



Ajuntament d'Argençola

Text Refós

Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en el sòl no urbanitzable

Annex justificatiu esmenes Text Refós

Redacció

Solé-Roman Arquitectes s.l.
Jordi Solé Sans, Arquitecte
Xavier Roman Viñas, Arquitecte

Gestió

Lupe Serraima Milian
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Octubre 2015

1. Annex justificatiu esmenes Text Refós.	2
1.1. Departament de Territori i Sostenibilitat. Acord Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), en la sessió de 17 de juliol de 2015.	2
1.2. Esmenes incorporades d'ofici per l'Ajuntament d'Argençola	8

1. Annex justificatiu esmenes Text Refós.

1.1. Departament de Territori i Sostenibilitat. Acord Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), en la sessió de 17 de juliol de 2015.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), en la sessió de 17 de juliol de 2015, va aprovar definitivament el Pla especial urbanístic del catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, d'Argençola, supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'Ajuntament i degudament diligenciat, que incorpores una sèrie de prescripcions.

A continuació s'incorporen les prescripcions sol·licitades i el seu trasllat al document definitiu de planejament (en vermell transcripció de l'acord, en blau descripció de l'esmena introduïda):

- 1. Cal actualitzar l'apartat 1.7.1 de la memòria tenint en compte que el planejament urbanístic general vigent al municipi d'Argençola són les Normes de planejament urbanístic. Municipis de la Catalunya Central, aprovades definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 18 de febrer de 2015 i publicades al DOGC en data 13 de març de 2015 i, en conseqüència, caldrà actualitzar les transcripcions dels articles del planejament urbanístic general realitzades en aquest apartat. En aquest mateix sentit, cal modificar l'article 4 de la Normativa de Pla especial.*

Es modifica en els Acrònims el nom del planejament municipal.

Es modifica data aprovació normativa apartat 1.7.1.

S'actualitzen les transcripcions dels articles del planejament urbanístic general

Es modifica l'article 4 de la normativa.

- 2. Cal justificar en l'article 12.1 lletra g) de la Normativa del Pla especial l'admissió de les activitats destinades a la prestació de serveis contemplades en l'ús artesanal en el medi rural, tot aclarint de quina prestació de serveis es tracta.*

El redactat actual és :

g.- Ús artesanal en el medi rural: Comprèn les activitats vinculades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la comercialització de productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial, així com les destinades a la prestació de serveis.

Atès que el redactat es idèntic al PEM de Calonge de Segarra aprovat recentment es proposa introduir al final " relacionats amb aquesta activitat", amb la qual cosa l'apartat 12.1.g quedarà:

g.- Ús artesanal en el medi rural: Comprèn les activitats vinculades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la comercialització de productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial, així com les destinades a la prestació de serveis relacionats amb aquesta activitat.

3. Cal suprimir en l'article 13.2 lletra a) de la Normativa del Pla especial, la referència a la possibilitat de constituir un nou habitatge per raons familiars en els volums complementaris atès que aquest fet ja queda contemplat en el propi article 14 de la Normativa del Pla.

El redactat actual és :

13.2.a.- Ús d'habitatge en sòl rústic: El programa principal de l'habitatge (sala, menjador, cuina, bany i dormitori principal) s'haurà d'ubicar dins del volum principal (vermell), podent-se ubicar peces complementàries en els volums complementaris (taronges). En cap cas aquestes peces poden constituir un nou habitatge a no ser que es justifiqui la seva necessitat per raons familiars, en aquest cas hauran de constituir una única entitat registral i no es podrà autoritzar cap tipus d'activitat associada a l'explotació de l'habitatge. No es podran destinar a habitatge les construccions catalogables anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi que no siguin o hagin estat habitatge, ni les construccions rurals en desús.

L'article 14 de la normativa del pla fa referència als habitatges vinculats al camp regulats per l'article 47.6.b del TRLUC. En aquest article es regulen els habitatges propis del PEM. Atès l'exposat, es conservarà el redactat original de l'article.

4. Cal revisar el redactat de l'article 17.3 lletra c), tenint en compte que per tal de possibilitar la divisió horitzontal cal que la superfície mínima necessària que es determina pels habitatges estigui dins el volum principal de l'element catalogat. Cal fer constar en aquest article que, en tot cas, la possibilitat de divisió horitzontal i el nombre màxim d'habitatges queda determinat en la fitxa de cada element catalogat.

El redactat actual és :

17.3.c.- En els volums catalogats (vermells i taronges) que se'ls permet l'ús d'habitatge, d'acord amb l'establert en la part normativa de les fitxes, se'ls podrà autoritzar la divisió horitzontal com a màxim de 2 habitatges. Aquests habitatges hauran de tenir una superfície construïda mínima de 350 m² per l'habitatge principal i 150 m² pel secundari, sempre que es garanteixin les condicions objectives d'habitabilitat regulades per la normativa sectorial.

S'afegeix a l'article el redactat següent: "En tot cas, la possibilitat de divisió horitzontal i el nombre màxim d'habitatges queda determinat en la fitxa de cada element catalogat". L'apartat 17.3.c d'aquest article quedarà:

17.3.c.- En els volums catalogats (vermells i taronges) que se'ls permet l'ús d'habitatge, d'acord amb l'establert en la part normativa de les fitxes, se'ls podrà autoritzar la divisió horitzontal com a màxim de 2 habitatges. Aquests habitatges hauran de tenir una superfície construïda mínima de 350 m² per l'habitatge principal i 150 m² pel secundari, sempre que es garanteixin les condicions objectives d'habitabilitat regulades per la normativa sectorial. En tot cas, la possibilitat de divisió horitzontal i el nombre màxim d'habitatges queda determinat en la fitxa de cada element catalogat.

Revisats el nombre màxim d'habitatges per a cada element catalogat es detecta una errada material en el nombre d'habitatges de la fitxa c-70 Els Concos que per llur superfície només admet 1 habitatge. S'actualitza l'apartat 2.9 "anàlisi tipològic dels elements inventariats" de la memòria justificativa i els seus quadres de superfícies i de numero d'habitatges.

5. Cal modificar l'article 19 de la Normativa de Pla per tal de prohibir qualsevol ampliació sobre les edificacions en ruïnes que siguin susceptibles de reconstruir. La reconstrucció dels elements en ruïnes hauran respectar en tot cas la volumetria original de l'edificació. Cal revisar les fitxes corresponents en aquest mateix sentit.

El redactat actual és :

Article 19 Reconstrucció de ruïnes.

- 1.- Per tal d'autoritzar la reconstrucció d'aquestes edificacions caldrà identificar el cos edificat susceptible de reconstruir o rehabilitar i el seu ús, mitjançant fotografies, croquis (alçada, planta i secció) de manera que permeti la seva reconstrucció, escriptures, registre, cadastre, etc.
- 2.- En cada cas caldrà valorar la necessitat de fer un estudi arquitectònic- arqueològic.
- 3.- En la reconstrucció s'hauran de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc previstos per l'article 16 "Intervenció en l'edificació" de la present normativa.
- 4.- S'admeten ampliacions a les edificacions en ruïnes recuperades d'acord amb els criteris establerts en l'article 18.

Es proposa un nou redactat de l'article tal com segueix:

Article 19 Reconstrucció de ruïnes.

- 1.- Per tal d'autoritzar la reconstrucció d'aquestes edificacions caldrà identificar el cos edificat susceptible de reconstruir o rehabilitar i el seu ús, mitjançant

fotografies, croquis (alçada, planta i secció) de manera que permeti la seva reconstrucció, escriptures, registre, cadastre, etc.

- 2.- En cada cas caldrà valorar la necessitat de fer un estudi arquitectònic- arqueològic.
- 3.- En la reconstrucció s'hauran de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc previstos per l'article 16 "Intervenció en l'edificació" de la present normativa. La reconstrucció dels elements en ruïnes hauran respectar en tot cas la volumetria original de l'edificació.

6. Cal establir normativament, en relació a les mesures de prevenció d'incendis forestals, que per qualsevol tipus de reconstrucció, rehabilitació, ampliació o divisió, de masia o casa rural, serà obligatori adequar el seu entorn a les condicions de protecció establertes a la normativa sectorial. En aquest sentit, cal establir, en cas que els elements es trobin envoltats de massa forestal, l'obligació de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques esporgades.

El redactat actual de l'apartat 1. e de l'article 20 "relació amb l'entorn" es :

e.- Edificis catalogats subjectes a riscos naturals

En cas d'existència de situacions de risc, convenientment identificades en les corresponents fitxes normatives, que puguin afectar la seguretat i el benestar de les persones (incendi forestal, caiguda de roques, esllavissades, inundabilitat) caldrà justificar adequadament les mesures implementades per a la minimització dels riscos naturals detectats. Qualsevol actuació associada a les masies i cases rurals haurà de complir els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials" de l'Agència Catalana de l'Aigua.

[S'afegeix paràgraf en aquest sentit en l'apartat e de l'article 20 Relació amb l'entorn:](#)

e.- Edificis catalogats subjectes a riscos naturals

En cas d'existència de situacions de risc, convenientment identificades en les corresponents fitxes normatives, que puguin afectar la seguretat i el benestar de les persones (incendi forestal, caiguda de roques, esllavissades, inundabilitat) caldrà justificar adequadament les mesures implementades per a la minimització dels riscos naturals detectats. Qualsevol actuació associada a les masies i cases rurals haurà de complir els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials" de l'Agència Catalana de l'Aigua. En relació a les mesures de prevenció d'incendis forestals, per qualsevol tipus de reconstrucció, rehabilitació, ampliació o divisió, de masia o casa rural, serà obligatori adequar el seu entorn a les condicions de protecció establertes a la normativa sectorial. En cas que els elements es trobin envoltats de massa forestal, serà obligatori mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques esporgades.

7. Cal, en general, determinar la superfície construïda que correspon al volum principal de l'element catalogat i determinar el % màxim d'ampliació que admetrà dit element

en funció d'aquesta superfície, tal i com es determina a l'article 18 de la Normativa del Pla.

El document i fitxes especifiquen la superfície dels volums catalogats i en la part de les determinacions normatives de cada fitxa es recull el % d'ampliació. S'afegirà a la normativa un títol V annex 1 amb un quadre de superfícies dels elements catalogats on s'especificarà la superfície dels volums principals, la superfície dels volums complementaris catalogats i el total tal com estan recollides al PEM de Calonge de Segarra de recent aprovació.

- 8. Cal excloure del catàleg els elements en ruïnes 8 (Cal Rabassaret), 12 (Cal Padó) i 85 (Cal Socarrat) atès la escassa entitat dels vestigis, la situació de risc geològic, el risc d'incendi molt alt i a la manca d'accessibilitat rodada preexistent.*

Revisada la documentació de cada element, es considera que Cal Padó i Cal Rabassaret tenen prou vestigis com s'aprecia a les fotografies, que es tenen en compte els possibles riscos establint mesures i que tenen bona accessibilitat ja que actualment el camp agrícola ha envaït el camí d'accés a les ruïnes i sols requereix compactar les terres. Cal Socarrat manca d'accés i per tant s'exclourà la fitxa del catàleg.

- 9. Cal revisar l'apartat de descripció del bé de les fitxes 18 (Cal Galí) i 19 (Cal Joan Jepet) atès que es fan referències mútues entre elles amb els números de fitxa equivocats.*

Es corregeix el nº de fitxa 28>18 / 29>19

- 10. Cal revisar la fitxa 45 (Mas d'en Torres) tenint en compte que en el croquis cal marcar el volum principal com edificació en ruïnes i que cal substituir en les condicions d'ús el nombre d'habitatges admesos establerts en 1 habitatge per cap habitatge, tenint en compte que es tracta d'una torre medieval que es cataloga com a construcció històrica anterior a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi.*

Es revisa. Es marca les ruïnes re construïbles en vermell i a punts i, com l'ús d'habitatge està prohibit, es corregeix i es posa 0 habitatges.

- 11. Cal excloure del catàleg l'element 54 (Cal Barbes) atès que es troba totalment enrunat i, per tant, no és susceptible de reconstruir.*

S'exclou

- 12. Cal justificar la inclusió al catàleg de l'element 91 (La Goda) aportant més informació sobre els vestigis existents, o bé, excloure l'element del catàleg.*

PEM ARGENÇOLA

Atès el seu valor, es considera més oportú la seva exclusió del catàleg, de forma que la seva recuperació quedarà condicionada a la redacció d'un pla especial exclusiu en el qual es documentaran amb precisió els vestigis existents.

S'adjunta acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), en la sessió de 17 de juliol de 2015.

Data: 27 de juliol de 2015

RV: /

RN: 2014 / 055388 / N/

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament d'Argençola
Carrer Major, s/n
08719 Argençola
Anoia

Assumpte: Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable de Argençola.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 17 de juliol de 2015, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, d'Argençola, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

Objecte

L'objecte és la redacció del catàleg específic de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, d'acord amb les determinacions establertes per l'article 50.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Àmbit d'actuació

L'àmbit del document és el sòl no urbanitzable del terme municipal d'Argençola.

Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, el Ple municipal en sessió de data 2 d'abril de 2014 va aprovar inicialment l'expedient, i el va sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al BOP de Barcelona de data 14 d'abril de 2014, al diari la Veu de l'Anoia de data 4 d'abril de 2015, i a la pàgina web municipal en data 12 de maig de 2015, havent-se presentat 13 al·legacions resoltes en sentit divers, segons s'indica al certificat de la secretària municipal de 2 d'abril de 2015.

Posteriorment, el Ple de la Corporació en sessió de data 27 de març de 2015 aprova provisionalment l'expedient, i el tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès pel secretari municipal en data 2 d'abril de 2015.

D'altra banda, a l'expedient consten emesos els informes dels organismes sectorials següents:

- Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme que, en data 14 de juliol de 2014, emet informe on constata que arrel el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, no correspon emetre amb caràcter previ l'informe d'impacte i integració paisatgística sol·licitat.
- Agència Catalana de l'Aigua que, en data 16 de febrer de 2015, emet informe favorable amb diverses consideracions referents a la regularització de l'estat administratiu de l'aprofitament d'aigua, al tractament de les aigües residuals, i a fer constar en determinades fitxes la seva proximitat a les lleres, per les qual en les corresponents intervencions s'haurà d'estar als "Criteris d'Intervenció dels espais fluvials" i a l'obtenció de la corresponent autorització prèvia de l'ACA. Dites consideracions han estat recollides normativament i a les fitxes corresponents.
- Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona que, en data 22 de setembre de 2014, emet informe favorable amb diverses consideracions relatives a la normativa sectorial específica el compliment de la qual queda garantit en la normativa del Pla especial, obligant al compliment de dita normativa sectorial en el procés per a l'atorgament de les corresponents llicències urbanístiques. També s'ha recollit normativament l'obligació que els projectes que comportin la construcció de nous accessos des de la xarxa de carreteres hauran de sol·licitar l'informe preceptiu del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona o altre òrgan competent.
- Endesa que, en data 29 de setembre de 2014, emet informe on fa constar que no es detecten efectes significatius en relació als serveis i infraestructures elèctriques bàsiques en l'àmbit de la seva incumbència.
- Direcció General de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesa, Alimentació i Medi Natural que, en data 18 de setembre de 2014, emet informe favorable condicionat a l'exclusió de les fitxes 30, 31 i 32 corresponen a granges i la fitxa 33 no s'ajusta al concepte de masia tradicional. Dites fitxes es proposa mantenir-les al catàleg atès que les fitxes 30, 31 i 32 es cataloguen per considerar-se construccions rurals en desús susceptibles de rehabilitació per tal de corregir el seu impacte ambiental o paisatgístic negatiu i la fitxa 33 per ser una construcció anterior l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi i cal preservar per raons històriques o arquitectòniques, de conformitat amb el que disposa l'article 47.3 c del Text refós de la Llei d'urbanisme. En cap cas es permetrà cap actuació sobre dits elements amb vista a destinar-los a l'ús d'habitatge familiar.
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya que, en data 28 d'octubre de 2014, emet informe favorable tot recordant que en cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. Dita obligació queda recollida en la normativa del Pla especial.

- Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Ocupació que, en data 9 d'octubre de 2014, emet informe favorable amb diverses consideracions les quals han estat recollides en el document.
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat que, en data 18 de novembre de 2014, emet informe en el sentit que cal recaptar l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i reflectir a la fitxa 46 la seva inclusió en un espai identificat com a hàbitat d'interès comunitari. En relació a dites consideracions ha estat recaptat l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i s'ha fet constar a la fitxa 46, dins l'apartat d'altres proteccions, que l'element està inclòs dintre d'un espai identificat com a hàbitat d'interès comunitari (9540).
- Dirección General de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Catalunya que, en data 20 de gener de 2015, emet informe on fa constar que els elements que es troben dins la zona d'afectació de la Autovia A-2 caldrà que qualsevol actuació, incloses obres de reparació i millora, requeriran autorització prèvia de la Dirección General de Carreteras. En aquest sentit la normativa del Pla especial determina que en el procés d'atorgament de les corresponents llicències s'haurà de donar compliment a la legislació sectorial vigent en matèria de carreteres. I obtenir, en el seu cas, els permisos o autoritzacions d'altres administracions o organismes necessaris.
- Direcció General de Transports i Mobilitat que, en data 9 de febrer de 2015, emet informe fent constar que des del punt de vista de la mobilitat res no s'oposa a l'aprovació d'aquest Pla especial tot indicant que si en el desenvolupament d'algun projecte de reconstrucció o rehabilitació d'algun dels elements catalogats és susceptible de complir algun dels supòsits de l'article 3.4 del Decret 344/2006 per a implantacions singulars, caldrà incloure amb el projecte un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Aquesta indicació ha quedat recollida a la normativa del Pla especial en l'article 21.5
- Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial del Departament d'Empresa i Ocupació que, en data 12 de febrer de 2015, emet informe favorable.
- Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura que, en data 11 de març de 2015, emet informe favorable amb prescripcions:
 - o Esmena en la terminologia emprada. S'ha procedit a esmenar la terminologia emprada tant en la memòria com en les fitxes.
 - o L'apartat 1.7.1.3 de la memòria s'inclou un llistat d'elements del patrimoni arquitectònic i cultural que no consta en el planejament vigent del municipi. En relació a aquesta prescripció dit llistat d'elements consta en els plànols d'ordenació del SNU de les Normes de Planejament urbanístic dels municipis sense planejament de la Catalunya Central.
 - o En l'apartat 1.7.1.3 de la memòria s'observa que l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic no és correcte i com a resultes no consta

catalogat cap element que formi part de dit Inventari. En resposta a aquesta prescripció es procedeix a esmenar dit inventari i es justifica que a l'entorn d'alguns dels jaciments inventariats es troben alguns elements que es proposen catalogar però que cap d'ells es troba dins dels jaciments delimitats pel Departament de Cultura.

- Cal citar convenientment a l'Inventari de Patrimoni Cultural Català en les fitxes 2, 10, 21, 60, 64, 76 i 84 i citar-lo als apartats de *proteccions vigents* i de *justificació* de la incorporació. S'ha realitzat la correcció del nom de l'inventari i s'han esmenat les fitxes corresponents.
 - S'han detectat elements els quals s'ha fet constar que figuren a l'Inventari de Patrimoni Cultural Català i no és així en les fitxes 34, 37, 42, 71 i 89. En el cas de la fitxa 4, cal matissar que el que es troba a l'inventari és l'Església de la Mare de Déu del Camí. S'han realitzat l'esmena de les fitxes en qüestió.
 - Cal que indicar en l'apartat de *proteccions vigents* en les fitxes 1, 4, 5, 7, 9, 10, 14, 20, 21, 25, 29, 45, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 60, 64, 66, 74, 76, 77, 87, 91 i 93 que es troben en un Àrea d'Interès Arqueològic i en l'apartat de Determinacions normatives, Edificació, Elements especials també s'ha de fer constar i indicar que es regularà d'acord amb l'article 9 de la Normativa del Pla especial. Cal ampliar la definició de les Àrees d'Interès Arqueològic incloent els conjunts històrics, masies i cases rurals, edificis religiosos, molins, forns, etc que per les seves característiques i orígens d'època medieval o moderna poden contenir restes arqueològiques en el seu subsòl. En aquest sentit, s'ha fet constar a les fitxes indicades en l'apartat de Proteccions vigents i en el de Determinacions normatives, edificació, elements especials que es troben en un Àrea d'Interès Arqueològic (AIA) i que es regularan segons l'article 9 de la Normativa del Pla especial. També s'ha ampliat la definició de les AIA en l'article 15.4 de la Normativa del Pla especial.
- Subdirecció General de Planificació i Projectes Viaris de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre del Departament de Territori i Sostenibilitat que, en data 18 de març de 2015, emet informe favorable amb les següents prescripcions:
- El Pla especial haurà de respectar la delimitació i utilització del domini públic i les zones de protecció derivades de les carreteres N-II i C-241c segons el DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres. La Normativa del Pla especial determina en el seu article 9.1 l'obligació de justificar el compliment de la normativa sectorial vigent de carreteres en el procés pel a l'atorgament de les corresponents llicències.
 - El Pla especial ha d'incloure per a les fitxes 2, 4, 5, 6 i 90, compreses entre el domini públic i el límit exterior de la zona d'afectació de les carreteres de titularitat de la Generalitat de Catalunya (N-II i C-241c) ha de garantir el compliment de la normativa sectorial vigent de carreteres. Aquesta prescripció s'haurà de fer constar també a les fitxes individualitzades. El document ha fet constar a les fitxes indicades la seva afectació per les carreteres corresponents i l'obligació, per estar dins la zona d'afectació, de sol·licitar

- autorització prèvia al departament competent en matèria de carreteres per la realització d'obres.
- Dins el límit de la zona de domini públic i la corresponent línia d'edificació no es poden autoritzar obres de consolidació d'edificacions i instal·lacions existents que impliquin augment de volum de l'edificació existent. Només es poden autoritzar obres de conservació i manteniment que no impliquin reconstrucció o millora. L'increment de valor que aquestes obres comportin no pot ser tingut en compte a efectes expropiatoris. El document ha fet constar a les fitxes indicades que únicament s'admetrà obres d'ampliació condicionades a l'autorització de la línia d'edificació per part de l'organisme competent en matèria de carreteres.
 - En el supòsit que els projectes i obres de conservació de les masies i cases rurals comportin la construcció de nous accessos o la modificació dels actuals des de la carretera (N-II, C-241c), caldrà obtenir l'informe preceptiu del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona. L'article 21.3 de la Normativa del Pla especial incorpora aquesta obligació.
 - Pel que fa a la incidència del Pla especial en l'autovia A-2 correspon informar al Ministeri de Foment i en les carreteres BV-2212 i BV-2231 a la Diputació de Barcelona. S'han recaptat dits informes i incorporat les seves determinacions.
 - Pel que fa a la incidència del Pla especial en l'eix transversal ferroviari, resulta afectada únicament la Masia Can Manel (13) i s'estarà a allò que determina a aquest efecte la fitxa normativa d'aquesta masia, en concordança amb la normativa del Pla director urbanístic de la reserva de sòl per a l'eix transversal ferroviari. S'estarà allò determinat a la fitxa: es requereix autorització de la Direcció General de Transport Terrestre per l'aprofitament urbanístic del subsòl i en cas d'ampliació si els fonaments superen els 4 metres de profunditat.
 - Els projectes i obres de conservació anteriors (dins la zona d'afectació de carreteres) hauran d'incloure l'obligació per part del promotor del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i no es permetran activitats que generin fum, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti la seguretat viària en les zones adjacents a la carretera. La Normativa del Pla especial ja determina que és d'obligat compliment la legislació sectorial vigent i, en tot cas, ja es determina que per la realització d'obres dins la zona d'afectació de carreteres cal l'informe del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona o del organisme competent en aquesta matèria.

Antecedents: planejament vigent

Planejament Territorial

El Pla territorial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008, i publicat al DOGC de 22 d'octubre de 2008, a l'efecte de la seva executivitat, situa l'àmbit del present Pla especial pel que fa al sistema d'espais oberts majoritàriament

en sòl de protecció especial, i, una petita part, en sòl de protecció preventiva. No hi ha terrenys en el municipi en sòl de protecció territorial.

En relació al sòl de protecció especial, cal assenyalar que aquesta categoria ocupa una gran part de la superfície del terme municipal. Aquesta categoria engloba els espais d'interès natural PEIN i Xarxa Natura 2000, com espais de protecció especial d'interès natural i/o ambiental, entre d'altres. En aquest sentit, no hi ha elements catalogats en sòl PEIN i Xarxa Natura 2000.

Planejament urbanístic

El planejament urbanístic general vigent al municipi d'Argençola són les *Normes de planejament urbanístic. Municipis de la Catalunya Central*, aprovades definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 18 de febrer de 2015 i publicades al DOGC en data 13 de març de 2015.

El planejament urbanístic defineix les següents qualificacions en sòl no urbanitzable:

Sòl de protecció especial segons Pla territorial:

- Espais naturals protegits clau 25a
- Sòl de valor natural i ecològic clau 25b

Sòl de protecció territorial segons Pla territorial:

- Paisatgístic i ecològic de valor i sòl de valor agrícola clau 24

Sòl de protecció preventiva segons Pla territorial:

- Rústic clau 20

Dels 96 elements catalogats al present Pla especial conformats per les diferents masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, 95 elements s'emplacen sobre la clau 25b, sòl de valor natural i ecològic i un únic element s'emplaça sobre la clau 20, rústic.

L'article 110 de les Normes de planejament contempnen la possibilitat que els municipis puguin tramitar un pla especial de catàleg de masies i cases rurals del terme municipal.

Descripció de la proposta

El present document té per objecte la redacció del catàleg específic de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, d'acord amb les determinacions establertes per l'article 50.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme amb la finalitat de fomentar la reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents de valor en sòl no urbanitzable, conservant el paisatge rural sense desvirtuar-lo i fomentant l'activitat econòmica del municipi.

El Pla especial proposa la catalogació de 96 elements. Dels elements catalogats, 3 d'ells es cataloguen com a construccions rurals en desús susceptibles de rehabilitar per corregir el seu impacte ambiental o paisatgístic negatiu (elements 30, 31 i 32) i 2 elements es cataloguen com a construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi a preservar per raons arquitectòniques o

històriques i susceptibles de rehabilitar o reconstruir (elements 33 i 45). Els restants 91 elements es cataloguen com a masies o cases rurals que cal preservar per raons històriques, arquitectòniques, ambientals, paisatgístiques o socials.

La documentació presentada es compon d'una memòria informativa, una memòria justificativa, la normativa del Pla, fitxes individuals de cada edificació o conjunt catalogat, un annex amb documentació justificativa complementària i plànols informatius. També s'incorpora un inventari de construccions en sòl no urbanitzable format per 122 elements.

En relació a l'ordenació i els usos, la normativa del document fa la definició dels conceptes de:

- Volum principal, identificats en color vermell a les fitxes, és l'edifici que conté l'ús principal de la finca. La seva volumetria es podrà ajustar puntualment d'acord amb la fitxa específica i la present normativa.
- Volums complementaris, són les construccions no principals que formen part del conjunt edificat d'una finca identificada al catàleg. Dins els volums complementaris es diferencien:
 - Els que per les seves característiques o paper en el conjunt tenen algun valor i són susceptibles d'admetre els usos establerts pel catàleg. Aquests volums són identificats en color taronja.
 - Els que no tenint cap valor no poden ser inclosos al catàleg i no es regulen per la normativa del catàleg. En alguns casos, pel seu estat o tipologia caldrà enderrocar-los. Aquests volums són identificats amb color gris i s'indiquen com a volums no utilitzables.
 - Els coberts auxiliars oberts de les explotacions agropecuàries, no regulats per la normativa del catàleg i no acolorits a les fitxes.

Per tant, únicament els volums principals (vermells) i complementaris (taronges) són descrits a la part normativa de la fitxa com a recuperables.

Pel que fa als usos, de forma genèrica la normativa proposa un seguit d'usos i alhora en fa la seva definició; també estableix un seguit de limitacions:

1. Ús d'habitatge en sòl rústic: comprèn l'ús d'habitatge situats a les finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. El programa principal del l'habitatge s'ha d'ubicar dins el volum principal (vermell), podent-se ubicar peces complementàries en els volums complementaris (taronges). Aquestes peces complementàries no podran constituir un nou habitatge a excepció que es justifiqui la seva necessitat per raons familiars, cas en el que s'haurà de constituir una única entitat registral i no es podrà autoritzar cap activitat associada a l'explotació de l'habitatge. No es podrà destinar a habitatge les construccions anterior a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi ni les construccions rurals en desús susceptibles de rehabilitar per corregir el seu impacte ambiental o paisatgístic negatiu.



2. Ús d'establiment de turisme rural: comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per la normativa sectorial vigent. Només es podrà admetre aquest ús en edificis anteriors al 1950 i no podran ser considerats en cap cas establiments de turisme rural aquells ubicats en pisos, considerats habitatges independents en un edifici de diverses plantes en règim de propietat horitzontal.
3. Ús d'activitats d'educació en el lleure: comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que necessàriament s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura (albergs, de joventut, campaments juvenils, cases de colònies, granges escola, aules de natura, etc). Només s'admetrà en aquelles edificacions que puguin adaptar els seus accessos, disposar de sòl necessari per a aparcament i complir amb la normativa d'accessibilitat i incendis. En cas que la seva implantació impliqui alteracions importants de l'entorn caldrà la redacció d'un pla especial per regular l'ordenació del bé.
4. Ús de restauració en sòl rústic: comprèn els establiments que tenen per objecte servir menjars i begudes al públic assitent per ser consumits al mateix establiment a un preu d'acord amb la normativa sectorial vigent. Només s'admetrà en aquelles edificacions que puguin adaptar els seus accessos, disposar de sòl necessari per a aparcament i complir amb la normativa d'accessibilitat i incendis. Per a la seva autorització caldrà justificar la disponibilitat d'espai necessari per a la càrrega i descàrrega de mercaderies i deixalles. No comprèn bars o similars.
5. Ús establiment hotelier en sòl rústic: comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents d'acord amb la normativa sectorial vigent. Només s'admetrà en aquelles edificacions amb una superfície construïda superior a 800 m² i que puguin adaptar els accessos, disposar del sòl necessari per a l'aparcament i complir els requeriments de la normativa d'accessibilitat i d'incendis. Els criteris per a la implantació d'aquest ús es remeten a la redacció d'un pla especial per regular l'ordenació del bé i de l'entorn el qual definirà ampliacions, enderrocs i característiques formals. No es permet la modalitat hotel-apartament. Excepcionalment es podrà admetre l'ús d'hostal per elements amb superfícies inferiors a 800 m² on sigui admès l'ús de turisme rural encara que no s'admeti l'ús d'establiment hotelier. En cas de la implantació de l'ús d'hostal no es requereix la redacció d'un pla especial a no ser que l'Ajuntament, atenent a la seva complexitat, ho consideri oportú.
6. Ús d'activitats artístiques: comprèn les activitats vinculades a les professions artístiques i/o lliberals que suposin la recuperació de l'element catalogat. Aquestes activitats hauran d'estar vinculades a l'habitatge amb una ocupació màxima del 50% de l'edificació i caldrà justificar que les seves aigües residuals, emissions acústiques

i emissions de gasos i fluids són assimilables a l'ús domèstic d'un habitatge. Excepcionalment, en les granges en desús, es permetrà aquest ús sense vinculació a l'habitatge.

7. Ús artesanal en el medi rural: comprèn les activitats vinculades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat, i la comercialització de productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial així com la prestació de serveis. Aquestes activitats hauran d'estar vinculades a l'habitatge i caldrà justificar que les seves aigües residuals, emissions acústiques i emissions de gasos i fluids són assimilables a l'ús domèstic d'un habitatge. Excepcionalment, en les granges en desús, es permetrà aquest ús sense vinculació a l'habitatge.
8. Ús d'equipament i serveis comunitaris en sòl rústic: inclou els d'interès públic, social, o comunitari destinats a oferir un servei al municipi (residències de tercera edat, centres de rehabilitació, etc.) així com activitats de formació, capaciació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies en les produccions agràries així com a la formació ocupacional vinculades al medi natural. Només s'admet en aquelles edificacions que disposin d'accessos i sòl per a aparcament en bones condicions i compleixin la normativa d'accessibilitat i d'incendis. En cas que la seva implantació impliqui alteracions importants de l'entorn caldrà la redacció d'un pla especial.

La Normativa del Pla regula el procediment per l'atorgament de la corresponent llicència urbanística municipal, el qual haurà de ser segons determina la legislació urbanística amb la documentació prevista a l'article 9 de la Normativa del Pla especial, i justificant el compliment de la normativa sectorial vigent. En cas que l'actuació requereixi d'autorització o permís d'altres administracions o organisme serà necessari l'obtenció dels mateixos de forma prèvia a l'atorgament de la llicència. La Normativa també determina l'obligació de redactar un pla especial per la implantació de l'ús d'establiment hotel·ler i també per la implantació de l'ús d'educació en el lleure i de l'ús d'equipament i de serveis comunitaris si impliquen alteracions importants de l'entorn. En el cas de la implantació de l'ús d'hostal, per raons de complexitat l'Ajuntament pot establir l'obligació de redactar un pla especial.

Pels elements catalogats com a construccions rurals en desús susceptibles de rehabilitació per a corregir-ne el seu impacte ambiental o paisatgístic negatiu s'ha establert a les fitxes l'obligació de redactar un pla especial que establirà les actuacions a realitzar sobre les edificacions per tal de corregir el seu impacte. En cap cas s'admetran ampliacions.

En relació a les intervencions sobre els elements catalogats, s'ha determinat normativament que, en general, les intervencions vetllaran per la conservació i la restauració de la volumetria original de tots els volums, unificant el tractament de les edificacions auxiliars amb el volum principal. També s'estableixen criteris cromàtics, de materials a utilitzar i de proporcions d'obertures. Les instal·lacions de hagin de ser vistes s'hauran d'integrar amb les característiques arquitectòniques de l'edificació.

La divisió horitzontal només s'admetrà en casos puntuals amb l'objecte de fomentar la rehabilitació de les masies i cases rurals de gran superfície, per reconèixer situacions

existents o per resoldre temes d'herència. S'estableixen normativament les següents condicions:

- La divisió horitzontal no podrà alterar les característiques originals de l'edificació i haurà de respectar la seva estructura i l'edificació l'haurà d'admetre sense ampliacions.
- Es podrà autoritzar la divisió horitzontal en un màxim de 2 habitatges. Excepcionalment, si les edificacions incloses al catàleg ja contenen en el moment d'aprovació del Pla especial diferents habitatges, identificats a les fitxes corresponents, es podran admetre un màxim de 3 habitatges i no caldrà que compleixin amb les superfícies mínimes que es determinen en el punt següent.
- En els volums catalogats (vermells i taronges) que admetin l'ús d'habitatge, es podrà autoritzar la divisió horitzontal com a màxim de 2 habitatges. Aquests habitatges hauran de tenir una superfície mínima construïda de 350 m² per l'habitatge principal i de 150 m² pel secundari.
- Quan la divisió 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.
- Quan es pretengui la divisió horitzontal d'una construcció prèviament ampliada, el sostre i superfície ampliat no es prendran en consideració.
- En tots els casos cal garantir la indivisibilitat de la finca sobre la que s'emplacen les edificacions i no es permetrà la divisió horitzontal en edificacions no destinades a habitatge.

En relació a les ampliacions, s'ha establert normativament que en general no s'admetran les ampliacions i que cal prioritzar la reutilització i transformació de les edificacions existents complementàries a la principal. Com a excepció, es podran autoritzar ampliacions del volum principal amb motiu de:

- Assolir les condicions mínimes d'habitabilitat, d'accessibilitat o per la implantació d'un ús concret previst al catàleg.
- Per necessitats del programa familiar.

Les ampliacions hauran de complir les següents condicions:

- S'admetrà una única ampliació del volum principal.
- La superfície màxima a ampliar serà proporcional a la superfície construïda del volum principal segons el següent:

Sup. construïda volum principal	Percentatge màxim d'ampliació
S < 130 m ²	30 %
130 m ² < S < 350 m ²	20 %
350 m ² < S < 500 m ²	15 %
S > 500 m ²	10 %

- En aquelles elements que s'identifiquin volums que requereixen la seva integració, l'autorització de qualsevol ampliació quedarà condicionada a la intervenció en aquests elements.
- Les fitxes individualitzades poden determinar en quins àmbits no es pot executar cap ampliació.
- Les ampliacions s'hauran de dur a terme en la mesura del possible en terrenys amb pendent no superior al 20 % i minimitzant els moviments de terres i l'impacte paisatgístic.
- S'admeten les ampliacions de les edificacions en ruïnes que es reconstrueixin d'acord amb els paràmetres anteriors.

Amb caràcter general, tota intervenció, en funció de l'ús proposat, haurà de garantir els serveis necessaris per a l'activitat a desenvolupar, i tanmateix, haurà de garantir l'accés i estacionament de vehicles donant compliment a la normativa sectorial aplicable. Caldrà respectar l'entorn i la seva vegetació. En el supòsit que els projectes proposin la construcció de nous accessos des de la xarxa de carreteres o la modificació dels actuals, caldrà obtenir l'informe del Servei Territorial de Carreteres o de l'organisme competent. Si la nova activitat a implantar té la consideració d'implantació singular caldrà aportar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en compliment de la normativa sectorial vigent en matèria de mobilitat.

La segregació d'una finca podrà ser admesa justificadament amb objecte de fomentar la reconstrucció o rehabilitació de les masies permetent la segregació del sòl vinculat a la masia o casa rural amb una superfície inferior a la unitat mínima de conreu, sempre i quan es garanteixi les necessitats d'accessibilitat. La resta de finca no podrà tenir una superfície inferior a aquestes unitats mínimes o, si no assoleix la superfície mínima s'agrupi immediatament amb terrenys contigus per constituir una finca igual o superior a la unitat mínima de conreu corresponent. No s'admetran les segregacions per sota de les unitats mínimes de producció de producció forestal. L'autorització de segregacions de finques rústiques per sota la unitat mínima de conreu requereix de l'informe previ favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.

En quant a les fitxes individuals de cada element, consten de tres parts:

- Part informativa: on figuren les dades urbanístiques amb la qualificació del sòl en què s'emplaça, proteccions territorials, coordenades UTM, referència cadastral, data de construcció, un plànol d'emplaçament, una ortofoto, una fotografia i un croquis acotat. Comprèn també les dades de les edificacions, volum principals i complementaris, amb superfície de sostre, estat de conservació, descripció de l'element i de l'entorn, les condicions d'accessibilitat des de camins públics, els riscos, els serveis dels que disposa, els usos actuals i les raons per les quals ha estat inclosa en el catàleg.
- Determinacions normatives: amb caràcter normatiu, conté l'apartat que regula les intervencions sobre volumetria original, els volums recuperables i els no utilitzables així com les condicions d'ordenació, usos admesos, entorn, serveis i accés que siguin necessàries d'establir en funció de cada fitxa i elements a preservar.

- Part annexa: que inclou imatges i informació complementària no normativa per facilitar el reconeixement i la identificació dels elements.

Normativa

El document aporta un text normatiu articulat i un annex amb les fitxes individuals de cada edificació, les quals tenen caràcter normatiu.

Valoració

El present Pla especial de catàleg de masies i cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable es redacta en compliment de l'article 50.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

El document proposa la catalogació de 96 elements. Dels elements catalogats, 3 d'ells es cataloguen com a construccions rurals en desús susceptibles de rehabilitar per corregir el seu impacte ambiental o paisatgístic negatiu (elements 30, 31 i 32) i 2 elements es cataloguen com a construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi a preservar per raons arquitectòniques o històriques i susceptibles de rehabilitar o reconstruir (elements 33 i 45). Els restants 91 elements es cataloguen com a masies o cases rurals que cal preservar per raons històriques, arquitectòniques, ambientals, paisatgístiques o socials.

Analitzada la documentació tramesa, es fan les següents consideracions:

En relació a la memòria informativa, cal actualitzar l'apartat 1.7.1 *Planejament municipal*, tenint en compte que el planejament urbanístic general vigent al municipi d'Argençola són les *Normes de planejament urbanístic. Municipis de la Catalunya Central*, aprovades definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 18 de febrer de 2015 i publicades al DOGC en data 13 de març de 2015 i, en conseqüència, caldrà actualitzar les transcripcions dels articles del planejament urbanístic general realitzades en aquest apartat.

En relació a la Normativa del Pla especial, cal modificar l'article 4, marc legal, tenint en compte el mateix que es determina al paràgraf anterior.

En l'article 12.1 lletra g) de la Normativa del Pla especial, cal justificar l'admissió de les activitats destinades a la prestació de serveis contemplades en l'ús artesanal en el medi rural, tot aclarint de quina prestació de serveis es tracta.

En l'article 13.2 lletra a) de la Normativa del Pla especial, cal suprimir la referència a la possibilitat de constituir un nou habitatge per raons familiars en els volums complementaris atès que aquest fet ja queda contemplat en el propi article 14 de la Normativa del Pla.

En l'article 17.3 lletra c), cal refer el redactat tenint en compte que per tal de possibilitar la divisió horitzontal cal que la superfície mínima necessària que es determina pels habitatges estigui dins el volum principal de l'element catalogat. Cal fer constar en aquest article que, en tot cas, la possibilitat de divisió horitzontal i el nombre màxim d'habitatges queda determinat en la fitxa de cada element catalogat.

Cal modificar l'article 19 de la Normativa de Pla per tal de prohibir qualsevol ampliació sobre les edificacions en ruïnes que siguin susceptibles de reconstruir. La reconstrucció dels elements en ruïnes hauran respectar en tot cas la volumetria original de l'edificació. Cal revisar les fitxes corresponents en el mateix sentit.

Per altra banda, cal establir normativament, en relació a les mesures de prevenció d'incendis forestals, que per qualsevol tipus de reconstrucció, rehabilitació, ampliació o divisió, de masia o casa rural, serà obligatori adequar el seu entorn a les condicions de protecció establertes a la normativa sectorial. En aquest sentit, cal establir, en cas que els elements es trobin envoltats de massa forestal, l'obligació de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques esporgades.

En relació a les fitxes individuals cal, en general, determinar la superfície construïda que correspon al volum principal de l'element catalogat i determinar el % màxim d'ampliació que admetrà dit element en funció d'aquesta superfície, tal i com es determina a l'article 18 de la Normativa del Pla.

Cal excloure del catàleg l'element en ruïnes 8 (Cal Rabassaret), 12 (Cal Padó) i 85 (Cal Socarrat) atès la escassa entitat dels vestigis, la situació de risc geològic, el risc d'incendi molt alt i a la manca d'accessibilitat rodada preexistent.

Cal revisar l'apartat de descripció del bé de les fitxes 18 (Cal Galí) i 19 (Cal Joan Jepet) atès que es fan referències mútues entre elles amb els números de fitxa equivocats.

Cal revisar la fitxa 45 (Mas d'en Torres) tenint en compte que en el croquis cal marcar el volum principal com edificació en ruïnes i que cal substituir en les condicions d'ús el nombre d'habitatges admesos establerts en 1 habitatge per cap habitatge, tenint en es tracta d'una torre medieval que es cataloga com a construcció històrica anterior a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi.

Cal excloure del catàleg l'element 54 (Cal Barbes) atès que es troba totalment enrunat i, per tant, no és susceptible de reconstruir.

Cal aportar informació sobre l'habitatge actualment en construcció que es constata a la fitxa 84 (Cal Gotzo de Dalt) relativa a si disposa de la corresponent autorització de la CTU i llicència municipal d'obres.

Per últim, cal justificar la inclusió al catàleg de l'element 91 (La Goda) aportant més informació sobre els vestigis existents, o bé, excloure l'element del catàleg.

Es constata que s'han incorporat les prescripcions dels diferents organismes sectorials.

Fonaments de dret

Vist el 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, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, d'Argençola, promogut 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 actualitzar l'apartat 1.7.1 de la memòria tenint en compte que el planejament urbanístic general vigent al municipi d'Argençola són les *Normes de planejament urbanístic. Municipis de la Catalunya Central*, aprovades definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 18 de febrer de 2015 i publicades al DOGC en data 13 de març de 2015 i, en conseqüència, caldrà actualitzar les transcripcions dels articles del planejament urbanístic general realitzades en aquest apartat. En aquest mateix sentit, cal modificar l'article 4 de la Normativa de Pla especial.

1.2 Cal justificar en l'article 12.1 lletra g) de la Normativa del Pla especial l'admissió de les activitats destinades a la prestació de serveis contemplades en l'ús artesanal en el medi rural, tot aclarint de quina prestació de serveis es tracta.

1.3 Cal suprimir en l'article 13.2 lletra a) de la Normativa del Pla especial, la referència a la possibilitat de constituir un nou habitatge per raons familiars en els volums complementaris atès que aquest fet ja queda contemplat en el propi article 14 de la Normativa del Pla.

1.4 Cal revisar el redactat de l'article 17.3 lletra c), tenint en compte que per tal de possibilitar la divisió horitzontal cal que la superfície mínima necessària que es determina pels habitatges estigui dins el volum principal de l'element catalogat. Cal fer constar en aquest article que, en tot cas, la possibilitat de divisió horitzontal i el nombre màxim d'habitatges queda determinat en la fitxa de cada element catalogat.

1.5 Cal modificar l'article 19 de la Normativa de Pla per tal de prohibir qualsevol ampliació sobre les edificacions en ruïnes que siguin susceptibles de reconstruir. La reconstrucció dels elements en ruïnes hauran respectar en tot cas la volumetria original de l'edificació. Cal revisar les fitxes corresponents en aquest mateix sentit.

1.6 Cal establir normativament, en relació a les mesures de prevenció d'incendis forestals, que per qualsevol tipus de reconstrucció, rehabilitació, ampliació o divisió, de masia o casa rural, serà obligatori adequar el seu entorn a les condicions de protecció establertes a la normativa sectorial. En aquest sentit, cal establir, en cas que els elements es trobin envoltats de massa forestal, l'obligació de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i

arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques esporgades.

1.7 Cal, en general, determinar la superfície construïda que correspon al volum principal de l'element catalogat i determinar el % màxim d'ampliació que admetrà dit element en funció d'aquesta superfície, tal i com es determina a l'article 18 de la Normativa del Pla.

1.8 Cal excloure del catàleg els elements en ruïnes 8 (Cal Rabassaret), 12 (Cal Padó) i 85 (Cal Socarrat) atès la escassa entitat dels vestigis, la situació de risc geològic, el risc d'incendi molt alt i a la manca d'accessibilitat rodada preexistent.

1.9 Cal revisar l'apartat de descripció del bé de les fitxes 18 (Cal Galí) i 19 (Cal Joan Jepet) atès que es fan referències mútues entre elles amb els números de fitxa equivocats.

1.10 Cal revisar la fitxa 45 (Mas d'en Torres) tenint en compte que en el croquis cal marcar el volum principal com edificació en ruïnes i que cal substituir en les condicions d'ús el nombre d'habitatges admesos establerts en 1 habitatge per cap habitatge, tenint en compte que es tracta d'una torre medieval que es cataloga com a construcció històrica anterior a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi.

1.11 Cal excloure del catàleg l'element 54 (Cal Barbes) atès que es troba totalment enrunat i, per tant, no és susceptible de reconstruir.

1.12 Cal justificar la inclusió al catàleg de l'element 91 (La Goda) aportant més informació sobre els vestigis existents, o bé, excloure l'element del catàleg.

-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 Requerir a l'Ajuntament d'Argençola per tal que aporti informació sobre l'habitatge actualment en construcció que es constata a la fitxa 84 (Cal Gotzo de Dalt), indicant si disposa de la corresponent autorització de la CTU i/o de la llicència municipal d'obres.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix 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 des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de

Catalunya, de conformitat amb el que preveu 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, sense 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 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 des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

El secretari de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya Central

1.2. Esmenes incorporades d'ofici per l'Ajuntament d'Argençola

1.- Habitatge d'ús turístic

En el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 13 de març de 2015 (núm. 6830) s'ha publicat l'aprovació i promulgació de la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, preveient-se la seva entrada en vigor l'endemà de la referida publicació al DOGC. L'entrada en vigor de la referida llei, ha suposat la modificació de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme amb l'afegit d'un apartat, el 8 bis, amb el text següent: «8 bis. L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.» . Per tal de adaptar els usos del present planejament a aquesta modificació s'afegeix a l'article 12.- "usos admesos" en el seu apartat 1a el redactat següent: "*Es consideren incloses dins d'aquest ús les categories d'habitatge d'ús turístic.*" Quedant el redactat complet d'aquest apartat de la següent forma:

- a.- **Ús d'habitatge en sòl rústic:** Comprèn els edificis destinats a habitatge, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. Es consideren incloses dins d'aquest ús les categories d'habitatge d'ús turístic.

2.- Esmena element c-68 Cal Caseta

Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del pla per part de la CTUCC, la propietat del element catalogat nº68.- Cal Caseta, en escrit presentat en data 29/09/2015 registre d'entrada 0800820002-1-2015-000806-2 sol·licita:

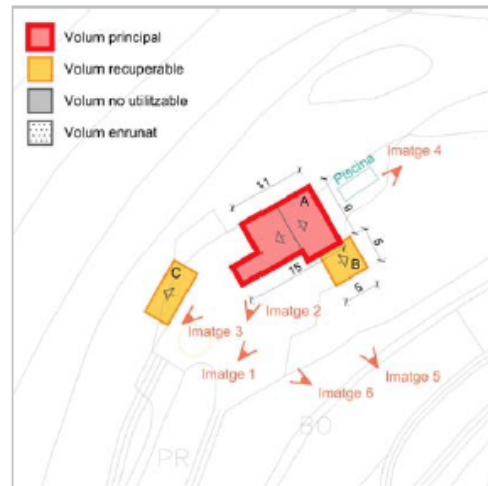
En l'element c-68 Cal Caseta i en referència al volum (C) actualment amb ús agrícola., es tracta d'un element totalment reconstruït amb la tramitació de legalització iniciada de cobert agrícola sense valor per a incloure aquest volum en el catàleg.

Es sol·licita la correcció de l'errada d'haver incorporat en el PEM una edificació agrícola sense valors per ser catalogada.

Atès l'exposat es procedeix a fer la modificació d'ofici en el text refós esmenant la fitxa perquè el volum c no estigui inclòs i es grafia de color gris.



volum C a excloure



croquis a modificar

S'adjunta copia instància presentada i informe favorable de la Direcció General de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació de la Generalitat de Catalunya.

Argençola, Octubre de 2015

Xavier Roman Viñas, arquitecte

Jordi Solé Sans, arquitecte

PEM ARGENÇOLA

Instància presentada per la propietat del element catalogat nº68.- Cal Caseta

Instància genèrica

La seva sol·licitud s'ha rebut satisfactòriament.

Gràcies per utilitzar aquest servei

ID Registre: 0800820002-1-2015-000806-2

Data i hora: 29/09/2015 18:20:43

Dades del Sol·licitant / Interessat

Nom: M^a Jose LLorca Bartoli

Raó social:

DNI / NIF: 40903797E

Domicili: Masia cal caseta del obaga, pol 9 Km.: Bloc: Escala: Pis: Porta: Nucli Municipal:

Municipi: ARGENÇOLA (Barcelona)

C.P.: 08717

Telèfon fix: 937446242

Telèfon mòbil: 639549934

Adreça electrònica: calcaset21@gmail.com

Dades del Representant

Nom:

Raó social:

Tipus de document:

Domicili: , Km.: Bloc: Escala: Pis: Porta: Nucli Municipal:

Municipi: ()

C.P.:

Telèfon fix:

Telèfon mòbil:

Adreça electrònica:

Dades de la Sol·licitud

Exposo: Havent detectat un error al volum C de la fitxa de Cal Caseta (núm. 68), inclosa al Pla Especial Catàleg de Masies, cases rurals i altres edificacions d'Argençola, on l'esmentat volum C consta grafiat com a volum recuperable.

Sol·licito: Que atès que el volum C es una edificació destinada a l'ús agrícola sense valors per a ser catalogada, s'esmeni l'error detectat a la fitxa núm. 68. i que el volum C es grafii en color gris com qualsevol altre edificació destinada als usos agrícoles

Documents relacionats:

Vull rebre comunicació relacionada amb aquest servei

Vull rebre comunicació relacionada amb aquest servei

Per S.M.S.: Sí

Telèfon: 639549934

Per e-mail: Sí

e-Mail: calcaset21@gmail.com

PEM ARGENÇOLA

Informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació de la Generalitat de Catalunya.



Informe de l'Expedient: 10314 / 2014

PROJECTE DE LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIÓ CAL CASETA A ARGENÇOLA.

1. Antecedents

En data 19 d'agost de 2014 entra al Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural (DAAM) la petició d'informe urbanístic preceptiu sol·licitat per l'Ajuntament d'Argençola, d'acord amb l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre '**Projecte de legalització de construcció a Cal Caseta**', Argençola (Anoia).

2. Característiques

Es tracta de una legalització de les obres de reparació i reforma d'una antiga pallissa, per a magatzem d'eines agrícoles, reforçant els elements estructurals verticals i fent de nou els horitzontals (forjat paviment planta primera i coberta).

L'edifici es de planta baixa i pis, essent la planta baixa semi soterrada respecta a l'accés des del nivell superior.

Existeix l'edifici principal (Cal Caseta) sobre el qual no es realitza cap obra de reparació.

L'edifici te una superfície construïda de 81.38 m². (40.69m² a la planta baixa i 40.69 a la planta pis).

Es van iniciar les obres sense cap tipus de llicència i te un expedient de disciplina urbanística.

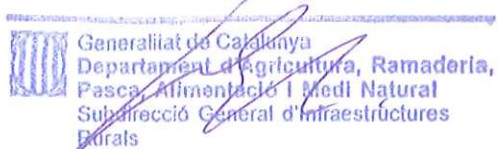
La finca a que dona servei, Polígons 9 parcel·les 10 i 46 del municipi d'Argençola , es de 10,5Ha, de les quals 3 son de conreu agrícola i 7,5 ha de explotació forestal. Disposa d'un pla de gestió forestal.

L'us previst es de magatzem de maquinaria (s'aporta llistat) en planta semisoterrani i d'eines per en planta pis o baixa al nivell superior.

Els acabats son els tradicionals (façana de pedra, fusteries de fusta..etc) a excepció de la coberta que serà de panell sandwich, recoberta amb teula ceràmica

3. Conclusions i proposta

D'acord amb l'article 12 i article 15 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 47.3 i article 50 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, s'emet informe FAVORABLE sobre la present petició.



Lluís Estefanell Jara
Responsable d'Actuacions Urbanístiques en Sòl Agrari

Barcelona, 27 d'agost de 2015