

## DISPOSICIONS

### DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

#### **EDICTE de 3 de febrer de 2016, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Parets del Vallès.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 10 de juny de 2015 i de 12 de novembre de 2015, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2014/055049/B

Pla especial en sòl no urbanitzable de la masia de can Serra, al terme municipal de Parets del Vallès

Acord de 12 de novembre de 2015

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

-1 Donar conformitat al text refós del Pla especial en sòl no urbanitzable de la masia de can Serra, del municipi de Parets del Vallès, promogut pel senyor Josep Maria Buxó Carreras i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 10 de juny de 2015.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 10 de juny de 2015 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Parets del Vallès, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

Acord de 10 de juny de 2015

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

-1 Aprovar definitivament el Pla especial en sòl no urbanitzable de la masia de can Serra, del municipi de Parets del Vallès, promogut pel senyor Josep Maria Buxó Carreras i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal definir clarament els elements a protegir:

Pel que fa als edificis: protegir el volum principal de la masia (01), els coberts adossats (02, 03, 04 i 05), el pou (06) i la torre del vi (08), així com també la cabana (paller) (09).

Pel que fa a l'entorn: protegir tot l'àmbit restant, no admetent-hi noves construccions, protegint també l'era, el pou i els quatre lledoners de gran port a est.

1.2 Cal excloure dels béns catalogats els coberts aïllats a ponent de la masia, és a dir, el cobert gran (10) i el galliner (11), així com el galliner adossat al volum principal a nord (07), atès que no són elements catalogats, i no reforcen la protecció i la millora dels espais agrícoles i de paisatge.

1.3 Ajustar els tipus d'actuacions i els usos permesos, tant a la normativa com a la documentació gràfica,

CVE-DOGC-A-16034043-2016

donant compliment als aspectes assenyalats a la part valorativa d'aquest informe.

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

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Parets del Vallès, al promotor i als propietaris afectats.

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

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

#### *Consulta i informació de l'expedient*

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

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2014/55049/B&set-locale=ca>

Barcelona, 3 de febrer de 2016

M. Teresa Manté Prats

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Annex

CVE-DOGC-A-16034043-2016

Normes urbanístiques del Pla especial en sòl no urbanitzable de la masia de can Serra, del municipi de Parets del Vallès

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(16.034.043)

## **NORMATIVA URBANÍSTICA.**

### **PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE DE LA MASIA DE CAN SERRA, DEL MUNICIPI DE PARETS DEL VALLÈS.**

#### **Article 1. Naturalesa**

La redacció del present Pla especial té com a objecte justificar les raons arquitectòniques, històriques i paisatgístiques que determinen la necessitat de conservació i recuperació de la masia de can Serra, així com determinar els usos als què es poden destinar les edificacions.

#### **Article 2. Marc jurídic**

Aquest Pla especial es redacta d'acord amb allò que disposa el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, en els seus articles 47.3, 47.3 bis, 50 i concordants, i s'emmarca en els supòsits contemplats en l'article 67.1.g.

La Llei d'urbanisme estableix en l'article 47.3 que és permès en sòl no urbanitzable reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials.

Aquestes masies i cases rurals han d'haver estat incloses en el planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural, a activitats d'educació en el lleure, artesanals artístiques o de restauració, a equipaments o a serveis comunitaris. Document que el planejament del municipi no té.

#### **Article 3. Àmbit**

L'àmbit del Pla especial es centra en el conjunt edificat i l'entorn més immediat, limitat a migdia pel camí de can Serra, per l'est amb la finca amb referència cadastral 5828801DG3052N0001GY i amb l'avinguda de Lluís Companys, per on es realitza l'accés i per l'oest i el nord amb terrenys de la finca. Inclou la masia de can Serra i tots els seus annexes, els dos coberts exempts situats a l'oest de la masia, la cabana utilitzada antigament com a paller, situada a l'oest de la masia, la cabana utilitzada antigament com a paller, situada al sud-oest de la masia, l'era, el pou, el safareig, els lledoners, les dues basses i la mina, i l'entorn més immediat.

#### **Article 4. Document del Pla**

Les determinacions del Pla especial es despleguen en els documents següents:

- I. Antecedents.
- II. Memòria.
- III. Normativa urbanística.
- IV. Plànols.
- Annexos.

**Article 5. Vigència**

Aquest Pla especial entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La seva vigència serà indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

**Article 6. Interpretació del Pla**

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i es subjectarà als seus objectius i finalitat.

En tot cas i per a allò que no estigui expressament regulat per aquesta normativa, s'ajustarà al que determinen les Normes subsidiàries de planejament de Parets del Vallès.

**Article 7. Segregacions i divisions**

No són permeses les segregacions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu.

**Article 8. Llicències urbanístiques**

El procediment per a l'atorgament de llicència d'obres per a la rehabilitació de la masia és l'establert a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La subjecció a prèvia llicència abasta totes les operacions i actuacions que puguin afectar les edificacions, sens perjudici que s'exigeixi una autorització d'una altra administració. La documentació a aportar per a la sol·licitud de llicència serà l'habitual més la documentació exigida d'acord amb la Normativa urbanística del Pla especial de protecció del patrimoni.

**Article 9. Documentació a acompanyar en el projecte**

Els projectes d'intervenció sobre l'edifici i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment i conservació aniran acompanyats de la documentació següent, independent del projecte tècnic corresponent:

- Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva comprensió fins permetre la seva possible rehabilitació total o parcial.
- Reportatge fotogràfic en color detallat complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.

**Article 10. Usos admissibles**

Els usos admesos en els elements catalogats són els definits a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Concretament, s'admeten els usos següents:

- Agrícola vinculat a l'habitatge familiar.
- Habitatge familiar.
- Activitats de restauració.
- Establiment de turisme rural.
- Activitats educació en el lleure.
- Activitats artesanals.
- Activitats artístiques.

Els usos admesos en els elements no catalogats existents dins de l'àmbit són els genèrics definits en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quedant exclosos els usos admesos només en elements catalogats.

**Article 11. Catalogació**

Les parts de la masia a preservar donat el seu valor són el volum principal de la masia format per l'edifici principal i els cossos adossats a aquest, exceptuant el galliner adossat a la façana nord del volum principal i situat a l'est del pou, i l'antic paller aïllat situat en l'accés a can Serra, element que reforça l'entrada des de la traça urbana configurada pel carrer Major.

Així doncs, els volums protegits són el cos principal de la masia 01, els coberts adossats 02, 03, 04 i 05, el pou 06, la torre del vi 08 i la cabana (paller) 09. Resten exclosos de la catalogació els coberts situats a ponent formats pel cobert gran 10 i el galliner 11, així com el galliner adossat al nord del volum principal 07.

També cal protegir els elements que conformen l'entorn proper al volum edificat, els quals donen valor al conjunt i a la seva relació de connexió amb el nucli de Parets.

Així doncs, cal protegir tot l'àmbit d'entorn i, en especial, els quatre lledoners situats a l'est del volum principal (12) i l'era amb el pou i el safareig (13). I fora de l'àmbit les dues basses i la mina (14).

En tot l'àmbit de l'entorn no s'hi admeten noves construccions.

Vegeu plànol 6. *Proposta*.

**Article 12. Condicions generals de rehabilitació**

En el plànol 6 s'assignen dos tipus d'actuacions a realitzar en els cossos i elements que configuren la masia de can Serra:

- La rehabilitació dels volums assenyalats amb el número 1 ha de respectar el volum edificat, les façanes i la coberta, és a dir, preservació estricta dels elements catalogats. Actuacions per a la masia 01, coberts adossats 02, 03, pou 06 i torre del vi 08.
- La rehabilitació dels volums assenyalats amb el número 2 respectarà el volum i tendirà a augmentar la seva integració en el conjunt, és a dir, es permetrà la substitució del volum. Actuacions per a la cabana 04, 05 i 09.

Les obres tindran per objectiu adaptar les construccions als nous usos, consolidant les estructures i els tancaments, respectant en tot moment les tipologies tradicionals i els seus valors.

S'utilitzaran materials tradicionals de façana i coberta (pedra, fusta, teula, ceràmica, arrebossats i pintats), coherents amb les característiques de l'edificació tradicional, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn. El cromatisme serà el propi del lloc.

Es prohibeix ubicar elements que dificultin la visibilitat de la masia o n'alterin la seva imatge, tals com tanques publicitàries, antenes, conduccions vistes (llevat dels baixants de coberta).

Les obres de rehabilitació respectaran els criteris definits en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de Parets del Vallès.

**Article 13. Característiques dels elements constructius**

Tancaments: seran de fusta o metàl·lics.

Façanes: es mantindrà el criteri compositiu de l'edificació existent i els elements constructius i ornamentals, mantenint la textura i el cromatisme original. Les façanes aniran revestides amb arrebossat, estucat o similar. Es podran deixar zones amb l'obra de pedra vista, sempre que el paredat mantingui una uniformitat en tot el parament i la zona tingui una dimensió acceptable.

Obertures: en la façana principal (orientada a migdia) del volum principal de la masia no s'admeten modificacions en les dimensions de les obertures ni noves incorporacions. En la resta de façanes del volum principal de la masia es permeten noves obertures, sempre que es mantinguin proporcions, dimensions i composició semblants a les preexistents, amb domini del ple sobre el buit.

Cobertes: les cobertes seran de teula ceràmica àrab, amb un pendent entre un 25% i un 30%, de color de palla o terròs (es prohibeixen les de color vermell o negre) Per damunt de la coberta, no es permet cap cos d'edificació, ni la instal·lació de dipòsits d'aigua o altre servei, a excepció de les antenes, les xemeneies i els elements tècnics indispensables que sigui possible ubicar-los a altres llocs.

Canals i baixants: es podran col·locar canals de ceràmica vidriada, aram, coure, zinc o d'acer de forma semicircular o motllurada. Els baixants podran ser de coure, zinc o d'acer.

Estructures: sempre que els requeriments funcionals i la conservació ho permetin, s'ha de mantenir la tipologia estructural de parets de càrrega, voltes, arcs, sostres, etc.

Colors: els colors dels paraments de la masia seran els convencionals de la zona en aquest tipus de construccions. Els colors de les obertures seran el verd fosc, gris, negre, ocre fosc, marró o roig fosc.

Tanques: preferentment, s'utilitzaran els elements existents, com marges i vegetació. En els casos en què això no sigui possible es podrà construir una tanca integrada en el paisatge i en l'entorn, d'alçada màxima d'1,80 metres, la qual s'haurà de separar un mínim de 3,00 metres dels límits de vials i camins.

Pèrgoles: es permetran com a element per a la protecció del sòl de l'espai exterior, separades, com a mínim, 12 metres del volum principal de la masia, realitzades amb estructura lleugera, acabades preferentment amb elements vegetals o bruc i integrades en l'entorn.

#### **Article 14. Serveis, entorn i accés**

La rehabilitació i el canvi d'ús han de garantir la dotació dels serveis següents:

- Aigua potable.
- Evacuació de les aigües residuals.
- Recollida de residus.
- Subministrament elèctric.

Preferentment, els serveis anteriors es connectaran a les xarxes municipals existents en la zona. L'aigua necessària per al reg no provindrà de la xarxa municipal.

Es garantirà l'accés i l'estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús.

Respecte a l'accessibilitat, caldrà donar compliment a la normativa vigent de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

#### **Article 15. Regulació paisatgística**

Pel que fa a la preservació dels valors paisatgístics, es tindran en compte els criteris d'intervenció següents:

- Es soterraran les escomeses de subministrament.
- La retolació o la publicitat s'admetrà dins dels paràmetres admesos en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de Parets del Vallès.
- Es garantirà la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial, d'acord amb la fitxa A-029 del Catàleg de patrimoni.
- Es conservaran els lledoners, les basses, la mina i l'era.
- En cas de plantació d'arbres, aquests seran autòctons en el seu entorn.
- Per a l'enjardinament s'hauran d'utilitzar espècies autòctones no invasives.



**Article 16. Impacte paisatgístic**

En la documentació aportada en el present Pla especial es demostra que la masia de can Serra existeix des de fa molt temps, estant datada en el Pla especial de protecció del patrimoni del municipi al 1515. El cos principal ha sofert al llarg del temps diferents creixements en resposta a les necessitats de les activitats agrícoles i ramaderes que s'hi desenvolupaven, típiques en aquest tipus de construccions.

Les actuacions permeses en aquest Pla especial no suposen cap impacte paisatgístic, doncs actuen sobre el conjunt edificat, sense permetre's cap nova construcció ni cap ampliació. Les actuacions de rehabilitació conservaran el volum edificat i, en el cas dels cossos assenyalats amb el número 1 del plànol 6, es respectaran les façanes i la coberta i, en el cas dels cossos assenyalats amb el número 2, tendiran a augmentar la seva integració en el conjunt utilitzant materials tradicionals, coherents amb les característiques de l'edificació tradicional, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn.

En quant a l'entorn, les actuacions seran mínimes i, en cas d'existir dins dels paràmetres del present Pla especial, es justificarà la seva integració en el paisatge.

S'entrega com a documentació complementària l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que determina : *No es considera necessària cap mena de mesura addicional de protecció, gestió o nova ordenació del paisatge per preservar els seus valors territorials i paisatgístics, dels ja existents o previstos.*

**Article 17. Protecció d'àrees d'interès arqueològic**

Qualsevol intervenció respectarà els criteris definits en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de Parets del Vallès per un bé d'interès arqueològic de categoria 3, Estructures i zones rurals d'interès arqueològic.

S'entrega com a documentació complementària la Memòria de prospecció arqueològica realitzada a la masia de can Serra.

**Article 18. Gestió de residus**

La gestió de residus d'enderroc i residus de la construcció que se'n generi hauran de gestionar-se en instal·lacions autoritzades per la Junta de Residus i d'acord amb la normativa vigent en el moment de realització de les obres.