

## CONTINGUT

### I MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- Article 1. ANTECEDENTS. Característiques del Municipi
- Article 2. MARC LEGAL.
- Article 3. ÀMBIT D'APLICACIÓ
- Article 4. DEFINICIÓ DEL PEM. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ
- Article 5. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS
  - Art. 5.1 Masia
  - Art. 5.2 Casa rural
  - Art. 5.3 Annex
- Article 6. LLISTAT DE MASIES I CASES RURALS
- Article 7. JUSTIFICACIÓ / RAONS DE CATALOGACIÓ
  - Arquitectònques
  - Històriques
  - Mediambientals
  - Paisatgístiques
  - Socials
- Article 8. INVENTARI
- Article 9. VIGÈNCIA
- Article 10. MODIFICACIONS I REVISIONS DEL PEM

### II NORMATIVA

- Article 11. NORMATIVA GENÈRICA
- Article 12. PRESERVACIÓ DELS VALORS PAISATGÍSTICS
  - Visibilitat
  - Localització
  - Organització del conjunt
  - Composició
  - Significació
  - Funcionalitat
- Article 13. DETECCIÓ DE RISCOS
- Article 14. ACCÉS I SERVEIS
- Article 15. FORMES D'INTERVENCIÓ
  - 1. Obres de consolidació
  - 2. Obres de conservació
  - 3. Obres de restauració
  - 4. Obres d'adequació d'ús

	5. Obres d'ampliació
	6. Obres de substitució
	7. Enderroc
	8. Intervencions d'ordenació, edificació, serveis i accés
Article 16	LA FINCA. Divisions registrals i divisions horitzontals
Article 17.	<b>EDIFICI</b>
	Art. 17.1 Volum preexistent
	Art. 17.2 Ampliacions
	Art. 17.3 Reconstrucció de ruïnes
	Art- 17.4 Substitució
	Art. 17.5 _Enderroc
	Art. 17.6 _Coberts / Annexes
Article 18.	<b>L'ENVOLVENT</b>
	Art. 18.1 Cobertes
	Art. 18.2 Façanes
Article 19.	<b>USOS PERMESOS</b>
Article 20.	<b>USOS PROHIBITS</b>
Article 21.	<b>ELEMENTS INTERESSANTS</b>
Article 22.	<b>ELEMENTS INTERIORS</b>
Article 23.	<b>NORMATIVA ESPECÍFICA</b>
Article 24.	<b>PROCEDIMENT PER A L'APROVACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE DE PROJECTES D'EDIFICACIÓ.</b>
	Art. 24.1 Projectes de conservació, adequació, millora o manteniment.
	Art. 24.2 Projectes de reconstrucció o rehabilitació.
Article 25.	<b>DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA DE PROJECTE EN ELS ELEMENTS DEL CATÀLEG</b>
Article 26.	<b>COMISSIÓ MUNICIPAL DEL PATRIMONI</b>
Article 27.	<b>DISCIPLINA URBANÍSTICA</b>

### **III PLÀNOLS**

### **IV CATÀLEG. FITXES**

### **V INVENTARI**



## N O R M A T I V A

---

S'estableix una normativa per regular tots els aspectes necessaris i garantir la correcta recuperació de les masies i cases rurals, regulant els aspectes comuns, propis de les característiques dels municipi i específiques de cada masia.

Aquest Pla Especial determina doncs, una *normativa genèrica (art. 11-27)*, que es complementarà amb la *normativa específica (art. 28)* descrita en cada fitxa del Catàleg.

En els projectes de reconstrucció o rehabilitació, conservació, adequació i millora de les edificacions incloses en el Catàleg, s'hauran de definir els materials i acabats exteriors que s'empraran. Aquests estaran d'acord amb les pautes que es presenten a continuació, per assegurar així la seva integració en el medi rural on es troba, i que les construccions seguiran tenint l'aspecte de les tradicionals i autòctones.

### Article 11. NORMATIVA GENÈRICA

S'estableix una normativa per regular els aspectes comuns a totes les masies i cases rurals catalogades, per tractar-se d'aspectes globals de regulació, propis de les característiques de la zona. Per tant, els projectes de reconstrucció o rehabilitació, conservació, adequació i millora de les edificacions incloses en el Catàleg, hauran de complir la normativa que es presenta a continuació.

#### Conceptes previs:

Per regular estrictament els diferents aspectes que tracta aquesta normativa, es defineixen a continuació alguns conceptes que hi apareixen.

S'entendrà com a **Superfície computable** la superfície total construïda de l'edificació principal (la casa) de la finca. No computaran per tant les superfícies construïdes de les edificacions de caràcter secundari, annexes, auxiliars o complementàries de la principal. En el cas que dins una mateixa finca hi convisquin diverses edificacions principals, computarà la suma de totes.

S'entén per **edificació principal** l'habitatge familiar, la casa, d'aquelles masies i/o cases rurals construïdes abans del 1956.

(art.5 de la memòria justificativa d'aquest Pla Especial de Catalogació de Masies i cases rurals)

## **Article 12. PRESERVACIÓ DELS VALORS PAISATGÍSTICS**

Caldrà preservar els valors paisatgístics de la masia o casa rural pel que fa als següents aspectes:

### **Visibilitat:**

1. Soterrar les escomeses de subministrament.
2. Controlar la presència de publicitat i retolació.
3. Evitar la construcció de nous volums davant les façanes més exposades visualment.
4. Evitar l'emplaçament de construccions temporals en les visuals més importants.

### **Localització:**

1. Garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonials.
2. Conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental.
3. Mantenir els valors paisatgístics relacionats amb la ubicació del lloc.
4. Facilitar l'accés al conjunt.

**Organització del conjunt:** El projecte, que contemplarà l'ordenació de la totalitat de la zona classificada com a Protecció de masies i cases rurals (edificació rústega) inherent a la masia estudiada, estudiarà i ordenarà també els espais lliures.

1. Garantir que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt.
2. Ordenar l'espai lliure de la masia i de les seves funcions.
3. Utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt.
4. Mantenir o rehabilitar les alineacions arbòries.

Els criteris i el grau d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, es defineixen de manera particularitzada per a cada masia en el Catàleg de masies d'aquest Pla.

### **Composició:**

1. Mantenir la proporció de buits i plens i la proporció de les obertures.
2. Mantenir la tipologia dels tancaments existents.

### **Significació:**

1. Protegir els elements simbòlics singulars identificats.
2. No alterar els recorreguts associats a les tradicions.
3. Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local.

### **Funcionalitat:**

1. Evitar perjudicar les funcions productives.
2. Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques.
3. Facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada.

### **Article 13. DETECCIÓ DE RISCOS**

La presència de risc suposarà una limitació en l'ús de la masia o casa rural.

Es detectaran riscos geològics, d'inundabilitat i d'incendi de les masies.

### **Article 14. ACCÉS I SERVEIS**

Caldrà garantir els serveis, l'accés i l'estacionament en condicions adequades de qualitat i quantia en funció de l'ús.

Si el condicionament de l'accés existent suposa una obra rellevant, l'edificació no podrà ser incorporada al catàleg de masies i cases rurals (PEM)

No està permès obrir nous camins, vies rurals, o pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat per iniciativa particular amb excepció de les previstes per les Normes Subsidiàries del Planejament Urbanístic de Malla o en Plans Especials. En aquests casos, l'obertura de nous vials rurals quedarà condicionada a la presentació i aprovació d'un Projecte tècnic que consti:

- Memòria
- Plànol de situació a escala 1/5000
- Planta del traçat i perfil tipus de la secció transversal
- Perfil transversal i perfil tipus de la secció transversal
- \* El pendent màxim serà del 15 %. L'amplada màxima de 5 metres i caldrà, en cas d'existir, reconstruir els talusos i sembrar-los, després de realitzar la plataforma i els drenatges.

### **Article 15. FORMES D'INTERVENCIÓ**

Els criteris i el grau d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, es defineixen de manera particularitzada per a cada masia en el Catàleg de masies d'aquest Pla.

De manera genèrica les formes d'intervenció permeses en aquest PEM sobre les masies i les cases rurals són:

1. **Obres de consolidació**. Són les que van destinades a arranjar i reformar les parts que es consideren dèbils i que poden perillar la seva durabilitat. Aquestes obres garantiràn l'estabilitat estructural de la construcció.
2. **Obres de conservació**. Són aquelles que impedeixen la degradació de l'estat original de l'element protegit sense perjudici de considerar la seva evolució en el temps i amb l'objectiu de garantir la seva durabilitat sense alterar-ne les característiques pròpies.
3. **Obres de restauració**. Són aquelles obres que recuperen la fisonomia formal, material i cromàtica que tenia originalment l'element protegit. Per aquestes

actuacions serà necessària documentació de suport de l'element en el seu estat original.

4. **Obres d'adequació d'ús:** rehabilitació i reutilització. Són aquelles obres que pretenen l'adequació de l'element protegit a un ús diferent a l'original; usos residencials, que precisen reunir determinades condicions de salubritat i habitabilitat. En cap cas el canvi d'ús suposarà la pèrdua dels valors arquitectònics protegits.
5. **Obres d'ampliació.** (art. 17.2)
6. **Obres de substitució** (art. 17.4)
7. **Enderroc** (art. 17.5)
8. **Intervencions d'ordenació, edificació, serveis i accés.** Són aquelles obres que tenen per finalitat condicionar urbanísticament l'entorn de la finca. Ordenació de les edificacions que la configuren, disposició de serveis d'energies alternatives i renovables, sanejament autònom, limitació d'estesa de cablejat.. arranjamet del camí d'accés, paviments, arbrat, atalusaments...

En cada fitxa del Catàleg s'especifica quin d'aquests tipus d'intervenció es permet cada masia o casa rural en funció de nivell de protecció. També en el Catàleg d'aquest Pla, s'especifica els criteris i el grau d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis.

#### **Article 16. LA FINCA; Divisions registrals**

No és recomanable la segregació de la finca; la rehabilitació de la masia no ha de suposar la segregació d'aquesta.

Únicament s'admetrà la divisió si hi ha interès social i es manté la seva funcionalitat (ús agrari o ramader), d'acord amb els requisits del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural i sempre respectant la unitat mínima de conreu i/o forestal així com la normativa urbanística vigent.

En cas de segregació, en els termes assenyalats en l'article 55.1 del D305/06, aquest remanent de la finca ha de ser inedificable.

#### ***Divisió Horitzontal***

La divisió horitzontal pot reconèixer situacions històriques o preexistents degudament documentades.

S'admet la divisió horitzontal només amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície. Es planteja la **divisió horitzontal** per resoldre grans superfícies. Per tant la divisió horitzontal serà incompatible amb les **ampliacions** (art. 17.2).

El POUM haurà d'admetre simultàniament aquesta divisió horitzontal.

Aquest PEM admetrà la divisió horitzontal de les construccions sota les condicions següents:

- Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
- La quantia d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible segons superfície computable de la finca. (art. 11)
  - o Fins a 500 m<sup>2</sup>; s'admetrà exclusivament el primer habitatge (principal).
  - o De 500 m<sup>2</sup> a 999 m<sup>2</sup> s'admetran 2 habitatges.
  - o De 1000 m<sup>2</sup> a 1499 m<sup>2</sup> s'admetran 3 habitatges.
  - o De 1500 m<sup>2</sup> a 2000 m<sup>2</sup> s'admetran 4 habitatges.

*\*Per al càlcul de les superfícies construïdes de les masies i cases rurals catalogades, s'ha utilitat la cartografia de l'ICC (Institut Cartogràfic de Catalunya).*

Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà un PEU (Pla Especial Urbanístic).

- Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

En cap cas es permetrà la divisió registral de la finca, que no estigui d'acord amb la legislació general que regula la parcel·la mínima.

*\* La possibilitat de divisió horitzontal queda determinada la fitxa concreta de cada masia en el Catàleg d'aquest PEM. (Catàleg de masies i cases rural de Malla).*

## **Article 17. L'EDIFICI**

Totes les masies i cases rurals Catalogades hauran de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. S'entén com a *volum arquitectònic* la geometria exterior i la proporció dels espais principals de l'interior.

**Art 17.1. VOLUM PREEXISTENT.** Caldrà mantenir l'estructura i funcionalitat de l'edificació. També caldrà mantenir la tipologia aparent tant exterior com interior.

Caldrà respectar la volumetria existent. En qualsevol dels graus d'intervenció de les masies, es respectarà el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorcionin la volumetria històrica.

**Art 17.2. AMPLIACIONS.** Atenent que l'objectiu principal del PEM és la rehabilitació i recuperació de les volumetries preexistents a l'assentament, en general no s'admetran ampliacions de l'edificació.

Malgrat tot, existeixen masies i cases rurals que per motius diversos, necessiten ampliar; Per tant, excepcionalment s'admetrà l'ampliació en els casos següents:

- En els casos que la masia es destina a habitatge permanent, fins a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.
  - En masies i cases rurals existents, que per la seva tipologia només és possible la recuperació de l'assentament amb un ús col·lectiu concret, que requereix d'alguna ampliació localitzada i simultàniament d'enderrocs de volum no reutilitzables. En aquests casos caldrà prioritzar l'ampliació a través de la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal, evitant al màxim les noves ocupacions.
  - En funció de la superfície computable de sostre disponible:
    - o Les masies inferiors a **S < 300 m<sup>2</sup>** construïts podran ser ampliadades un **20%**.
    - o Els edificis que tenen una superfície **entre 300 i 500 m<sup>2</sup>** podran ampliar un **10%** de la seva superfície.
    - o Els edificis amb una superfície superior **S > 500 m<sup>2</sup>** **no** podran ser ampliat.
- \*Per al càlcul de les superfícies construïdes de les masies i cases rurals catalogades, s'ha utilitat la cartografia de l'ICC (Institut Cartogràfic de Catalunya).*
- Les ampliacions hauran d'estar convenientment justificades i respondre a un ús col·lectiu, donada la seva tipologia i entorn, o bé per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.
  - No s'acceptaran les ampliacions per optar a una posterior divisió horitzontal. Per tant, l'ampliació de l'edificació implicarà la pèrdua del dret a la divisió horitzontal i viceversa.
  - Només s'admetran ampliacions una sola vegada.

A través de les fitxes del catàleg es concretarà quines són les edificacions que admeten alguna ampliació, la seva qualitat, quantia i configuració.

En aquests casos, l'ampliació serà la mínima imprescindible i directament relacionada amb el nou ús de l'assentament.

En qualsevol cas, no es podran malmetre els valors arquitectònics, històrics o paisatgístics del conjunt edificat.

Per tramitar ampliacions, caldrà realitzar un Projecte amb un estudi de detall concret.

En els casos que la superfície total superi els 1000 m<sup>2</sup>, caldrà tramitar un Pla especial urbanístic per concretar-ho.

**Art 17.3. RECONSTRUCCIÓ DE RUÏNES.** No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica.

Tampoc ho són aquelles ruïnes situades en espais de risc conegut.

Un ruïna, es podrà considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies, quan reuneixi tots els requisits següents:

1. Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi almenys dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m i/o indicis de coberta.
2. Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m<sup>2</sup>.
3. Implantació topogràfica adequada.
4. Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.
5. La recuperació d'antigues parts desaparegudes de l'edifici principal es permetrà únicament per a usos vinculats a l'edificació principal i implicarà perdre la possibilitat d'ampliació.

En qualsevol cas, caldrà acreditar la volumetria original i el seu ús com a habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre,... etc.

En la reconstrucció s'haurà de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc, d'acord amb l'article 51.1 del LUC.

La reconstrucció i/o recuperació d'antigues parts desaparegudes implicarà perdre la possibilitat d'ampliació regulada en l'article 17.2 d'aquest PEM.

*\*El Maset. Fitxa 20. Aquesta masia es troba en un estat bastant avançat de ruïna. Però compleix els requisits establerts per la seva reconstrucció. (veure fitxa). Per tant es podrà reconstruir el volum principal.*

*\*Can Xen. Fitxa 51. En el moment d'elaboració del catàleg s'ha observat un cas especial: Can Xen. L'edifici està en un estat molt avançat de ruïna però disposa de permís de la CUB per la seva reconstrucció.*

*Per aquest motiu i com a cas excepcional es permetrà enderrocar la part encara existent de la masia permetent un nou edifici que mantingui el perímetre marcat pels murs enderrocats de l'antiga masia.*

**Art 17.4. SUBSTITUCIÓ.** No serà admissible el trasllat de l'edificació. Només s'admetrà en casos excepcionals i sempre que es justifiqui per raó d'afectació per un sistema general o situació de risc sobrevingut.

En qualsevol cas la reconstrucció haurà de reproduir fidelment la volumetria original i no podrà suposar un major impacte paisatgístic. Donada l'excepcionalitat s'estudiarà cas a cas aportant un estudi d'impacte i integració paisatgística. Sempre caldrà un PEU (Pla Especial Urbanístic).

**Art 17.5. ENDERROC.** No serà admissible l'enderroc de cap masia i/o casa rural catalogada (inclosa en aquest PEM) sense prèvia aprovació d'un *Expedient de Declaració de Ruïna* per part de l'administració competent.

En aquest cas, es seguirà el procediment descrit en el RLUC, *Reglament de la Llei d'Urbanisme*, articles del 255 al 263 i en les NNSS de Planejament de Malla. **L'enderroc d'una masia i/o casa rural catalogada implicarà la pèrdua de la catalogació.**

**Article 17.6. COBERTS/ ANNEXES.** S'entén per edificació de caràcter annex o auxiliar, les cabanyes, les pallisses, els coberts... complementaris a la principal d'habitatge amb usos vinculats a aquest.

**1- Coberts de NOVA PLANTA.** La possibilitat de construir un cobert tant sols es podrà dur a terme si la superfície que ocupa en planta l'edifici principal és inferior a 150 m<sup>2</sup>. En els altres casos les eines i estris bàsics s'hauran d'encabir dins l'edifici principal.

Les característiques del cobert en el cas que procedeixi la seva construcció seran les següents:

- No podrà tenir una superfície superior a 50 m<sup>2</sup>.
- La seva alçada no podrà superar els 3,50 m.
- S'haurà de construir amb els mateixos materials de façana que l'edifici principal i els edificis del seu entorn.
- En cap cas la coberta podrà ser plana, i l'acabarà amb teula àrab simple.
- El cobert no es podrà adossar a l'edifici principal i se'n haurà de separar 5 m com a mínim.
- Cada casa principal que compleixi aquestes característiques tant sols en podrà tenir dret a una d'aquestes construccions. En el cas que amb la construcció d'aquest cobert les necessitats no quedessin cobertes, s'haurien de resoldre ocupant superfície de l'edifici principal.
- Davant la necessitat de construir un cobert caldrà prioritzar la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal, evitant al màxim edificacions de nova planta.

**2- Coberts a ENDERROCAR.** Si hi ha coberts i/o annexes a la casa que queden en desús, caldrà enderrocar-los. El Pla Especial fixa que si s'abandona l'explotació ramadera, en les cases on n'hi ha, caldrà recuperar la volumetria inicial de l'edificació, enderrocant els afegits i annexes que no segueixen l'estètica del conjunt. Tanmateix,

també caldrà enderrocar els coberts que s'hagin fet recentment i que no tinguin raons arquitectòniques o històriques que justifiquin el seu manteniment.

## **Article 18. L'ENVOLVENT. MATERIALS**

Cal preservar la pell de l'edifici, entenent que les raons de la seva protecció estan en la configuració de les façanes d'aquest.

Caldrà mantenir la tipologia aparent tant exterior com interior. Els materials seran els propis del lloc. En la rehabilitació de les masies caldrà utilitzar materials i colors coherents amb les característiques de l'edificació, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn.

### **Article 18.1 COBERTES**

**1. Pendent:** Les cobertes seran inclinades amb un pendent màxim del 32% i mínim del 28%, uniforme i perpendicular a les línies de façana.

**2. Material:** Es faran amb teula àrab ceràmica de color terracuita de recuperació o similar. Aquells habitatges que disposin de les teules originals estaran obligats a reutilitzar-les. No es podran utilitzar teules noves o similars. No s'acceptaran solucions amb pissarra ni altres materials.

**3. Solàriums:** No s'admet la construcció de solàriums (terrasses dins el volum de coberta)

**4. Finestres:** Només es permeten finestres integrades als plans dels vessants de coberta per a la il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta en projectes de recuperació i restauració d'edificis existents. En aquests casos caldrà que els elements es separin 60cm de les edificacions contigües i 1m del ràfec i el carener, essent les seves dimensions màximes permeses de 0,7x1 m. La superfície total de les obertures no superarà el 2% de la superfície de la coberta.

**5. Barbacanes:** Les barbacanes limitaran la seva volada a 70 cm. En cas de projectes de restauració, caldrà mantenir la volada original. Les barbacanes es faran segons tres tipus:

- Amb lloses de pedra fent el ràfec i la teula directament damunt la pedra.
- Amb colls de fusta, llata de fusta, rajola ceràmica basta manual, i la teula àrab directament al damunt.
- Amb colls de fusta de roure i taulons de fusta.

**6. Elements sortints:** Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies i l'antena de televisió, la localització de la qual caldrà decidir conjuntament amb el volum de l'edifici.

**7. Xemeneies:** Les xemeneies es faran seguint la tipologia constructiva i materials de l'edifici al qual pertanyen.

**8. Cobertes planes:** No s'admeten les cobertes planes pels edificis principals. Totes aquelles cobertes que es vulguin construir planes seran practicables, a manera de terrat o jardí, i estaran sempre situades a nivell del primer pis o equivalent.

**9. Plaques solars:** Es podran col·locar exclusivament aprofitant la superfície de coberta i de manera que produeixin el mínim impacte visual.

## **Article 18.2. FAÇANES**

**1. Materials i tons.** Les façanes seran de pedra o arrebossades i pintades. Es permetrà també una combinació de pedra i arrebossat en volums diferents. Referent als tons, es permet tota la gamma d'ocres i terrosos, amb una prova prèvia in situ per tenir el consentiment de l'Ajuntament, que a partir d'un estudi previ definirà una forma cromàtica a seguir.

**La pedra** que s'haurà de fer servir per la restauració dels edificis serà l'autòctona, que s'aprofitarà de murs existents que es puguin enderrocar, o bé l'Ajuntament haurà de promoure una pedrera local de reduïdes dimensions i amb extraccions restringides per donar aquest servei.

**2. Obertures.** S'intentarà conservar, en la mesura que sigui possible, les obertures existents. En cas de creació de noves obertures, s'haurà de preservar la proporció entre forats i massís a totes les façanes, permetent com a màxim un 30% de forats.

Totes les noves obertures que es facin en els edificis existents hauran d'estar justificades des del punt de vista higiènic-sanitari o s'haurà de demostrar la seva conveniència estètica i la seva adequació compositiva.

**Fusteria / Tancaments:** El tipus de tancaments exteriors seran únics per tota la façana, exceptuant les plantes baixes on es permetrà un tractament diferent.

La fusteria serà preferiblement de fusta de roure o noguera.

**Vidre:** Únicament s'admetrà vidre transparent, incolor i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès. per a les obertures. En cap cas es podrà substituir per pavès o similars.

**Sistemes de protecció solar:** No és recomanable la instal·lació de persianes enrotllades de cap material, que impliqui la instal·lació de caixa de persiana o algun altre mecanisme similar.

Són admeses les persianes de corda incorporades a la finestra, exclusivament de fusta envernissada o pintada marró fosc. També s'admetran porticons de fusta.

No estan permeses les marquesines ni els tendals en les façanes.

Queda prohibit l'ús de fàbriques vistes (impròpies de la zona), les cobertes de lloses de pissarra i de tipologia industrial (plaques de xapa metàl·lica,...) així com els revestiments i les pintures de colors o aspectes detonants.

### **Article 19. USOS PERMESOS**

Segons l'art. 47.3 de la LUC, els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i disposició de les seves propietats, d'acord amb a naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la LUC, per legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

Segons l'art. 47.3 de la LUC, i l'art 55 del RLUC, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals per destinar-les a habitatge familiar, establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies i cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg a què es refereix l'art 50.2 de la LUC.

Els usos permesos són doncs:

#### **- Habitatge familiar**

Usos compatibles amb habitatge:

1. Els relacionats amb les **professions liberals**, és a dir; despatxos professionals, que no suposin cap activitat industrial ni comercial. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn.
2. El **comerç dels productes** que es puguin recollir o fer a la mateixa finca i sempre vinculats a les arts tradicionals i cultius de vegetals o arbres, o elaborats que estiguin produïts per artesans.
4. **Usos artesanals**. S'admetran usos vinculats a l'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris vinculats a la pròpia finca.

Aquests usos compatibles quedaran condicionats per:

- Viure-hi / residència. L'ús d'habitatge de la masia serà condició indispensable per establir-hi qualsevol dels usos compatibles.
- La superfície dedicada a l'activitat quedarà limitada amb un màxim 70 m<sup>2</sup> i un mínim de 20 m<sup>2</sup>. En cap cas podrà sobrepassar un 20% de la superfície computable de la finca.
- Es permet un sol ús compatible per finca.

- **Turisme rural.** Haurà de permetre el manteniment de l'explotació existent. S'ha de tractar d'una modalitat d'allotjament rural independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal.
- **Educació en el lleure.** S'admeten usos lúdicoforatius.
- **Restauració.** S'ha de tractar d'una modalitat de restauració independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal. Es pot regular l'aforament.
- **Ús hoteleer.** Exclusivament admissible en edificis que disposin d'un sostre de superfície computable superior a 2000m<sup>2</sup>. No s'admetran apart-hotels ni usos d'hotel en condomini.  
*L'establiment d'aquest ús estarà vinculat a la redacció d'un Pla Especial.*
- **Residències de la tercera edat.** Només seran admissibles si es disposa d'un sostre mínim de superfície computable de 2000 m<sup>2</sup>, i quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits d'accessibilitat que requereix aquest col·lectiu.  
\*La pendent del terreny o altres possibles riscos reconeguts podran suposar una limitació en l'ús.  
*L'establiment d'aquest ús estarà vinculat a la redacció d'un Pla Especial.*

**CANVI D'ÚS.** La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis. Es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus.

## **Article 20. USOS PROHIBITS**

En el sòl no urbanitzable, en general, no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats de cada zona.

Segons l'art 47.7 de la LUC, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

Per tant quedaran prohibides totes les activitats que puguin perjudicar la naturalesa d'aquest sòl i que no estiguin descrits en l'article 9 d'aquest document.

## **Article 21. ELEMENTS INTERESSANTS**

Cal preservar tot Element Protegit per raons arquitectòniques, culturals, històriques, constructives o artístiques. Aquests elements quedaran identificats en la fitxa del Catàleg de Protecció de la masia o casa rural corresponent com a “*Element d'interès*”.

## **Article 22. ELEMENTS INTERIORS**

S'entén que la rehabilitació o reforma d'un edifici abarca tant l'exterior com l'interior. Per tant la voluntat del Pla Especial vol fugir de considerar mantenir els elements i característiques formals exclusivament de l'exterior i preservar també els de l'interior, per considerar que tot és arquitectura i llegat cultural. Per tant, tota obra d'interior dels habitatges haurà de respectar els elements, murs i obertures interiors i en el cas de voler intervenir de manera que la reforma afecti elements bàsics, s'haurà de procurar que l'edifici i el llegat arquitectònic del mateix continuï sent llegible.

## **Article 23. NORMATIVA ESPECÍFICA**

La normativa i el nivell de protecció dels diferents edificis estan descrits en les fitxes corresponents de manera específica, entenent cada edifici com a singular, i per tant sense poder generalitzar criteris.

A través de la fitxa es regularan els aspectes següents:

- **Tractament de la volumetria original:** ús admès, condicions d'intervenció específiques; materials; textures, cromatismes, manteniment de la relació de plens i buits.
- **Concreció dels volums** susceptibles per ser utilitzats pels usos de l'article 47.3 del LUC, concretant condicions d'intervenció i l'ús.
- **Descripció dels volums** no utilitzables per als usos previstos de l'apartat anterior i concreció de la seva necessitat de desaparició.
- **Ús** proposat
- **Condicions d'ordenació** de l'edificació i l'entorn de l'assentament.
- Concreció de la possibilitat d'autoritzar la **divisió horitzontal**.
- **Condicions específiques d'accés i serveis**, aparcament i de cadascun dels serveis.
- **Elements especials a preservar i altres condicions específiques** (elements especials a preservar de l'edificació i/o assentament, tanques, ..., conveniència d'estudi d'impacte i integració paisatgístic...)
  
- **-Detecció de risc.** Qualsevol risc reconegut es precisarà a la fitxa corresponent a cada masia. La fitxa especificarà les característiques de l'entorn de la masia i en concret especificarà la presència i tipologia de risc (geològic, d'inundació, incendi...). Si el risc està reconegut en informes sectorials, caldrà fer-ne esment.

## **Article 24. PROCEDIMENT PER A L'APROVACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE DE PROJECTES D'EDIFICACIÓ.**

**Art. 24.1.** Els **projectes** que només comportin obres de **conservació**, d'**adequació**, de **millora** o de **manteniment** d'un **ús** existent admès per aquest Pla Especial, resten únicament subjectes a llicència municipal.

art 50.1 del Text Refós de la LLUC

**Art. 24.2.** En sòl no urbanitzable, els **projectes de reconstrucció** o de **rehabilitació de masies i cases rurals** i els **projectes d'activitats d'explotació de recursos naturals** han d'ésser sotmesos:

- A informació pública per l'Ajuntament, durant un termini de vint dies.
- A l'informe vinculant de la comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en un termini de dos mesos. La llicència municipal corresponent només es pot atorgar si l'esmentat informe és favorable.
- A l'informe de la Comissió Municipal de Patrimoni en cas d'existir.
- Llicència municipal

## **Article 25. DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA DE PROJECTE EN ELS ELEMENTS DEL CATÀLEG.**

Els projectes d'intervenció sobre les masies i cases rurals que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:

- **Aixecament planimètric** complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que el componen; així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
- **Reportatge fotogràfic** detallat i 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.
- **Estudi historiogràfic** complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.
- **Memòria** que justifiqui la conveniència o necessitat de les obres de modificació.

## **Article 26. COMISSIÓ MUNICIPAL DEL PATRIMONI**

Amb l'objectiu d'assolir un major nivell de qualitat i de solvència tècnica i científica en la valoració sobre les possibles intervencions en les masies i cases rurals del Catàleg, es podrà constituir una Comissió Municipal del Patrimoni, de caràcter interdisciplinari, amb l'objectiu d'assessorar en l'atorgament de llicències i/o aprovació de projectes d'intervenció sobre els elements del Catàleg, mitjançant les següents funcions bàsiques:

- Emetre informes previs a la concessió de llicències d'obres o a l'aprovació de projectes, d'intervenció sobre elements de Catàleg els seus entorns.
- Valorar l'adequació de les intervencions realitzades en relació a les llicències i projectes aprovats.
- Emetre informes sobre modificacions del Catàleg.

## **Article 27. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

Tots els habitatges que es reformin, rehabilitin o restaurin d'acord amb els objectius d'aquest Pla Especial, hauran de sol·licitar la llicència de segona ocupació, i per la seva concessió serà obligatòria la inspecció municipal. En cas que les obres no s'hagin fet d'acord amb la llicència, s'aplicarà el règim disciplinari que la Llei preveu, i es podrà sol·licitar a les companyies subministradores d'aigua i electricitat la no concessió de servei.