



Sistematització del planejament urbanístic

2

**Directrius de
contingut per
al catàleg de
masies i cases
rurals**



Desembre 2008



ASSOCIACIÓ CATALANA
DE MUNICIPIS I COMARQUES

PTOP

ÍNDEX

	Pàg.
INTRODUCCIÓ	3
I. CONTINGUT DEL CATÀLEG DE MASIES	5
I. 1. CONCEPTES BÀSICS	5
FUNCIONS DEL CATÀLEG	
MASIES I CASES RURALS	
RAONS PER A INCLOURE UNA CASA AL CATÀLEG	
USOS ADMESOS	
PROTECCIÓ PATRIMONIAL	
PROTECCIÓ DEL PAISATGE	
DETECCIÓ DEL RISC	
I. 2. REGULACIÓ EN EL CATÀLEG	10
LA FINCA	
RECONSTRUCCIÓ DE RUÏNES	
TRACTAMENT DE LES EDIFICACIONS	
AMPLIACIONS	
DIVISIÓ HORITZONTAL	
SERVEIS, ENTORN I ACCÉS	
CANVIS D'ÚS	
II. DOCUMENTACIÓ DEL PEM	15
II.1. DOCUMENTS DEL CATÀLEG	
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	
PLÀNOLS	
NORMATIVA URBANÍSTICA	
FITXES	
II.2. FITXA MODEL	17
DADES BÀSIQUES	
DESCRIPCIÓ DE LA MASIA ACTUAL	
JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ DE LA MASIA	
DETERMINACIONS NORMATIVES PER A L' ASSENTAMENT	
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET	
III. TRAMITACIÓ D'UN PEM	21
INFORMES A SOL·LICITAR	
ACRÒNIMS	23

INTRODUCCIÓ

La preservació del sòl no urbanitzable i els seus valors és un dels trets més rellevants de la regulació urbanística a 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 o socials, cal que estiguin incloses en un catàleg específic de planejament urbanístic.

Els efectes del catàleg de masies són globals: incideix en el model d'ordenació del municipi, concretant criteris sobre el foment de l'habitatge en les edificacions preexistents, evitant tant el despoblament com les noves ocupacions de sòl; conserva el paisatge; reforça l'activitat econòmica en el sòl no urbanitzable; i incideix en la sostenibilitat territorial d'acord amb els principis de l'autonomia local.

La figura de planejament idònia per a la identificació i la regulació de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, en els casos de planejament no adaptat a la Llei, és un pla especial urbanístic, en concret el Pla especial del catàleg de masies, en endavant PEM.

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 dels catàlegs, 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.

Per a l'elaboració d'aquests criteris, s'ha analitzat la variada tipologia de masies i cases rurals de Catalunya sota el marc de la legislació vigent.

Aquest document és una síntesi de les conclusions de les sessions de treball de 10 de desembre de 2007 al Castell de Montesquiú (Osona), del 14 de gener de 2008, duta a terme pels serveis tècnics i jurídics de la Direcció General d'Urbanisme i els representats de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, així com les consultes dutes a terme durant l'any 2008, pel grup de treball específic de seguiment, que ha comptat amb la participació de representants polítics i tècnics de l'AMC i l'FMC.

Aquests criteris de contingut i documentals seran aplicables per als nous catàlegs i aquells que en l'actualitat estiguin en un tràmit inicial.

I. CONTINGUT DEL CATÀLEG DE MASIES

I. 1. CONCEPTES BÀSICS

FUNCIONS DEL CATÀLEG

La funció principal del catàleg és recuperar les masies i les cases rurals d'acord amb els criteris dels 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.

La rehabilitació de les masies ha de suposar el manteniment del paisatge rural sense desvirtuar-lo. El catàleg ha de tenir un grau de concreció suficient que permeti identificar les condicions de rehabilitació o de reconstrucció de l'assentament o de les edificacions, mitjançant la corresponent llicència d'edificació, o bé, si escau, mitjançant un pla especial urbanístic específic per a la masia o casa rural.

El catàleg de masies o PEM és un document normatiu que, a través de fitxes detallades, ofereix una protecció física i determina els mecanismes d'intervenció en totes les masies i cases rurals seleccionades. Disposar de PEM dóna seguretat jurídica en clarificar quin és el ventall d'usos admesos en cadascuna de les edificacions; permet disposar de condicions d'ordenació concretes amb una tramitació reglada.

El catàleg de masies, quan forma part del POUM, té rang de planejament general; quan es tramita independentment a través d'un pla especial (PEM) té rang de planejament derivat.

Cal diferenciar el catàleg de l'inventari; aquest últim és el recull informatiu (llista o fitxa) de totes les edificacions o assentaments en el medi rural, on es detallen les seves característiques físiques i administratives actuals: localització, coordenades UTM, estat de l'edificació i característiques, titularitat, legalitat de la implantació, ús, nombre d'habitatges existents, serveis, accessos i observacions si cal.

Previ a la confecció del catàleg de masies PEM, es recomana disposar d'un inventari de totes les edificacions existents en el sòl no urbanitzable per tal de facilitar la tria de les edificacions que posteriorment formaran part del catàleg.

MASIES I CASES RURALS

En el medi rural podem trobar assentaments edificats (masies o cases rurals) 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.

S'entén per masia la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal.

S'entén per cases rurals, les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera, com són els molins d'aigua i de secà, les estacions ferroviàries, les bòviles, les instal·lacions preindustrials, les antigues centrals hidroelèctriques, etc.

S'entén per edificació de caràcter annex o auxiliar, les cabanyes, els masets, les pallisses, els coberts, etc., complementàries a la principal d'habitatge.

Les edificacions aïllades com les cabanes, les bordes, els masos, fargues, balnearis, les cabanes de carboners, pletes de bestiar, els magatzems, coberts o les altres edificacions pròpies del sòl no urbanitzable que no són o no han estat habitatge familiar no poden incorporar-se al catàleg de masies amb aquesta finalitat. Tampoc poden incorporar-se al PEM les altres edificacions pròpies del medi rural; si aquestes tenen un valor o interès que requereixi la seva regulació urbanística, cal incorporar-les al catàleg de béns del municipi, amb el corresponent grau de protecció.

RAONS PER A INCLOURE UNA CASA AL CATÀLEG

A l'hora de desenvolupar l'article 47.3 de la LUC, les raons poden ser:

- 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 en la història; influència en la configuració dels assentaments en el territori, etc.
- Mediambientals: quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.
- Paisatgístiques: aquelles edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.
- Socials: aquelles que afavoreixen el reequilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació de la població ja sigui com a primera residència o com a segona.

També són motiu d'inclusió en el catàleg:

- a) El fet de tractar-se de masies o edificacions residencials datades amb anterioritat a 1956. En aquest cas cal que existeixin evidències físiques (restes edificades) que permetin determinar l'emplaçament i la superfície que ocupava originàriament i es compleixin els requisits que determina aquest document.
- b) El desenvolupament de planejament de rang superior: per determinacions contingudes en plans territorials, plans directors urbanístics, catàlegs de paisatge i altres plans sectorials.

USOS ADMESOS

Els usos admesos són els definits a l'article 55.1 del RLUC.

Sobre aquesta qüestió es fan les consideracions següents:

- a) Habitatge familiar
- b) Turisme rural: ha de permetre el manteniment de la explotació existent. S'ha de tractar d'una modalitat d'allotjament rural independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal.
- c) Usos artesanals: s'admeten vinculats a l'habitatge familiar, en el benentès que són edificacions pròpies del medi rural, són els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Per exemple, l'elaboració de formatges d'una explotació ramadera, sales d'especejament de carn, o activitats que tinguin en l'espai rural i el paisatge la seva identitat.
- d) Activitats professionals: s'admeten conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.).
- e) Restauració
- f) Educació en el lleure: s'admeten els usos lúdicoforatiu.
- g) Desenvolupament rural: s'admeten aquelles activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.
- g) Hoteler: només és admissible si es disposa d'un sostre aproximat de 1.000 m². No s'admeten hotel apartament ni els usos d'hotel en condomini.
- h) Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació: només són admissibles si es disposa d'un sostre mínim de 1.000 m², i quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques.

Cal posar especial atenció en quins usos s'admeten en les masies situades en indrets amb molt pendent o bé amb algun risc reconegut.

Per als volums no susceptibles de ser utilitzats per als usos definits en l'article 47.3 de la LUC, és aplicable el règim d'ús del sòl no urbanitzable d'acord amb la legislació i planejament vigent al municipi.

PROTECCIÓ PATRIMONIAL

No s'ha de confondre el catàleg de béns a protegir del municipi amb el catàleg de masies.

Mentre que en un catàleg de béns es poden incloure i protegir elements construïts "simbòlics", segons les diverses categories o nivells de protecció que normalment es regulen a través d'un PEP, en un catàleg de masies o PEM, la finalitat és recollir les construccions rurals tradicionals, habitades o no, que permetin mantenir el teixit rural viu i que presentin un estat de conservació suficient per acreditar la seva rehabilitació i adequació en els usos previstos per la Llei.

El catàleg de masies, en coherència amb l'objectiu de preservació dels valors del territori, ha d'incloure les masies i les cases rurals situades en sòl no urbanitzable que formin part del Pla especial de protecció del patrimoni del municipi (PEP), dels precatàlegs definits pel planejament i/o que estiguin protegides sectorialment per raons arquitectòniques o arqueològiques, com és el cas de ser declarades Bé cultural d'interès nacional (BCIN), Bé cultural d'interès local (BCIL) d'acord amb la Llei LPCC, o els elements d'interès municipal (EIM) també anomenats de protecció urbanística. Aquesta protecció que es superposa, suposa necessàriament un tractament més acurat en la recuperació de la masia i de la casa rural.

Quan la masia també forma part del catàleg de béns culturals d'interès, el catàleg de masies ha de contenir la informació relativa als nivells de protecció patrimonial tal com ho faria el catàleg de béns.

En coherència amb el nivell de protecció, el catàleg de masies ha d'especificar el nivell d'intervenció deixant clar quins elements s'han de conservar i quins han de desaparèixer.

PROTECCIÓ DEL PAISATGE

El planejament territorial o director, així com les cartes de paisatge poden haver definit entorns d'interès paisatgístic que cal reflectir, informativament i normativament, també al catàleg de masies.

Pel que fa a la preservació dels valors paisatgístics de la masia o casa rural, els possibles criteris d'intervenció han de fer referència, almenys, als aspectes següents:

➤ Visibilitat

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

➤ Localització

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

➤ Organització

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

➤ Composició

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

➤ Significació

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

➤ Funcionalitat

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

DETECCIÓ DEL RISC

Qualsevol intervenció proposada en masies del catàleg situades en un indret amb risc natural reconegut, s'ha de precisar a la fitxa corresponent.

El catàleg ha d'especificar les característiques de l'entorn de la masia, en concret, especificar si hi ha risc geològic, d'inundació, d'incendi, etc., públics i notoris o reconeguts en diferents informes sectorials; en aquest cas la fitxa del catàleg ha d'establir les precaucions i/o les mesures a adoptar en cada cas.

Només és possible la recuperació d'edificacions dins de la Q10 si es tracta d'antics molins i sempre que l'ús no suposi la pernoctació (o la permanència continuada de les persones).

És recomanable consultar el mapa (o estudi) de perillositat geològica i els estudis d'inundabilitat i de risc d'incendi del municipi. La presència d'un risc pot suposar una important limitació en l'ús de la masia o casa rural.

I. 2. REGULACIÓ EN EL CATÀLEG DE MASIES

Els aspectes de contingut i l'objecte de regulació, bé amb caràcter general a la normativa del PEP, o bé específicament a la fitxa de la masia, són els següents:

LA FINCA

La rehabilitació de la masia no ha de suposar la segregació de la finca. Només és admissible si hi ha interès social o si 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.

La regulació de la catalogació d'una masia ha de deixar clar el tractament de la finca a la qual està vinculada.

Cal recordar que en cas de segregació, en els termes assenyalats en l'article 55.1 RLUC, aquest remanent de la finca ha de ser inedificable.

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 reconegut.

Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies només per raons socials i quan reuneixi tots els requisits següents:

- a) 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 la coberta.
- b) Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m².
- c) Implantació topogràfica adequada.
- d) Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.

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

En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.

Aquestes reconstruccions, no poden provocar un greuge comparatiu legal amb la sol·licitud d'una casa nova a la qual s'exigeix vinculació a activitat agrícola i/o ramadera i justificació de la necessitat de gestionar i controlar l'explotació familiar.

TRACTAMENT DE LES EDIFICACIONS

➤ Manteniment de l'estructura bàsica i funcionalitat de l'edificació.
Sempre cal mantenir la tipologia aparent tant exterior com interior. S'ha de cuidar especialment el tractament de l'edificació principal i/o original.
En qualsevol cas la composició de les obertures, els materials i el cromatisme seran els propis del lloc.
Caldrà també complir els requisits derivats de la normativa d'habitabilitat i d'incendis.

➤ Substitució de l'edificació.
No és admissible el trasllat de l'edificació.
Només és admissible 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 ha de reproduir fidelment la volumetria original i no pot suposar un impacte paisatgístic més gran. Atesa l'excepcionalitat s'estudiarà cas a cas aportant un estudi d'impacte i integració paisatgística . Sempre cal un PEU.

➤ Materials.
En la rehabilitació de les masies cal utilitzar materials i colors coherents amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn.
Els materials seran els mateixos del lloc. En aquest sentit, és especialment important definir les característiques de la fusteria.

AMPLIACIONS

Tenint en compte que l'objectiu general del catàleg de masies és la rehabilitació i la recuperació de les volumetries preexistents a l'assentament, en general no s'admeten ampliacions de l'edificació.

Malgrat tot, hi ha masies i cases rurals 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 volums no reutilitzables.

En aquests casos, cal prioritzar l'ampliació a través de la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal, evitant al màxim les noves ocupacions.

L'ampliació ha de ser la mínima imprescindible i directament relacionada amb el nou ús de l'assentament.

El catàleg ha de definir i concretar quan, on, com i en quina quantia, s'admet l'ampliació en funció de l'ús assignat.

També determinarà el tràmit i/o instrument necessari per a la seva avaluació.

Sempre cal aportar el projecte concret i es recomana, en els casos en què la superfície total superi els 1.000 m², tramitar un pla especial urbanístic per concretar-ho.

Quan la masia es destina a habitatge permanent, excepcionalment, s'admet l'ampliació del volum fins a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

En conseqüència, l'ampliació ha d'estar convenientment justificada i ha de respondre a la necessitat de:

- a) ser dotades d'un ús col·lectiu, atesa la seva tipologia i entorn
- b) o d'assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

Només s'admeten ampliacions una sola vegada. El catàleg de masies, a través de les fitxes, ha de concretar quines són les edificacions que admeten alguna ampliació, la qualitat i quantia: quina és la configuració i quin el seu llindar.

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

DIVISIÓ HORIZONTAL

La divisió horitzontal ha d'estar justificada; pot reconèixer situacions històriques, herències o preexistents degudament documentades.

S'admet la divisió horitzontal només en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència. El POUM ha d'admetre simultàniament aquesta possibilitat de divisió horitzontal.

El catàleg de masies pot admetre la divisió horitzontal de les construccions amb les condicions següents:

- a) Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- b) Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
- c) La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de: 350 m² per al primer habitatge (principal) i de 150 m² la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà un PEU.
- d) 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.

SERVEIS, ENTORN I ACCÉS

Cal garantir serveis, accés i estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús. També cal garantir el tractament acurat del recinte de la masia.

Cada fitxa ha de determinar les actuacions mínimes necessàries en matèria d'accés i serveis, especificant aquells aspectes que cal millorar o adequar.

Si el condicionament de l'accés existent suposa una obra rellevant, l'edificació no pot ser incorporada al catàleg de masies.

També caldrà que es concreti l'àmbit sobre el qual es pot intervenir, entès com entorn de la masia.

CANVIS D'ÚS

El catàleg de masies determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, diferenciant les edificacions susceptibles per l'ús d'habitatge de les que no ho són.

La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis.

Previ a implantar qualsevol nou ús (admès per la legislació vigent) a la masia, caldrà analitzar la seva compatibilitat, tant amb l'estructura i característiques de les edificacions, com en les del seu entorn.

Quan es proposi un canvi d'ús, es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.

II. DOCUMENTACIÓ DEL PEM

II.1. CATÀLEG DE MASIES

La documentació bàsica que ha de contenir el pla especial del catàleg de masies (PEM) és la següent:

- Memòria justificativa
- Plànols
- Normativa
- Fitxes

MEMÒRIA

Memòria justificativa dels criteris adoptats, pel que fa a les raons previstes a l'article 47.3 LUC que determinen la preservació i la recuperació de les masies i cases rurals.

La memòria ha de contenir de manera orientativa:

1. Antecedents
2. Justificació de la proposta, criteris adoptats.
3. Aspectes que es regulen normativament.
4. Llistat de totes les masies i cases rurals incloses en el catàleg i potencials que se'n deriven.

Es recomana incorporar un inventari de les edificacions preexistents en el sòl no urbanitzable del municipi, per tal de facilitar la justificació de la tria de les masies incorporades al catàleg.

PLÀNOLS

Plànol general de localització de les masies i cases rurals, identificades amb el mateix nom o/i número identificador de la fitxa.

També es pot acompanyar amb la identificació, de les masies i cases rurals objecte de catàleg, sobre un ortofotomapa.

El plànol general serà sobre base cartogràfica de l'ICC a escala 1/5.000 (cartografia oficial de Catalunya).

NORMATIVA

La normativa urbanística d'un catàleg de masies ha de contenir totes aquelles disposicions generals i particulars necessàries per a garantir la correcta recuperació de les masies, regulant els aspectes comuns propis de les característiques del municipi i que no s'especifiquen en la fitxa concreta de cadascuna de les masies i cases rurals.

Normativa que, de manera orientativa, ha de contenir:

1. Disposicions generals: naturalesa, àmbit territorial i vigència.
2. Determinacions del PEU per a la restauració de l'edificació:
 - Determinacions per al desenvolupament de l'article 50.3 LUC.
 - Directrius per les llicències, d'acord amb les peculiaritats del municipi per al desenvolupament de l'article 51 LUC.
3. Determinacions del PEU en relació amb els usos admissibles:
 - Desenvolupament de l'article 47.3 LUC.
 - Regulació específica per a la implantació de determinats usos.

En definitiva, la normativa del PEU ha de regular el contingut i la documentació mínima imprescindible per a la tramitació de la llicència.

Es recomana que es reguli específicament pel que fa a la composició volumètrica original, la divisió horitzontal, els usos, els llindars d'ampliació, el risc, els accessos i els serveis.

FITXES

Fitxes individuals de cadascuna de les masies o cases rurals objecte de catàleg, numerades per a permetre la seva identificació en els plànols, amb les dades bàsiques, descripció de l'estat actual, etc.; justificació per a la seva recuperació; determinacions vinculants; i altres limitacions específiques per a un ús concret.

A continuació es descriu el seu contingut, a través de la fitxa model.

II.2. FITXA MODEL

1

DADES BÀSIQUES

Nom i número identificador;

Indret on es localitza (adreça postal).

Dades cadastrals (polígon, parcel·la i superfície i data de la darrera transmissió patrimonial).

Coordenades UTM (x, y).

Qualificació urbanística: tipus de sòl no urbanitzable i codi identificador.

Grau de protecció o identificació del valor: natural, paisatgística, arqueològica, arquitectònica, presència en algun inventari, etc.

Localització en el plànol topogràfic i en l'ortofotomapa a escala 1/5.000 de l'ICC (enquadrament que permeti visualitzar el conjunt edificat i el seu entorn).

Fotografies tant del context paisatgístic com del conjunt construït i detalls.

2

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA ACTUAL

Descripció del conjunt de l'assentament i entorn paisatgístic (accés i característiques; època o èpoques).

Descripció de les volumetries (característiques, alçades i superfícies); època de construcció, materials. Annexar croquis acotat i orientat.

Ús actual i titularitat pública o privada (clarificant o no la seva vinculació a una explotació agrícola).

Estat de conservació de la masia o assentament, descripció dels serveis existents.

Situació de risc (inundabilitat, geològic, incendi, altres).

Accessibilitat des del camí públic fins a la masia (característiques del traçat, pendents, estat de conservació, etc.).

3

JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ DE LA MASIA

Descripció detallada de les raons que justifiquin la seva inclusió d'acord amb l'article 47.3 LUC.

4

DETERMINACIONS NORMATIVES PER A LA MASIA O CONJUNT

a)

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 d'acord amb els usos assenyalats en l'article 47.3 del LUC, concretant condicions d'intervencions 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, cas per cas.

Condicions específiques d'accés, aparcament i de cadascun dels serveis.

b)

Elements especials a preservar i altres condicions específiques (elements especials a preservar de l'edificació i/o assentament, tanques, conveniència de tramitació de pla especial urbanístic, criteris paisatgístics d'intervenció, conveniència d'estudi d'impacte i integració paisatgística; etc.).

5

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

Les que requereixi l'especificitat de l'edificació o masia per tal d'incorporar-hi el nou ús: informes sectorials, contingut documental de sol·licitud de llicència d'acord amb l'article 51.3 LUC.

MODEL

Pla especial de les masies i cases rurals de - nom del municipi i/o log -

NOM	Núm. identificador	
<p>LOCALITZACIÓ Indret: Adreça postal:</p> <p>DADES CADASTRALS : Polígon, parcel·la, superfície; data de la darrera transmissió patrimonial.</p> <p>Coordenades UTM: x =....., y =</p> <p>DADES URBANÍSTIQUES Qualificació del sòl: nom del tipus de SNU i clau x ● Identificació al plànol de la casa a preservar (...)</p> <p>Protecció actual: figura i grau de protecció: natural, paisatgística, arqueològica, arquitectònica, presència en algun inventari, etc.; espai PEIN aprovat en data .../ BCIL / ...</p>	<p><i>Localització de la masia o conjunt, s'ha d'identificar amb un perímetre de color vermell, o punt roig, sempre sobre cartografia ICC d'escala 1/5.000</i></p>	
<p><i>Fotos de la casa a preservar (volum principal)</i></p>		<p><i>Foto de la casa o conjunt i el seu entorn</i></p>

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Descripció del lloc i/o conjunt; descripció de la volumetria i sostre edificat (característiques, alçades i superfícies); característiques, època o èpoques de construcció, materials (volumetria, tipologia i entorn actual): *tres edificacions agrícoles formant un conjunt a l'entorn de l'era. Volum de dues plantes i cos annex de ...de carreus de pedra ... El sostre total edificat és de ... m²s. No disposa d'arbrat a l'entorn immediat.*

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Tipus de titularitat: pública o privada, clarificant la seva vinculació o no a una explotació agrícola o altres usos (explotació agrícola, casa de colònies, taller, negoci familiar, activitats de lleure, ús assistencial, sociocultural, terapèutic, etc.) . Habitatge sí o no; temporal o permanent.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

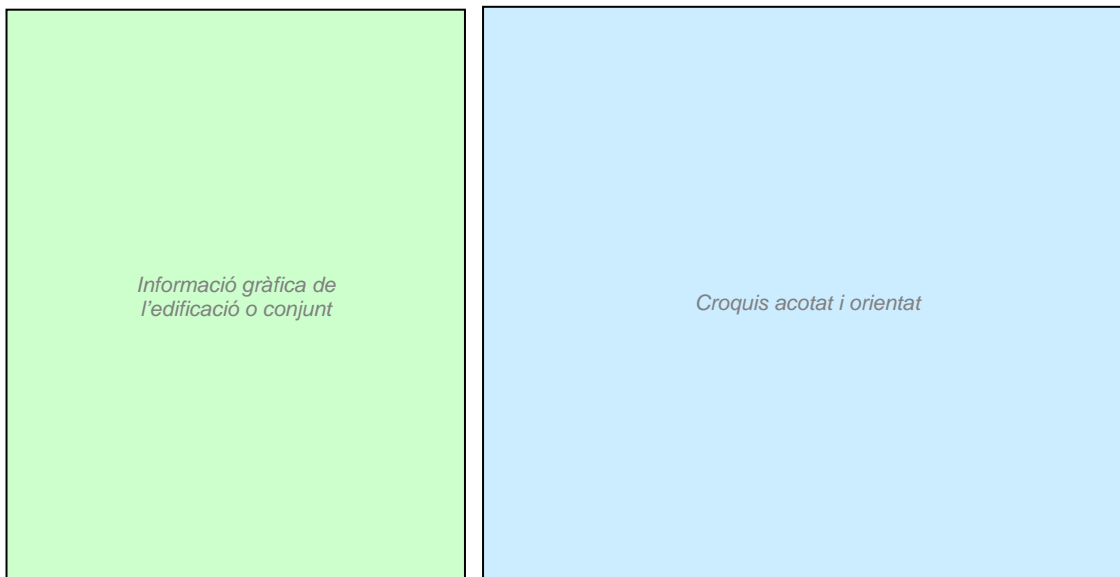
Estat de conservació: molt bo / bo / millorable / deficient; Nou / reconstruït l'any / antic / problemes estructurals / necessitat de reconstruir la coberta / etc.; disposa de subministrament elèctric o altra energia, xarxa d'aigua potable i sanejament autònom (fosa sèptica).
 Especificar riscos naturals: situació respecte al bosc i/o el nucli / risc d'incendi o inundació / etc.

ACCESSIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS:

Camí privat o públic (característiques del traçat, pendents, estat de conservació, etc.); carretera: nom, estat de conservació; pavimentació, etc.

MODEL

Pla especial de les masies i cases rurals de - nom del municipi i/o log -



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històric- estilística: *època de construcció, S. XVIII / 1900/ anterior a 1930/ a 1950/ a 1980;* paisatgístiques i socials; raons d'equilibri territorial: *posició en el territori visibilitat des dels recorreguts principals;* en relació amb l'ús inicial, l'estructura del medi rural del municipi; etc.

DETERMINACIONS NORMATIVES

TRACTAMENT DE LA VOLUMETRIA ORIGINAL:

Condicions d'intervenció sobre el volum original; manteniment del volum principal; materials; textures; cromatisme; obertures, etc.

VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS PER ALS USOS DE L'ARTICLE 47.3 LUC:

Identificar els volums a rehabilitar, a recuperar, a suprimir, etc.

ÚS PROPOSAT:

Ús principal proposat i altres usos permesos. Nombre d'habitatges. Concreció de la possibilitat d'admetre o no la divisió horitzontal.

VOLUMS NO UTILITZABLES PELS USOS PREVISTOS I ALTRES LIMITACIONS:

Si s'escau valorar l'aplicació de l'art. 50.3 LUC establint les limitacions als usos previstos a l'apartat anterior.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, ENTORN, EDIFICACIÓ, SERVEIS I ACCÉS:

Especificar les condicions d'ordenació de l'entorn paisatgístic a condicionar, obres permeses, definició de materials admesos. Ús d'energies alternatives i renovables, garantia de sanejament autònom i sostenible, limitació de noves esteses de cablejat aeri, etc. Característiques de l'arranjament del camí d'accés. Entorn paisatgístic a condicionar, obres permeses, definició de materials, cromatisme vegetació i arbrat admesos.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES

Especificar els elements interiors i exteriors a preservar per raons sectorials. Possibilitat o no de tanques. Reserva d'aparcament adaptada a l'ús. Condicions per a la resta de la finca. Tramitacions específiques. Si s'escau especificar l'obligatorietat de la redacció d'un pla especial urbanístic, per raó de l'ús proposat o de l'entorn paisatgístic o de la complexitat de la rehabilitació arquitectònica.

III. TRAMITACIÓ D'UN PEM

La tramitació del catàleg de masies es farà d'acord amb l'article 50 de la LUC.

Excepcionalment, algunes de les fitxes del catàleg requeriran, i quan així ho hagi previst la fitxa, la tramitació d'un PEU específic.

INFORMES A SOL·LICITAR

- Genèrics:
 - Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural
 - Departament de Medi Ambient i Habitatge
 - Direcció General d'Arquitectura i Paisatge; en relació amb les fitxes que tenen com a justificació la raó paisatgística o estan en indrets de valor paisatgístic reconegut.
- Altres informes en casos puntuals:
 - Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, quan hi ha béns a protegir.
 - Direcció General de Turisme, aquelles fitxes que admeten algun ús turístic molt específic (hotel).
 - Direcció General de Carreteres, si està en la seva àrea d'influència.
 - Agència Catalana de l'Aigua, si hi ha aqüífers protegits o indicis d'inundabilitat.
 - Institut Geològic de Catalunya, en cas d'algun tipus de risc geològic.

I els que siguin específicament necessaris per les característiques del municipi (fronterer, costaner, etc.), o per raó de l'especificitat d'emplaçament d'alguns usos proposats.

La llicència de reconstrucció i rehabilitació de les masies del catàleg ha de seguir el procediment establert a l'article 58 del RLUC.

Els projectes que només comportin obres de conservació, adequació, millora o manteniment de l'ús existent admès per l'ordenament urbanístic, resten únicament subjectes a la llicència municipal, qualsevol altra intervenció o ampliació d'ús o densitat, requerirà del tràmit establert en el RLUC.

ACRÒNIMS

ACA	Agència Catalana de l'Aigua
AMC	Associació Catalana de Municipis i Comarques
Art.	Article
DG	Direcció general
FMC	Federació de Municipis de Catalunya
ICC	Institut Cartogràfic de Catalunya
LUC	Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya
LMU	Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'urbanisme
LPCC	Llei 9/93, de 30 de setembre, de patrimoni cultural català.
LSE	Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo (BOE 29.05.07)
pàg.	Pàgina
PEM	Pla especial del catàleg de masies i cases rurals
PEP	Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg de béns
PEU	Pla especial urbanístic
POUM	Pla d'ordenació urbanística municipal
Q10	Inundabilitat: 10 anys de període d'avinguda
RLUC	Decret 308/2005, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
UTM	Coordenades <i>Universal Transverse Mercator</i>