

## **I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

Juny 2009

# MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

---

## **Article 1. ANTESCEDENTS**

El sòl del municipi de Malla està regulat mitjançant unes Normes Subsidiàries de Planejament, de les quals es va fer un text refós que es va aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya en data d'agost de 2006.

Dins de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'article 23 a l'article 28, es parla de la regulació dels usos, i en concret, en el 25 justifica la creació de Plans Especials per a la millora del medi rural que poden prohibir i establir limitacions d'usos.

Aquest Pla Especial es presenta per catalogar les masies i cases rurals de Malla en sòl no urbanitzable, segons l'article 55 del RLUC. L'àmbit d'aplicació és tot el municipi, ja que pràcticament tot el sòl és no urbanitzable i es pot considerar el municipi inclòs dins d'un àmbit rural.

Les edificacions en sòl no urbanitzable que no quedin incloses en el CATÀLEG d'aquest Pla Especial per no tractar-se de masies ni cases rurals, quedaran recollides en l'INVENTARI d'altres edificacions.

## **CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL MUNICIPI**

Malla està situat al sud d'Osona, entre Vic, Tona, Taradell i Muntanyola, amb una població que majoritàriament viu de l'agricultura i la ramaderia.

Consta d'una població de 260 habitants aproximadament, repartits en una seixantena de masies escampades al llarg de 11 km<sup>2</sup>.

La majoria d'aquestes masies estan habitades per gent del poble que es dediquen a les tasques de ramaderia i el conreu. En algunes hi viuen propietaris que tan es dediquen a tasques del camp com treballant en altres sectors no vinculats a la terra. I algunes s'han convertit en cases de segona residència. La crisi creixent del camp i la ramaderia fa que cada vegada més els habitants es desvinculin de les funcions de la pagesia i l'ús de la casa i l'ús de la terra quedin dissociats en gestors diferents.

Algunes masies estan deshabitades o en un estat de construcció precari, però la majoria d'elles s'han anat restaurant amb més o menys encert per evitar que desapareguessin.

Per tant, la majoria de les masies que es detallen en el Catàleg tenen explotació ramadera, i a part de la casa pròpiament dita, inclouen altres construccions annexes o properes destinades a l'explotació.; algunes d'elles d'antiguitat similar a la masia i amb un marcat interès.

Els accessos a les masies i cases rurals són a través de camins que comencen a carreteres o al camí lateral de la carretera C-17 de Barcelona - Puigcerdà.

## **Article 2. MARC LEGAL**

Aquest Pla Especial urbanístic és un instrument de planejament derivat que desenvolupa i completa les determinacions de les **Normes Subsidiàries de Planejament** (NNS) de Malla, amb l'objectiu de catalogar les masies i cases rurals del municipi en sòl no urbanitzable. per la seva reconstrucció i rehabilitació.

Article 92.1. RLUC

**El Pla Especial no pot alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.**

## **Article 3. ÀMBIT D'APLICACIÓ**

L'àmbit d'afectació d'aquest Pla Especial de Catalogació de masies i cases rurals de Malla ve definit pels límits que determinen el sòl no urbanitzable del terme municipal de Malla i afecta les masies i cases rurals (definides a l'article 6 d'aquest PEM) ubicades dins d'aquest àmbit.

## **Article 4. DEFINICIÓ DEL PEM. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ**

Es redacta el PEM (Pla Especial del catàleg de masies i cases rurals) per donar compliment a les determinacions contingudes a l'art. num 47.3 de la Llei d'urbanisme, i el Reglament de la llei, com a requisit indispensable per la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals, situades òbviament en sòl no urbanitzable.

El present Pla Especial té per objectiu **descriure** per escrit i fotogràficament totes les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació per tal de procedir a la seva catalogació, **justificar** les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació i **regular-ne** les condicions de rehabilitació o de reconstrucció de l'assentament i/o les edificacions respectant els aspectes arquitectònics, històrics, mediambientals, paisatgístics i/o socials.

Així doncs, l'instrument general de protecció de masies i cases rurals de Malla és el Catàleg de masies i cases rurals i aquest Pla Especial de Protecció que el desenvolupa.

També és objectiu del Pla i en la mesura del possible determinar la legalitat de les construccions que en aquest moment es troben implantades en el territori.

A més, el present document conté un inventari de les construccions que no són masies ni cases rurals, o bé construccions no mereixedores de catalogació, però que es troben situades dins el Sòl No Urbanitzable de Malla.

Els objectius d'aquest Pla Especial, són: (*Article 93.2, RLUC*)

1. Identificar les masies i cases rurals a protegir en un catàleg.
2. Justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten la seva preservació o recuperació.
3. Definir i regular les diferents categories de protecció.
4. Establir mesures de protecció adequades. Regulació d'usos i actuacions o obres.  
Art 93.2 RLUC
5. Regular i programar l'execució d'actuacions de recuperació, rehabilitació o millora dels elements, àmbits o valors de l'objecte de protecció.

El Catàleg de masies i cases rurals del municipi de Malla és un document que completa les Normes Subsidiàries de Planejament de Malla. L'àmbit d'aplicació compren la totalitat del municipi.

## **Article 5. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS**

La funció principal del catàleg és recuperar les masies i les cases rurals d'acord amb els criteris dels articles 47 i 50 LUC i de l'article 56 LUC, mantenint el paisatge rural sense desvirtuar-lo.

El catàleg tindrà un grau de concreció suficient per permetre identificar les condicions de rehabilitació i/o reconstrucció de l'assentament i de les edificacions mitjançant fitxes descriptives.

Es consideren **masies i/o cases rurals** els assentaments edificats en sòl no urbanitzable constituïts per una sola casa o bé per un conjunt d'edificacions en el qual es distingeix una edificació principal i unes altres de caràcter secundari annexes, auxiliars o complementàries de la principal anteriors a 1956.

**Art. 5.1** S'entén per **masia** la construcció en sòl no urbanitzable constituïda per un habitatge familiar i els seus annexes, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal.

**Art. 5.2** S'entén per **cases rurals** les construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, constituïda per un habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera, com són: molins d'aigua i de secà, les estacions ferroviàries, les bòviles, les instal·lacions preindustrials, les antigues centrals hidroelèctriques,...

**Art. 5.3** S'entén per edificacions **annexes / auxiliars** les edificacions complementàries de l'edificació principal (habitatge). Per exemple: cabanyes, pallisses i coberts.

Les edificacions annexes a una masia o casa rural s'adjuntaran a la fitxa del catàleg corresponent a la masia a la qual pertanyen.

Les edificacions en sòl no urbanitzable que no són o no han estat habitatge familiar (les cabanes, les bordes, els masos, magatzems i altres) es registraran en l'**INVENTARI**; en cap cas podran formar part del Catàleg. Si aquestes tenen un valor o interès que requereixi la seva regulació urbanística, s'incorporaran al Catàleg de BÉNS del municipi.

En aquests habitatges es permeten obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat quan per assolir-les, les obres no superin amb escreix les imprescindibles i no pressuposin cap ampliació.

Les masies i cases rurals que s'inclouen en aquest Pla Especial de catalogació de masies i cases rurals estan identificades en els plànols de referència de l'annex.

#### **Article 6. LLISTAT DE MASIES I CASES RURALS**

Les masies incloses en el catàleg i que per tant estan regulades per aquest pla especial són les següents:

- 01 AIGÜES PARTIDES
- 02 ALBANELL, L'
- 03 BALLADOR, CAN
- 04 BARRINA, CAN
- 05 BOU, CAN
- 06 BOULES, LES
- 07A BULLÓ GROS, EL
- 07B EL BULLÓ XIC, EL
- 08 CABALER, CAL
- 09 CIRERA, LA
- 10 COLL, EL
- 11 COLLELL, EL
- 12 COMA, LA
- 13 CORBATERES
- 14 FÀBRICA, LA
- 15 FEIXA, LA
- 16 FEU, EL
- 17 FOLCS, ELS
- 18 FONT DE MALLA, LA
- 19 HOSTAL NOU
- 20 MASET, EL
- 21 MASFERRER
- 22A OM GROS, L'

- 22B OM XIC, L'
- 22C OM NOU, L'
- 23 PAELLA, CAN
- 24 PARACOLLS
- 25 PELAHÍ, EL
- 26 PLÀ, EL
- 27A PRATDESABA
- 27B PRATDESABA, LA CABANYA DE
- 28A PRAT GROS, EL
- 28B PRAT XIC, EL
- 29 PUIG, EL
- 30 PUIGDOLLERS
- 31 RAL, EL
- 32 RAL, EL MOLÍ DEL
- 33A RICART, EL
- 33B RICART, LA MASOVERIA DEL
- 34 ROCA, LA
- 35 SABATER, MAS
- 36 SERRÀ, EL
- 37 SOLER, EL
- 38 SOU, EL
- 39 TEI, EL
- 40 TEULÉ, CAL
- 41 TEULERIA DE L'ALBANELL, LA
- 42A TORRELLEBRETA
- 42B TORRELLEBRETA, MASOVERIA DE
- 43 TORRELLEBRETA, EL MOLÍ
- 44 TORREMAGRA
- 45 VALENCIA, CAN
- 46 VERDAGUER, EL
- 47 VILAR, EL
- 48 VILAR, LA CABANA DEL
- 49A VINYES, LA TORRE DE LES
- 49B VINYES, LES
- 49C CAN CASETA
- 49D VINYES, CABANYA DE LES
- 50 VINYES, CASA NOVA DE LES
- 51 XEN, CAN

En el plànol **01\_SITUACIÓ** del municipi estan referenciades totes les masies i cases rurals.

### **Article 7. JUSTIFICACIÓ / RAONS DE CATALOGACIÓ**

Aquestes masies i cases rurals queden catalogades per tractar-se d'edificis i/o assentaments en sòl no urbanitzable constituïts per un habitatge familiar datades amb anterioritat a 1956. Les raons de catalogació seran les següents:

- **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; rellevança de l'ús al llarg de la història... 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 permetin la recuperació de la població ja sigui com a primera residència o com a segona.

La suma d'unes i altres ha configurat al llarg del temps l'hàbitat residencial rural del municipi de Malla

### **Article 8. INVENTARI**

En el **Plànol 02\_SITUACIÓ** estan identificades les edificacions existents en sòl no urbanitzable que no es consideren masies ni cases rurals per les seves característiques (que no són o no han estat habitatge, o que són posteriors a 1956). Si alguna d'aquestes edificacions tenen un valor o interès que requereixi la seva regulació urbanística, s'incorporarà al Catàleg de béns del municipi.

En aquests habitatges es permeten obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat quan per assolir-les, les obres no superin amb escreix les imprescindibles i no pressuposin cap ampliació.

### **Article 9 .VIGÈNCIA**

La vigència d'aquest Pla Especial s'iniciarà el dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al DOG (Diari Oficial de la Generalitat) i serà indefinida.

#### **Article 10. MODIFICACIONS I REVISIONS DEL PLA ESPECIAL**

La modificació del Pla Especial es farà a través de la seva revisió o per la modificació d'algun dels documents que el configuren. Aquesta modificació es farà seguint el mateix procediment establert per la seva formulació.

Únicament es justificarà la seva revisió sota dues circumstàncies:

- El transcurs de 12 anys des de la data de la seva aprovació definitiva.
- Per disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.