

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 30 de maig de 2016, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referents al municipi d'Argençola.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en les sessions de 17 de juliol de 2015 i 3 de març de 2016, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2014/55388/N

Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, del terme municipal d'Argençola

Acord de 3 de març de 2016

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

-1 Donar conformitat al Text refós del Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, del municipi d'Argençola, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 17 de juliol de 2015.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 17 de juliol de 2015 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 17 de juliol de 2015

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

-1 Aprovar definitivament el Pla especial del 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.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.a) de la normativa del Pla especial la referència a la possibilitat de constituir

CVE-DOGC-A-16151076-2016

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.c) tenint en compte que per tal de possibilitar la divisió horitzontal cal que la superfície mínima necessària que es determina per als 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 haurà de 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 amb les mesures de prevenció d'incendis forestals que, per a 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 aquest element en funció d'aquesta superfície, tal 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 l'escassa entitat dels vestigis, la situació de risc geològic, el risc d'incendi molt alt i 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 a 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 aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és

CVE-DOGC-A-16151076-2016

contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

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

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a la seu de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, carrer d'Àngel Guimerà, 14, 2n pis, 08241 Manresa, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

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

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2014/55388/N&set-locale=ca>

Barcelona, 30 de maig de 2016

Ferran Caparroz Pérez

Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

#### Annex

Normes urbanístiques del Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, del municipi d'Argençola

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(16.151.076)

**NORMATIVA URBANÍSTICA  
PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES  
EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE, DEL MUNICIPI D'ARGENÇOLA**

**TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS**

**Article 1 Objecte**

- 1.- El present Pla especial constitueix l'instrument de planejament derivat que, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, identifica les masies, cases rurals i d'altres edificacions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació del sòl no urbanitzable d'Argençola i n'estableix les condicions reguladores d'edificació i ús.

**Article 2 Àmbit territorial d'aplicació**

- 1.- L'àmbit d'aquest Pla especial comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal d'Argençola.

**Article 3 Conveniència i oportunitat**

- 1.- Aquest Pla especial es justifica en la necessitat del municipi d'identificar en un catàleg específic les masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, justificant les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals i socials que en determinen la preservació i recuperació, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

**Article 4 Marc legal**

- 1.- El marc legal del present document ve donat per la següent legislació de caràcter urbanístic:
  - a.- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i per la Llei 7/2011 de mesures fiscals i financeres (LUC).
  - b.- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).
  - c.- Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (Anoia, Bages, Berguedà, Osona i Solsonès), aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 (PTPCC).
  - d.- 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 (NPUMSPC).
- 2.- Són d'aplicació la legislació de caràcter sectorial vigent.

**Article 5 Objectius**

- 1.- El principal objectiu del Pla especial és regular les possibilitats d'edificació en les masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, i limitar l'aparició d'activitats incompatibles amb la capacitat de càrrega del territori i el manteniment de la qualitat paisatgística. També ho és la conservació d'aquelles masies, cases rurals i altres edificacions que, conseqüència de la seva vinculació amb activitats agrícoles o ramaderes, contribueixen a la conservació del territori en el seu estat rústic. Els objectius concrets són:
  - a.- La conservació i recuperació del patrimoni construït de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable que té algun dels valors previstos per la legislació urbanística, mitjançant la regulació de les condicions d'edificació i dotació de noves activitats compatibles amb el medi que les envolta.
  - b.- El reforç de l'activitat turística i de servei del municipi com a conseqüència de l'alt valor del medi natural en què s'emplaça, i en general l'activitat econòmica coherent amb l'esmentat.
  - c.- Evitar la pèrdua de població en el sòl no urbanitzable, mantenint el territori, i conservant els espais agrícoles i forestals del municipi i els seus valors naturals i ambientals.
  - d.- La dotació d'una eina eficaç, per tal que l'Administració i els particulars puguin gestionar de manera adequada la conservació i millora de les masies, cases rurals i altres edificacions incloses al catàleg.

**Article 6 Contingut**

- 1.- El Pla especial del Catàleg de masies, cases rurals i d'altres edificacions del sòl no urbanitzable d'Argençola està compost de la documentació següent:
  - a.- Memòria informativa: amb una breu introducció sobre els motius i els antecedents que justifiquen la redacció del PEM.
  - b.- Memòria justificativa: explica i justifica l'abast de les construccions incloses en el PEM i analitza els criteris per a la seva selecció.
  - c.- Normativa específica: document de caràcter normatiu que inclou les disposicions reguladores generals.
  - d.- Plànols.
  - e.- Fitxes de les masies, cases rurals i altres edificacions. S'estructuren en dues parts: 1) la part informativa, que no té caràcter normatiu i està constituïda per un croquis de les edificacions i el seu emplaçament, fotografies dels diferents volums i pels apartats descriptius de les edificacions, amb les seves dades urbanístiques, les afeccions, usos actuals i valors o raons per a la seva inclusió en el PEM segons la LUC. 2) la part normativa, que té caràcter preceptiu i incorpora les condicions específiques de cada element i la proposta d'intervencions admeses o no. D'acord amb els articles precedents, en tot allò no regulat específicament per aquesta part de les fitxes, serà d'aplicació allò fixat amb caràcter general a la present normativa.

**Article 7 Vigència, modificació i revisió**

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al DOGC i tindrà vigència indefinida. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla s'ajustarà a allò establert per la legislació urbanística vigent en cada moment. Tota modificació haurà de tenir, com a mínim, el mateix grau de precisió, definició i detall que aquest document. D'acord amb els criteris de catalogació descrits a la memòria d'aquest document, es podrà revisar i actualitzar el Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, amb l'objectiu d'incloure nous elements d'acord amb les raons previstes a la LUC o excloure'n algun si desapareixen les que han donat lloc a la seva catalogació.

**Article 8 Interpretació dels documents del PEM**

Els documents d'aquest Pla especial s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i les finalitats expressades a la seva memòria. En cas de dubte o imprecisió es recorrerà al següent:

- a.- En cas de dubtes o contradiccions entre la documentació gràfica (plànols) i l'escripta (normativa i fitxes) prevaldrà sempre el que determina aquesta darrera.
- b.- En cas de dubte o contradicció entre la normativa i les fitxes prevaldrà sempre el que determinin aquestes darreres.
- c.- En el cas d'imprecisió entre diferents plànols, prevaldran les determinacions dels plànols de major escala (el divisor d'escala més petit).
- d.- En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat, i a la major preservació dels espais lliures no edificats.

**Article 9 Desenvolupament i execució**

Per a l'obtenció de la preceptiva llicència urbanística per a la intervenció a les masies, cases rurals o altres edificacions catalogades a través d'aquest Pla especial, s'estarà al fixat a la LUC amb les especificitats d'aquest article. El desenvolupament es pot portar a terme mitjançant:

- a.- Llicència urbanística que requereix projecte tècnic.
- b.- Pla especial urbanístic.

**1.- Llicència urbanística que requereix projecte tècnic.**

El projecte arquitectònic necessari per a l'obtenció de llicència haurà d'incloure, a més de la documentació prevista per la legislació urbanística i les normes urbanístiques del municipi, la següent documentació d'acord amb el grau d'intervenció pretès:

- a.- Descripció detallada de l'estat actual de les edificacions existents i el seu entorn immediat, acompanyada de documentació gràfica (plànols i reportatge fotogràfic), dels canvis i dels usos a introduir.
- b.- Els edificis amb valor arquitectònic hauran d'incorporar a l'anterior documentació un apartat que reflecteixi amb més detall aquells aspectes que confereixen el valor afegit als edificis i que caldrà respectar en la futura intervenció. Si escau,

incorporaran documentació i plànols històrics amb identificació de les modificacions o ampliacions més significatives al llarg del temps.

- c.- Quan l'estat de conservació de les edificacions descrites com a ruïnes no permeti reconèixer les condicions de l'edifici originari, caldrà justificar les condicions prèvies de l'edifici (dades històriques, fotografies, plànols...), per tal d'autoritzar-ne la reconstrucció.
- d.- Descripció detallada de la proposta (memòria i plànols) incloent els enderrocs a executar, l'estudi de les estructures afectades pel projecte i les mesures de correcció de l'impacte paisatgístic de les edificacions i serveis existents.
- e.- En cas que els elements objecte de l'actuació estiguin inclosos dins d'un àrea d'interès arqueològic (AIA), es realitzarà el control i l'actuació arqueològica adequada que comptarà amb el preceptiu informe del Departament de Cultura.
- f.- Descripció dels elements rellevants de l'entorn immediat de les edificacions (eres, basses, murs de pedra seca, arbrat...).
- g.- Descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar i/o millorar el seu impacte visual.
- h.- Descripció dels accessos actualment existents i dels previstos.
- i.- Concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (elements de vegetació, tanques, sòl...).
- j.- Descripció, si escau, de les mesures proposades per a la protecció i conservació dels hàbitats naturals i de les espècies vinculades a ells evitant l'ocupació temporal durant el període de l'obra d'aquests espais.
- k.- Descripció de les mesures que es prendran una vegada finalitzada l'obra per a la restauració del sòl que hagi pogut estar afectat per aquestes i per a la retirada de tots els materials i instal·lacions que s'hagin utilitzat.
- l.- Per a l'obtenció de les llicències urbanístiques caldrà justificar el compliment de la normativa sectorial vigent (carreteres, turisme, ACA, bombers, etc).

2.- En cas que la rehabilitació comporti l'adequació de la finca a alguna activitat que requereixi permisos o autoritzacions d'altres Administracions o organismes, serà necessari que abans d'atorgar la llicència d'obres s'acrediti l'obtenció dels informes favorables corresponents.

3.- En el cas que el projecte d'intervenció d'un element catalogat documenti de forma suficient uns volums edificats preexistents principals o complementaris recuperables diferents al que s'identifica en la fitxa corresponent, es consideraran les superfícies, volums i composició acreditats.

4.- En cas d'intervencions de poca entitat (obres menors) es valorarà simplificar la documentació a presentar.

5.- Pla especial urbanístic.

Per a aquells emplaçaments que indiqui la fitxa normativa corresponent s'admet la possibilitat de desenvolupar i tramitar un pla especial urbanístic que reguli i/o ajusti aspectes no contemplats en la present normativa.

## TÍTOL II DISPOSICIONS D'ORDENACIÓ I ÚS

### CAPÍTOL I Determinacions comunes

#### Article 10 Determinacions comunes

Les definicions i condicions de regulació dels elements inclosos en el present Pla especial són les incloses en aquesta normativa. Per a tot allò que aquí no es reguli específicament, són d'aplicació les que disposen les Normes de planejament urbanístic dels municipis sense planejament a Catalunya de l'àmbit territorial de les Comarques Centrals al municipi d'Argençola, o figura que el substitueixi.

#### Article 11 Conceptes

- 1.- Als efectes d'aplicació a l'àmbit del present document, es defineixen els següents conceptes:
  - a.- Tipus d'edificacions
  - b.- Tipus de volums
- 2.- Tipus d'edificacions:
  - a.- Masia:

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

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

S'entén per altres construccions aquelles que es consideri interessant de protegir i regular per tenir alguns dels requisits següents:

    - Ser construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
    - Ser construccions rurals en desús que calgui rehabilitar per corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- 3.- Tipus de volums:
  - a.- Volum principal:

S'entén per volum principal aquell edifici que conté l'ús principal de la finca, que és objecte de regulació en el present document i que apareix identificat en color



vermell i reconegut fotogràficament a les fitxes del present document. La seva volumetria es podrà ajustar puntualment d'acord amb la seva fitxa específica i la present normativa.

b.- Volum complementari:

Es defineix com a volum complementari aquella construcció no principal que forma part del conjunt edificat d'una finca identificada pel Catàleg. Dins dels volums complementaris es diferencia:

- Els que per les seves característiques o paper en el conjunt tenen algun valor i són susceptibles d'admetre els usos establerts pel Catàleg (grafiats en color taronja).
- Els que no tenint cap dels valors establerts no poden incloure's en el Catàleg (grafiats en color gris) i per tant, no es regulen per aquesta normativa i en alguns casos, pel seu estat o tipologia, cal enderrocar. Aquests volums grisos s'identifiquen en les fitxes i en la part normativa s'indiquen com a volums no utilitzables.
- Els coberts auxiliars oberts de les explotacions agropecuàries no es poden considerar inclosos en els anteriors i com a tals no estan acolorits a les fitxes del Catàleg.

Els volums principal (vermells) i complementaris (taronges) són els descrits a la part normativa de la fitxa com a recuperables

## CAPÍTOL II Disposicions relatives als usos

### Article 12 Usos admesos

- 1.- A l'àmbit del present Pla especial, els usos previstos per la legislació vigent a les edificacions s'ajustaran al següent:
  - 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.
  - b.- **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 reglament sectorial vigent.
  - c.- **Ús d'activitats d'educació en el lleure:** comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural -agrícola, ramader, forestal o fluvial- 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.).
  - d.- **Ús de restauració en sòl rústic:** comprèn els establiments que tenen per objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en el mateix establiment a un preu d'acord amb la definició de la normativa sectorial vigent.

- e.- **Ús establiment hoteler 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.
  - f.- **Ús d'activitats artístiques:** inclou aquelles activitats vinculades a les professions artístiques i/o lliberals que suposin la recuperació de l'element catalogat.
  - 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.
  - h.- **Ús d'equipament i serveis comunitaris en sòl rústic:** inclou els usos d'interès públic, social o comunitari destinats a oferir un servei al municipi (residències tercera edat, centres de rehabilitació i/o reinserció, etc.) així com activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries així com aquelles destinades a la formació ocupacional vinculades al medi natural.
- 2.- Els volums assenyalats a les fitxes del Catàleg en color vermell i taronja són els susceptibles de ser utilitzats per als usos admesos per aquest Pla especial.
  - 3.- Els volums assenyalats a les fitxes del Catàleg en color gris, corresponen a edificacions auxiliars que no són susceptibles de ser utilitzats per als usos admesos pel present document i que en alguns casos cal integrar. Les fitxes normatives podran establir en casos concrets la necessitat de la seva integració en el moment en què a l'edificació principal s'hi duguin a terme un canvi d'ús o obres considerades com a gran rehabilitació segons el fixat a l'article 119.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
  - 4.- Els altres usos propis del SNU (agrícola, ramader, cinegètic, forestal, etc.) són compatibles amb els anteriors però estan regulats pel planejament superior vigent al municipi o figura que el substitueixi i per les normatives sectorials aplicables.
  - 5.- Els usos no admesos s'han d'entendre prohibits.

### Article 13 Regulació dels usos

- 1.- Aquesta regulació d'usos és aplicable a les edificacions identificades amb color vermell i taronja a les fitxes individualitzades del present document. A cada fitxa s'especifica en quins volums s'admeten els diferents usos i quines limitacions o requeriments són necessaris per poder-los admetre. Els usos admesos en l'edificació han de ser compatibles amb les activitats agropecuàries implantades en l'entorn immediat respectiu.
- 2.- Per a l'admissió d'usos específics en el Catàleg caldrà prendre en consideració els següents criteris:
  - 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) i es podran ubicar peces complementàries en els volums complementaris (taronges). En cap cas aquestes peces no 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.

- b.- **Ús d'establiment de turisme rural:** aquest ús ve condicionat per allò establert per la legislació vigent sobre establiments de turisme rural amb les següents condicions:
- 1.- El turisme rural només es pot admetre en edificis construïts abans de 1950.
  - 2.- No poden ésser considerats en cap cas com establiments de turisme rural aquells ubicats en pisos, considerats com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes en règim de propietat horitzontal.
- c.- **Ús d'activitats d'educació en el lleure:** només s'admet en aquelles edificacions que puguin adaptar els accessos, disposar del sòl necessari per a aparcament en bones condicions i complir els requeriments de la normativa d'accessibilitat i d'incendis. En el cas que la seva implantació impliqui alteracions importants de l'entorn requerirà la redacció d'un pla especial per regular l'ordenació del bé.
- d.- **Ús de restauració en sòl rústic:** només s'admet en aquelles edificacions que puguin adaptar els accessos, disposar del sòl necessari per a aparcament en bones condicions i complir els requeriments de la normativa d'accessibilitat i d'incendis. Per a la seva autorització caldrà justificar la disponibilitat d'espai necessari per a la càrrega i descàrrega de mercaderies i deixalles, els requeriments d'espai i l'afectació del bé catalogat. No comprèn els bars o similars.
- e.- **Ús establiment hotel·ler en sòl rústic:** només s'admet en aquelles edificacions la superfície construïda de la qual sigui superior a 800 m<sup>2</sup> i que puguin adaptar els accessos, disposar del sòl necessari per a aparcament en bones condicions 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 (de l'àmbit i l'entorn) per regular l'ordenació del bé i els espais de l'entorn, definint ampliacions, enderrocs i característiques formals. No es permet la modalitat de hotel-apartament. Ús hostel: excepcionalment es podrà autoritzar l'ús com a hostel per a superfícies inferiors a 800 m<sup>2</sup> i en aquells elements del Catàleg al qual se li reconegui el turisme rural per molt que no es permeti l'ús hotel·ler. En cas d'ús com hostel no es requereix la redacció d'un pla especial a no ser que, per la seva complexitat, l'Ajuntament ho consideri oportú.
- f.- **Ús d'activitats artístiques:** aquestes activitats hauran d'estar vinculades a l'habitatge, preveure una ocupació màxima del 50% de l'edificació i justificar que les emissions d'aigües residuals, les emissions acústiques i les emissions de gasos i fluids siguin assimilables a les domèstiques d'un habitatge. Excepcionalment, en les granges en desús, es permetrà aquest ús sense vinculació a l'habitatge.
- g.- **Ús artesanal en el medi rural:** aquestes activitats hauran d'estar vinculades a l'habitatge, i justificar que les emissions d'aigües residuals, les emissions acústiques i les emissions de gasos i fluids siguin assimilables a les domèstiques d'un habitatge. Excepcionalment, en les granges en desús, es permetrà aquest ús sense vinculació a l'habitatge.

- h.- **Ús d'equipament i serveis comunitaris en sòl rústic:** només s'admet en aquelles edificacions que disposin d'accessos i sòl per a aparcament en bones condicions i compleixin els requeriments de la normativa d'accessibilitat i d'incendis. En el cas que la seva implantació impliqui alteracions importants de l'entorn requerirà la redacció d'un pla especial per regular l'ordenació del bé. Es podran implantar en les edificacions identificades en color vermell i taronja a les fitxes individualitzades.
- 3.- Els usos permesos en aquesta normativa poden estar limitats en el seu desenvolupament per allò establert per la normativa sectorial vigent.
- 4.- A més de l'anterior, les fitxes individualitzades poden desenvolupar amb més detall algun dels aspectes aquí contemplats, ampliant o restringint la seva implantació en algun element del Catàleg.
- 5.- Complementàriament als anteriors, a les masies i cases rurals s'admetran els usos propis de les activitats agropecuàries, d'explotació de recursos natural o en general, rústiques i els nous habitatges o allotjaments de temporers vinculats a aquestes previstos per la legislació urbanística i sectorial vigent .

#### **Article 14 Habitatges associats a activitats agropecuàries**

D'acord amb allò previst per l'article 47.6.b de la LUC es permetran les construccions destinades a habitatge per als fills, familiars i per a l'allotjament de persones treballadores temporeres, que estiguin directament i justificadament associades a les activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques que es desenvolupin dins de la finca de qualsevol dels elements catalogats en aquest planejament .

### **CAPÍTOL III Regulació de l'edificació**

#### **Article 15 Criteris generals**

Les condicions d'edificació de totes les edificacions incloses al Catàleg són les regulades pel present i successius articles. El criteri bàsic en la intervenció sobre les masies, cases rurals i altres edificacions incloses al Catàleg és la conservació i/o recuperació de les constants arquitectòniques i tipològiques característiques d'aquest àmbit geogràfic, la millora de les condicions d'habitabilitat i la millor adaptació als usos admesos. Els criteris generals per dur a terme aquestes actuacions seran les següents:

- 1.- El respecte i la revalorització dels elements arquitectònics de major significació amb la conservació estricta de les característiques tipològiques de l'edificació i la conservació del caràcter unitari del conjunt. Qualsevol intervenció en un element catalogat amb un cert interès arquitectònic ha de respectar els elements d'ordre i composició de l'edifici, sobretot pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals.
- 2.- En cas d'intervencions en elements catalogats que per la seva dimensió o complexitat no es puguin assolir en una sola actuació o projecte arquitectònic es podrà establir un pla d'etapes.
- 3.- Les fitxes normatives identifiquen els elements o parts d'aquests que estan inclosos en l'Inventari del patrimoni cultural català. En les actuacions que s'hagin d'executar sobre

aquest elements caldrà preservar i assegurar la integritat del seu valor cultural. L'ús a què es destinin aquests béns ha de garantir sempre la conservació.

- 4.- En cas que excavacions o moviments de terres deixin al descobert restes arqueològiques o paleontològiques caldrà atènyer-se al que disposa la legislació sectorial vigent en el moment de la intervenció. Les fitxes normatives identifiquen per a cada element la possible existència d'una zona arqueològica o paleontològica d'acord amb el "Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic" de la Generalitat de Catalunya. També s'identifiquen les àrees d'interès arqueològic (AIA) que inclou conjunts històrics, masies i cases rurals, edificis religiosos, molins, forns, etc. que per les seves característiques i origen d'època medieval o moderna poden contenir restes arqueològiques en el seu subsòl i/o son susceptibles de ser estudiats en metodologia arqueològica. En aquests casos qualsevol actuació en el subsòl haurà d'ésser autoritzada pel Departament de Cultura, en el termini que sigui establert per reglament, prèviament a la concessió de la llicència municipal.
- 5.- Condicions ambientals i d'estalvi energètic: s'utilitzaran prioritàriament sistemes passius d'estalvi energètic com l'orientació, la ventilació natural i les proteccions solars o l'acumulació en massa i la inèrcia tèrmica, entre d'altres. En tots els casos, la solució aplicada s'haurà d'integrar adequadament a les característiques arquitectòniques i de paisatge de l'element catalogat. Es recomana tenir en compte allò establert per la guia "La masia sostenible, guia pràctica per a la rehabilitació i la construcció sostenible" publicada pel Consorci per al Desenvolupament de la Catalunya Central.
- 6.- Elements catalogats inclosos en "Sòl de reserva per l'afectació del sistema ferroviari" (Sòl d'Afectació Ferroviària –SAF-) del Pla Director Urbanístic de la reserva de sòl per a l'eix transversal. Es podran autoritzar les obres, instal·lacions i usos admesos per aquesta normativa amb aquestes condicions:
  - En el cas que els fonaments de l'edificació superin els 4 m de profunditat la implantació de les esmentades obres, i instal·lacions, requereixen l'autorització de l'Administració titular de la infraestructura ferroviària (Direcció General del Transport Terrestre).
  - L'aprofitament urbanístic del subsòl queda subordinat a les exigències de la implantació de la infraestructura ferroviària i requereix l'autorització de l'Administració titular de la infraestructura ferroviària (Direcció General del Transport Terrestre), a més de la resta de permisos o autoritzacions que poden resultar necessaris en funció de la normativa aplicable.

#### **Article 16 Intervenció en l'edificació**

En aquest article es recullen els diferents tipus d'intervenció de caire general a l'edificació principal i als volums complementaris utilitzables. Les fitxes individualitzades desenvolupen amb més detall els aspectes aquí contemplats ampliant-ne o restringint-ne l'aplicació.

- 1.- Volumetria:
  - a.- En general, totes les intervencions vetllaran per la conservació i la restauració de la volumetria original de tots els volums.

- b.- En les edificacions auxiliars s'unificaran els acabats i els detalls constructius (cobertes, revestiments, colors...) amb els de l'edificació principal.
- 2.- Estructura: les rehabilitacions hauran de ser fidels al sistema estructural original de l'edificació i en la mesura del possible utilitzar els mateixos materials.
- 3.- Cobertes:
- a.- Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions molt simples.
- b.- El material per a la realització de les cobertes serà sempre la teula comuna, envellida o similar a la de l'entorn; en aquest sentit, no s'admetran cobertes de pendents superiors al 30%.
- c.- Seran considerades excepcions a aquesta norma les actuacions en construccions preexistents, que presentin configuracions de coberta diferents a les indicades, que es consideri d'interès conservar i altres projectes singulars.
- d.- S'admet la construcció de **terrats transitables amb paviment ceràmic**, només en els àmbits accessibles des de la planta pis, i sempre que la seva implantació sigui raonada i justificada, i no desvirtui la imatge del conjunt.
- 4.- Façanes:
- a.- Caldrà utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt, dins del context territorial en què s'insereix l'edifici, unificant tant com es pugui els materials i colors d'acabat del conjunt de construccions.
- b.- Caldrà conservar el màxim possible el revestiment exterior històric dels murs, i caldrà acabar els paraments de façana per mitjà de revestiments continus els cromatismes dels quals hauran de complir amb que:
- La tonalitat sigui coherent amb l'entorn on s'emplaci l'edificació (en general els tons seran terres, rogencs i/o grisencs). Caldrà justificar la tonalitat/s escollides.
  - Les textures seran en general mates i en els casos justificats, setinades. Queden prohibides les textures i materials brillants que provoquin un alt contrast i lluïssors.
  - La intensitat del cromatisme escollit haurà de ser coherent amb l'entorn on s'emplaça, prioritzant les intensitats clares a les fosques.
- Es podrà admetre deixar la paret de pedra vista, sempre que quedi justificada la solució des d'una perspectiva constructiva, formal i de coherència amb l'entorn i conjunt edificat. En el supòsit de mantenir la paret de pedra vista, es prioritzarà l'ús del morter de amb àrids de la zona al de ciment per al rejuntat del murs de pedra.
- c.- El color de les edificacions, quan no estiguin formades per pedra vista, hauran de garantir sempre una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme. En el cas de ravals o conjunts amb més d'una masia o casa rural catalogada, el tractament del color es farà conjuntament i sota els mateixos criteris.
- d.- Caldrà respectar les proporcions de les obertures, les relacions entre ple i buit (sense que un excés en una de les façanes pugui ésser compensat en la resta de paraments de l'edifici) i la tipologia dels tancament existents, característiques de l'arquitectura d'aquest sector geogràfic. Qualsevol nova obertura haurà de

tenir una proporció rectangular de predominança vertical (la dimensió de major longitud serà la vertical).

- e.- El respecte escrupolós als elements d'interès històric. Caldrà conservar específicament aquells aspectes i elements de l'edifici que li confereixen un valor afegit d'acord amb la documentació específica prevista per a cada fitxa normativa.

5.- Condicions ambientals:

- a.- Els projectes arquitectònics que contemplin alguna intervenció, hauran de preveure la substitució o emmascarament dels materials de construcció no originals (fibrociment, xapa, formigó vist, etc.), que desmereixin el conjunt edificat. Es prioritzaran sempre els materials tradicionals, a excepció de projectes singulars, on haurà de quedar justificat l'ús d'altres materials, que en qualsevol cas, hauran de ser coherents amb el cromatisme, textures i tonalitats de l'entorn.
- b.- Els elements per a les instal·lacions de l'edifici que hagin de ser vistos s'hauran d'integrar adequadament a les característiques arquitectòniques i de paisatge del conjunt. S'evitaran materials metàl·lics de tonalitat brillant (tipus inox.).
- c.- Per a les intervencions previstes en les edificacions situades en hàbitats d'interès comunitari i en zones subjectes a riscos naturals caldrà justificar adequadament les mesures implementades per donar compliment a l'article 20 d'aquestes normes.

#### **Article 17 Divisió horitzontal**

- 1.- S'admet la divisió horitzontal en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies i cases rurals de gran superfície, reconèixer situacions existents o per resoldre temes d'herència.
- 2.- La divisió horitzontal no podrà alterar les característiques originals de l'edificació, ni desvirtuar la configuració dels volums existents i haurà de respectar tant l'estructura, com els elements singulars que existeixen a l'exterior de l'edifici (escuts, rellotges de sol, etc.).
- 3.- La divisió horitzontal de les construccions haurà de complir 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 2 habitatges. Excepcionalment, en els casos en què les edificacions incloses al Catàleg ja continguin en el moment de l'aprovació d'aquest planejament diferents habitatges, es podran admetre un màxim de 3 habitatges.
  - 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 m<sup>2</sup> per a l'habitatge principal i 150 m<sup>2</sup> per al 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.

- d.- En aquells casos en què les edificacions incloses al Catàleg ja continguin en el moment de l'aprovació d'aquest planejament diferents habitatges, identificats en la corresponent fitxa en l'apartat de descripció del bé, aquests es podran dividir horitzontalment encara que no compleixin les superfícies mínimes indicades en el punt c. En cas de segregat nous habitatges dins del mateix element aquests hauran de complir amb tot allò estipulat en l'apartat c. En qualsevol cas s'haurà de respectar el nombre màxim total de tres unitats.
- e.- Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas no s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
- f.- Quan es pretengui la divisió en propietat horitzontal d'una construcció prèviament ampliada, el sostre i la superfície ampliats no es prendran en consideració per determinar els paràmetres anteriorment indicats.
- g.- En tots els casos caldrà garantir la indivisibilitat de la finca sobre la qual s'emplacen les edificacions.
- h.- No es permet la divisió horitzontal en edificacions no destinades a habitatge.

#### Article 18 Ampliació

- 1.- S'entén per ampliació els afegiments a l'edificació principal formant un únic conjunt edificat, amb una volumetria unitària i compacta, desenvolupada en una sola unitat. En general no es permetran les ampliacions. Cal prioritzar la reutilització i transformació de les edificacions existents complementàries a la principal. Excepcionalment, quan no sigui possible recuperar o adequar volums ja existents o quan la superfície d'aquests sigui insuficient, es podrà admetre l'ampliació del volum principal per:
  - Adaptació a les condicions d'habitabilitat, d'accessibilitat o per al desenvolupament d'un ús concret previst per a aquest planejament.
  - Per necessitats del programa familiar de l'habitatge.
- 2.- Les ampliacions hauran de complir les condicions següents:
  - a.- S'admetrà una única ampliació del volum principal per les raons indicades en el punt anterior que respongui a un sòl projecte arquitectònic el qual es podrà executar en diferents fases en el temps.

L'increment de sostre màxim serà proporcional a la superfície construïda del volum principal (pintat de color vermell en les fitxes) segons els següent paràmetres:

Superfície construïda volum principal	Percentatge màxim d'ampliació
$S < 130 \text{ m}^2$	30%
$130 \text{ m}^2 < S < 350 \text{ m}^2$	20%
$350 \text{ m}^2 < S < 500 \text{ m}^2$	15%
$S > 500 \text{ m}^2$	10%



- b.- En aquelles construccions catalogades en què s'identifiquin volums que requereixin la seva integració, l'autorització de qualsevol ampliació quedarà subjecte a la intervenció prèvia d'aquests elements.
- c.- En els edificis amb valor arquitectònic qualsevol ampliació haurà de respectar l'element o elements que li donen aquest valor.
- d.- L'alçada dels cossos d'ampliació no serà superior a la de l'edifici principal. Excepcionalment, quan la proporció de l'edifici ho permeti i no es malmeti la imatge del conjunt, es permetrà la remunta de la coberta de l'edifici principal per tal d'adaptar les golfes a l'ús d'habitatge.
- e.- La fitxa individualitzada de cada element pot delimitar l'àmbit o àmbits on no serà possible bastir cap tipus d'ampliació i recomanar les més adients.
- f.- D'acord amb l'anterior, qualsevol tipus d'adició d'un volum nou es farà d'acord amb l'ordenació preexistent, sense trencar la seqüència orgànica de creixement del volum edificat de la casa.
- g.- Les ampliacions es portaran a terme, preferentment i en la mesura del possible, en terrenys amb pendent no superior al 20%, i sempre minimitzant els moviments de terres i l'impacte paisatgístic.
- h.- S'evitarà la construcció de nous volums davant de les façanes més exposades visualment.

#### **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 (altura, 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.

### **CAPÍTOL IV Regulació de l'entorn**

#### **Article 20 Relació amb l'entorn**

- 1.- Els projectes hauran de garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial, conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental i mantenir els valors paisatgístics relacionats amb la ubicació del lloc. Es mantindrà l'entorn de l'element catalogat en condicions de neteja i endreça coherents amb el seu ús i el paisatge rural del qual forma part. Els projectes de rehabilitació, reconstrucció i/o ampliació preveuran:
  - a.- Criteris per a la conservació de l'espai no construït

Cal ordenar l'espai lliure de l'element catalogat i de les seves funcions reduint al màxim el grau d'urbanització del conjunt. Protegir els elements simbòlics singulars identificats (patis, eres...). No alterar els recorreguts associats a les tradicions. Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local. Evitar perjudicar les funcions productives. Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques. Facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada.

No s'autoritza l'ús de rètols comercials o publicitaris. Únicament s'admeten rètols per facilitar la indicació i localització de l'element catalogat i la toponímia del medi rural o natural. En aquest cas es minimitzaran els elements de senyalètica, escollin materials i dimensions discretes, integrant-los en els elements construïts ja previstos per l'activitat (edificacions, tanques...) i utilitzant materials i dimensions discretes evitant tan com es pugui la seva col·locació dispersa.

b.- Condicions dels elements auxiliars i les tanques.

En general s'evitarà el tancament de les finques i es limitarà l'autorització de la construcció de tanques i portes en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho. .

Cal evitar l'exposició visual de les tanques reduint les dimensions, ajustant els traçats i ajudant-se d'elements com la vegetació.

Les tanques podran ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva altura.

Les tanques transparents podran complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.

No s'admeten tanques d'obra llevat dels murs de pedra seca per als quals s'utilitzarà la mateixa tècnica constructiva original, la seva altura no superior a 90 cm o la preexistent del mur a reconstruir.

Es prioritzarà la seva conservació i restauració. En el cas que calgui reconstruir-los, s'utilitzarà la mateixa tècnica constructiva original amb l'altura màxima indicada.

Les tanques d'obra existents s'hauran de tractar amb superposicions de vegetació viu per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

Les tanques hauran de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.

c.- Elements d'enjardinament i vegetació:

Es tindrà especial cura a conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat de l'element catalogat, mantenint o rehabilitant les alineacions arbòries quan existeixin.

Caldrà mantenir el caràcter rural de l'entorn de l'element catalogat, evitant enjardinaments de tipus urbà o suburbà i potenciant els espais d'hort.

En el cas de nova plantació de vegetació cal optar per espècies i models de plantació propis del lloc, adients a les condicions del sòl i el clima (espècies autòctones) i defugir dels enjardinaments tipus ornamental.

S'utilitzarà la vegetació com un element més d'ordenació per tal d'obtenir l'equilibri volumètric entre els elements construïts i els naturals, com a filtre visual de les construccions i com a element de cobertura que garanteix la permeabilitat.

d.- Edificis catalogats inclosos a Hàbitats d'Interès Comunitari.

Es minimitzarà qualsevol afectació dels hàbitats d'interès comunitari, especialment els que tenen la consideració de prioritaris d'acord amb la Directiva 92/43/CE: vegetació gipsícola ibèrica (*Gypsophiletalia*); prats mediterranis rics en anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietalia*); i pinedes submediterrànies de pinassa (*Pinus nigra subsp. salzmannii*). En qualsevol cas es prendran les mesures alternatives, correctores i compensatòries adients per garantir la seva integritat.

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 a 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.

f.- Fauna protegida.

Davant la possible presència de fauna protegida (ratpenats, orenetes, falciots, mussols...) en l'interior els elements catalogats caldrà justificar adequadament les mesures aplicades per garantir la seva preservació. La legislació sectorial en matèria de protecció dels animals prohibeix:

- Retirar el seus nius dins o fora del període reproductiu (encara que no hagin fet la posta).
- Inhabilitar cavitats quan s'estiguin utilitzant per a la cria o el refugi.
- Retirar ous, cries o adults.
- Posar impediments a l'accés als llocs de nidificació o refugi que estiguin utilitzant.

En qualsevol cas seran d'aplicació els "Criteris per a la compatibilització de la fauna protegida amb els edificis" del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.

## Article 21 Accés i estacionament

- 1.- En general no es permetrà l'obertura de nous camins o la modificació dels ja existents. Es podran obrir nous camins o modificar els existents en aquells casos en què es justifiqui degudament per qüestions de seguretat o accessibilitat i sempre de manera excepcional. En aquests casos haurà de determinar-se la conveniència i la necessitat i

incloure l'obligació per part del promotor del compliment de la legislació vigent respecte a això i executar al seu càrrec les mesures de protecció pertinents.

- 2.- En els projectes dels elements catalogats caldrà garantir l'accés i estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús i en qualsevol cas justificar:
  - a.- L'arranjament i el manteniment del camí d'accés i quins tipus de materials s'utilitzen, desaconsellant, en general, utilitzar materials impermeables.
  - b.- Per a aquells usos públics es tindrà cura d'arranjar i mantenir el camí d'accés amb una subbase granular i acabat permeable (tipus terra compactada, tot-ú, sauló...). Únicament de manera excepcional s'admetrà algun paviment impermeable (tipus aglomerat asfàltic o formigó) en aquells punts del recorregut en què la topografia, la geologia o la hidrologia, entre d'altres, ho justifiquin necessari.
  - c.- En els camins en terrenys en vessants cal preveure la utilització dels mitjans adequats per evitar desprendiments i processos d'erosió, que posin en perill l'equilibri ecològic de la zona.
- 3.- En el supòsit que els projectes i obres comportin la construcció de nous accessos des de la xarxa de carreteres, o la modificació dels actuals, caldrà obtenir l'informe preceptiu del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona o altre òrgan competent.
- 4.- En l'obertura de nous accessos o modificació dels traçats preexistents s'evitarà l'afectació d'hàbitats d'interès comunitari. Si per les característiques del traçat és imprescindible l'afectació d'un hàbitat d'interès comunitari caldrà adoptar les mesures correctores i compensatòries adients per garantir la seva integritat i el manteniment de les funcions connectores.
- 5.- Si en el desenvolupament del projecte de reconstrucció o rehabilitació d'alguns dels elements catalogats es constatés que la implantació dels nous usos és susceptible de complir alguns dels supòsits previstos per la normativa vigent en matèria de regulació dels estudis de mobilitat generada, caldrà incloure amb el projecte de reforma un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

## **Article 22 Infraestructures de serveis**

- 1.- Amb caràcter general, i prèviament a qualsevol intervenció, caldrà garantir els serveis necessaris per desenvolupar l'activitat en condicions adequades a l'ús i a l'entorn rural en què s'emplaça: subministra d'aigua, depuració d'aigües residuals i subministrament energètic. L'autorització d'algun canvi d'ús pot estar condicionada a disposar dels serveis necessaris per desenvolupar-lo.
- 2.- Les xarxes de serveis s'integraran en el corresponent projecte tècnic d'intervenció i es realitzaran de manera que es produeixi el mínim impacte sobre el paisatge i el medi físic. El projecte s'haurà d'acompanyar d'un estudi de l'impacte previsible i la previsió de les mesures correctores adients.
- 3.- Les condicions generals per a la implantació dels diferents serveis són les següents:
  - a.- Subministrament energètic: cal prioritzar la utilització d'energies alternatives i renovables, però sempre considerant que no perjudiqui la percepció paisatgística del conjunt o la qualitat arquitectònica de l'edificació (plaques solars, etc.). Les millores de subministrament energètic s'efectuaran de manera respectuosa i

integrada amb el paisatge i les edificacions, minimitzant el seu impacte i prioritant, sempre que sigui possible, el seu soterrament. Es prohibeix la implantació de plaques solars o altres instal·lacions anàlogues en les cobertes de l'edificació principal.

- b.- Sanejament: Qualsevol intervenció en els elements catalogats en el tràmit del corresponent projecte de rehabilitació i/o canvi d'ús, garantirà preferentment la connexió a la xarxa general de clavegueram o en el seu defecte el sanejament autònom amb la corresponent autorització d'abocament de l'Administració competent. En tot cas, és absolutament prohibit l'abocament directe a l'exterior o a les lleres públiques i l'ús de pous morts.
  - c.- Potabilització aigua: qualsevol intervenció en els elements catalogats en el tràmit del corresponent projecte de rehabilitació i/o canvi d'ús, hauran de justificar la disponibilitat d'aigua potable suficient per als usos previstos i hauran de regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament pel qual s'abasteixen en cas de no disposar de la corresponent autorització.
- 4.- La fitxa individualitzada de cada element pot delimitar les actuacions concretes de millora o adequació dels serveis actuals, per tal de permetre el canvi d'ús o l'adequació de l'edificació catalogada.

## **CAPÍTOL V Regulació de les finques**

### **Article 23 Segregacions de finques**

- 1.- Les segregacions de finques rústiques incloses en aquest Catàleg queden regulades per l'article 97 "Finques" de les Normes de planejament urbanístic dels municipis de les comarques centrals, pel Decret de les unitats mínimes de conreu (Decret 169/1983, de 12 d'abril) i pel Decret de producció forestal (Decret 35/1990, de 23 de gener) d'acord amb l'art. 196.1.e de la LUC i la legislació sectorial específica.

### **Article 24 Segregacions inferiors a la unitat mínima**

- 1.- Amb l'objectiu de facilitar la reconstrucció o rehabilitació de les masies, cases rurals i d'altres edificacions i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, la superfície de sòl vinculada a aquestes susceptible de segregació podrà ser inferior a la unitat mínima de conreu, sense que, en cap cas, aquesta segregació no pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes, o que, si no assoleix la superfície mínima exigida, s'agrupi immediatament amb terrenys contigus per constituir una finca rústica de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu corresponent. S'autoritzen les segregacions amb les condicions anteriors en els terrenys forestals temporals. No es permeten segregacions per sota de les unitats mínimes de producció forestal.
- 2.- Per permetre la segregació caldrà que l'element catalogat, en la porció que es vagi a segregar, es vulgui destinar de manera efectiva a qualsevol dels usos previstos per aquestes normes i que dins de l'any següent de la segregació, es procedeixi a la seva reconstrucció o rehabilitació.
- 3.- L'autorització de segregacions de finques rústiques per sota la unitat mínima de conreu amb la finalitat d'inscriure les finques segregades al Registre de la Propietat, és

competència de l'Ajuntament d'Argençola previ informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, d'acord amb el Decret 169/1983 per a unitats de conreu de secà i regadiu.

### **TÍTOL III DISPOSICIONS ADDICIONALS**

#### **Disposició adicional primera**

Els edificis i construccions existents en el sòl no urbanitzable que no hagin estat inclosos en el present planejament es regeixen per les determinacions de la legislació urbanística vigent.

### **TÍTOL IV DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

#### **Disposició transitòria primera**

Les activitats no admeses per aquest PEM, que s'exerceixin en el seu àmbit emparades en les autoritzacions i llicències que siguin preceptives podran continuar funcionant fins al seu cessament. Aquestes hauran de respectar en tot moment les condicions ambientals i sectorials exigibles en funció de la normativa vigent, i podran ser objecte de les mesures correctores adequades amb la finalitat. S'entendrà que una activitat ha cessat quan així ho estableixi la normativa d'intervenció de les activitats que li sigui aplicable.

#### **Disposició transitòria segona**

Les edificacions enrunades en relació a les quals manquin dades per establir com eren en el seu origen i que formen part de l'inventari però no estan incloses en aquest planejament, podran incloure's en el Catàleg mitjançant la modificació del PEM, o bé preveure la seva reconstrucció mitjançant un pla especial específic si es justifica documentalment com era l'edificació existent abans d'enrunar-se.

## TÍTOL V ANNEX 1

## Annex 1: Quadre de superfícies construïdes dels elements catalogats

Codi	Nom	Sup V prals (m²)	Sup V compl (m²)	Sup construïda (V prals + V compl.) (m²)
c-1	CAL TALLÓ	396	128	524
c-2	CAL ROSSÓ	339	200	539
c-3	CAL GALINDAINES	156	145	301
c-4	CA L'ALBAREDA	470	160	630
c-5	LA RECTORIA	291	78	369
c-6	EL VIOLÍ	1.500	253	1.753
c-7	FOC ENCÉS	540	72	612
c-8	CAL RABASSARET	187	0	187
c-9	ALBARELLS			
c-10	CAL MORERA	1.062	0	1.062
c-11	CAL GOLFES	249	75	324
c-12	CAL PADÓ	308	0	308
c-13	CAL MANEL (CARBASSÍ)	512	106	618
c-14	CAL TOLOSA	404	150	554
c-15	CAL BALSELL	352	264	616
c-16	CAL MARCÓ	416	182	598
c-17	CAL BORRÀS	698	0	698
c-18	CAL GALÍ	424	0	424
c-19	CAL JOAN JEPET	554	0	554
c-20	MAS SEGURA	812	166	978
c-21	MOLÍ DE LES VINYES	495	205	700
c-22	CAL RABASER	318	29	347
c-23	CAL TENDER	234	144	378
c-24	CAL TORRUELL	278	97	375
c-25	CAL MANACO	346	85	431
c-26	CAL PELEGRÍ	152	239	391
c-27	CAL MANEL (ROCAMORA)	146	65	211
c-28	CAL DURAN	834	0	834
c-29	CAL PUJÓ	572	282	854
c-30	GRANGES FONTANELLES	2.158	0	2.158
c-31	GRANGES DAVINS	817	0	817
c-32	GRANGES VILAPLANA	303	0	303
c-33	LA CASETA	39	0	39
c-34	CAL SEBASTIÀ	300	42	342
c-35	CAL MACARI	348	40	388
c-36	CAL JEPET DELS POUS, CAL SEBASTIÀ VELL, CAL NICOLAU	626	110	736
c-37	CAL SERRATS	657	135	792
c-38	CAL PLANA GALLINA	948	129	1.077
c-39	MAS FRANÇÓ VELL	154	36	190
c-40	MAS FRANÇÓ	375	282	657
c-41	CA L'IGNASI	429	53	482
c-42	CA LA JERONIMA	348	603	951
c-43	CAL JEPET DEL MAGRE	168	25	193
c-44	MAS PERDIGÓ	646	123	769
c-45	MAS D'EN TORRA	120	0	120
c-46	CAL FELIX	129	120	249
c-47	CAL PRIM	636	397	1.033
c-48	CAL ROSSENDO	112	28	140
c-49	CAL MAGRE	500	87	587
c-50	CAL TORIGA	432	117	549

CVE-DOGC-A-16151076-2016

Codi	Nom	Sup V prals (m²)	Sup V compl (m²)	Sup construïda (V prals + V compl.) (m²)
c-51	CAL PORCATER	582	268	850
c-52	CAL FIOI	154	17	171
c-53	CA L'ARIBAU	398	99	496
c-54	CAL BARBES	238	0	238
c-55	CAL MANEL (CLARIANA)	417	0	417
c-56	CAL MAGINES	266	33	299
c-57	CAL JAN (LA RAVAL)	100	0	100
c-58	CAL MANEL VELL (LA RAVAL)	134	32	166
c-59	CAL FLANXO	294	50	344
c-60	CAL SOLÉ	600	359	959
c-61	CAL FELIP	52	96	148
c-62	CAL SOLER	224	155	379
c-63	CA L'ESTEVE DE BAIX	500	81	581
c-64	CAL MENSA	435	80	515
c-65	CAL GALLINAIRE	254	521	775
c-66	MOLÍ DE CONTRAS	705	53	758
c-67	BELLESTALL	474	192	666
c-68	CAL CASETA	214	27	241
c-69	CAL QUICO	246	183	429
c-70	ELS CONCOS	115	43	158
c-71	CAL CASANOVA	441	175	616
c-72	CAL GOTZO	471	162	633
c-73	CAL TORELLÓ	350	0	350
c-74	CAL PUJOL	114	56	170
c-75	CAL TORELLÓ VELL	478	162	640
c-76	CAL SOLER MAROLTA	657	37	694
c-77	CAL GORRO	516	0	516
c-78	CA L'ARIBAU DE LA NOU	470	164	634
c-79	CAL PAU	254	170	424
c-80	CAL GOMÀ	352	196	548
c-81	CAL RAMONET	315	103	418
c-82	CAL JOAN	103	183	286
c-83	CASA VELLA DE FERRAN	352	290	642
c-84	CAL GOTZO DE DALT	288	157	445
c-85	CAL SOCARRAT	150	37	187
c-86	LA MUNTANYETA	408	70	478
c-87	CAL BIOSCA	1.230	1.433	2.663
c-88	CASA GRAN DE FERRAN	1.212	990	2.202
c-89	CAL MARIANO	318	375	693
c-90	CAL JAN	250	0	250
c-91	LA GODÀ			
c-92	CAL TEULER	270	303	573
c-93	CA L'ALZINA	93	23	116
c-94	CAL PERE	194	430	624
c-95	CAL QUILDO	226	230	456
c-96	CAL SOLER	303	24	327