Canvi d'ús i reforma
- Millora i compleció
- Manteniment del caràcter rural

ÀREES ESPECIALITZADES
- Dotació d'equipament
- Específica
- Reducció o extinció
- Extensió

ALTRES DETERMINACIONS
- Límit del creixement urbà
- Separador urbà
- Límit d'àmbit de pla director urbanístic

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ
- Autopista o autovia existent
- Via estructurant primària
- Via estructurant secundària
- Via estructurant suburbana
- Via integrada
- Via local
- Tram soterrat o en túnel

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES
- Autopista o autovia existent
- Via estructurant primària
- Via estructurant secundària
- Via estructurant suburbana
- Via integrada
- Via local
- Tram soterrat o en túnel

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ
- Línia d'altes prestacions
- Línia convencional
- Estació
- Estació intermodal

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES
- Nova actuació
- Condicionament
- Conservació
- Corredor en estudi

SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES
- Nova actuació
- Condicionament
- Conservació

RÈGIM DEL SÒL
- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL PLANEJAMENT TERRITORIAL PTMB

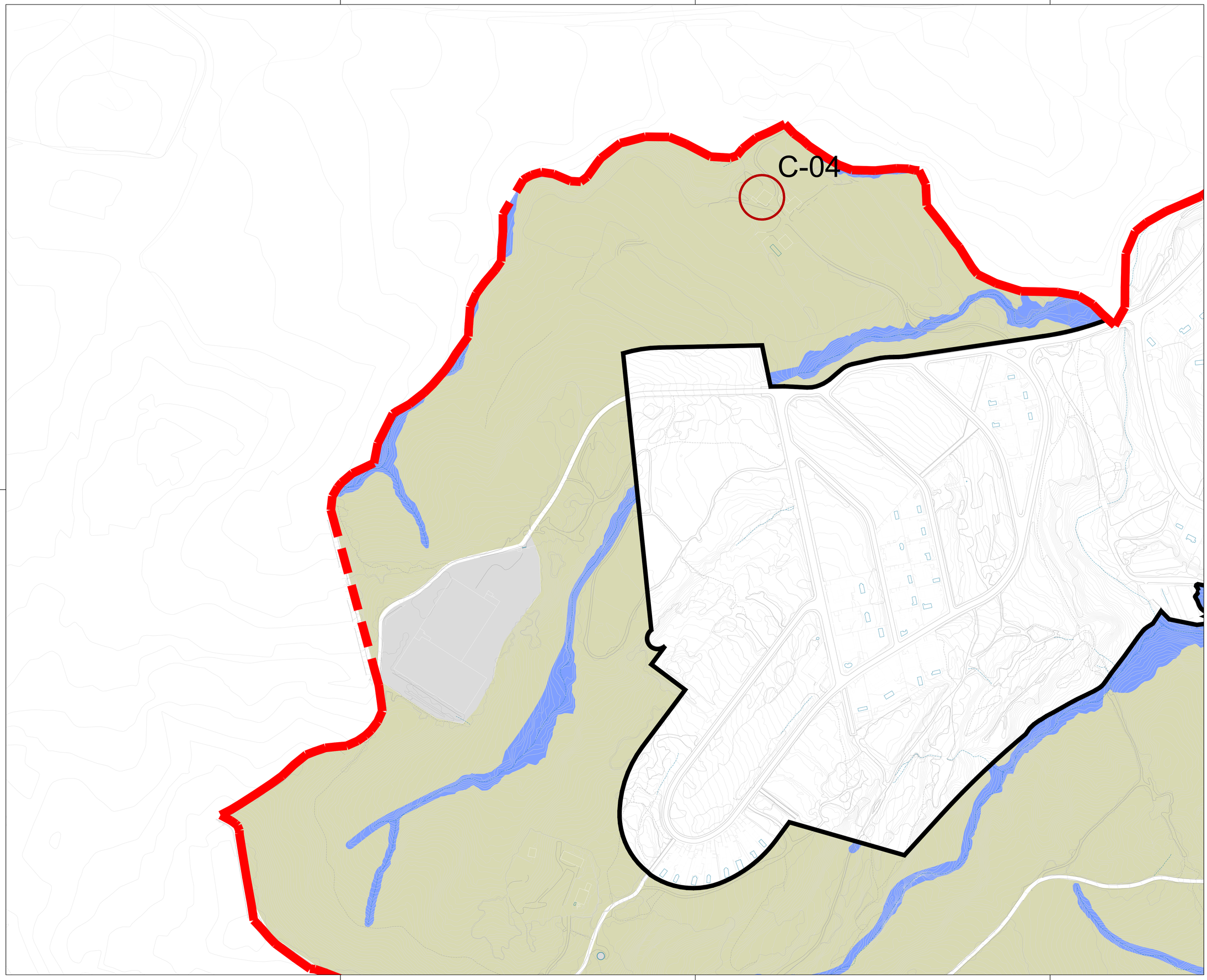
Número: I_05

Escala: A1: 1:10.000 / A3: 1:20.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

- 11 Vessants de les Fonts
- 12 Vessants del Torrent de la Betzuca
- 13 Valls de Can Vinyals

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

- H Sistema hidrogràfic
- P Sistema de parcs territorials
- Vp Sistema de parcs urbans
- Vj Sistema de places i jardins urbans

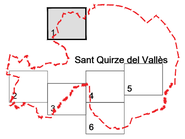
SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

- Ed Equipament docent
- Ee Equipament esportiu
- E Altres
- T Serveis tècnics i ambientals

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL PLANEJAMENT VIGENT
POUM ST QUIRZE

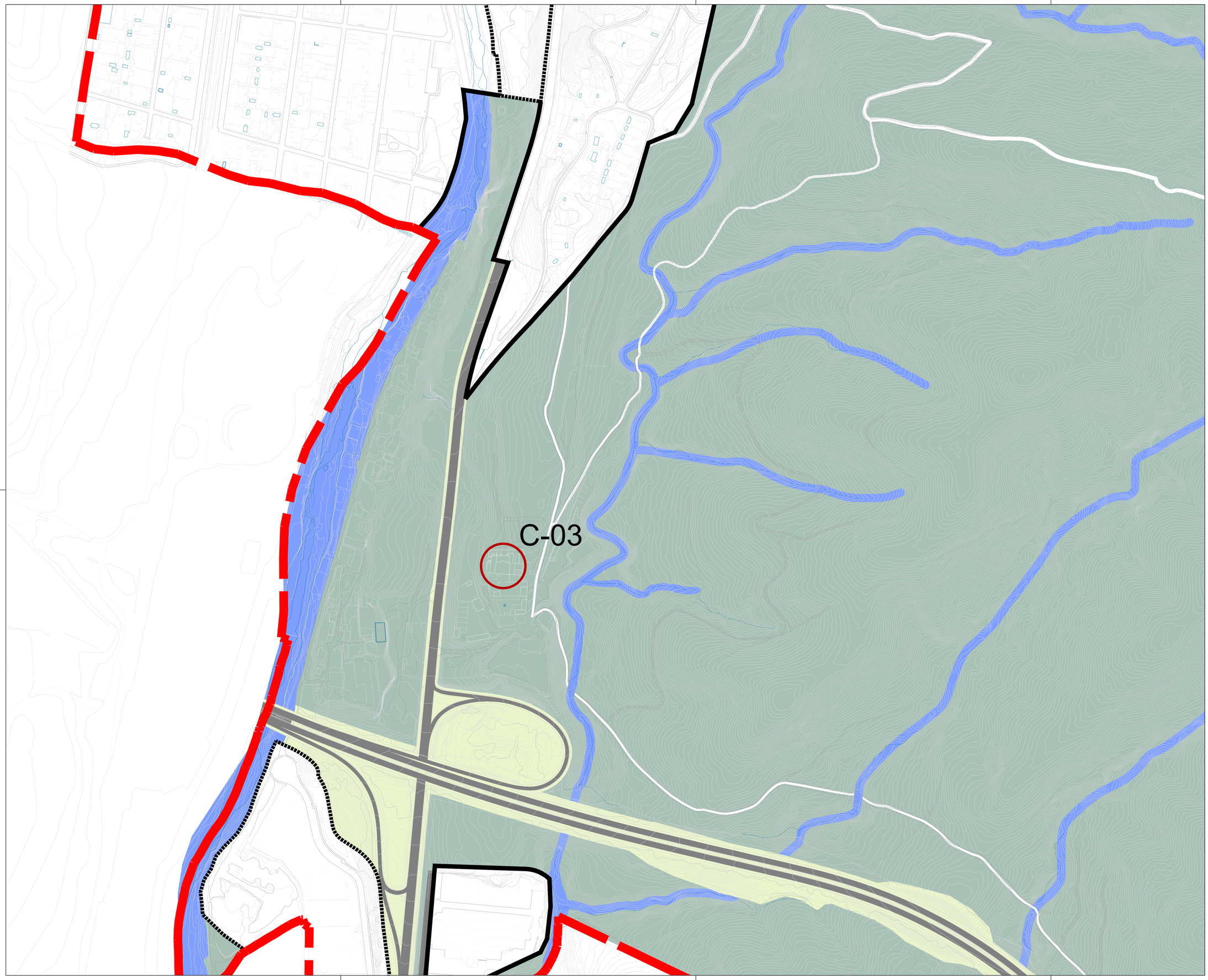
Número I_06.1

Escala
A1: 1:2.000
A3: 1:4.000

0 12,5 25 50m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

- 11 Vessants de les Fonts
- 12 Vessants del Torrent de la Betzuca
- 13 Valls de Can Vinyals

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

- H Sistema hidrogràfic
- P Sistema de parcs territorials
- Vp Sistema de parcs urbans
- Vj Sistema de places i jardins urbans

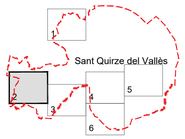
SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

- Ed Equipament docent
- Es Equipament esportiu
- E Altres
- T Serveis tècnics i ambientals

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL PLANEJAMENT VIGENT
POUM ST QUIRZE

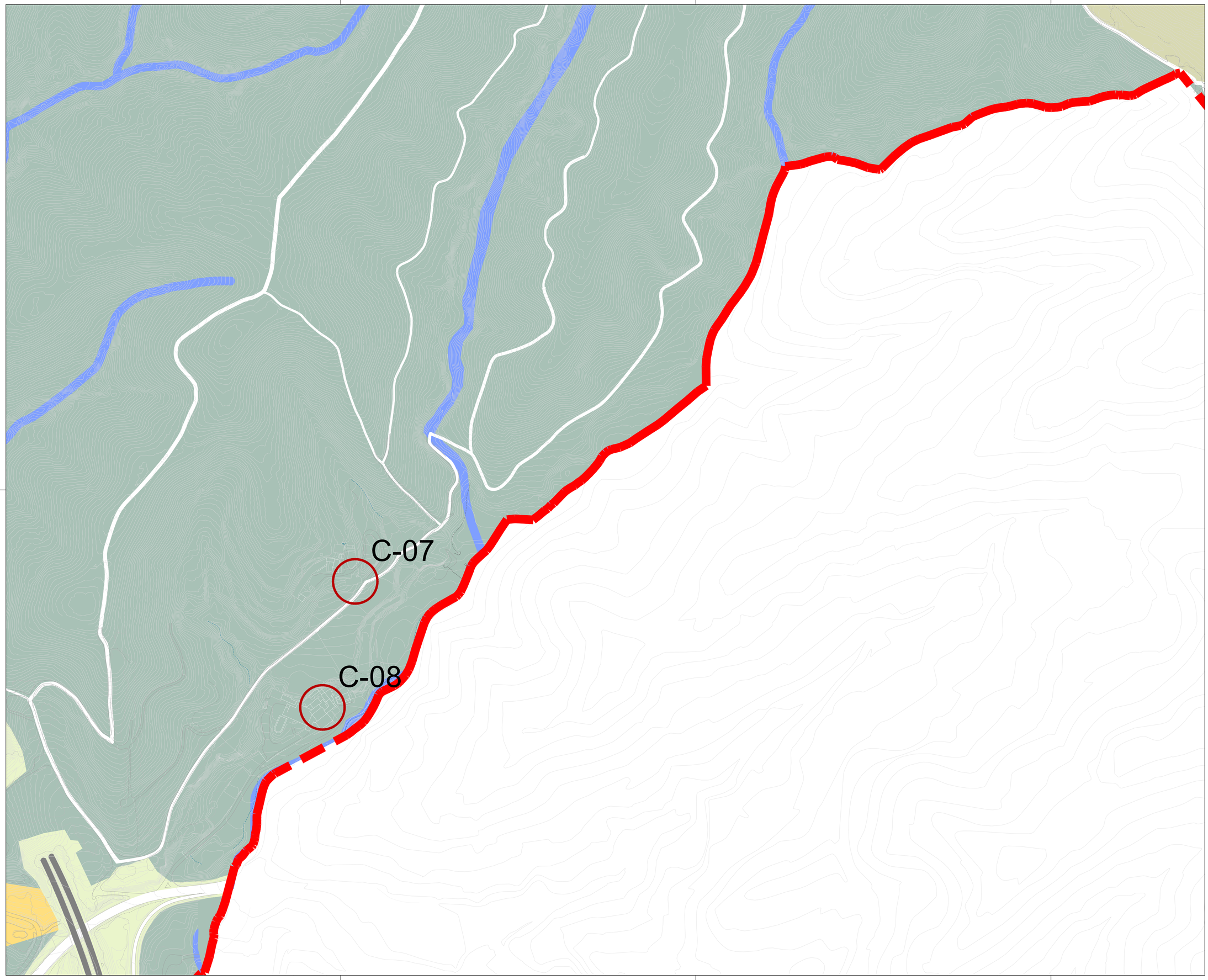
Número: I_06.2

Escala: A1: 1:2.000 / A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

- 11 Vessants de les Fonts
- 12 Vessants del Torrent de la Betzuca
- 13 Valls de Can Vinyals

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

- H Sistema hidrogràfic
- P Sistema de parcs territorials
- Vp Sistema de parcs urbans
- Vj Sistema de places i jardins urbans

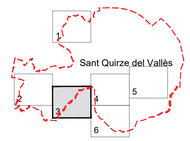
SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

- Ed Equipament docent
- Ee Equipament esportiu
- E Altres
- T Serveis tècnics i ambientals

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL PLANEJAMENT VIGENT
POUM ST QUIRZE

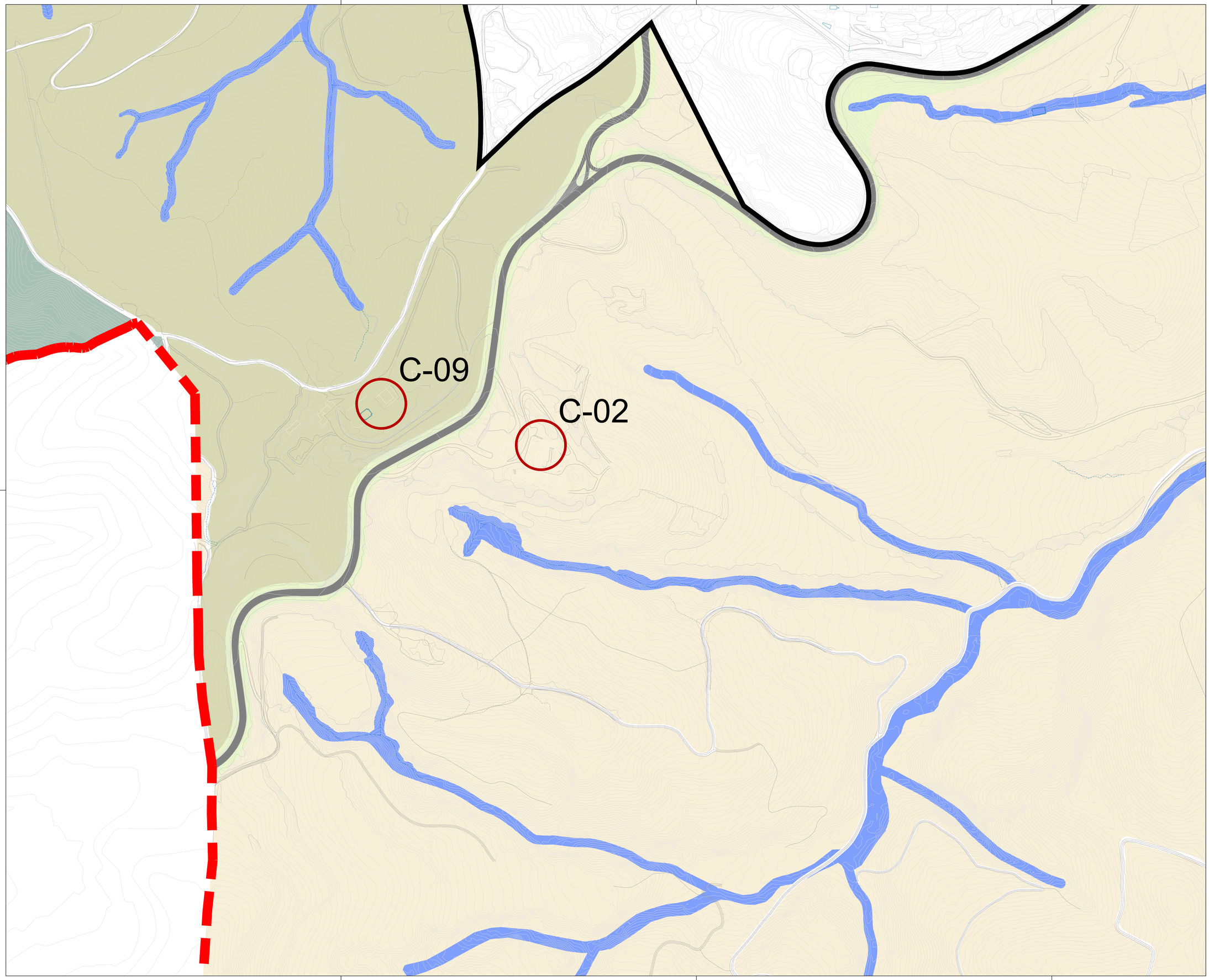
Número: I_06.3

Escala: A1: 1:2.000 / A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFA ARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

- 11 Vessants de les Fonts
- 12 Vessants del Torrent de la Betzuca
- 13 Valls de Can Vinyals

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

- H Sistema hidrogràfic
- P Sistema de parcs territorials
- Vp Sistema de parcs urbans
- Vj Sistema de places i jardins urbans

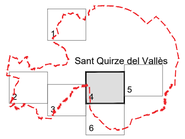
SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

- Ed Equipament docent
- Es Equipament esportiu
- E Altres
- T Serveis tècnics i ambientals

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL PLANEJAMENT VIGENT
POUM ST QUIRZE

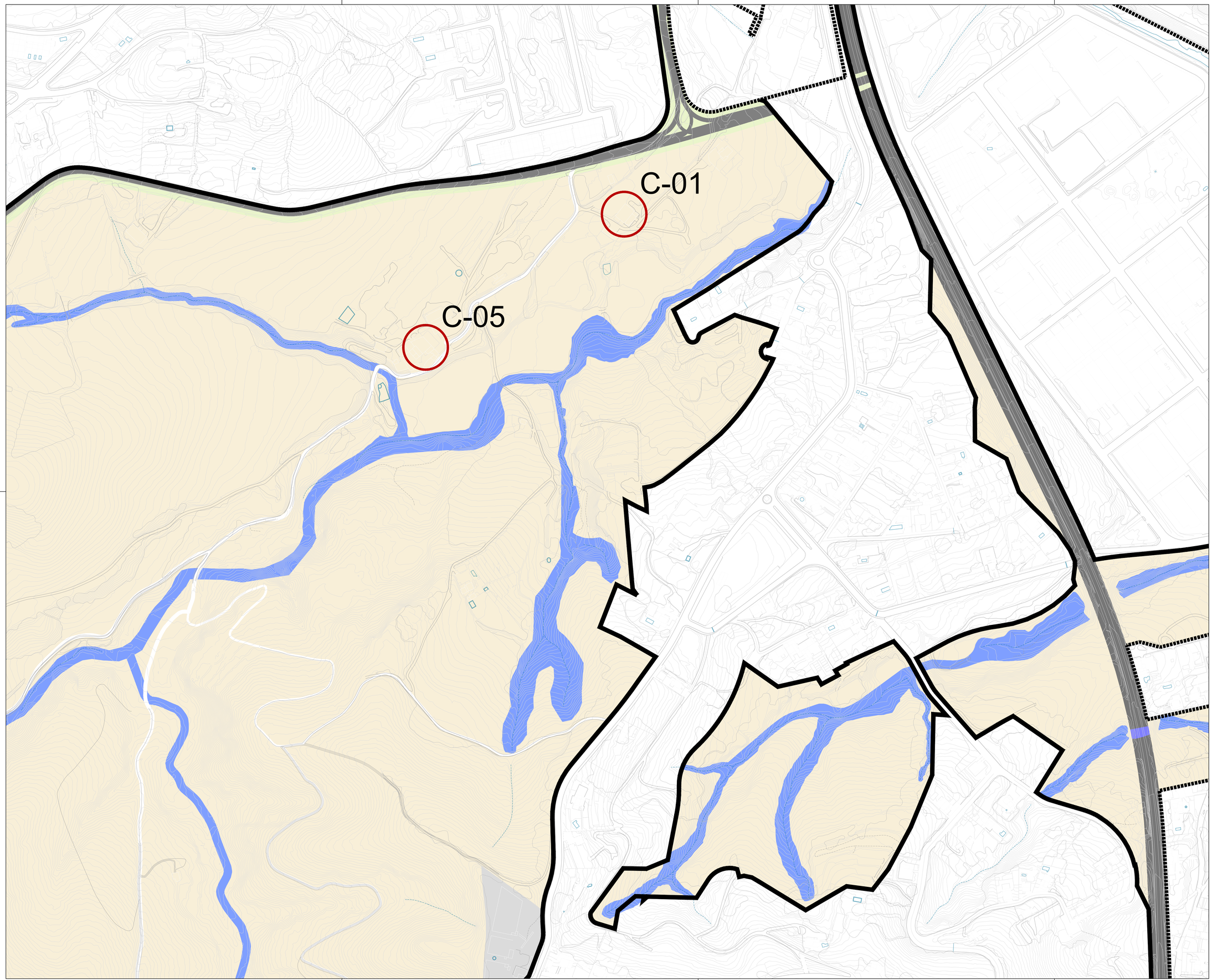
Número: I_06.4

Escala: A1: 1:2.000 / A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

- 11 Vessants de les Fonts
- 12 Vessants del Torrent de la Betzuca
- 13 Valls de Can Vinyals

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

- H Sistema hidrogràfic
- P Sistema de parcs territorials
- Vp Sistema de parcs urbans
- Vj Sistema de places i jardins urbans

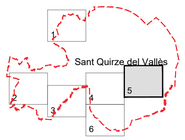
SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

- Ed Equipament docent
- Ee Equipament esportiu
- E Altres
- T Serveis tècnics i ambientals

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial

Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL PLANEJAMENT VIGENT
POUM ST QUIRZE

Número

I_06.5

Escala

A1: 1:2.000
A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

- 11 Vessants de les Fonts
- 12 Vessants del Torrent de la Betzuca
- 13 Valls de Can Vinyals

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

- H Sistema hidrogràfic
- P Sistema de parcs territorials
- Vp Sistema de parcs urbans
- Vj Sistema de places i jardins urbans

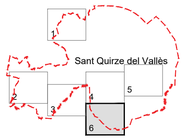
SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

- Ed Equipament docent
- Ee Equipament esportiu
- E Altres
- T Serveis tècnics i ambientals

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial

Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL PLANEJAMENT VIGENT
POUM ST QUIRZE

Número

I_06.6

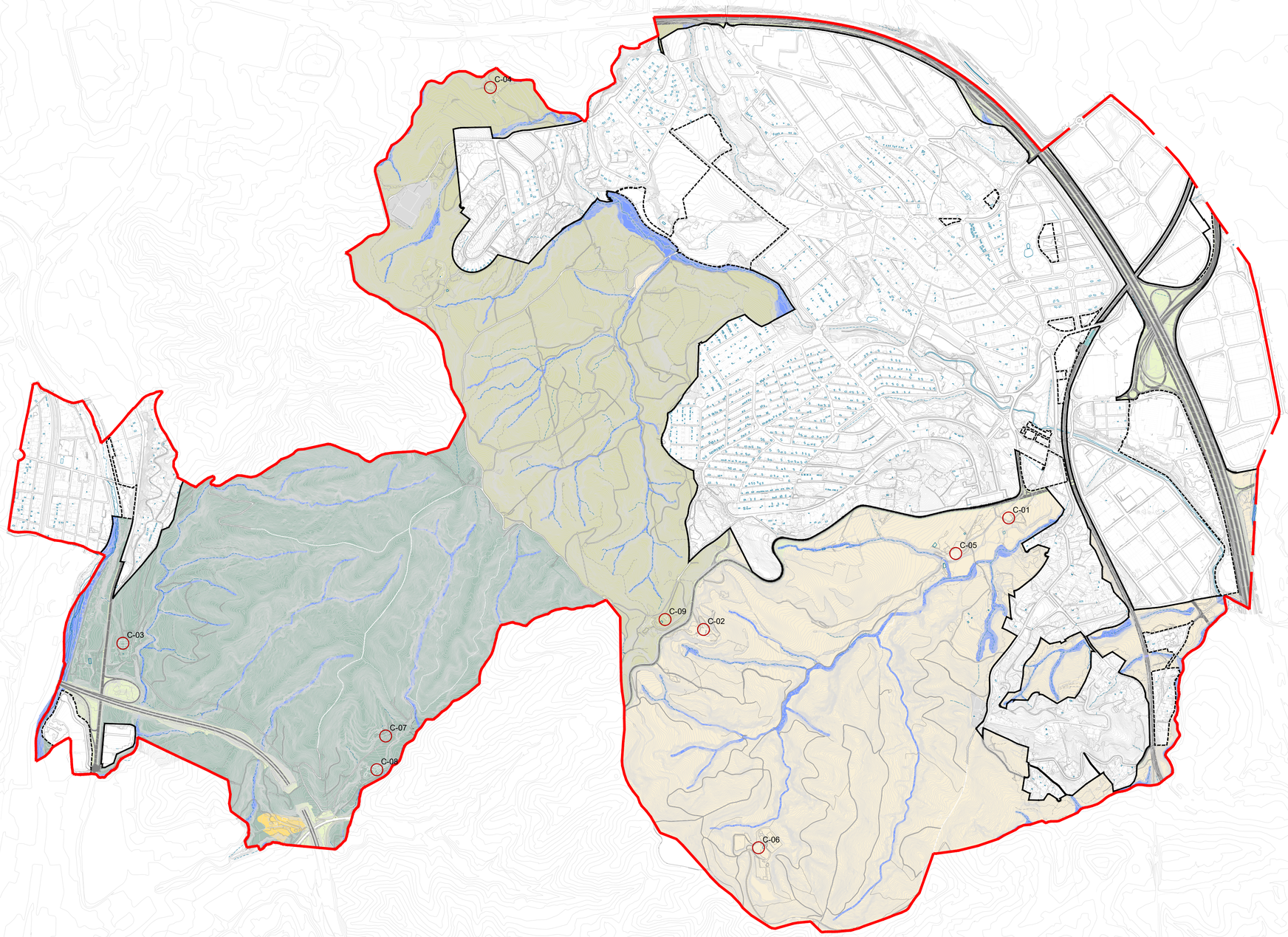
Escala

A1: 1:2.000
A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

- 11 Vessants de les Fonts
- 12 Vessants del Torrent de la Betzuca
- 13 Valls de Can Vinyals

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

- H Sistema hidrogràfic
- P Sistema de parcs territorials
- Vp Sistema de parcs urbans
- Vj Sistema de places i jardins urbans

SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

- Ed Equipament docent
- Ee Equipament esportiu
- E Altres
- T Serveis tècnics i ambientals

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL PLANEJAMENT VIGENT
POUM ST QUIRZE

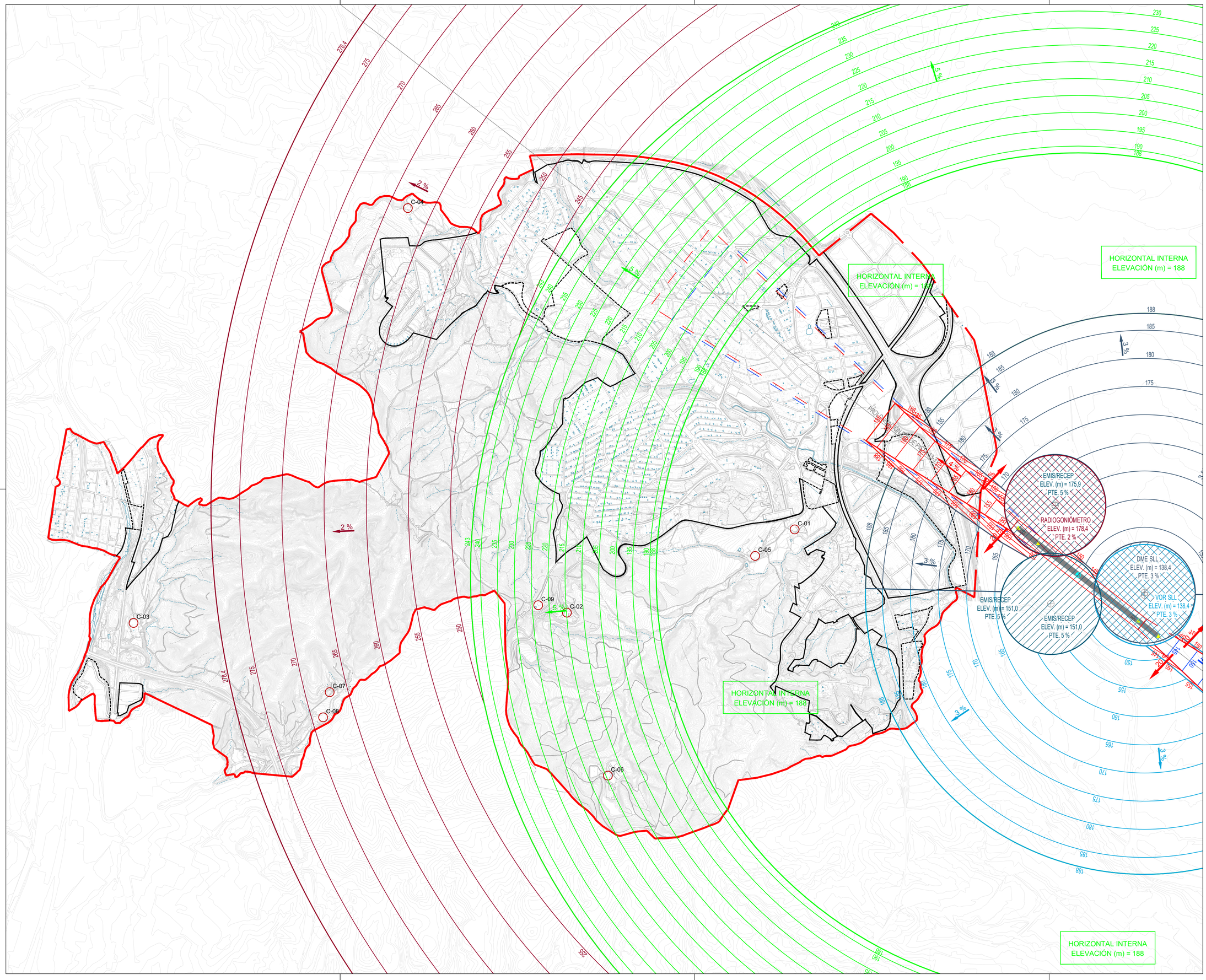
Número: I_06

Escala: A1: 1:10.000 / A3: 1:20.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

AFECTACIÓ PER SERVITUDS AERONÀUTIQUES

- Intersecció entre superfícies
- Vora de servituds
- Aproximació
- Transició
- Pujada en l'enlairament
- Cónica
- DME
- VOR
- Emissors/Receptors/TWR
- Radiogoniómetro

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal

Sant Quirze del Vallès

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL SERVITUDS D'AERÒDROM I RADIOELÈCTRICAS

Número: I_07

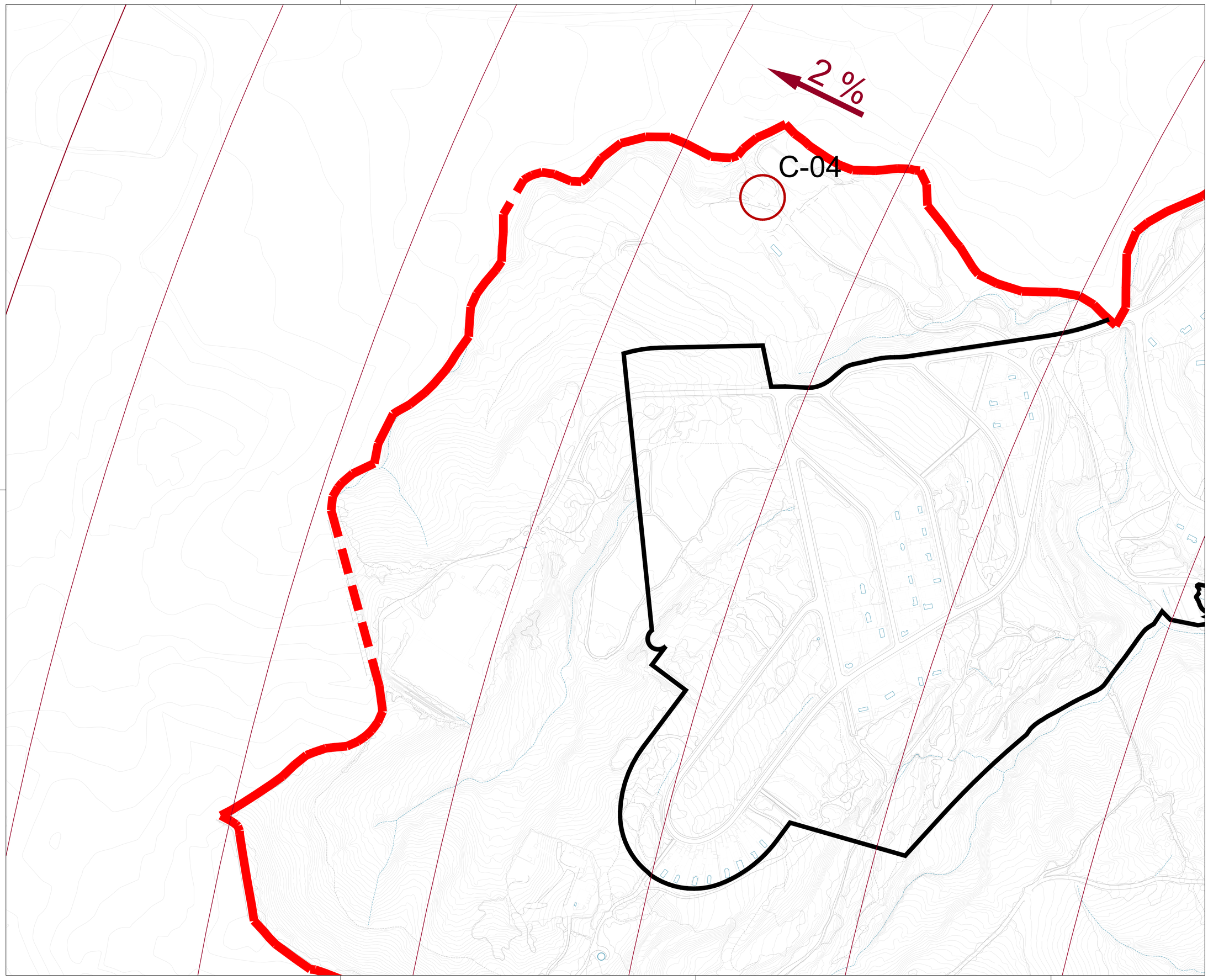
Escala: A1: 1:10.000 — A3: 1:20.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFA ARQUITECTES

EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

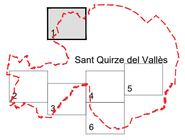
RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

AFECTACIÓ PER SERVITUDS AERONÀUTIQUES

- Intersecció entre superfícies
- Vora de servituds
- Aproximació
- Transició
- Pujada en l'enlairament
- Cónica
- DME
- VOR
- Emissors/Receptors/TWR
- Radiogoniómetro

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial

Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL SERVITUDS D'AERÒDROM I RADIOELÈCTRICAS

Número

I_07.1

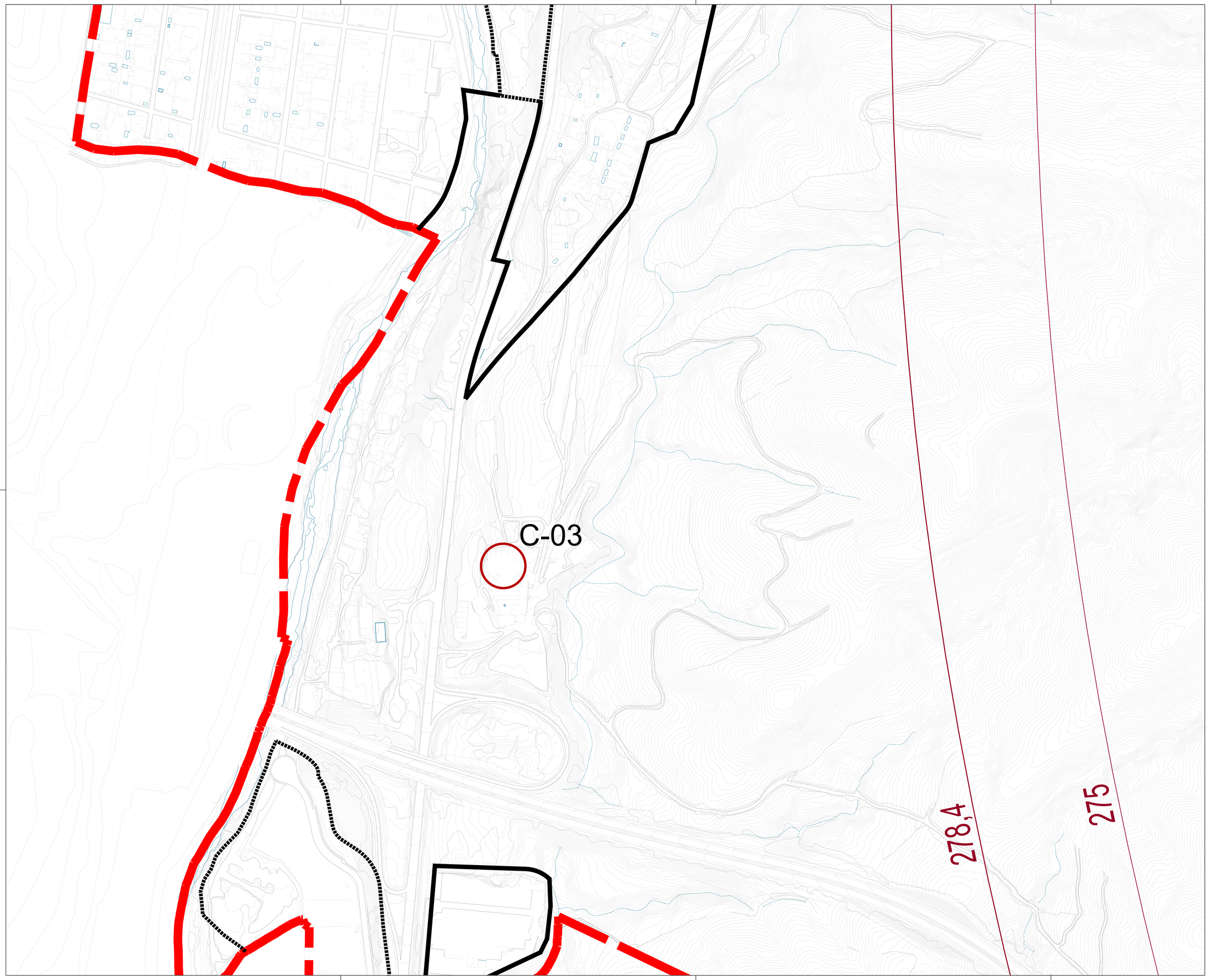
Escala

A1: 1:2.000
A3: 1:4.000

0 12,5 25 50m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

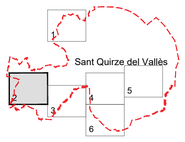
RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

AFECTACIÓ PER SERVITUDS AERONÀUTIQUES

- Intersecció entre superfícies
- Vora de servituds
- Aproximació
- Transició
- Pujada en l'enlairament
- Cónica
- DME
- VOR
- Emissors/Receptors/TWR
- Radiogoniómetro

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL SERVITUDS D'AERÒDROM I RADIOELÈCTRICAS

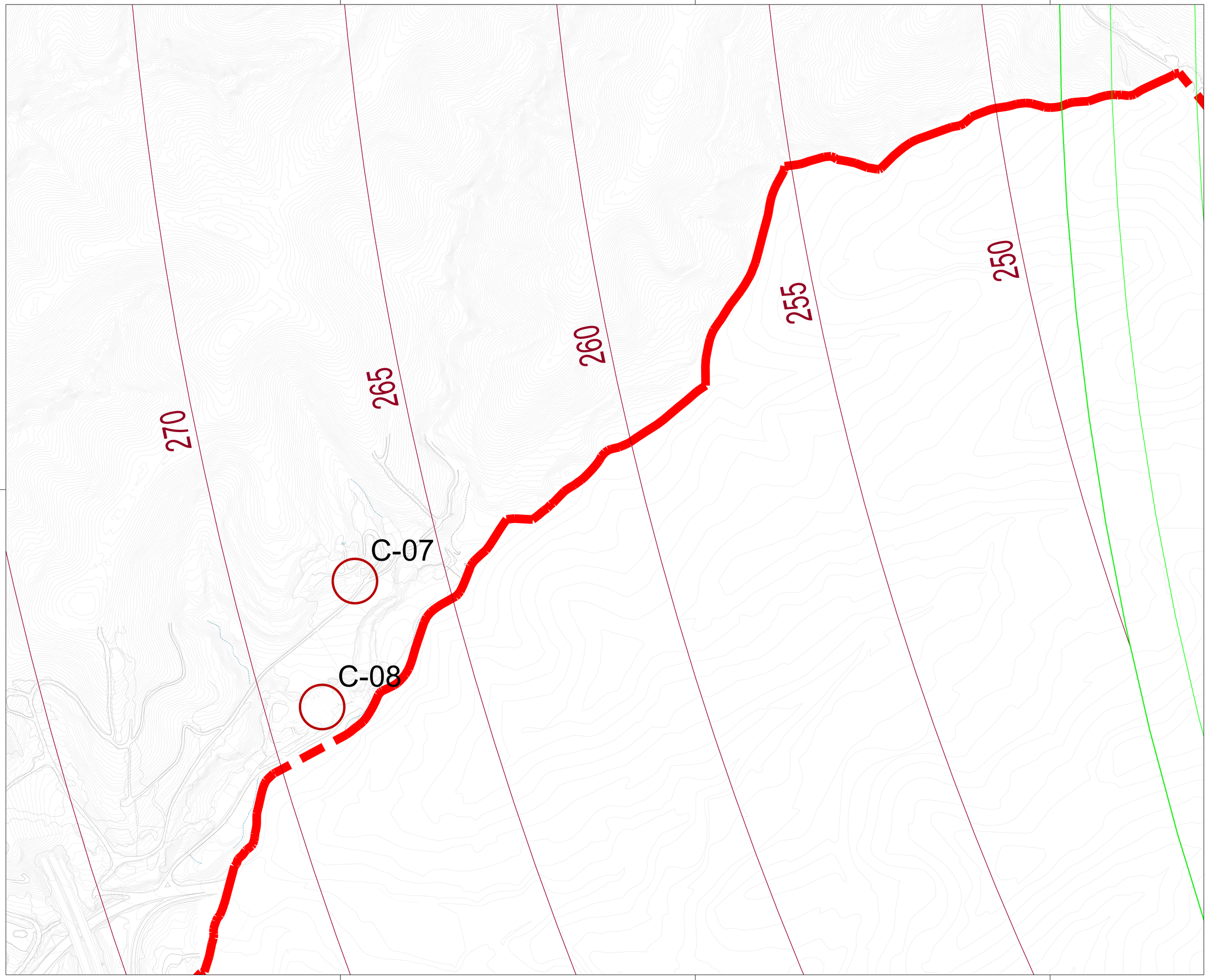
Número: I_07.2

Escala: A1: 1:2.000 / A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

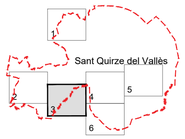
RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

AFECTACIÓ PER SERVITUDS AERONÀUTIQUES

- Intersecció entre superfícies
- Vora de servituds
- Aproximació
- Transició
- Pujada en l'enlairament
- Cónica
- DME
- VOR
- Emissors/Receptors/TWR
- Radiogoniómetro

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL SERVITUDS D'AERÒDROM I RADIOELÈCTRICAS

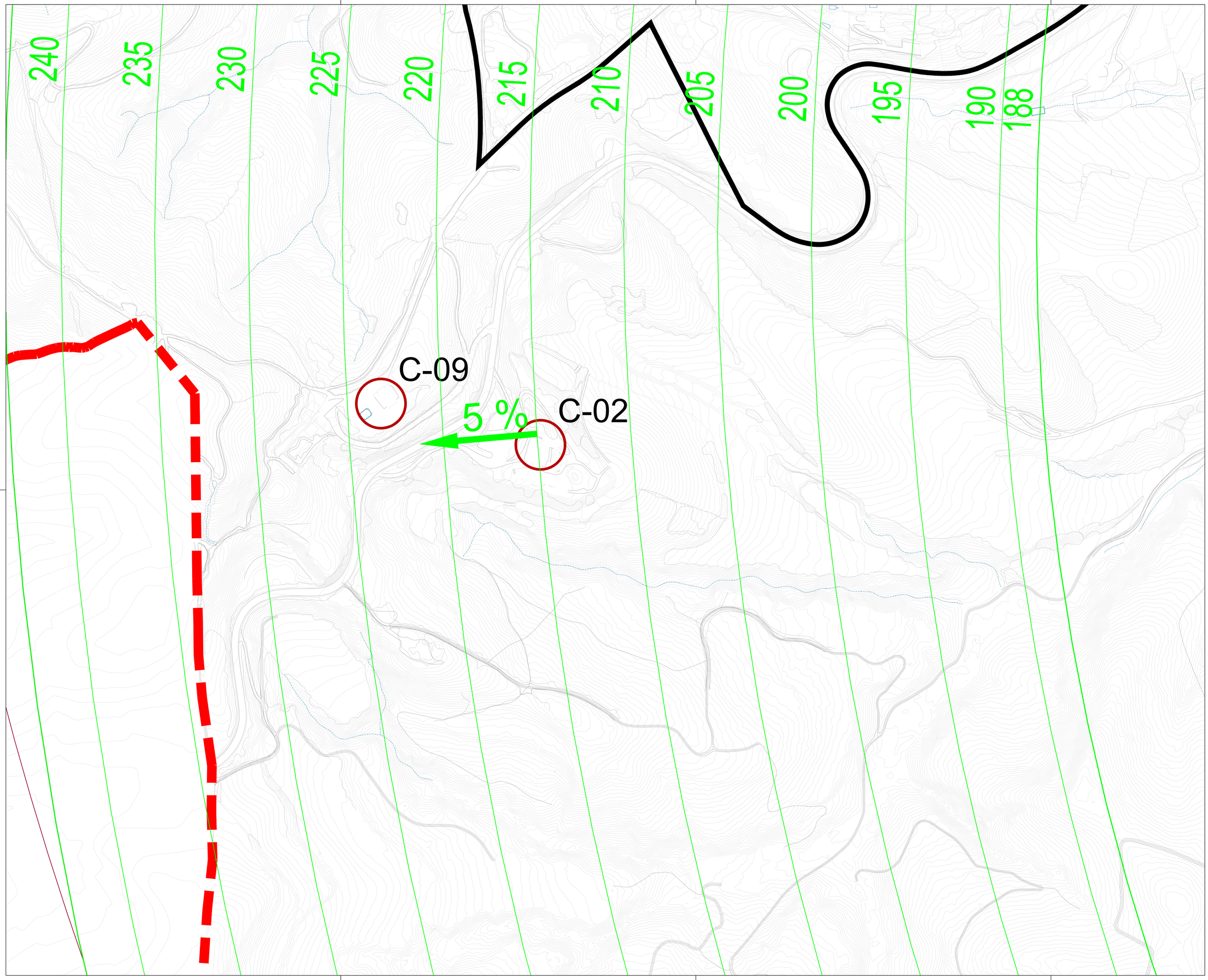
Número: I_07.3

Escala: A1: 1:2.000 / A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFAARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

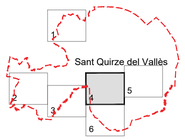
RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

AFECTACIÓ PER SERVITUDS AERONÀUTIQUES

- Intersecció entre superfícies
- Vora de servituds
- Aproximació
- Transició
- Pujada en l'enlairament
- Cónica
- DME
- VOR
- Emissors/Receptors/TWR
- Radiogoniómetro

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL SERVITUDS D'AERÒDROM I RADIOELÈCTRICAS

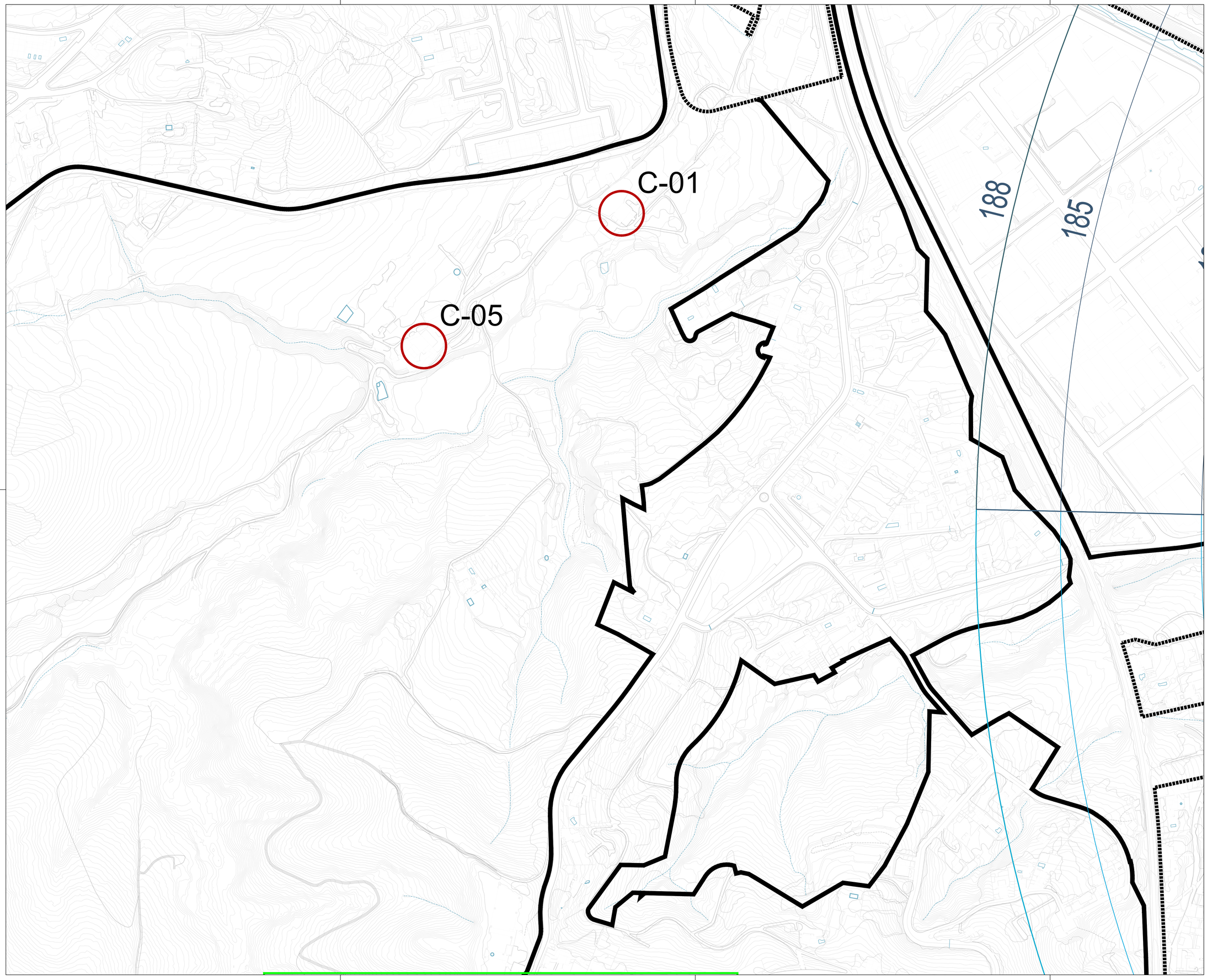
Número: I_07.4

Escala: A1: 1:2.000 — A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFA ARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

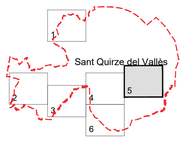
RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

AFECTACIÓ PER SERVITUDS AERONÀUTIQUES

- Intersecció entre superfícies
- Vora de servituds
- Aproximació
- Transició
- Pujada en l'enlairament
- Cònica
- DME
- VOR
- Emissors/Receptors/TWR
- Radiogoniómetro

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL SERVITUDS D'AERÒDROM I RADIOELÈCTRICAS

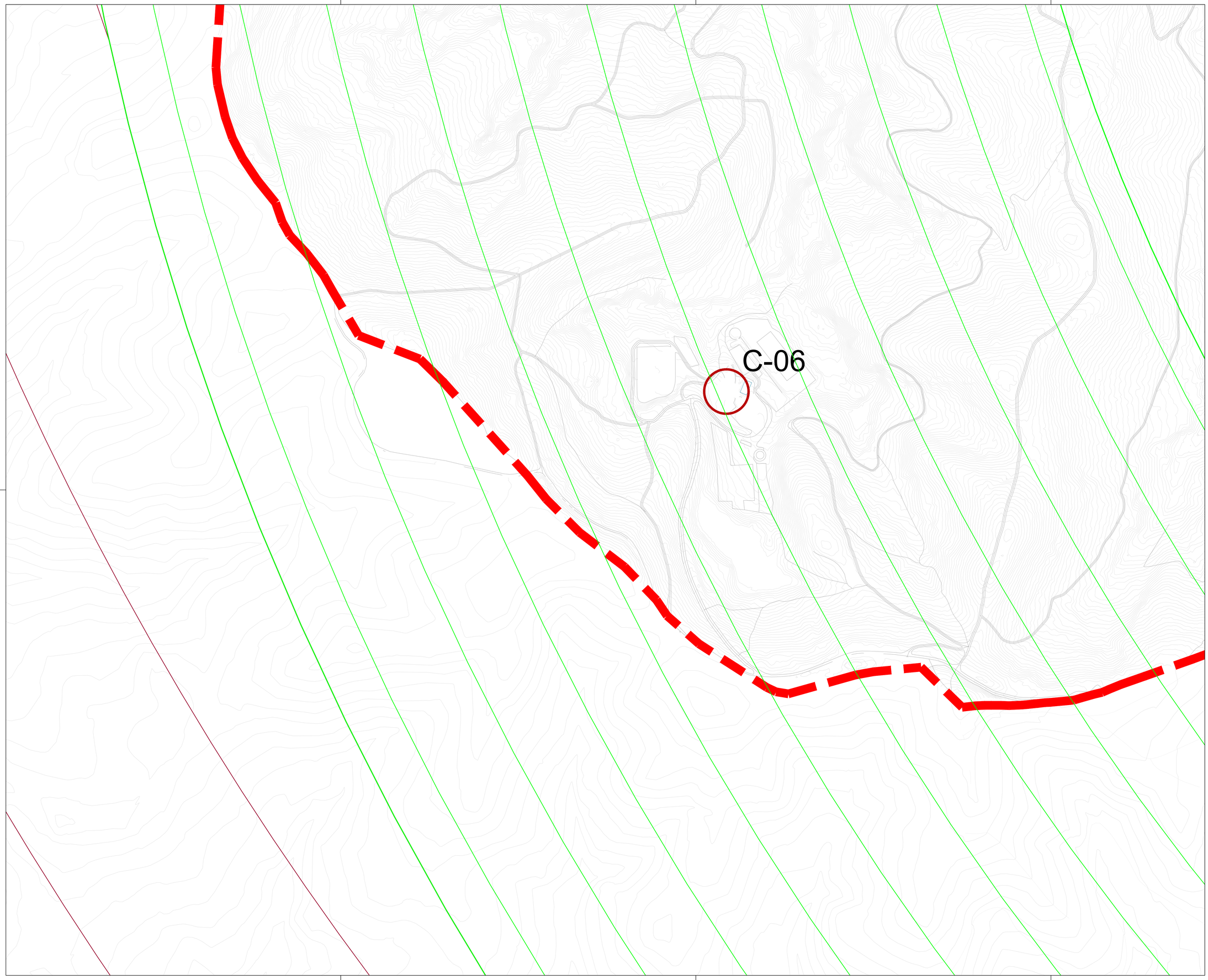
Número: I_07.5

Escala: A1: 1:2.000 — A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFA ARQUITECTES
EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte



LLISTAT CATÀLEG MASIES

C-01 CA N'ARÚS
C-02 CAN VIVER DE LA SERRA
C-03 CAN CORBERA
C-04 CAN LLOBATERES
C-05 CAN VINYALS
C-06 CAN CAMPS
C-07 MASIA CAN FERRAN
C-08 MASOS CAN FERRAN
C-09 CAN BARNOLA

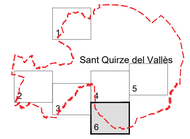
RÈGIM DEL SÒL

- Sòl urbà
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl urbanitzable
- Zona de protecció de carreteres
- Afectació ZIEA 500 m

AFECTACIÓ PER SERVITUDS AERONÀUTIQUES

- Intersecció entre superfícies
- Vora de servituds
- Aproximació
- Transició
- Pujada en l'enlairament
- Cónica
- DME
- VOR
- Emissors/Receptors/TWR
- Radiogoniómetro

- Edificacions anteriors al 1956
- Terme Municipal



Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Títol

PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Aprovació inicial — Setembre 2026

Plànol

PLÀNOL SERVITUDS D'AERÒDROM I RADIOELÈCTRICAS

Número: I_07.6

Escala: A1: 1:2.000 / A3: 1:4.000

0 50 100 200 m

Els tècnics redactors

EFA ARQUITECTES

EDUARD FENOY PALOMAS, arquitecte