

## PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DELS HOSTALETS PIEROLA





**ÍNDEX DOCUMENTS D'AQUEST PLA ESPECIAL**

- I. MEMÒRIA
- II. NORMES URBANÍSTIQUES
- III. CATÀLEG I INVENTARIS
- IV. PLÀNOL DE SITUACIÓ
- V. ANNEX: MAPA HISTÒRIC DEL MUNICIPI

**EQUIP REDACTOR:**

**SERVEIS TÈCNICS TERRITORIALS D'URBANISME  
REGIDORIA D'URBANISME I URBANITZACIONS  
AJUNTAMENT DELS HOSTALETES DE PIEROLA**

**ASSISTÈNCIA:**

**SERVEIS TÈCNICS ANOIA PENEDES S.L.U.**

**Agraïment a:  
Jordi Parcerisas i Valls**

**Tècnic supervisor:**

**DAVID MARTI AGUIAR  
Arquitecte**



# PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DELS HOSTALETS PIEROLA

## DOCUMENT I: MEMÒRIA

### 1. INTRODUCCIÓ

Al voltant de la riera de Pierola van començar a establir-se els primers veïns del municipi a començaments del segle XI. L'activitat agrària va ser el factor principal de desenvolupament de l'activitat productiva i propicià un creixement demogràfic important. Durant segles va ser el centre neuràlgic del terme.

Actualment el nucli principal de població, Els Hostalets, es troba a ponent del terme, ja en el límit amb Piera. En l'antic encreuament dels camins de Vilafranca a Montserrat, camí Romeu (actual carrer Major) i el de Igualada a Barcelona (actual carrer de l'Església), hi havia la plaça del poble.

En aquest indret s'establiren petits hostals que servien per a que els carreters hi fessin parada. Posteriorment es van anar construint cases al voltant d'aquests primers hostals perfilant el nucli actual de població. L'any 1886 es traspasà la capitalitat del municipi i a l'any 1987 la denominació del municipi passà a ser Els Hostalets de Pierola.

El Pla Especial i Catàleg de masies, cases rurals i construccions en sòl no urbanitzable del Terme Municipal de Els Hostalets de Pierola, es dicta d'acord amb els arts. 50.2 i 47.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Test Refós de la Llei d'Urbanisme, i d'acord amb el text Refós de les NNSS de Planejament de Els Hostalets de Pierola.

El Catàleg s'inscriu dintre la normativa específiques de Protecció del patrimoni arquitectònic, històric i artístic vigent, i en especial la Llei 13/1985 d'àmbit estatal i la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

Així mateix, aquest catàleg de masies té com objectiu, delimitar els usos permesos a les masies i cases rurals en bon estat i a les susceptibles de rehabilitació o reconstrucció, d'acord amb l'art. 47.3 del DL 1/2005, de 26 de juliol.

### 2. ÀMBIT DE TREBALL

#### 2.1. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Especial de Masies és el conjunt de totes les finques i espais del terme municipal dels Hostalets de Pierola que el planejament General classifica com a sòl no urbanitzable.

#### 2.2. Àmbit conceptual

Aquest document recull les masies Històriques de Els Hostalets de Pierola, tant les considerades tradicionalment amb caràcter monumental com domèstic, les cases rurals.

Les masies històriques i les cases rurals, degut al seu interès són objecte de catàleg, mentre que els edificis en sòl no urbanitzable es recolliran en forma d'inventari.

#### 2.3 Criteris de Valoració

En principi cal definir el motiu que converteix un element en "catalogable", i sempre dins del marc d'aquest document.

D'acord amb l'establert en l'art. 47.3 del DL 1/2005, de 26 de juliol, exposa com a motius per a recuperar i preservar les masies i cases rurals els següents:

-Arquitectònics: cas de masies i cases rurals que total o parcialment tinguin un valor arquitectònic per la seva composició, o per la presència d'elements arquitectònics singulars.

-Històrics: pels orígens i evolució tipològica de la masia, rellevança de l'ús en la història, influència en la configuració dels assentaments, del territori, etc...

-Mediambientals: quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.

-Paisatgístics: aquells edificis que conformen un paisatge, humanitzat o no, amb un valor reconegut, i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn, i que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.

-Socials: quan afavoreixin el reequilibri territorial i econòmic i permetin la recuperació de la població, ja sigui com a primera o segona residència.

També pot ser motiu d'inclusió al catàleg per tractar-se d'edificacions datades abans dl 1956, sempre que existeixin evidències físiques que permetin datar l'emplaçament i superfície originals.

Un altre motiu pot ser per desenvolupament d'una figura de planejament de càrreg superior.

### 3. METODOLOGIA DE TREBALL

La preservació del sòl urbanitzable i els seus valors és un dels trets més rellevants de la regularització urbanística de Catalunya.

La Llei d'Urbanisme estableix que, per a la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui recuperar i preservar, per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals o socials, cal que estiguin incloses en un catàleg específic de planejament urbanístic.

Essent que el planejament general vigent (NNSS de Planejament, tipus B) no està adaptat a la legislació urbanística vigent, per tal d'autoritzar obres i activitats en masies i cases rurals, cal detallar aquest Pla Especial de Masies, per tal de regular-ne la justificació de la preservació, la situació, les característiques volumètriques i constructives, i el règim d'usos.

Aquest Pla és compatible amb el Planejament General vigent, ja que s'ajusta a l'article 92.2.a del Decret 305/2006, Reglament Llei d'Urbanisme, i no modifica la classificació del sòl, d'acord amb l'article 92.3 del Decret 305/2006.

S'ha d'elaborar el Pla Especial de Masies i cases rurals d'acord amb els articles 47.3 i 50 del LUC, atès que la llei no predetermina detalladament el contingut del catàleg de masies i cases rurals, es creu convenient establir una sèrie de pautes i criteris referent als aspectes a tenir en compte en l'elaboració del catàleg, per tal de garantir que amb el PEM es determinin criteris i mesures concretes per a dur a terme la rehabilitació de les masies, amb facilitat

de gestió i seguretat jurídica, com a document complementari del planejament general o especial, d'acord amb l'art. 50.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, del Text refós de la Llei d'urbanisme.

També es comptava amb la planimetria informatitzada de la població i del territori i amb el Text refós de les Normes Subsidiàries de planejament dels Hostalets de Pierola, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 13 de juliol de 2005.

S'ha procedit a l'anàlisi "in situ" dels edificis per fer-ne una valoració per a una posterior classificació i per a establir els criteris d'actuació d'acord amb la situació geogràfica, tipologia d'edificació i valors propis d'aquests. La funció principal del catàleg es recuperar les masies i les cases rurals d'acord amb els criteris del articles:

LUC: art. 47.3 / 50.1 / 50.2 / 58.9d / 67.4 / DT dotzena

RLUC: art. 55 /56.1 / 68.8e / 73.2.4ª /95 DT sisena 1.

### 3.1. Les masies

A Catalunya, la casa rural o Masia és, respecte a les terres d'explotació, el que una capital és referent al territori sobre el qual exerceix jurisdicció.

Dintre i fora, la casa rural reuneix un conjunt d'espais, la funció econòmica dels quals està ben definida. Formant part de la casa hi pot haver els cellers, els trulls, els corrals, les golfes, les pallisses, els forns, els estables, els galliners, les corts, el lloc de les eines,... La casa rural, en el sentit més ampli, és una empresa, petita o gran, dirigida pel cap de casa. La finalitat de l'empresa és doble: cobrir les necessitats de la família i intervenir en l'economia de mercat

com a proveïdors.

Tres factors incidiren en la dispersió de la casa de camp: poder comptar amb aigua, estar en contacte amb boscos i les característiques de relleu. Es podrà treballar les terres de secà, però se'n viurà apartat.

L'aspecte d'una vella casa de camp i la d'un poble de vida rural permet fer-seun criteri de la situació econòmic - agrària de la contrada en el moment històric en el qual les cases varen ser construïdes o reformades.

Als pobles d'ambient rural, les grans cases eren i continuen sent a la plaça.

A les viles, són a les places i als carrers que hi fan cap.

La història ha deixat, repetidament, el testimoni del seu pas en les construccions rurals, com ho ha fet amb els temples, amb els palaus, amb els castells, amb els ponts, etc. Les torres de defensa de la costa del mar ens parlen dels possibles atacs dels pirates, les de terres endins, de bandolers i de lluites civils. Les cases fortes són testimonis de llargues situacions de violència.

La casa forta, o església fortificada, era el refugi, a manca de castell, dels estadants i de la gent de la rodalia. Es construïren torres de defensa, cases fortes i esglésies fortificades des de l'edat Mitjana fins al segle XVII.

### 3.2. Els barris

Les masies tenien un component clarament familiar. Cap a mitjans del segle XIX, el territori central de Catalunya es va començar a plantar la vinya. Així, les masies capitalitzaven grans extensions de cultiu de vinyes, en que, en principi, els treballadors eren els components de la mateixa família.

Però les explotacions es varen anar fent més grans i poderoses, i necessitaven més mà d'obra. Les famílies es feren benestants, i delegaren les activitats agrícoles a altres persones, treballadors temporers, aparcers, ajudants, etc, que anaren a treballar el camp amb llurs famílies.

És així que els amos de les grans explotacions vitivinícoles anaren establint petites colònies o barriades per a allotjar aquestes persones, a prop de les "masies-capital".

Aquestes colònies, generalment, creixeren ordenades en cases en filera, de vegades amb models repetitius (cas de Can Gras, Can Mata de la Garriga, La Rierada), d'altres anaren creixent com a petits nuclis urbans (Can Marçet),

d'altres anaren establint-se en parcel·les modulades, alineades a una via principal, però construïdes independentment (Les Cases Noves, Can Pasqual, Can Fontimarc).

Aquestes petites barriades de caire rural en cap dels casos dels Hostalets arribaren a formar un nucli independent, amb serveis independents dels nuclis principals. Han perdurat fins als nostres dies com a petits nuclis rurals, vinculats a les feines del camp, si bé els últims temps han anat assolint el caire de vivendes de primera mà, essent que els habitants han deixat les feines del camp a conseqüència de la mecanització.

### 3.3. Descripció i valoració del lloc

El territori dels Hostalets de Pierola està constituït per una successió de rieres pràcticament paral·leles que neixen al massís de la Fembra Morta, al nord del territori, i on es recullen les aigües a la Riera de Magarola i, finalment, al Llobregat. Aquestes rieres han solcat els terrenys aigües avall, conformat per argiles miocèniques, formant profundes valls envoltades de cingleres i xaragalls.

Així, el terreny el conforma una successió de valls profundes, amb rics aqüífers, i carenes aptes per als conreus de secà. Aquesta configuració peculiar ha influït definitivament en la configuració dels assentaments humans, l'explotació dels recursos, i, fins i tot, el traçat del sistema de comunicacions.

Al voltant de la riera de Pierola, al punt on el camí Romeu la creuava, i on hom trobà aigua per a subsistir, s'establí el primer nucli de Pierola, cap el segle XI. Allí, segons els vestigis trobats, s'establiren els primers assentaments humans a l'edat mitjana i, possiblement, una torre de defensa. No hi ha constància d'assentaments històrics anteriors.

Poc a poc, altres nuclis s'establiren al llarg de la riera, un lloc indoni per establir-se donat el clima temperat i els aqüífers existents, que afavoria els cultius, fins i tot l'horta. La riera ha excavat una profunda cinglera en els terrenys argilosos de la zona i, en aquest punt, s'eixampla, i crea uns terrenys plans d'uns 500 metres d'amplada, de terreny fèrtil aportat pels sediments del riu. Aquesta situació indònia facilità aquests assentaments. Que se'n sàpiga del cert, l'assentament de Can Mata Vell (segle XI) també és d'aquella època.

Cap els segles XVI, XVII i XVIII, s'inicià una segona colonització, i a poc a poc el territori s'anà poblant d'altres masos, primer a les vores de la riera, després per sobre de les cingleres, per evitar els aiguats, i, després, ja cap el segle XIX, amb l'expansió del conreu de la vinya, a la resta del territori, tot ocupant llavors les carenes més planes, aptes per al conreu de secà.

Punt i part mereixen els nuclis propers al Bruc, molt desvinculats dels Hostalets. Aquests nuclis (Can Pasqual i la Casa Blanca), tingueren un paper principal en la comunicació, al establir-se hostatgeries i cases de postes que donaven servei als viatgers, abans d'enfrontar-se amb el difícil pas del Bruc. Fins i tot, el mas de Can Pasqual tingué un paper primordial en la batalla del Bruc, essent un punt d'acuartament de l'exèrcit napoleònic.

Un dels nuclis més importants fou, sens dubte, el d'Els Hostalets, a l'encreuament del camí Ral d'Igualada i el camí Romeu, on s'establiren hostals de pas, i fins al punt d'assumir la capitalitat del territori. Altres nuclis a prop de masos importants i a la vora dels camins anaren creixent en petites "barriades", que servien per a l'allotjament de temporers. Algunes d'aquestes són Can Gras, Can Marçet, la Rierada i Can Fontimarc. Altres masies sofriren processos de divisions i repartiments per herències, com el cas de Can Vila o Can Gimferrer. Per últim, altres han estat absorbides pels processos d'urbanització, com el cas de Can Valls, a tocar del centre dels Hostalets, Can Fosalba, Can Rovira de l'Estela i el Mas d'en Pi.

### 3.3 Anàlisi tipològica de les edificacions

La configuració de la masia, en tant que edifici amb destinació residencial i amb les tècniques pròpies de la construcció tradicional, ha estat condicionada volumètrica i estructuralment a tres condicions essencials, que són:

El sistema constructiu  
L'assoleïament  
L'alienació a vials

La construcció tradicional està caracteritzada per la sustentació mitjançant paredats, de pedra, tàpia, o mixtes, i dels sostres de cairons de fusta amb revoltos de guix. És així que les parets sustentants estan disposades sempre parel·lelament, a una distància d'entre 3 i 5 m. La solidesa de l'estructura es garanteix mitjançant el pes dels murs i el seu arriostament, essent els elements de cubrició el més lleugers possible, i que no col·laboren en la solidesa de l'estructura.

Per tant, els murs, que acostumen a tenir una amplada de 60 cm (dos peus), es disposaven en rectangles, en que la dimensió menor corresponia a la llum de les biguetes, i en que els murs perpendiculars feien la funció d'arriostament.

La tàpia típica a la zona correspon al sistema encofrat, en que es disposaven capes de fang simultànies, d'uns 40-50 cm d'alçada, barrejat amb troços de maó o pedres. Normalment, la primera planta o, si més no, els primers dos metres de parets, es realitzaven amb paredats de pedra amb morter mixt de fang, sorra i calç.

Posteriorment, especialment a partir de la segona meitat del segle XIX, es començà a fer servir la fàbrica de maó, amb la consegüent disminució de l'amplada de les parets, si bé té al tenir un comportament tèrmic molt pitjor que els paredats, es feia servir només en cases senzilles.

Així, doncs, les construccions rurals s'organitzen estructuralment mitjançant crugies. Les direccions de les biguetes acostumen a ser les mateixes per a totes les plantes, tenint unes parets la funció sustentant principal, mentre que les perpendiculars tenien la funció de riostament.

Les masies tradicionals es cobrien a dues aigües, amb teula àrab. Només a partir del segle XIX, i només en el cas de masies amb criteris de composició i arquitectònics presenten terrats plans transitables. La direcció de les cobertes fixa la tipologia volumètrica, en funció de la orientació de les biguetes i de les crugies.

El factor assoleïament, incideix de manera definitiva en la disposició i orientació dels cossos. Així, les masies es disposen sempre aprofitant al màxim la radiació del sol a l'hivern i, a l'hora, la màxima protecció a l'estiu. Com és el sud l'orientació més òptima per les edificacions, els constructors bastiren els edificis en funció d'aquest factor.

Tenint en compte això, hi ha dues maneres fonamentals d'orientar els edificis:

Amb les crugies en la direcció Nord-Sud (model façana frontal)

Amb les crugies en la direcció Est-Oest (model façana lateral)

La primera disposició configura edificis amb façanes de tres cossos o de façana frontal, disposant (generalment) tres crugies en sentit Nord Sud, i presentant una façana principal a dues aigües a la banda Sud. La masia va creixent de Sud a Nord, allargant les crugies. El punt més alt de les vessants s'aprofita per habilitar les golfes i, en general, les sales principals (sala d'estar, habitacions) es situen a la crugia central, mentre que a les dues bandes es situen dependències secundàries (cuines, estables i corrals).

La segona disposició configura edificis amb façana lineal o lateral, disposant normalment una o dues crugies en sentit Est-Oest, i presentant una façana mitgera a dues aigües a les bandes Est i Oest, i una façana sense pendents a la banda Sud. La masia va creixent d'Est a Oest, allargant les crugies, de vegades creant diversos habitatges. La disposició d'estances, en aquest cas, acostuma a jerarquitzar-se per plantes, restant les golfes a la planta superior, les habitacions a la planta intermitja, i les sales secundàries a la planta inferior.

Dins d'aquests dos models, apareixen diverses variants i combinacions híbrides. Però en general, les tipologies constructives responen força bé a aquests criteris.

Alguns exemples del model "façana frontal" els tenim en Can Peret de la Serra, Can Pasqual o Can Marçet.



Can Peret de la Serra



Can Pasqual



Can Marçet

Pel que fa al model "façana lateral", tenim els de Can Grau Vell, La Torre de Pierola, Ca l'Antiparro, Can Vila, Can Ponç etc.



Can Grau Vell



La Torre de Pierola



Can Vila



Ca l'Antiparro



Cal Ponç

Pel que fa a les barriades, l'ordenació de les cases respon sobretot a llur alineació a un vial, camí, carretera, etc. Així, el factor orientació té un paper més secundari. El mòdul del casal està fixat, en aquest cas, amb una crugia

perpendicular al vial. Algunes de les barriades les formen cases seriadades. Altres són addicions successives d'habitatges, amb algun element de seriació en algun cas. Les barriades que s'ha identificat als Hostalets, són la de Can Pujol, Can Marçet, Can Gras, Les Cases Noves de Can Gras, La Rierada, i les casetes de Can Pasqual.



La Torre de Pierola



La Rierada



Can Gras

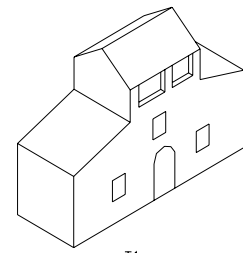


Cases Noves de Can Gras

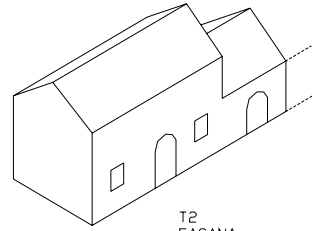
En resum es poden identificar 9 tipologies, si bé amb variants i exemples híbrids. Aquest tipus són els següents:

- TIPUS 1: TRES COSSOS
- TIPUS 2: FAÇANA LATERAL
- TIPUS 3: FAÇANA FRONTAL
- TIPUS 4: FAÇANA FRONTAL AMB MANSARDA
- TIPUS 5: FAÇANA LATERAL AMB SUPERPOSICIÓ D'ORDRES
- TIPUS 6: TRES COSSOS EN "T"
- TIPUS 7: FAÇANA FRONTAL BASILICAL
- TIPUS 8: FAÇANA FRONTAL UNA CRUGIA
- TIPUS 9: DISPOSICIÓ ALINEADA

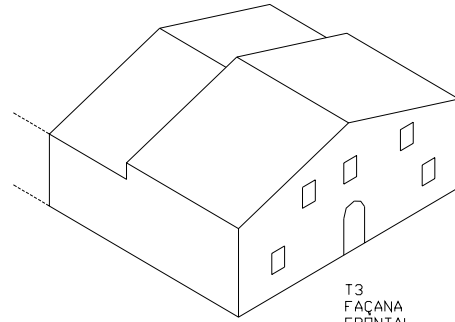
La representació gràfica d'aquests tipus és la següent:



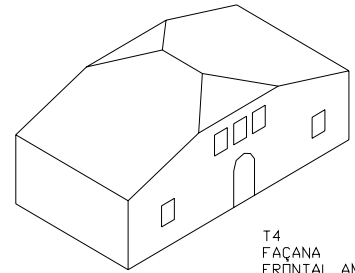
T1  
TRES COSSOS



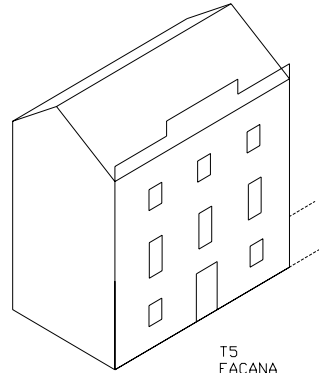
T2  
FAÇANA LATERAL



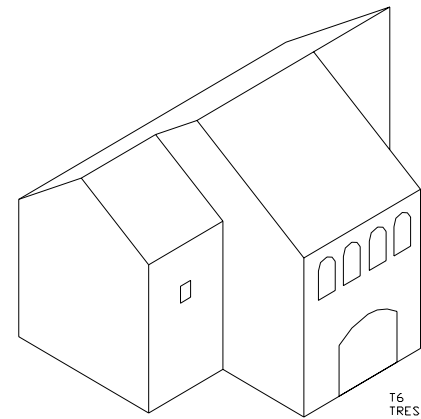
T3  
FAÇANA FRONTAL



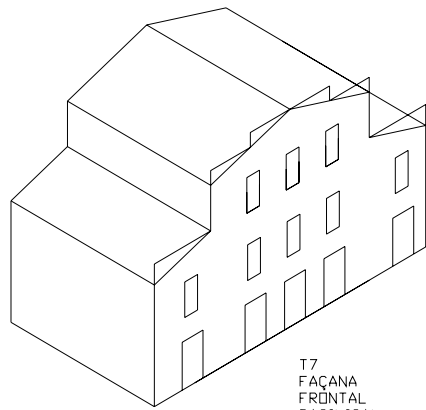
T4  
FAÇANA FRONTAL AMB MANSARDA



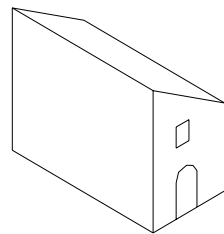
T5  
FAÇANA LATERAL AMB SUPERPOSICIÓ D'ORDRES



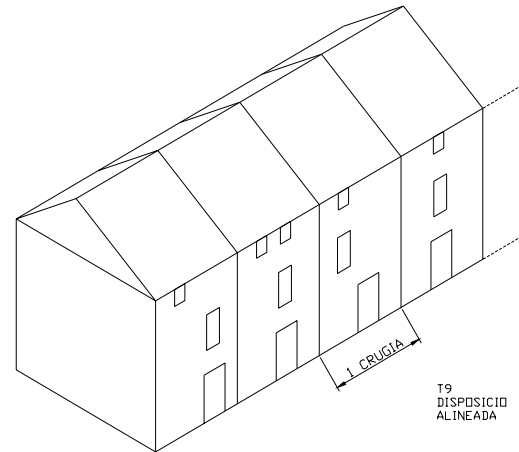
T6  
TRES COSSOS EN '1'



T7  
FAÇANA FRONTAL BASILICAL



T8  
FAÇANA FRONTAL UNA CRUGIA



T9  
DISPOSICIÓ ALINEADA

Les masies i cases rurals que s'inclouen en aquest catàleg correspon a algun d'aquest tipus. Concretament:

nº Nom Tipus

M- 1	Can Pasqual	T7
M- 2	Hostal de Malcavaller	T3 i T9
M- 3	Can Grau Vell	T2
M- 4	Can Pujol (masia)	T2
M- 5	Can Térmens	T1
M- 6	Can Mata Vell	T1
M- 7	Can Gimferrer	T5
M- 8	Les Casetes de Can Gimferrer	T2
M- 9	Can Galceran	T3
M- 10	Can Marçet (masia)	T4
M- 11	Can Marques	T5
M- 12	Can Mata de la Garriga	T5
M- 13	Can Tinus	T2
M- 14	Can Gallard	T3
M- 15	Ca l'Antiparro	T2
M- 16	Can Ponç	T5
M- 17	Can Ponç Vell	T2
M- 18	Can Palomes	T2
M- 19	Can Pinal	T2
M- 20	Can Fontimarc (masia)	T2
M- 21	Can Peret de la Serra	T3
M- 22	Can Carreres	T6
M- 23	Can Rovira de l'Estela	T5
M- 24	Masoveria de Can Rovira	T2
M- 25	Raval de l'Estela	T5
M- 26	La Casa Nova 1	T3
M- 27	La Casa Nova 2	T5
M- 28	La Torre de Pierola	T2
M- 29	Can Vila	T5
M- 30	La Fassina	T8
M- 31	Can Gras (masia)	T2
M- 32	Caseta de l'Hort	T3
	Barriada Can Pujol	T9
	Barriada Can Marçet	T9
	Barriada Can Fontimarc	T9
	La Rierada	T9
	Can Gras (barriada)	T9
	Les Cases Noves de Can Gras	T9
	Casetes de Can Mata	T9

### 3.4. Diagnosi

Des dels anys 60 del segle passat, els Hostalets han anat derivant cap a una paulatina i progressiva urbanització. És així que en els últims deu anys la població s'ha multiplicat per dos. Una sèrie d'urbanitzacions, amb diferent grau de legalització, han anat apareixent des de llavors. El nucli dels Hostalets concentra una mica més del 51% de la població total. Les urbanitzacions de Serra Alta i Can Fosalba, representa el 32% de la població. La resta, doncs, està dispers per el territori, el que representa un grau d'agrarització de la població força important, amb un 32%.

El grau de consolidació de les masies es força divers, encara que la majoria és força acceptable. Es conserven els conreus vinculats a la majoria d'elles. Algunes, però, a l'estar abandonades, produeixen l'acceleració del procés de deteriorament. És el cas de Can Ponset, pràcticament desaparegut, o Cal Peret de Malmestre, Can Parent Vell, Cal Marques, Can Tinus, Can Rovira i Can Ton del Masset. Altres masies s'han transformat tant que és difícil reconèixer llur configuració inicial. És el cas de la Caseta de l'Hort, part de Can Gimferrer, Can Palomes, Can Pinal, i els annexos de Can Peret de la Serra i Can Rovira de l'Estela. La resta de masies es conserven més o menys bé. En general aquelles masies que estan ocupades habitualment i que, en general, tenen una explotació agrària en actiu, estan en bon estat.

Una de les cases rurals de Can Fontimarc i un altre de Can Marcet s'utilitza com a restaurant. Una casa del nucli de Les Cases Noves de Can Gras eren unes escoles, si bé actualment no s'utilitzen, però mantenen la seva titularitat municipal. La resta de cases i masies s'utilitzen com a habitatge habitual o esporàdic, vinculades la majoria de les vegades a activitats agrícoles.

#### 4. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

En la redacció del Catàleg de masies i cases rurals dels Hostalets de Pierola, un dels objectius bàsics és permetre en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pel DL 1/2005, de 26 de juliol, del Text refós de la Llei d'urbanisme, la reconstrucció o rehabilitació d'aquests edificis, amb vistes a destinar-les als usos permesos, d'acord amb l'art. 47.3 del DL 1/2005, de 26 de juliol.

Atès el punt anterior, s'ha establert una classificació de masies i cases rurals segons la seva situació geogràfica dins del terme municipal, en funció de l'accessibilitat i dels seus valors històrics - arquitectònics, de forma que:

- Els usos permesos, són conseqüència directe de la situació geogràfica i de l'accessibilitat.
- L'actuació permesa quan a la reconstrucció i ampliació, està en funció dels usos permesos i la seva importància en quan a valors arquitectònics i històrics.

##### 4.1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència del Pla Especial de Masies.

D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, l'Ajuntament ha elaborat el Pla Especial de Masies que determinen la preservació i la recuperació.

Té la consideració de Catàleg, i el seu àmbit és el del sòl classificat com a No Urbanitzable per les NNSS dels Hostalets de Pierola, i per tant, limitat al seu terme municipal.

Aquest Pla Especial de Masies, tindrà vigència indefinida fins a la seva revisió.

Estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Pla especial tant l'Administració com els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

##### 4.2. Abast normatiu, i contingut

Els particulars, així com l'Administració, queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present Catàleg de Masies de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se al previst el mateix, i a la legislació urbanística vigent.

L'abast normatiu del Catàleg de Masies, és el dels documents que l'integren i que es relacionen a continuació:

- a) Normativa
- b) Plànol general de situació
- c) Fitxes amb identificació, localització i classificació de la masia.

Les Normes d'aquest Pla Especial de Masies s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix. En els casos d'imprecisió prevaldrà la solució que tendeixi a una menor edificabilitat. Per tot allò no regulat específicament, es remet a la regulació general de les NNSS.

En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 de la Llei d'Urbanisme.

##### 4.3. Prescripcions del planejament general vigent i interpretació de l'article 306 de l'inventari de masies

A dia d'avui, el planejament general vigent són les Normes Subsidiàries de Planejament i el seu Text Refós. A les normes es donen alguns criteris de regulació d'edificació al sòl no urbanitzable, si bé cal que s'ajustin al que disposa la legislació urbanística vigent a dia d'avui, essent que les NNSS no són una figura de planejament adaptada a aquesta.

De tota manera, l'article 306 de les NNSS defineixen un inventari que inclou les masies que constaven com a existents a la data de redacció de les normes. Aquest inventari el reproduïm seguidament:

1. Can Pasqual
2. Mas d'en Pi
3. Can Térmens<sup>1</sup>
4. Can Mata Vell
5. Casa de la Torre
6. Can Mata Nou
7. Can Pons
8. Can Carreras
9. Can Paret de la Serra
10. Caseta de l'Hort
11. Can Palomas
12. Can Paret de Malmestre
13. Can Antiparro
14. Can Mata
15. Can Pinal
16. Can Gallart
17. Can Gras de Dalt
18. Cas Gras de Baix
19. Can Vila
20. Can Parent
21. Can Marcas
22. Can Marcet
23. Can Fontimarch
24. Can Galceran
25. Can Gimferrer

Les Normes, però, es limiten únicament a llistar l'inventari, i no en realitza cap regulació.

En l'elaboració del Pla Especial de Masies i Cases Rurals s'ha pres com a base aquest inventari. Ara bé, d'aquest llistat s'han exclòs algunes i s'han inclòs d'altres. Capítol apart mereixen les anomenades "barriades", petites

<sup>1</sup> La masia de Can Térmens està inclosa en l'àmbit on hi ha pendent de desenvolupar un pla especial. Essent que aquest pla a dia d'avui no s'ha desenvolupat, s'inclou en aquest pla especial de masies, per tal de regular-ne l'ús transitòriament.

agrupacions en sòl no urbanitzable, que creixeren a prop de masos importants, i amb una estructura cadastral complexa, en alguns casos.

Així, s'han exclòs del catàleg:

- Masia de Mas d'en Pi, per que es troba en un sector de sòl urbanitzable d'ús industrial, del qual ja s'ha desenvolupat el pla parcial, i que regula el tractament d'aquesta masia.
- No s'ha trobat la masia de Can Mata Nou. A l'ortofotomapa de 1956 apareixen algunes edificacions a resguard de l'església de Sant Pere de Pierola. Actualment hi ha a prop de l'emplaçament una casa, que no es correspon a les antigues, i que no respon a les tipologies tradicionals.
- S'exclou Can Paret del Malmestre per que està en ruïna, sense que s'en pugui fer la reconstrucció. Així, doncs, s'inclou a l'inventari de ruïnes d'aquest pla.
- S'exclou Can Parent (Can Parent Vell) per la mateixa raó.
- La masia de Can Fosalba ja estava exclosa a les NNSS, per que està dins d'un sector desenvolupat per un Pla Especial (Pla Especial de Can Fosalba). Es manté aquesta exclusió.
- S'inclouen a l'inventari de ruïnes les següents masies:
  - Can Ponsset
  - Can Pons Vell
  - Can Ton del Maset
  - Can Peret del Malmestre
  - Cal Rebony
  - Can Parent Vell

S'han inclòs al catàleg

- Can Grau Vell
- Can Pujol de la Muntanya
- Can Tinus
- Nucli de Can Rovira de l'Estela<sup>2</sup>
- Les Cases Noves
- La Fassina

Altres masies que no s'han inclòs:

Can Jorba. Aquesta masia està situada a l'entrada dels Hostalets, i, segons el planejament vigent, es troba dins d'un sector de sòl urbanitzable (sector Nordest). Està pendent oficialitzar la delimitació del terme que inclourà aquesta masia al terme dels Hostalets.

Can Vidal de Malcavaller. Aquesta masia està situada a l'entrada dels Hostalets, i, segons el planejament vigent, es troba dins d'un sector de sòl urbanitzable (sector Nordest). Està pendent oficialitzar la delimitació del terme que inclourà aquesta masia al terme dels Hostalets. La masia es va ensorrar completament, i no en resta cap element en peus.

Can Fosalba i Masoveria de Can Fosalba. Aquestes masies, que l'inventari de les NN.SS. ja van excloure, es troben incloses dins del sector del Pla Especial de Can Fosalba, que en regula els usos i ordenació.

<sup>2</sup> El nucli de Can Rovira de l'Estela, format per tres edificis, està inclòs en l'àmbit on hi ha pendent de desenvolupar un pla especial. Essent que aquest pla a dia d'avui no s'ha desenvolupat, s'inclou en aquest pla especial de masies, per tal de regular-ne l'ús transitòriament.

Cal incloure en un pla de protecció d'edificis monumentals els següents:

- Església Sant Pere de Pierola
- Ermita de Sant Cristófor
- Capella del Roser de Can Carreras
- Capella de Can Mata de la Garriga
- Capella de Can Galceran

Per últim, s'han estudiat pormenoritzadament les cases rurals incloses a les barriades següents:

- Barriada de Can Pasqual
- Barriada Can Pujol
- Barriada de Can Fontimarc
- Les Cases Noves de Can Gras
- Barriada de Can Gras
- Barriada de Can Marcet
- Barriada de La Rierada
- Casetes de Can Mata de la Garriga

#### 4.4. Marc legal

El Pla Especial de Masies s'ha formulat d'acord amb les normes que regulen el patrimoni historicoartístic: els articles 45 i 46 de la Constitució Espanyola de 1978, la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, la Llei d'Urbanisme vigent a Catalunya (Decret Llei 1/2005, de 26 de juliol, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme), així com el seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Així mateix, la present normativa es formula tenint en compte les normes jurídiques que regulen el Patrimoni Historicoartístic, i en especial la Llei 13/1985 de 25 de Juny del Patrimoni Històric Espanyol i la Llei de Catalunya 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

Així mateix, aquest Pla Especial es sotmet a les disposicions del planejament general urbanístic. En concret:

-Pla Territorial de Catalunya

-Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals de Catalunya

-Normes Subsidiàries de Planejament, tipus B, dels Hostalets de Pierola.

-Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament.

Tot el que no s'especifica en aquestes normes, es regeix per la legislació d'ordre superior que sigui aplicable en cada cas en matèria de protecció, incorporació de nous elements o procediments per deixar sense efecte la condició d'element protegit.

#### 5. REGULACIÓ NORMATIVA

Aquest Pla Especial proposa una normativa per a regular les actuacions a realitzar a les masies i cases rurals dels Hostalets de Pierola, així com fixar un règim d'usos, de manera coherent amb el planejament vigent.

La normativa té una regulació general, a aplicar a totes les edificacions en sòl no urbanitzable, i una regulació particular a cadascuna de les masies i cases rurals, reflectida a les fitxes d'aquest PEU.

Pel que fa a la normativa general, es defineixen els conceptes de masia i casa rural.

S'entén per masia aquell conjunt de construccions o volums edificats en el medi rural, que han format en algun moment una unitat de producció de caire familiar, destinat originàriament a habitatge i a l'explotació agrícola, ramadera o forestal.

S'entén per casa rural aquell edifici destinat a habitatge unifamiliar edificat en el medi rural, format per un únic volum.

També es defineixen els diferents tipus de volums que formen part de les masies i cases rurals, i que tenen un tractament diferent, en referència al nivell d'integració amb el conjunt edificatori, i llur adequació als usos possibles segons la regulació de la legislació urbanística vigent.

La regulació normativa definirà el concepte de tipus, i l'adequació de qualsevol actuació a la tipologia d'ordenació original de cada edifici.

S'estableixen els diferents tipus d'intervenció constructiva a les masies, reformes, rehabilitacions, ampliacions, i les condicions per a cada tipus d'intervenció.

**A Els Hostalets de Pierola, el dia 11 de gener de 2011**

**Tècnic supervisor:**

**DAVID MARTI AGUIAR**  
Arquitecte



# PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DELS HOSTALETS PIEROLA

## DOCUMENT II: NORMES URBANÍSTIQUES

### TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1. Àmbit

L'àmbit del Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals dels Hostalets de Pierola és el sòl classificat com a no urbanitzable per les Normes Subsidiàries de Planejament dels Hostalets de Pierola, i qualificat amb les claus 9, 10, 12, 13, 14 i 15.

Queda exclòs de l'àmbit d'aquest pla el sòl urbà, el sòl urbanitzable, i les zones en sòl no urbanitzable qualificades amb la clau 11, corresponent a Can Fosalba, que es regula amb un pla especial específic.

#### Article 2. Vigència

Aquest Pla Especial té una vigència indefinida mentre no es realitzi llur revisió, i s'inicia a l'endemà de la publicació de la resolució d'aprovació definitiva.

#### Article 3. Modificació

De manera motivada, es podran introduir modificacions puntuals en el redactat d'aquest pla, en qual cas s'haurà de tramitar amb els mateixos requeriments que els necessaris per a llur formulació.  
En cas de revisió del planejament general de rang superior, aquest pla s'haurà d'adaptar o revisar segons el nou planejament.

#### Article 4. Planejament vigent d'aplicació

Les determinacions d'aquest Pla Especial s'ajusten al planejament vigent general i derivat als Hostalets de Pierola, i que, per a l'àmbit d'aquest Pla, és el següent:

- Pla Territorial de Catalunya, aprovat per Llei 1/1995, de 16 de març.
- Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals de Catalunya, aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008, i publicat el 22 d'octubre de 2008.
- Normes Subsidiàries de Planejament, tipus B, aprovades definitivament el 17 de novembre de 1993 i publicades el 14 de gener de 1994.
- Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovat definitivament el 2 de març de 2006 i publicat el 26 de juliol de 2006.

- Pla Especial del Parc Natural de Montserrat, que correspon a la clau 14, sòl de agrícola de protecció, aprovat definitivament el 16 de febrer de 1988, i publicat el 2 de maig de 1988.
- Pla Especial d'Interès Natural, que correspon a la clau 15, PEIN Roques Blanques, aprovat definitivament el 30 de novembre de 2004, i publicat el 23 de gener de 2004.

#### Article 5. Marc legal.

Aquest Pla Especial s'ajusta al que disposa el Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, a l'article 50, apartat 2, en que el planejament general o especial, ha d'identificar en un catàleg les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació. L'ur redacció s'ajusta al que disposa l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2010, i l'article 55.2 del Decret 305/2006, del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### Article 6. Ordenament subsidiari

En tot allò que no es reguli en aquest pla, s'aplicarà el que disposi el planejament general vigent als Hostalets de Pierola.

#### Article 7. Interpretació

En cas de que es produeixin contradiccions o imprecisions en la interpretació d'aquest pla, s'aplicarà la determinació més restrictiva, pel que fa a edificabilitat i densitat, i la que representi una millor protecció del patrimoni rural.

#### Article 8. Inclusió en el catàleg.

Aquest Pla Especial regula l'edificació i usos de totes les masies i cases rurals incloses al catàleg en forma de fitxes, així com les construccions i elements vinculats a les mateixes.

La inclusió en aquest catàleg no suposa una especial protecció, que en tot cas es regularà mitjançant plans especials específics.

Aquest pla també identifica en forma d'inventari les antigues masies en situació de ruïna i que no es poden reconstruir segons els criteris de la legislació urbanística vigent, i en les que caldrà preveure una eventual actuació a les mateixes en un pla específic.

També identifica en forma d'inventari els edificis en sòl no urbanitzable que per llur característiques no es poden considerar com a masia o casa rural, però tenen un interès monumental, artístic o històric, i en els que caldrà regular les eventuais actuacions en un pla específic.

Els edificis i volums edificats en l'àmbit d'actuació d'aquest pla definit a l'article 1 d'aquestes normes, i que estiguin exclosos del catàleg, o no estiguin legalment construïts, així com els volums i edificis que així expressament es defineixi en aquestes normes, queden en situació de fora d'ordenació, i els és d'aplicació el que disposa la legislació urbanística vigent al respecte.

## Article 9. Definicions

S'entén per masia aquell conjunt de construccions o volums edificats en el medi rural, que han format en algun moment una unitat de producció de caire familiar, destinat originàriament a habitatge i a l'explotació agrícola, ramadera o forestal.

S'entén per casa rural aquell edifici destinat a habitatge unifamiliar edificat en el medi rural, format per un únic volum, i que no està vinculat a una explotació agrícola.

Es determinen els següents tipus de volums que configuren els conjunts catalogats, i que permetrà quin tipus d'intervencions i usos es podran desenvolupar:

1. Volum principal: és el cos edificat que dona caràcter al conjunt i forma una volumetria unitària, i que acostuma a ser el primer assentament del conjunt. Són volums principals els nuclis originaris històrics dels masos on es situa l'habitatge pairal. Els volums principals es grafien amb una línia poligonal de color vermell a les fitxes del catàleg.
2. Volum secundari: són els cossos edificats que, sense ser determinants els seus valors, són rellevants per a formar-ne part, ja sigui per raons arquitectòniques o funcionals; un conjunt catalogat pot tenir varis volums secundaris, adossats o aïllats respecte el volum principal. Els volums secundaris es grafien amb una línia poligonal de color blau a les fitxes del catàleg. Els constitueixen les ampliacions dels volums principals, i elements annexos.
3. Volum auxiliar: són els cossos que per les seves característiques arquitectòniques o funcionals, incorporen aspectes aliens a la coherència arquitectònica del conjunt, i no formen part del conjunt arquitectònic. Són volums no catalogats els coberts, pallisses, porxos, i altres elements similars.
4. Elements catalogats: són elements de qualsevol tipus que formen part del conjunt, que no suposen volum contruït, però que cal mantenir pel seu interès i coherència amb el conjunt. Són elements catalogats les eres, murs i baluards, elements arboris, elements de jardineria, etc.
5. Volum inventariat: s'inventarien en aquest pla els elements i volums que, no essent masies o cases rurals, cal preservar-les pel seu interès arqueològic o monumental, i que, en tot cas, un pla específic en regularà les possibles actuacions i usos. Es delimiten aquests volums mitjançant una línia poligonal de color blanc.
6. Volum ampliable: és la construcció màxima que es pot afegir a una edificació determinada, definida en tots els seus elements delimitadors. Els volums ampliables, així com els usos que es poden establir, estan delimitats i identificats a les fitxes mitjançant línies poligonals de color groc, a la superfície interior dels quals se'ls assigna una ocupació i edificabilitat màximes.

Les fitxes determinen quins són els elements i volums catalogats o inventariats. La resta d'edificis i elements existents no formen part del conjunt catalogat, i fixen les condicions particulars d'ordenació i constructives a cada volum i element catalogat, pel que fa a ocupació en planta, edificabilitat màxima, usos admesos, alçada reguladora, i les possibles intervencions que es poden realitzar. Les fitxes fixen també la densitat màxima admissible a cada masia o casa rural.

## Article 10. Interpretació d'aquestes normes.

Serà d'aplicació en cadascuna de les masies i cases rurals incloses en el catàleg tot el que es disposa en les fitxes dels edificis.

Per aquells aspectes generals que no estiguin definits a les fitxes, serà d'aplicació subsidiàriament el que disposen aquestes normes generals.

En tot allò que no estigui definit en aquest pla especial, caldrà aplicar subsidiàriament el que disposi el planejament general vigent.

## TITOL II: DISPOSICIONS COMUNS

### Article 11. Definició dels tipus d'intervenció

Totes les intervencions en masies i cases rurals catalogades precisaran llicència urbanística.

Aquestes normes defineixen els següents tipus d'intervenció en les masies i cases rurals catalogades:

#### a) Reconstrucció o recuperació:

La intervenció consistent en la reconstrucció o recuperació d'una masia, consisteix en la reconstrucció dels elements estructurals i constructius de la volumetria original. Inclou la reconstrucció de murs, arcades i llindes, sostres i cobertes, així com consolidacions de fonaments i reforços de l'estructura.

Es podran reconstruir les masies en situació de ruïna incloses en el catàleg, sempre que no es superin els límits d'edificabilitat i alçada definits a les fitxes, i sempre que no estiguin incloses a l'inventari de masies i cases rurals en ruïna. Les obres de reconstrucció no suposaran en cap cas demolició d'elements catalogats.

S'utilitzaran en la reconstrucció materials estructurals i d'acabat similars als existents o tipològicament tradicionals, amb l'adaptació dels elements constructius a la normativa vigent tècnica d'edificació.

Cal considerar l'obra de reconstrucció o recuperació com a major, precisant projecte executiu signat per tècnic competent. La tramitació de la llicència urbanística s'ajustarà al procediment de l'article 50 del TRLU.

#### b) Rehabilitació:

La rehabilitació consisteix en realitzar les obres necessàries per a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat a les masies incloses en el catàleg, i amb les condicions definides a les fitxes. Les obres de rehabilitació no suposaran en cap cas demolició d'elements catalogats.

Les obres de rehabilitació inclou les consolidacions de sostres, murs i fonaments, modernització d'instal·lacions, modificacions substancials del programa de l'edifici, amb o sense afectació estructural, i instal·lació de banys i cuïnes, o el canvi del sistema d'impermeabilitat de les cobertes.

Cal considerar l'obra de rehabilitació com a major, i precisa projecte executiu signat per tècnic competent. La tramitació de la llicència urbanística s'ajustarà al procediment de l'article 50 del TRLU.

#### c) Demolició:

Consisteix en la demolició d'un volum o element constructiu complet.

Només es podran demolir completament els volums i elements no catalogats. Malgrat això, no es podran reconstruir un cop demolits.

Es podran realitzar enderrocaments parcials dels forjats i cobertes dels volums principals i secundaris, sempre que no s'indiqui el contrari, sempre que es justifiquin raons de seguretat o salubritat per a realitzar aquestes obres, i sempre dins d'un projecte de reconstrucció o recuperació. No es podran enderrocar completament o substituir els paredats que conformen l'estructura bàsica dels edificis on s'intervé.

Cal considerar l'obra de demolició com a menor, i precisa projecte executiu signat per tècnic competent.

d) Ampliació:

L'ampliació consisteix en la construcció d'un nou volum amb sostre, ja sigui obert o tancat, contigu a un conjunt de masia o casa rural preexistent. L'ampliació pot ser tant una modificació del perímetre en planta com addició en alçada, o augmentar els sostres interiors dels volums. També consisteix ampliació l'augment d'un volum en alçada, encara que no suposi ampliació de la superfície construïda existent.

S'utilitzaran en la reconstrucció materials estructurals i d'acabat similars als existents, o tipològicament tradicionals, sens perjudici de que cal adaptar els elements constructius a la normativa vigent tècnica d'edificació.

Les ampliacions no suposaran, en cap cas, l'afectació física o visual d'elements catalogats existents.

Cal considerar l'obra d'ampliació com a major, i precisa projecte executiu signat per tècnic competent. La tramitació de la llicència urbanística s'ajustarà al procediment de l'article 50 del TRLU.

e) Intervencions exteriors:

Els projectes d'intervenció en els espais exteriors a les masies o cases rurals, tindran per objecte exclusiu la recuperació d'elements exteriors d'interès.

S'admet la construcció de piscines d'ús privat, amb unes dimensions màximes de làmina d'aigua de 12 x 6 m. Les instal·lacions de depuració de les piscines hauran d'estar soterrades, o incloses als volums existents de la masia o casa rural.

Les basses per a ús agrícola es tramitaran segons el procediment pertinent segons la legislació urbanística vigent.

Els projectes d'intervenció exterior hauran de ser redactats per tècnic competent, i inclouran un informe o estudi d'integració paisatgística. Cas de que sigui necessari adoptar mesures correctores, caldrà informe de l'autoritat de paisatge.

f) Reformes:

Les reformes consisteixen en obres de modificació dels elements constructius preexistents sense afectació estructural, excepte per substitució d'elements estructurals aïllats.

S'admeten en aquest supòsit les obres de reforma que millorin les condicions d'habitabilitat d'un habitatge. Entre aquesta tipologia s'inclou la substitució o reparació no estructural de la coberta, així com la millora de la impermeabilització de les cobertes o façanes. També s'inclou l'obertura o ampliació de forats a les façanes, que es regularà segons el que disposa l'article 29 d'aquestes normes.

No s'inclouen les reformes que impliquin modificació de les característiques volumètriques dels edificis catalogats.

S'inclou la reparació d'elements catalogats. En aquest cas, caldrà realitzar un estudi específic de recuperació.

Les reformes cal considerar-les com a obres menors, sempre que no suposin una rehabilitació, i precisaran projecte signat per tècnic competent.

La llicència urbanística es podrà atorgar directament amb llicència municipal.

g) Petites reformes i reparacions:

Reformes de poca entitat que tinguin per objecte les reparacions i el manteniment dels elements constructius existents. Inclou la substitució d'elements de revestiment interior, substitució de sanitaris, reparacions d'averies de les instal·lacions (sempre que no suposin modernització, substitució o ampliació), eliminació d'envans no estructurals, substitució de fusteries interiors o exteriors, substitució de teules o rajoles, pintats, arrebossats.

No s'inclou la reparació d'elements catalogats.

Poden ser atorgades per llicència municipal directa en règim de comunicació, i cal considerar-les com a menors.

h) Canvi d'ús

Les masies i cases rurals es podran destinar a usos diferents als que es destinen actualment, segons el règim d'usos d'aquestes normes, mitjançant projecte de canvi d'ús.

Els canvis d'ús precisaran la redacció d'un pla especial, en els casos que es prevegi a les fitxes.

Els canvis d'ús cal considerar-los com a obra major, i inclouran projecte redactat per tècnic competent. En cas de que sigui necessari realitzar obres, caldrà tramitar la llicència d'obres corresponent, si bé es podrà integrar en un projecte únic.

La tramitació es realitzarà segons el tipus d'ús, però com a mínim precisaran informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

i) Divisió horitzontal

Es podran crear divisions horitzontals en masies i cases rurals, sempre que reconegui una situació de facto anterior a l'aprovació d'aquest pla, i sempre que no es superi la densitat màxima assignada a cada masia o casa rural. Les finques creades hauran d'estar vinculades a una finca rústica.

Els projectes de divisió horitzontal cal considerar-les com a obra major, i estaran redactats per tècnic competent. La llicència s'atorgarà directament amb llicència municipal.

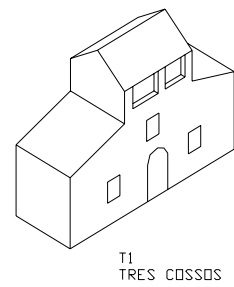
**Article 12. Definició de les tipologies constructives tradicionals**

Als efectes del que disposen aquestes normes, es defineix el concepte "tipus constructiu tradicional" com el model esquemàtic de regulació volumètrica i estructural tradicional propi a de cada masia i casa rural.

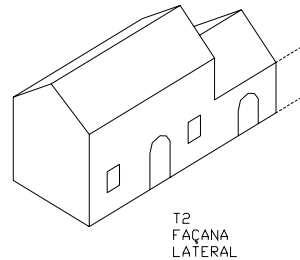
Es defineixen els següents tipus constructius tradicionals:

TIPUS 1:	TRES COSSOS
TIPUS 2:	FAÇANA LATERAL
TIPUS 3:	FAÇANA FRONTAL
TIPUS 4:	FAÇANA FRONTAL AMB MANSARDA
TIPUS 5:	FAÇANA LATERAL AMB SUPERPOSICIÓ D'ORDRES
TIPUS 6:	TRES COSSOS EN "T"
TIPUS 7:	FAÇANA FRONTAL BASILICAL
TIPUS 8:	FAÇANA FRONTAL UNA CRUGIA
TIPUS 9:	DISPOSICIÓ ALINEADA

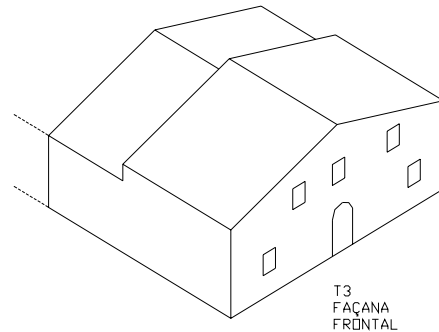
Els tipus constructius responen als següents esquemes gràfics:



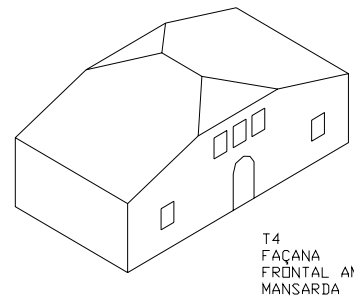
T1  
TRES COSSOS



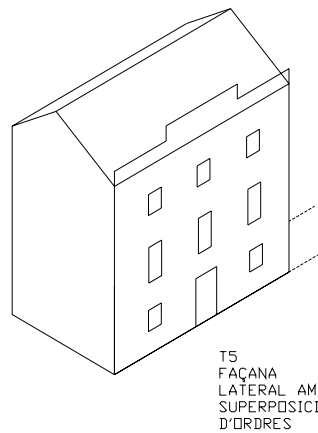
T2  
FAÇANA  
LATERAL



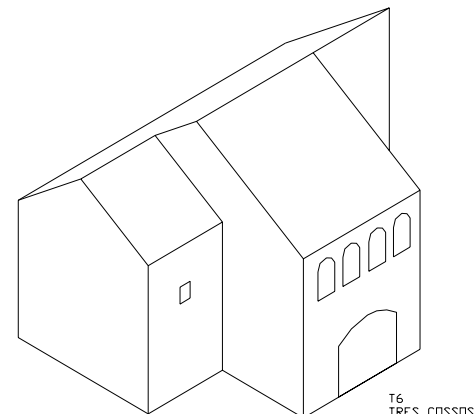
T3  
FAÇANA  
FRONTAL



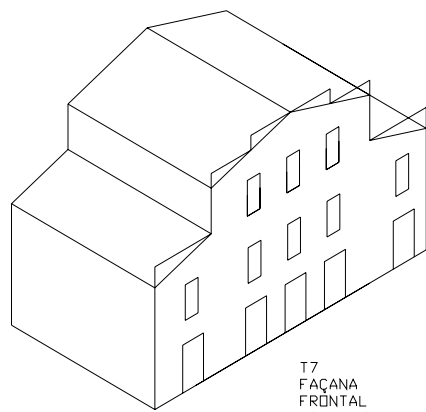
T4  
FAÇANA  
FRONTAL AMB  
MANSARDA



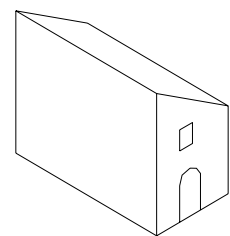
T5  
FAÇANA  
LATERAL AMB  
SUPERPOSICIÓ  
D'ORDRES



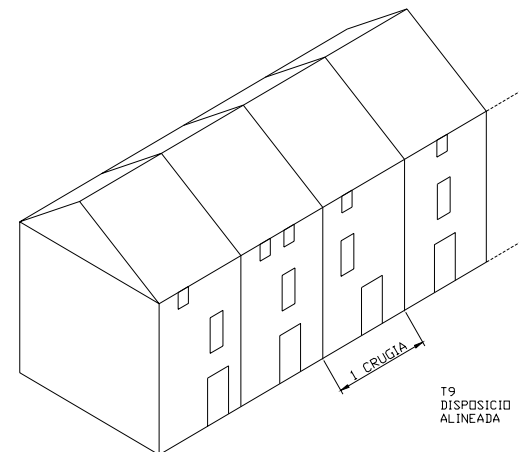
T6  
TRES COSSOS  
EN 'T'



T7  
FAÇANA  
FRONTAL  
BASILICAL



T8  
FAÇANA  
FRONTAL UNA  
CRUGIA



T9  
DISPOSICIÓ  
ALINEADA

Els tipus inherents a cada masia o casa rural es fixen a les fitxes del catàleg.  
Totes les tipologies inclouen, a més, aquests sistemes constructius:

Estructura portant: parets portants de tàpia, paredat de pedra, o maó ceràmic.

Disposició i sentit de les crugies estructurals.

Estructura sustentant: forjats unidireccionals de biguetes de fusta

Fusteries: de bastiments i marcs de fusta amb fulls batents, i proteccions solars amb persianes de llibret plegables o venecianes

Cobertes: inclinades de teula àrab amb enllatats o empostissats de fusta, o planes transitables amb terrat a la catalana (tauler ceràmic sobre envanets).

### Article 13. El projecte d'intervenció

Caldrà realitzar projecte d'intervenció en cas de les actuacions dels supòsits a, b, d, e i f de l'article anterior.

Per al supòsit c caldrà sol·licitar llicència de demolició en les mateixes condicions que per a la resta d'edificacions.

Per al supòsit g, serà suficient sol·licitar una llicència d'obres menors a l'ajuntament.

Ultra la documentació habitual que ha de contenir un projecte constructiu, segons el planejament vigent i la normativa tècnica vigent de l'edificació, els projectes d'intervenció a les masies i cases rurals han de contenir a més la següent documentació específica.

- Han d'identificar a la memòria el tipus d'intervenció que es realitza, segons el que disposa l'article 7 d'aquestes normes.
- Fotografies detallades del conjunt, entorn i detalls d'interès interior i exterior.
- Aixecament planimètric dels volums que formen part del conjunt, i el tipus d'intervenció que es realitza en cadascun d'ells.
- Identificació gràfica i cadastral de la finca on està situat el conjunt
- Acreditació d'estar donat d'alta l'activitat agrícola, ja sigui en règim de propietat directa com d'arrendament, si s'escau.
- Memòria de l'estat actual de l'edifici, incloent descripció dels volums, estat de conservació, característiques i estat de conservació de l'estructura, els elements constructius i les instal·lacions, suficiència de les escomeses de serveis, estat de conservació de l'accés, i qualsevol altra característica que sigui d'interès.
- Justificació del compliment de la normativa urbanística vigent general i derivada, i de l'adequació de la intervenció al que es determina en aquest pla especial.
- Informació registral i cadastral.
- Justificació de l'adequació òptima dels accessos, així com descripció dels subministraments de serveis necessaris, i del sistema de depuració d'aigües residuals, amb les autoritzacions de les companyies de subministrament i agències implicades, si és el cas.

A més, les intervencions en masies que impliquin la realització de moviments de terres i que estiguin situades en àrea d'interès paleontològic, hauran d'incloure un informe de l'autoritat competent del patrimoni paleontològic, i una justificació de que el projecte d'intervenció s'ajusta al que disposa l'esmentat informe. S'indica a les fitxes aquelles masies i cases rurals que queden integrades en un àrea d'interès paleontològic, on és necessari aquest informe previ.

#### **Article 14. Obres admeses**

Les obres admeses en els diferents volums, són les següents:

1. Volum principal: s'admet la rehabilitació, reconstrucció i ampliació, seguint els criteris de la present normativa.
2. Volum secundari: s'admet la rehabilitació, reconstrucció i ampliació, seguint els criteris de la present normativa.
3. Volum no catalogat: s'admetran únicament obres de manteniment i reparació (tipus g), o demolició (tipus c).
4. Elements catalogats: només s'admetran obres de reconstrucció, manteniment o reparació. S'indica expressament a les fitxes quins són aquests elements, sens perjudici que s'acrediti l'existència d'altres elements d'interès, que caldrà conservar i mantenir.
5. Volums inventariats: en les volums inventariats no es pot realitzar cap actuació, fins que no es desenvolupi el pla específic que n'ha de regular l'eventual ús.

#### **Article 15. Ampliacions**

Només es podran ampliar aquells volums definitis com a ampliables a les fitxes particulars, i fins a esgotar com a màxim l'edificabilitat màxima dels volums catalogats.

Es prohibeixen les ampliacions en edificis no catalogats.

#### **Article 16. Adequació tipològica**

Qualsevol actuació a realitzar en una masia s'haurà d'adequar als tipus constructius fixats a les fitxes del catàleg, i segons la definició dels mateixos a l'article 12 d'aquestes normes.

Per a l'adopció d'un tipus diferent en una masia o casa rural determinada, caldrà incloure en el projecte d'intervenció un estudi tipològic justificatiu. En cap cas s'adoptaran tipus diferents dels definits a l'article 13 d'aquestes normes.

#### **Article 17. Tractament dels accessos**

Totes les masies i cases rurals han de tenir garantit l'accés rodat des d'un camí de domini públic.

Es permet realitzar obres d'adequació dels accessos, que impliquin estabilització i millora del ferm, però sense canviar la qualitat del material de rodadura.

En cas de ser necessari recuperar un camí, obrir-ne un de nou, o ampliar-ne un d'existent, per a fer possible l'accessibilitat a una masia o casa rural, serà necessari obtenir l'autorització, segons la tramitació prevista a la legislació urbanística vigent.

#### **Article 18. Serveis**

Els projectes de recuperació i rehabilitació de masies, hauran de especificar els subministraments de serveis existents, així com la previsió de nous, si és necessari, i sempre d'acord amb les legislacions vigents en matèria urbanística, i normativa sectorial.

Totes les masies i cases rurals hauran de preveure un equip autònom de depuració d'aigües residuals. Així mateix, hauran de preveure un sistema d'emmagatzematge i disposició separativa de residus, en unes condicions que garanteixin una adequada qualitat ambiental i paisatgística.

Tots els serveis hauran de soterrar-se a una distància d'almenys 25 m del perímetre de qualsevol masia o casa rural, sempre que no s'especifiqui una distància diferent a les fitxes.

Els elements de captació o transformació d'energia solar hauran d'estar integrats al volum de l'edifici, i no hauran de ser visibles des de camins i altres vies públiques, a menys de 50 m.

La instal·lació d'elements de captació d'energia solar o altres energies alternatives que superin les necessitats dels usos propis de la masia o casa rural, s'haurà de tramitar segons la legislació urbanística vigent.

Tots els elements tècnics que sigui necessari instal·lar a l'exterior, es colocaran a la coberta dels edificis. Respecte això, només seran visibles des de l'exterior les antenes de televisió terrestre, les xemeneies i els parallamps.

#### **Article 19. Parcel·lació i segregació**

No s'admeten parcel·lacions en cap de les masies i cases rurals catalogades.

Les masies i cases rurals hauran d'estar vinculades a una única finca rústica, i en cap cas es podran desvincular de la finca matriu.

#### **Article 20. Criteris mediambientals en les intervencions**

Es fomentarà l'adopció de sistemes d'aprofitament i recuperació d'aigües residuals i residus domèstics, així com l'adopció de sistemes d'estalvi energètic i d'aigua, sense que suposi un greuge per a la qualitat i valors ambientals i paisatgístics. En tot cas, la regulació específica d'aquests aspectes es podrà realitzar mitjançant ordenança. En cas de preveure aquests sistemes, i si es considera oportú, s'exigirà l'elaboració d'un estudi paisatgístic, i l'adopció de mesures correctores, si és el cas.

Les intervencions en masies i cases rurals hauran de justificar el compliment de les normatives relatives a la prevenció d'incendis forestals

#### **Article 21. Tramitació de llicències i permisos**

Els projectes d'obra nova queden exclosos de l'àmbit d'aplicació d'aquest pla especial, i caldrà tramitar llur autorització segons la legislació urbanística vigent.

La resta d'intervencions en masies i cases rurals es podran autoritzar mitjançant llicència urbanística, segons els requeriments específics de cada tipus d'intervenció descrits a l'article 11 d'aquestes normes.

### **TITOL III: RÈGIM D'USOS**

#### **Article 22. Règim d'usos**

A les masies i cases rurals, resten prohibits tots els usos que no estiguin expressament inclosos en aquestes normes.

A totes les masies i cases rurals s'admet, com a mínim, i sempre que no s'especifiqui el contrari a les fitxes del catàleg, els següents usos:

- Habitatge i usos auxiliars
- Agropecuari (usos auxiliars), inclòs celler
- Forestal (usos auxiliars)

Els següents usos estaran condicionats a l'existència d'un habitatge i d'una explotació agrària:

- Hoteler, en la modalitat de turisme rural, fins a 20 residents, amb l'excepció de la modalitat d'apart-hotel
- Industrial, 1ª categoria, en la modalitat d'activitat artesanal per l'elaboració de productes primers agropecuaris
- Restauració
- Oficina professional
- Comerç al detall

Els següents usos estaran condicionats a la redacció d'un pla especial:

- Hoteler, fins a 100 residents, amb l'excepció de la modalitat d'aparthotel
- Residència tercera edat, sempre que el sostre sigui superior a 1.000 m2.
- Educació en el lleure.
- Sanitari assistencial.
- Esportiu, en la modalitat de hípica.
- Usos d'interès públic

Es prohibeixen expressament els següents usos:

- Hoteler en la modalitat d'aparthotel
- Auxiliars de l'ús extractiu
- Industrials categoria superior a 2ª
- Comerç majorista

#### **Article 23. Assignació d'usos**

Les fitxes assignaran a cada volum de cada masia i casa rural els possibles usos que s'hi podran establir. Amb caràcter general, però sens perjudici del precedent, l'assignació d'usos als diferents volums de les masies i cases rurals, és la següent:

Volum principal:

S'admeten tots els usos de l'article 22.

Volum secundari:

S'admeten tots els usos de l'article 22, excepte habitatge.

Volums no catalogats

S'admeten els usos auxiliars agropecuaris, forestals o d'habitatge. S'admet l'aparcament privat.

#### **Article 24. Condicions particulars dels usos.**

Hoteler modalitat turisme rural: haurà de ser simultani amb, almenys, un habitatge, i l'explotació agrària.  
 Restauració: haurà de tenir un sistema de tractament d'aigües residuals i autorització de l'autoritat d'aigües per a l'abocament. Haurà de preveure la selecció i tractament de residus en un recinte adequat.  
 Hoteler: el pla especial que el desenvolupi haurà de preveure l'adequació dels accessos i dels serveis a l'ús al que es destina.

Usos col·lectius: el pla especial que el desenvolupi haurà de preveure l'adequació dels accessos i dels serveis a l'ús al que es destina.

Usos d'interès públic: caldrà justificar la necessitat de situar aquests tipus d'úsos en el lloc on es vol intervenir.

### **TÍTOL IV: CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

#### **Article 25. Condicions generals**

Els projectes de reforma, rehabilitació i ampliació, respectaran les tipologies tradicionals i, com a norma general, mantindran les característiques volumètriques (perímetre i alçada) de la masia o casa rural on s'hi intervé.

Les intervencions mantindran el caràcter compacte dels edificis, sense crear volums dispersos i inconnexes.

#### **Article 26. Densitat d'habitatges**

A cada masia o casa rural catalogada s'hi podrà recuperar o rehabilitar, com a mínim, un habitatge.

A les masies i cases rurals en situació de ruïna, incloses a l'inventari d'aquest pla, i que no estiguin catalogades, no es podran recuperar o rehabilitar cap habitatge, excepte en el cas de que un pla específic en reguli la seva possible recuperació.

Només es podran constituir divisions horitzontals en cas de situacions preexistents. En qualsevol cas, no es podran constituir més habitatges que el nombre que es fixi per cada masia a les fitxes.

#### **Article 27. Materials d'acabat i cromatismes**

S'emprarà com a material d'acabat dels paraments amb caràcter preferent el paredat de tàpia a les parets, i la teula àrab ceràmica a les cobertes. Els paredats podran arrebossar-se amb morter mixt o de calç, i es podran pintar amb pintures no filmògenes, preferentment amb colors de les gammes ocres o terroses, si bé s'en podrà concretar el tractament cromàtic dels paraments exteriors mitjançant ordenança.

S'admeten altres materials i colors, sempre que les intervencions en les masies o cases rurals s'hi adjunti un estudi cromàtic, i sempre que es justifiqui en l'estudi que s'havien utilitzat antigament en el mateix edifici.

En la resta de condicions d'acabat de materials i cromatismes, s'estarà al que disposa la normativa urbanística vigent.

#### **Article 28. Alçada reguladora i elements tècnics sobre coberta**

L'alçada reguladora màxima serà la corresponent a l'existent en els volums principals.

El nombre màxim de plantes serà de planta baixa, més dos plantes (incloent golfes). En cas d'una masia o casa rural que tingui un nombre de plantes superior, i segons s'especifiqui a les fitxes, podran mantenir el nombre de plantes existent, però en cap cas augmentar-ne.

Els elements tècnics, com són antenes parabòliques, unitats d'escalfament o refredament, o panells de captació o transformació d'energia solar, no podran ser visibles des d'espai públic. Únicament els parallamps i antenes terrestres podran alçar-se fins a l'alçada que tècnica i normativament sigui necessària.

Les xemeneies seran obligatòriament d'obra.

No s'admeten dipòsits sobre coberta.

#### **Article 29. Obertura de forats**

Amb caràcter general, s'haurà de mantenir la disposició actual de les finestres, balcons, galeries, porxos i portes. A tal efecte, en els projectes d'intervenció, caldrà realitzar un reportatge fotogràfic de totes les façanes, on s'hi pugui observar la disposició i característiques de tots els forats.

Per tal d'assolir o millorar les condicions d'habitabilitat, es podran ampliar els forats o crear-ne de nous. En aquest cas, hauran de tenir unes dimensions no superiors a la mitjana de les dimensions dels forats de la façana on s'hi col·loquen, excepte en el cas de que la legislació vigent d'habitabilitat fixi una superfície mínima de forat superior en una estança determinada. En aquest cas, s'adoptarà aquesta superfície.

Els forats, excepte els de les golfes, hauran de tenir unes dimensions alçada/amplada de 2:1.

Les finestres de les golfes podran ser corregudes.

En cas de que existeixi una composició ordenada en una façana, caldrà mantenir-la, i no es podran obrir nous forats, si el criteri de composició ho impedeix.

No es podran tancar galeries ni porxos existents amb elements vidriats.

No es podran crear balcons volats ni tribunes, si aquests no són preexistents.

### **Article 30. Organització interior**

Les masies i cases rurals podran adaptar la distribució interior dels habitatges a la legislació vigent.

Malgrat això, caldrà conservar l'estructura existent de parets resistents i forjats unidireccionals.

Tots els arcs de pedra i voltes s'hauran de conservar.

### **Article 31. Elements ornamentals**

Tots els elements ornamentals d'interès arquitectònic, històric o monumental s'hauran de conservar i mantenir. A tal efecte, els propietaris de les masies i cases rurals estaran obligats a mantenir en bon estat els elements catalogats d'interès. En cap cas es podran destruir o trallar a un lloc diferent d'on son.

Com a norma general, i sens perjudici del que expressament indiquin les fitxes, caldrà conservar els següents elements:

Arcs, brancals i llindes de pedra treballada

Elements de forja artístics

Motlures, balustrades, cornises, esgrafiats, sempre que no siguin imitacions

Relotges de sol

Inscripcions històriques

Pedres de molí, premses d'oli o raïm

Decoracions de ceràmica esmaltada

### **Article 32. Cobertes**

El sistema de cobriment preferent serà la teulada inclinada, amb pendent inferior al 30%, i superior al 20%.

En cas de que l'edifici existent tingui un sistema de cobriment diferent, com ara terrats transitables, que pertanyin a la configuració original de masia, es podran conservar en la mateixa configuració.

Amb caràcter excepcional, s'admetran els terrats per a instal·lar panells de captació d'energia solar, i, en tot cas, la superfície serà la mínima necessària, i separada almenys 3 m dels plans de façana.

### **Article 33. Cossos volats**

Només s'admeten els cossos volats que siguin preexistents en l'edifici.

S'admeten les balconades sense vol per sobre del pla de façana.

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

### **Primera. Manteniment activitats vigents**

En cas d'activitat vigent a la data d'aprovació d'aquest pla especial, que no sigui compatible amb el règim d'usos d'aquestes normes, i sempre que no sigui contrària a legislació vigent, es podrà mantenir l'activitat indefinidament, però no es podrà modificar substancialment, ni ampliar. En cas d'extinció de l'activitat, no es podrà reprendre.

### **Segona. Habitatges existents**

Els habitatges existents a les masies i cases rurals incloses al catàleg, que constin registradament abans de la data d'aprovació d'aquestes normes, encara que siguin disconformes, podran conservar-se indefinidament i rehabilitar-se, en les condicions fixades en aquest pla.

Els habitatges existents en edificis i volums no catalogats construïts sense llicència o autorització urbanística, queden fora d'ordenació.

### **Tercera. Finques disconformes.**

Les finques que tinguin una superfície inferior a la mínima segons aquestes normes, i que estiguin inscrites registradament amb anterioritat a la data d'aprovació d'aquest pla, no quedaran disconformes, i gaudiran del mateix tractament que la resta.

Així mateix, les finques que no tinguin accés directe des de via de titularitat pública, però que tinguin constituïda registradament una servitud de pas, no quedaran disconformes, i gaudiran del mateix tractament que la resta.

**A Els Hostalets de Pierola, el dia 11 de gener de 2011**

**Tècnic supervisor:**

**DAVID MARTI AGUIAR**  
**Arquitecte**