



Avda. Diagonal, 482 Pral.  
08006 Barcelona

# PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE

GUARDIOLA DE BERGUEDA  
(EL BERGUEDA)  
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL



**Promotor:**  
Ajuntament de Guardiola de Berguedà



**Equip redactor:**  
Jordi Artigas, Arquitecte  
Pere Ponsatí, Arquitecte  
Ninoska Ramos, Arquitecte  
Virginia Carrasquer, Arquitecte  
Raúl Hernández, Delineant

**Treball de camp:**  
Lluís Artigas, Delineant

Data: Gener 2015



<b>1. MEMÒRIA</b>	<b>5</b>
1.1. Antecedents	7
1.2. Objectius	7
1.3. Marc legal	7
1.4. Definicions	8
1.5. Aspectes normatius sobre les edificacions incloses al Catàleg	8
1.6. Llistat d'edificacions en sòl no urbanitzable	11
1.7. Inventari de les edificacions en SNU no incloses en el catàleg de Masies i cases rurals	11
1.8. Conclusions	12
<b>2. NORMATIVA</b>	<b>13</b>
<b>3. PLÀNOLS</b>	
<b>4. FITXES DELS ELEMENTS CATALOGATS</b>	
<b>5. INVENTARI DE LES EDIFICACIONS EN SNU NO INCLOSES AL CATÀLEG</b>	



MEMÒRIA



### 1.1 ANTECEDENTS

El present Pla Especial Urbanístic de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable en el terme municipal de Guardiola de Berguedà es redacta d'acord amb el que disposa l'art. 50.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLUC 1/2010), i posterior modificació 3/2012.

*"Article 50.- Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable*

*2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge."*

És així que la Llei d'urbanisme de Catalunya estableix que, per a la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui recuperar i preservar, per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials, han d'estar incloses en un catàleg específic de planejament urbanístic.

### 1.2 OBJECTIUS

El present Pla Especial Urbanístic de masies pretén preservar el sòl no urbanitzable del municipi de Guardiola de Berguedà amb l'objectiu de fomentar la reutilització d'edificacions existents per tal de permetre un aprofitament del sòl del municipi, tot promovent la conservació de l'actual paisatge i reforçant l'activitat econòmica en sòl no urbanitzable. Es tracta de trobar l'equilibri entre el despoblament del sòl rústic que produeix la manca d'oportunitats econòmiques, i les noves ocupacions de sòl que sorgeixen, molt sovint, de forma descontrolada.

Tanmateix, no es pot mantenir la actual situació de despoblament i abandó de moltes construccions rurals disseminades en el territori, car l'efecte que produeixen és contrari a la filosofia d'estimular l'activitat i sostenibilitat en el medi natural, fomentant que els propietaris de les masies que es rehabilitin esdevinguin vetlladors del paisatge, camps i boscos del terme municipal.

Així, el Pla Especial Urbanístic de masies i cases rurals en SNU de Guardiola de Berguedà fixarà els paràmetres d'intervenció en aquelles construccions rurals tradicionals, habitades o no, que permetin mantenir el teixit rural viu i que presentin un estat de conservació suficient per acreditar la seva rehabilitació i adequació als usos previstos per la Llei, mitjançant la corresponent llicència d'edificació, o bé, si escau, mitjançant un pla especial urbanístic específic per a una masia o casa rural concreta. La normativa també establirà unes recomanacions en l'adequació de les actuals construccions als usos permesos i definirà criteris específics per a cada masia, en cas d'intervenció i/o transformació.

Aquest Pla Especial Urbanístic de Masies és un document normatiu que, a través de fitxes detallades de cadascun dels elements catalogats, corresponents a les construccions rurals identificades, ofereix una protecció física i determina els mecanismes d'intervenció en totes les masies i cases rurals seleccionades. Aquest document dóna a l'Ajuntament i als propietaris seguretat jurídica en clarificar quin és el ventall d'usos admesos en cadascuna de les edificacions, alhora que permet disposar de condicions d'ordenació concretes amb una tramitació reglada.

Els objectius concrets que aquest Pla Especial Urbanístic vol abastar són els següents:

- o Definir el grau i tipus d'intervenció permesa segons l'estat de conservació de les edificacions.
- o Fixar les condicions mínimes requerides per a l'assignació de nous usos: adequació mediambiental i paisatgística, accessibilitat, adaptació a les normatives sectorials.
- o Regular el tractament dels tancaments i de l'expressivitat de les edificacions.

Tanmateix, s'han incorporat en un inventari fotogràfic aquelles edificacions que no tenen cap valor arquitectònic, històric, mediambiental o paisatgístic però que es troben emplaçades en SNU; i aquelles edificacions que encara que tenen valor arquitectònic o històric no estan vinculades a l'ús d'habitatge familiar ni a l'activitat agrícola i ramadera. L'objectiu és identificar-les i reconèixer el seu estat actual per tal d'evitar possibles ampliacions descontrolades

### 1.3 MARC LEGAL

Tal com s'ha mencionat abans, el present document es redacta seguint les disposicions recollides pel TRLUC 1/2010 i posterior modificació 3/2012, i el seu reglament. Concretament, es fa referència a allò que disposen els articles:

TRLUC 1/2010: art.47.3 / 50.1/ 50.2 / 58.9d /67.4

Reglament: art. 55 / 56.1 / 68.8 / 73.2.4 / 95 / DT sisena 1.

Tanmateix, es consideraran les determinacions expressades per les NNSS de Guardiola de Berguedà relatives a la conservació de les masies en SNU.

## 1.4 DEFINICIONS

En el medi rural del terme municipal es poden trobar assentaments edificats (masies o cases rurals) constituïts per una sola casa o bé per un conjunt d'edificacions en el qual es distingeix una edificació principal i unes altres de caràcter secundari annexes, auxiliars o complementàries de la primera.

S'entén per **masia** la construcció tradicional, associada als terrenys de conreu, constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a un tipus d'explotació agropecuària i/o forestal. No obstant, cal indicar que l'agricultura i la ramaderia són poc importants i tenen escassa producció atès l'orografia accidentada del terme municipal i el clima fred que no facilita la vida vegetativa. Només en pocs indrets s'aprofiten els plans i marges per al cultiu. En aquests punts sorgeixen, de manera escampada, aquestes masies.

S'entén per **cases rurals**, les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera.

S'entén per **edificació de caràcter annex o auxiliar** les pallisses, els masets, els coberts, etc., com a complementàries a la principal d'habitatge. La major part de les mateixes s'han incorporat, raonadament, al Catàleg al poder acreditar l'ús directe i vinculat a l'activitat residencial i agrària, per tal de no trencar la seva unitat morfològica, paisatgística i patrimonial associada al bé.

## 1.5 ASPECTES NORMATIUS SOBRE LES EDIFICACIONS INCLOSES EN EL CATÀLEG

### • CRITERIS GENERALS DE INCLUSIÓ EN EL CATÀLEG

Els criteris adoptats en la catalogació de les masies i cases rurals situades en el sòl classificat de no urbanitzable pel POUM de Guardiola de Berguedà, d'acord amb allò establert per l'article 47.3 del TRLUC 1/2010, han estat els següents:

- o **Interès arquitectònic.** S'incorporen totes aquelles edificacions que poden servir d'il·lustració d'una tipologia històrica amb una gran evolució i trajectòria històrica i social (la masia rural).
- o **Interès històric.** incorporació de les cases rurals i masies que per la seva antiguitat formen part de la memòria històrica de Guardiola de Berguedà.

- o **Interès paisatgístic.** s'han tingut en compte pels seus valors paisatgístics, aquelles masies que tenen caràcter de fita o que tenen un interès com element vertebrador vers el paisatge rural/forestal del municipi de Guardiola de Berguedà.
- o **Interès social.** també s'han tingut en compte valors socials i econòmics, aquelles masies que resulten un exemple de redistribució econòmica i poblacional vers el sòl no urbà, incloent usos diversos com l'agrícola, el turístic, el de primera i segona residència, etc...
- o **Interès mediambiental.** en aquest Catàleg s'han afegit les masies que es troben en entorns rurals i/o naturals sensibles i fràgils, per a poder fer front a una estratègia comú d'actuació respectuosa amb el medi on s'insereixen.

### • USOS ADMESOS

Es defineixen els usos admesos en el SNU, d'acord amb les directrius marcades per l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 i posterior modificació 3/2012, convenientment regulats en la normativa del present pla especial.

**Habitatge familiar**

**Turisme rural**

**Activitats d'educació en el lleure**

**Activitats artesanals**

**Activitats artístiques**

**Restauració**

**Equipaments o serveis comunitaris**

**Hoteler**



## CRITERIS GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE

Amb l'objectiu de preservar els valors paisatgístics propis de les masies i cases rurals i millorar l'entorn natural que les emmarca, s'han de considerar els següents criteris al moment de portar a terme qualsevol intervenció de reforma o rehabilitació.

- o **Localització.** Garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial. Conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental, especialment aquells relacionats amb la ubicació del lloc. Facilitar l'accés al conjunt.
- o **Composició conjunt i exteriors.** Garantir que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt. Ordenar l'espai lliure de la masia i de les seves funcions. Utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt. Mantenir o rehabilitar les alineacions arbòries.
- o **Composició arquitectònica.** Mantenir la proporció de buits i plens i la proporció de les obertures. Mantenir la tipologia dels tancaments existents.
- o **Preservació de les singularitats.** Protegir els elements simbòlics singulars identificats, com els escuts, les llindes de pedra amb datació de l'any de construcció, etc... Mantenir els recorreguts associats a les tradicions pròpies vinculades al mas o al conjunt del territori com camins, pistes, etc... Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local.
- o **Funcionalitat.** Evitar perjudicar les funcions productives vinculades amb el territori. Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques, especialment en els àmbits de les lleres de torrents i rieres. Facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada (zona d'aparcament).
- o **Visibilitat.** Soterrar les escomeses de subministrament. Controlar la presència de publicitat i retolació. Evitar la construcció de nous volums davant de les façanes més exposades visualment. Evitar l'emplaçament de construccions temporals en les visuals més importants. Per aquesta raó, a cada fitxa descriptiva i d'intervenció en el present Catàleg, es proposa el grau d'actuació que cal portar a terme i, en el cas d'ampliacions, les zones adequades per ésser correctament materialitzades.

## • CRITERIS GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DE LES EDIFICACIONS.

El grau d'intervenció per a cada element es definirà en les fitxes específiques que acompanyen aquest Catàleg i es determinarà en funció de l'estat de conservació de l'edificació i del ús que es vulgui assignar. No obstant això, en general, totes les edificacions catalogades en el present document hauran de respectar les següents pautes.

- o **Manteniment de l'estructura formal i funcional de l'edificació.** En totes les construccions incloses al Catàleg, caldrà mantenir la tipologia edificatòria aparent (interior i exterior), sempre que aquesta no hagi estat desvirtuada o modificada a fins a perdre les seves característiques originals. S'ha de tenir cura, especialment, en el tractament de l'edificació (composició d'obertures, materials, cromatisme) per a reproduir les característiques pròpies del lloc.
- o **Substitució de l'edificació** No serà admissible el trasllat de l'edificació catalogada. Només és admissible en casos excepcionals i sempre que es justifiqui per raó d'afectació per un sistema general o situació de risc sobrevingut. En qualsevol cas la reconstrucció haurà de reproduir fidelment la volumetria original i no podrà suposar un impacte paisatgístic més gran. Atesa l'excepcionalitat s'estudiarà cas a cas aportant un estudi d'impacte i integració paisatgística. Sempre caldrà materialitzar la redacció d'un PEU específic.
- o **Materials** En la rehabilitació de les masies incloses en el present catàleg, caldrà utilitzar materials i colors d'acord amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn. S'utilitzaran materials propis del entorn i els elements constructius i de tancament respectaran la imatge pròpia de la construcció original. Les fusteries hauran de ser de fusta, com a consideració general, sense excloure l'acer sempre i quan es justifiqui la seva adopció i no malmeti els valors tipològics de la construcció.

## • AMPLIACIÓ DE LES EDIFICACIONS.

El Catàleg es promou amb l'objectiu de regular els assentaments en SNU, i evitar el creixement descontrolat que pugui aparèixer en aquest tipus de sòl. Caldrà doncs preservar i, si s'escau, rehabilitar i recuperar aquests elements constructius dispersos, de manera normalitzada i regulada, mantenint, però, la condició rural del seu entorn.

Com principi general, no s'admeten ampliacions a les masies i cases rurals, i s'ha de prioritzat la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal, evitant les noves ocupacions.

No obstant això, depenent de l'estat de conservació, la superfície actual i l'ús que se li vol assignar, es pot donar el cas que es requereix una ampliació i, si escau, l'enderroc de volums no reutilitzables. El tràmit i/o instrument necessari per a la seva avaluació serà la redacció del pertinent projecte arquitectònic, on quedin perfectament definides les característiques volumètriques i dels materials constructius i d'acabats, així com l'estudi d'impacte ambiental i paisatgístic. Aquest serà avaluat pel tècnic municipal competent per la tramitació de l'oportuna llicència.

En tot els casos només s'admeten ampliacions una sola vegada, sense malmetre els valors arquitectònics, històrics o paisatgístics del conjunt edificat.

- **SERVEIS, ENTORN I ACCÉS**

En tots els casos, les masies i cases rurals haurà de comptar amb un accés rodat així com tots els serveis bàsics necessaris per garantir, de manera regular, el seu correcte funcionament. També caldrà garantir el tractament acurat del recinte de la masia i condicionar àrees d'estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús.

Cada fitxa identificativa determinarà les actuacions mínimes necessàries en matèria d'accés i serveis, si cal, especificant aquells aspectes que cal millorar o adequar.

- **CANVI D'ÚS**

El Catàleg determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, permetent un o varis segons el cas específic.

La implantació del nou ús suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis, garantint sempre la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.

- **AFECTACIONS I RISCOS NATURALS**

En les fitxes del Catàleg, s'identifiquen les masies que estan sotmeses a factors de riscos naturals (d'incendis, d'inundació, etc...) i/o afectacions (domini públic, xarxa natura, etc...) i s'estableixen, si s'escau, mesures de protecció a adoptar en cada cas.

La majoria d'aquestes apreciacions s'han determinat en funció de les bases cartogràfiques consultades, altres es complementaran amb els resultats dels informes emesos pels organismes competents (Agència Catalana de l'Aigua, Departament de Medi Ambient, etc...) i unes més mitjançant l'apreciació visual directe o fent la consulta a la població local.

### 1.6 LLISTAT D'EDIFICACIONS INCLOSES EN EL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

1	el Vilar
2	Nucli de Gréixer
3	Cal Tinent
4	Clarà
5	l'Hospitalet de Roca-sança
6	La caseta del canal
7	Casa Freda
8	Torre de Foix
9	Rectoria de Sant Genís de Gavarrós
10	Cal Cabanes
11	Escriu
12	Pardinella
13	Prat Terror
14	Riaup
15	La Caseta
16	La Coma
17	Mas de Pei
18	l'Estret
19	Castell
20	Cal Clotet
21	Cal Janola
22	Cal Vilalta i El Serradet
23	Cal Cosí
24	Sobirana
25	Vilella
26	Cal Companyó
27	Les Planes
28	La Casanova de Vilella
29	Cavallera
30	El Jou
31	Rotllan
32	Cal Galló
33	Molí de Bossoms
34	Maçaners
35	el Castellot
36	Pla de l'Arca
37	Cal Muntaner i Cal Serra
38	Soldevila
39	Millarès
40	Casa de Dalt

41	La creueta
42	Cal Marceló
43	Els Fangassos
44	Nucli de Reboll
45	Rectoria de Sant Martí de Brocà
46	Cerconeda
47	La casa de baix
48	Camp del Mill
49	Pla d'Erols
50	Font del Faig
51	El collet d'Aina
52	Segarulla
53	Cal Juanó
54	Masia Rebollet

### 1.7 INVENTARI DE LES EDIFICACIONS EN SNU NO INCLOSES EN EL CATÀLEG

1	Església Sant Climent de la Torre de Foix
2	Casa de colònies Diputació de Barcelona
3	La Talaia
4	Cobert a la B-400
5	Església Sant Martí de Brocà
6	Castell de Guardiola
7	Cobert ramader
8	Edifici de Telecomunicacions a Cap de Tossal
9	Església Sant Andreu i cementeri de Gréixer
10	Refugi de pescadors (Cal Companyó)
11	Molí de Gréixer
12	Església Sant Genís de Gavarrós
13	Caseta de la Creu Roja
14	Pont vell i Central Hidroelèctrica de Guardiola
15	Casa i granja Tres Fonts
16	Sant Marc de Brocà
17	Refugi de Sant Jordi
18	Caseta del collet d'Eina (La Bàscula)
19	Càmping de Berguedà
20	Mines del Collet i mines Collet Eina
21	Conjunt industrial empresa Geograf
22	Conjunt industrial Cement Collet

## 1.8 CONCLUSIONS

Com s'ha exposat al llarg d'aquesta memòria, les actuacions en SNU s'han de plantejar sempre des d'una perspectiva conservacionista, amb l'objectiu principal de mantenir intacte els valors patrimonials i ambientals del sòl rústic del municipi de Guardiola de Berguedà. Cal, però, determinar amb cura quines noves activitats es permetran i de quina manera es desenvoluparan per tal d'afavorir la recuperació física dels elements existents, especialment d'aquells que es troben en estat ruïnós i malmeten el paisatge. D'aquesta manera, les intervencions de rehabilitació i reutilització que es realitzin sobre aquests elements significaran una oportunitat per a participar, a nivell local i a petita escala, en el procés de redinamització del municipi, un territori que pateix, des de fa dècades, una important crisi econòmica.

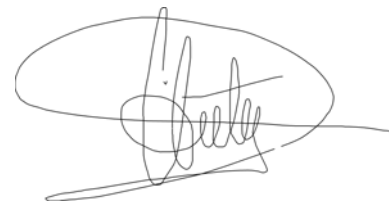
Finalment, s'han tingut presents els criteris sobre la sostenibilitat territorial, d'acord amb els principis de l'autonomia local. S'ha valorat especialment, les disposicions contingudes als principis generals de l'actuació urbanística i en especial al que s'esmenta en l'article 3 de la LUC sota els apartats següents:

*"1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*

*2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

*3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible".*

Jordi Artigas i Masdeu, arquitecte.



Barcelona, Gener de 2015

**NORMATIVA**



### TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1 OBJECTE

El present pla especial constitueix el instrument de planejament derivat que, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, identifica les masies i cases rurals i n'estableix les condicions reguladores d'edificació i ús.

#### Article 2 ÀMBIT TERRITORIAL D'APLICACIÓ

L'àmbit d'aquest pla especial comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Guardiola de Berguedà.

#### Article 3 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Aquest pla especial es justifica en la necessitat del municipi d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals, justificant les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, ambientals, socials o d'impacte ambiental o paisatgístic que en determinen la preservació i recuperació, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Les determinacions del TRLUC per a obrir el ventall d'usos a que es podran destinar determinades construccions en sòl no urbanitzable permetrà dinamitzar econòmicament els territoris rurals del país. Per al cas específic de Guardiola de Berguedà aquesta qüestió cobra màxima importància tenint en compte el pes específic del seu territori natural dins del total del terme municipal. El risc de despoblament d'aquests territoris ha de ser minimitzat i fins i tot invertit amb la implementació de la possibilitat de noves activitats econòmiques respectuoses amb el medi.

#### Article 4 MARC LEGAL

El present Pla Especial Urbanístic es redacta d'acord amb el que disposa l'art. 50.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d' Urbanisme (en endavant TRLUC 1/2010) i posterior modificació 3/2012 del 22 de febrer; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RTRLUC)

#### Article 5 OBJECTIUS

El principal objectiu del Pla Especial és regular les possibilitats d'edificació en les masies i cases rurals i limitar l'aparició d'activitats incompatibles amb el paisatge, al mateix temps que es conserven aquelles que, degut a la seva vinculació amb activitats agrícoles o ramaderes, contribueixen a la conservació del territori en el seu estat rústic. Els objectius concrets són:

1. La conservació i recuperació del patrimoni construït de masies i cases rurals 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 els envolta.
2. El reforç de l'activitat turística i de servei del municipi com a conseqüència de l'alt valor del medi natural en que s'emplaça, i en general l'activitat econòmica coherent amb ell.
3. La fixació de residents al territori i la conservació dels espais agrícoles i forestals del municipi i els seus valors naturals i ambientals que garanteixin la connectivitat ecològica dels espais.
4. La dotació d'una eina eficaç per tal que l'administració i els particulars puguin gestionar eficaçment la conservació i millora de les masies i cases rurals incloses al catàleg.

#### Article 6 CONTINGUT

El present pla especial està compost de la documentació següent:

##### a. Memòria justificativa

Descriu l'objecte, contingut i metodologia del document, així com els criteris adoptats que determinen la preservació i la recuperació de les masies i cases rurals. Concretament, s'inclouen els antecedents, la justificació de la proposta i els criteris adoptats, els aspectes que es regulen normativament i el llistat de totes les masies i cases rurals incloses (o no) en el Pla Especial Urbanístic.

##### b. Normativa

Conté la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte de protecció, per tal de garantir la correcta recuperació de les masies, regulant els aspectes comuns propis dels elements. En termes generals, la normativa conté determinacions generals, les disposicions relatives a la restauració de l'edificació, les disposicions relatives als usos admissibles i les regulacions sobre la documentació mínima per a la tramitació de llicència.

##### c. Fitxes

Descriuen, de manera individual, cadascuna de les masies i cases rurals, numerades per a permetre la seva identificació en els plànols, amb les dades bàsiques, descripció de l'estat

actual de l'edificació i de l'entorn, justificació de la seva recuperació, determinacions vinculants i altres limitacions específiques per a un ús concret.

#### **d. Plànols**

Permeten localitzar, de manera general i més detallada, les masies i cases rurals, amb el mateix nom i/o número identificador de la fitxa en la base cartogràfica de l'ICC a escala 1/5.000.

### **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.

El Pla Especial Urbanístic de masies i cases rurals és un document complementari i subsidiari del Pla General de Guardiola de Berguedà i, per tant, tindrà la mateixa vigència. Correspon tant a la iniciativa pública com a la privada el desenvolupament i compliment d'aquest Pla Especial Urbanístic, sense que això disminueixi les atribucions municipals en ordre a la tramitació i aprovació d'aquestes iniciatives. Obligarà tothom als efectes establerts en el TRLUC 1/2000, en el marc dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

La modificació o revisió de qualsevol dels documents del Pla haurà de seguir la mateixa tramitació desenvolupada per a l'aprovació d'aquest PEU, en les condicions que estableixen els articles 94 i 96 del TRLUC 1/2010; i 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, es podrà revisar i actualitzar el Pla especial amb l'objectiu d'incloure nous elements d'acord amb les raons previstes a la TRLUC, o excloure'n algun si desapareixen les que han donat lloc a la seva catalogació.

### **Article 8** INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS

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.

Per tot allò no regulat específicament en aquest Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals en Sòl No Urbanitzable es remet a la regulació del pla general vigent a Guardiola de Berguedà, al TRLUC 1/2010 i posterior modificació 3/2012, al Reglament del TRLUC 1/2010 i a la Llei del Patrimoni Català (LPCC 9/1993).

En cas de dubte o imprecisió es recorrerà al següent:

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

### **Article 9** CARÀCTER DESCRIPTIU I NORMATIU DE LES FITXES

Les fitxes s'estructuren en tres parts:

- a. La part descriptiva, que no té caràcter normatiu i inclou: dades urbanístiques, dades de l'edificació principal, la finca i els volums auxiliars, usos actuals, titularitat, estat de conservació, serveis, riscos, accessibilitat i valors o raons segons la TRLUC.
- b. La part reguladora, que té caràcter normatiu, està constituïda per l'apartat proposta i incorpora les condicions específiques de cada element i la proposta d'intervencions i usos admeses o no. D'acord amb els articles precedents, en tot allò no regulat específicament per aquesta part de les fitxes, serà d'aplicació el fixat amb caràcter general a la present normativa.
- c. La part annexa, que no té caràcter normatiu. Incorpora informació complementària com ara fotografies i plànol de detall per facilitar el reconeixement i la identificació dels elements.

### **Article 10** DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

L'article 50 del TRLUC determina el procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris següents:

1. Els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, s'ajustaran a les determinacions definides en el present PEU i han de sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme competent, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si s'escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2 del TRLUC 1/2010. Els projectes que només comportin obres de conservació, adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic, resten únicament



subjectes a llicència municipal. Segons el nivell d'intervenció es requerirà la presentació d'un Pla Especial Urbanístic (PEU) per a la determinació de volumetries, nous accessos o rasants, etc...

2. Les llicències municipals que concedeixi l'Ajuntament de Guardiola de Berguedà per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.

3. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del PEM i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació, que haurà de formar part del projecte tècnic:

- a. Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
- b. Proposta d'intervenció detallada, incloent els enderrocats a realitzar, on es definiran amb detall els materials, tractaments i colors de tots els elements i parts de l'edifici on s'intervingui, i es tindrà cura que aquests s'adeqüin a les característiques tipològiques originals.
- c. Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior com dels espais interiors.
- d. Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.
- e. Estudi del impacte paisatgístic previsible i la previsió de les mesures correctores adients.
- f. Descripció dels accessos i serveis.
- g. Tractaments i intervencions dels espais exteriors.
- h. Descripció de les mesures per protegir els HIC, si escau, evitant la seva ocupació per les obres.
- i. Mesures al final d'obra per restaurar el sòl que es vegi afectat per l'obra.
- j. Justificació del compliment de la normativa sectorial.

4. Quan el nivell d'intervenció justifiqui la redacció d'un Pla Especial Urbanístic, d'acord amb les determinacions recollides en l'article 67.1a del TRLUC i de les presents NNUU, aquest té la finalitat de concretar per a l'element en qüestió, els paràmetres d'ordenació urbanística detallats, referents als usos admissibles i els paràmetres que regulen l'edificació i l'activitat concreta a implantar. Aquest haurà d'incloure, com a mínim, les següent documentació:

- a. Memòria descriptiva i justificativa de l'actuació que es vol portar a terme amb la justificació i identificació dels elements i valors objecte de protecció.
  - b. Normativa específica amb l'establiment de les mesures de protecció adequades, com ara la regulació dels usos admissibles o incompatibles, de les actuacions i obres permeses i prohibides sobre els elements protegits, dels paràmetres edificatoris d'obligat compliment.
  - c. Plànol de localització de l'element a intervenir.
  - d. Plànols de plantes, alçats i seccions de l'edificació a l'estat inicial i de la proposta d'intervenció.
5. Quan sigui necessària l'autorització d'altres administracions s'haurà de tenir abans d'atorgar-se la corresponent llicència (ACA, Cultura, Turisme, Carreteres...).

## TÍTOL II. DISPOSICIONS D'USOS I INTERVENCIONS

### CAPÍTOL 1. DETERMINACIONS COMUNES

#### Article 11 CONCEPTES D'ELEMENTS ARQUITECTÒNICS A PROTEGIR

- 1. Element Principal:** es refereix a les masies o cases rurals. Aquell edifici o conjunt d'edificis destinat a habitatge familiar amb característiques tipològiques amb més entitat dins del conjunt. El seu mal estat de conservació o la manca de residents en el moment d'elaboració del catàleg no impedeix la seva classificació com a edificació principal.
- 2. Altres construccions associades:** tota aquella edificació complementària a la principal d'habitatge, pel seu ús directe i vinculat a l'activitat residencial i agrària, per tal de no trencar la seva unitat morfològica, paisatgística i patrimonial associada al bé. S'inclouen pallisses, magatzems d'eines i bestiar, coberts auxiliars, etc.

## Article 12 USOS I CONDICIONS DE REGULACIÓ

1. **Usos admesos:** Són els definits a l'article 47.3 del TRLUC 1/2010 i modificació 3/2012 i al 55.1 del seu Reglament, i els específics determinats pel present PEU.

**a) Habitatge familiar:** tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. L'ús d'habitatge només es pot implantar a l'edifici principal i, excepcionalment en els volums complementaris en els següents casos:

1. Peces complementàries del programa funcional de l'habitatge principal.
2. En el cas d'implantar-se un nou ús en l'edificació principal es podrà reubicar l'ús d'habitatge en altres cossos.
3. Quan l'ús d'habitatge sigui preexistent en aquestes volumetries en el moment de l'aprovació d'aquest PEM.

No es consideren incloses dins d'aquest ús les categories d'habitatge d'ús turístic.

**b) Ús de turisme rural:** Comprèn activitats d'allotjament turístic complementàries o no als usos d'explotació, conservació o protecció del sòl no urbanitzable, en una modalitat d'allotjament rural independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal. S'admetran tots els usos complementaris vinculats amb l'activitat (piscines, esports de natura i lleure, coberts per garatges i per altres activitats vinculades, energia fotovoltaica i biomassa per autoconsum).

Aquestes activitats s'han de situar en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals i caldrà dotar-les dels aparcaments necessaris d'acord amb la normativa sectorial aplicable. Els projectes dels aparcaments hauran de preveure mecanismes d'integració paisatgística d'aquestes superfícies.

Amb caràcter general, l'autorització com a establiment de turisme rural és incompatible amb l'explotació de qualsevol altre tipus d'allotjament turístic, d'instal·lacions destinades a activitats d'infants i joves i d'establiments de restauració a la mateixa finca.

**c) Ús d'educació en el lleure:** Comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs (albergs, cases de colònies, refugis i anàlegs) que necessàriament s'han de desenvolupar en espais en contacte amb la natura i possibilitar activitats a l'aire lliure. Caldrà dotar-les dels aparcaments necessaris d'acord amb la normativa

sectorial aplicable. Els projectes dels aparcaments hauran de preveure mecanismes d'integració paisatgística d'aquestes superfícies.

**d) Ús de Restauració:** és aquell que es realitza en locals que tenen per objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en el mateix establiment. Tindran una ambientació característica sense desvirtuar la construcció, l'entorn ni el paisatge general.

Sense perjudici de la seva denominació comercial, les activitats de restauració permeses en aquest PEU d'acord amb la normativa sectorial són:

1. Restaurant i restaurant bar: Es limitarà l'aforament màxim a 60 comensals. En cas de necessitar un aforament major, es requerirà la redacció d'un Pla especial.
2. Saló de banquets. Es regularà mitjançant un Pla especial específic.

S'exclouran els cafès, bars, cafeteries o similars, com a ús únic.

Els establiments tindran una capacitat limitada en funció de les característiques i ubicació de l'element catalogat on s'ubiquin.

Aquests establiments hauran de tenir accés rodat des de la xarxa de camins rurals. Caldrà dotar-los dels aparcaments necessaris d'acord amb la normativa sectorial aplicable, amb un mínim de places equivalent a un 50% dels comensals previstos. Els projectes dels aparcaments i els espais exteriors complementaris hauran de preveure mecanismes d'integració paisatgística d'aquestes superfícies.

**e) Usos artesanals:** Són els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització, degustació i venda i emmagatzematge d'aquests productes vinculats a les activitats agropecuàries i a l'ús d'habitatge familiar. El nombre màxim de treballadors es limitarà a vuit.

**f) Usos artístics:** Inclou aquelles activitats vinculades a les professions artístiques i a la investigació i el desenvolupament vinculat amb el medi rural on s'emplaça. S'admet únicament vinculat a l'habitatge familiar habitual.

**g) Equipaments o serveis comunitaris:** Inclou els usos educatiu, assistencial, cultural i esportiu. En cas d'una gran intervenció en l'entorn es requerirà la redacció d'un Pla especial.

**h) Hoteler:** Els establiments hotelers són establiments que presten servei d'allotjament als usuaris turístics d'una manera habitual i mitjançant preu, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen.

S'estableix la possibilitat d'implementar l'ús hoteler amb l'únic objectiu de possibilitar la recuperació de les masies i altres construccions rurals que siguin dignes de protecció i disposin d'una sostre aproximat de 800 m<sup>2</sup>, sempre condicionat a la preexistència de l'edificació. Hauran d'estar situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals.

El nombre màxim de places s'establirà segons les regulacions que determina el Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat de Catalunya per a l'obertura d'un establiment turístic. En tots els casos, el nombre de places es limitarà també, en funció de les condicions d'accessibilitat de l'element catalogat i d'altres paràmetres com la seva superfície útil, l'estat de conservació, el seu emplaçament en espais protegits, etc.

Per implementar la categoria d'hotel en un element, d'acord amb la normativa sectorial, caldrà la redacció d'un Pla especial. En el cas de la categoria d'hostal es farà d'acord amb la normativa sectorial vigent.

Es prohibeix dins d'aquest ús la modalitat d'hotel-apartament.

Només s'admetrà l'ús hoteler si s'especifica en la fitxa individualitzada del present catàleg.

**i) Cos auxiliar al servei de l'activitat agrícola i forestal:** Els usos a que es destinin els cossos auxiliars seran aquells vinculats estrictament a l'activitat agrícola. S'admeten els cellers de criança de vins i caves amb llicència prèvia a l'aprovació inicial del present PEU, sense perjudici de les determinacions de la regulació de construccions en Sòl no urbanitzable fixades pel planejament vigent.

## 2. Condicions de regulació:

a. Amb caràcter general a les masies i cases rurals s'admeten els usos agropecuaris d'acord amb les normatives sectorials aplicables. Pel que fa als usos definits en aquest article, la seva regulació concreta i la seva adscripció a un o més volums és la determinada en les fitxes individualitzades.

b. Els usos admesos en les edificacions hauran de ser compatibles amb les activitats agropecuàries implantades en l'entorn immediat respectiu i no poden malmetre el bé catalogat.

c. En el cas que es vulgui ampliar els límits establerts pels diferents usos caldrà redactar un pla especial urbanístic on es justifiqui aquesta voluntat.

d. La normativa sectorial reguladora pot limitar el desenvolupament d'alguns d'aquests usos permesos.

## CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

### Article 13 CRITERIS GENERALS

Amb caràcter general, les condicions d'edificació de totes les masies i cases rurals són les regulades pel present i successius articles. Puntualment, les fitxes individualitzades poden desenvolupar amb més detall algun dels aspectes aquí contemplats ampliant-ne o restringint-ne la seva aplicació.

El criteri bàsic en la intervenció és la conservació i/o recuperació de les constants arquitectòniques i tipològiques característiques d'aquest àmbit geogràfic. En aquests edificis hi són permeses aquelles obres que tinguin per objecte la conservació de la seva realitat arquitectònica, la millora de les condicions d'habitabilitat o la millor adaptació als usos admesos, i aquelles actuacions que suposin una millora de l'edificació.

També s'admet la reconstrucció i rehabilitació dels elements catalogats en aquest PEU sempre que es respecti el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. En el cas de reconstrucció d'un element catalogat, pel que fa a superfície edificada, volums, composició volumètrica i aspecte exterior es respectaran les superfícies, volums i composició acreditats en els documents del projecte. Per a la rehabilitació, reconstrucció o ampliacions s'utilitzaran sistemes constructius similars als originals. En tot cas, s'assimilaran als sistemes propis de la zona.

Caldrà respectar les característiques que han estat determinants per incloure l'element en el present PEU, com ara els elements arquitectònics, les solucions constructives, els materials d'acabat, els tipus d'obertures exteriors, les proporcions entre els espais buits i espais edificats i els espais lliures privats.

### Article 14 FORMES D'INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ

S'entén per formes d'intervenció els diversos tipus d'obres que es regulen en funció de l'estat de conservació de les edificacions (bo, deficient, dolent-ruinós). Es classifiquen segons les definicions següents:

**1. Manteniment:** Representa tota actuació que té per objecte mantenir les masies i altres construccions rurals catalogades en correctes condicions de funcionalitat, salubritat i ornat,

sense alterar la seva estructura i distribució, ni tampoc amagar, ocultar valors tipològics, constructius o morfològics existents.

2. **Consolidació:** És una iniciativa constructiva encaminada a fer més sòlides les parts a protegir de les masies o altres construccions rurals, així com els elements de solidesa estructural de què es componen (murs de tancament, murs de façana, pilars, etc.), permeten establir mesures que contribueixin a la seva durabilitat sense que signifiqui cap alteració dels seus valors tipològics. Els mínims termes d'aquestes accions han de representar la garantia de l'estabilitat estructural i l'estanqueïtat enfront dels agents climàtics, tant exteriors com interiors.
3. **Conservació:** Es tracta de tota iniciativa constructiva que tendeixi a impedir la degradació de l'estat original de la masia o de l'element construït amb criteri de protecció, sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg del temps. Per això, es fixaran els criteris i s'adoptaran les mesures amb cura per a perllongar la seva morfologia sense alterar-ne les característiques. En tot cas, la conservació no suposarà cap modificació de les qualitats intrínseques del mas o l'element catalogat.
4. **Restauració:** Representa una actuació constructiva amb la voluntat de retornar a la masia, altra construcció rural o element construït amb protecció, la seva fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment, sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història. Aquestes actuacions concretes, hauran de preservar la memòria arquitectònica o arqueològica de la masia o element destacat. Es consideraran dins aquest concepte les actuacions que tinguin el suport de l'anàlisi de testimonis gràfics i documentals de la/es part/s a restaurar.
5. **Reforma, rehabilitació i reestructuració:** La reforma representa tota iniciativa constructiva destinada a modificar les parts de l'àrea de protecció del mas o els elements construïts en què es componen, així com les seves relacions nou-vell, per donar-los una nova forma, disposició o condició especial, amb l'intent de contribuir a la seva millora sense que es malmetin els valors que se'ls hi ha reconegut. Inclou canvis estructurals, compositius, formals, de color i tota acció encaminada a aconseguir unes millors condicions higièniques i de confort.

Són obres de rehabilitació quan es millorin les condicions d'habitabilitat de la masia o construcció afectada, mitjançant la substitució o modernització de les seves instal·lacions, inclosa la redistribució del seu espai interior. Cal mantenir els elements amb valor patrimonial i no modificar l'estructura característica de l'element catalogat ni la composició original de les

façanes i cobertes, llevat que, pel seu estat, no es pugui resoldre per mitjans normals propis d'una rehabilitació.

Són obres de reestructuració quan afecten als elements estructurals de la masia o construcció rural determinada causant variacions a la seva morfologia. Es considera reestructuració total quan l'obra afecta a tot el conjunt de la masia, inclòs el buidat interior de la mateixa, i parcial quan l'obra es realitza sobre part dels espais o nivells de la masia o, quan afectant a tot el seu conjunt, no arriba a suposar la destrucció total del seu interior.

6. **Ampliació:** És tota iniciativa de construcció destinada a donar major extensió a alguna de les parts de l'àrea de protecció del conjunt del mas, aixecant alguna edificació de nova planta o ampliant-ne algun espai.
7. **Enderroc:** S'entén per tota iniciativa destinada a desfer o demolir parts de l'àrea de protecció o elements de què es compona la masia o casa rural determinada, a fi de contribuir a que les parts o els elements més valuosos recobrin la seva estructura, forma o funció original a conseqüència de la seva evolució històrica, sense que aquesta acció malmeti la resta de parts o elements inherents del mas i els seus valors reconeguts.
8. **Substitució:** Es tota iniciativa de construcció que té la finalitat d'edificar una nova construcció rural previ enderroc d'unes restes o fins i tot d'una altre edificació existent. Prèviament, quan es tracti d'unes restes d'un mas o d'una construcció rural reconeguda, es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en què s'actua.
9. **Reconstrucció:** S'entén per reconstrucció aquelles obres que tenen per objecte la reposició, total o parcial, d'una masia o altra construcció rural preexistent al mateix lloc, reproduint les seves característiques a partir de parts originals. S'han de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc. En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre i altra documentació històrica.

#### Article 15. CONDICIONS MATERIALS, ESTÈTIQUES I D'ESTALVI ENERGÈTIC

1. **Volumetria original:** Cal preservar i respectar la volumetria original de l'edificació principal i possibilitar-ne la seva rehabilitació. Als elements amb valor arquitectònic, caldrà conservar específicament aquells aspectes i elements que els confereixen aquest valor afegit, d'acord amb la documentació específica. Excepcionalment, es permet modificar el volum, inclòs el

pendent de la coberta per tal d'aconseguir condicions d'habitabilitat o accessibilitat, sempre que no sigui possible garantir-ho a l'interior de l'edifici.

- 2. Composició original:** Es permetran aquelles actuacions que no afectin la conservació de les característiques tipològiques, estructurals i funcionals de l'element. Les modificacions interiors hauran de respectar l'estructura de patis, escales i elements decoratius significatius. Qualsevol intervenció ha de respectar els elements d'ordre i composició arquitectònica de l'edifici principal, sobretot pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals. Als elements amb valor arquitectònic caldrà conservar l'estructura funcional i la tipologia aparent tant exterior com interior. Caldrà respectar les proporcions de les obertures i 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. En aquest sentit, a les façanes principals amb una composició regular no es permetrà la incorporació de nous buits, ni la modificació dels actuals. En la resta de façanes es permetrà afegir nous buits sempre que sigui possible responent a l'estructura de buits existent.

Si existeixen, també caldrà conservar els balcons i les seves baranes convenientment restaurades, com també els elements de pedra que es puguin recuperar i els elements estructurals de fusta.

- 3. Condicions estètiques:** Els colors i materials a utilitzar seran coherents amb l'arquitectura tradicional pròpia de l'entorn rural. Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions molt simples. El material per la realització de les cobertes serà sempre la teula àrab antiga (o imitació); en aquest sentit, no s'admetran cobertes de pendents superiors al 35%. Seran considerades excepcions a aquesta norma les actuacions en construccions preexistents, que presentin configuracions de coberta, diferents a les indicades i que es consideri d'interès conservar. En aquest sentit, es permetrà mantenir el material original existent de la coberta, encara que no sigui teula àrab.

S'haurà de conservar, en la mesura del possible, el revestiment exterior històric dels murs. Caldrà arrebossar o revestir amb aplacat de pedra les parets de totxana, maó vist o bloc de formigó existents i que no són adients amb les característiques de l'edificació. S'admetrà la utilització de nous materials sempre i quan es mantinguin les característiques originals de l'edificació.

En absència de carta de colors s'utilitzaran els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici. En el cas de conjunts amb més d'un element catalogat, el tractament del color es farà conjuntament i sota els mateixos criteris. En les edificacions auxiliars s'unificaran

els acabats i els detalls constructius (cobertes, revestiments, colors...) amb els de l'edificació principal.

Pel que fa a les obertures, no s'admetran tancaments d'alumini de color blanc.

No es permetran baixants i canaleres de plàstic a les façanes dels elements catalogats. Els baixants i les canaleres hauran de ser de zinc o coure.

Els materials de les xemeneies dels volums catalogats hauran de ser els tradicionals i caldrà integrar aquests elements a la coberta i en el conjunt.

En cas d'intervenció, s'adequaran i endreçaran les instal·lacions de les façanes.

Es prohibeix específicament la col·locació de publicitat i altres elements que alterin la imatge externa dels bens inclosos.

- 4. 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. S'aconsella seguir les recomanacions de la guia "Masia sostenible", publicada pel Consorci de Desenvolupament de les Comarques centrals.

En els volums principals i complementaris es permetrà ubicar els serveis tècnics sempre que es garanteixi la seva integració en el conjunt de l'element catalogat i el seu entorn. Les plaques fotovoltaïques hauran de ser per a autoconsum i no es permetran situar en el volum principal. Les instal·lacions de tractament de biomassa s'hauran de situar dins dels volums principals o complementaris.

## Article 16 DIVISIÓ HORIZONTAL

Amb caràcter general, no es permet la divisió horitzontal, però excepcionalment s'admetrà quan estigui justificada per situacions històriques o preexistents degudament documentades, quedant admesa també per a fonamentar la rehabilitació de les masies o cases rurals de gran superfície (>400m<sup>2</sup>)

S'admet la divisió horitzontal de les construccions amb les condicions següents:

- a. És incompatible amb cap altre ús diferent del d'habitatge familiar. La resta d'usos no s'admeten en el cas d'edificacions dividides horitzontalment.
- b. Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- c. Sempre que la tipologia ho admeti i sense malmetre les seves característiques específiques, ni fragmentar espais de valor patrimonial.
- d. No s'autoritzaran més de 4 habitatges en un mateix conjunt.
- e. La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de: 250 m<sup>2</sup> per al primer habitatge (principal) i de 150 m<sup>2</sup> la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà la redacció d'un PEU.
- f. Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

#### **Article 17** AMPLIACIONS

Com a criteri general no s'admeten les ampliacions de les edificacions existents, amb l'excepció que aquesta ampliació respongui a criteris d'habitabilitat, accessibilitat o de demanda d'usos col·lectius, o d'altres supòsits previstos pel marc legal vigent.

Qualsevol ampliació haurà de ser la mínima imprescindible i només s'admetran ampliacions una sola vegada, d'acord als criteris de la Direcció General d'Urbanisme.

Qualsevol ampliació degudament justificada es tramitarà via article 48 de la LU o via pla especial urbanístic de desenvolupament, segons el que es desprengui en cada cas de les determinacions del marc legal vigent en aquesta matèria.

En tot cas, els projectes arquitectònics que es redactin vetllaran per la coherència formal de tot el conjunt edificat, i que compleixen amb les condicions següents:

- a. En el cas que l'ampliació conformi un únic volum amb l'edificació original, l'alçada màxima permesa no superarà l'alçada de l'estructura principal.
- b. S'admet l'ampliació segons els sostre existent de l'edificació principal:
  - de 0 a 400 m<sup>2</sup> de sostre: fins a un màxim de 50 m<sup>2</sup> de sostre.
  - més de 400 m<sup>2</sup> de sostre: no s'admetrà cap ampliació.
- c. En general, s'hauran de situar en terrenys amb un pendent no superior al 20%. S'exceptuen aquells casos en què l'ampliació no sigui possible o que es justifiqui la bondat de l'emplaçament

per les possibilitats d'integració, tant paisatgística com amb l'edificació existents que aquesta posició possibilita.

d. Es separaran una distància mínima de 6m respecte els límits dels camins i de la resta d'elements de la finca, excepte que els valors històrics i patrimonials d'una determinada construcció justifiquin la seva preservació i adequació en distàncies inferiors.

e. Pel que fa a l'inundabilitat, qualsevol ampliació dels elements catalogats i les seves activitats associades hauran de respectar l'establert en l'article 6 i la disposició transitòria primera i segona del decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme i aquell que el substitueixi.

f. En cas d'un canvi d'ús o nova activitat en què es requereix una ampliació superior a la regulada en el present article, caldrà la tramitació d'un Pla especial.

#### **CAPÍTOL 4. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ENTORN**

Les condicions de preservació de les estructures edificatòries existents de les masies també vincularan l'entorn on es troben. L'objectiu és la protecció del cos principal d'edificació amb les altres possibles construccions pròximes així com l'espai natural i el paisatge que les envolten.

#### **Article 18** PROTECCIÓ DELS ELEMENTS ANNEXES

Es protegiran, amb els mateixos criteris que els utilitzats per a l'edificació principal, els cossos annexes que estiguin en consonància amb aquesta i formin part de la unitat formal del conjunt.

Es podrà realitzar la substitució de cossos annexos existents per altres de nova creació, sempre que els primers siguin fruit d'intervencions que per la seva ubicació o tipologia constructiva, hagin alterat la concepció arquitectònica i/o paisatgística del mas principal.

Tots els materials, textures i cromatismes derivats de les ampliacions i/o substitucions hauran d'estar en consonància amb els corresponents del mas principal i s'ajustarà a les condicions de la zona. La volumetria dels cossos annexos, existents o de nova creació, no superaran l'alçada del mas principal.

#### **Article 19** PROTECCIÓ DEL SÒL I EL MEDI NATURAL

Aquest Pla Especial Urbanístic estableix com a prioritària la conservació i la recuperació del paisatge agrícola existent vinculat a una masia o casa rural així com les masses forestals consolidades,

especialment les de bosc més interior propers a les edificacions existents amb l'objectiu de preservar i protegir un patrimoni natural valuós i salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents que creuin la finca, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins vinculats a les edificacions rurals existents. Caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis. Excepcionalment i exclusivament per motius de seguretat es podran tallar arbres propers que suposin un risc directe a les masies, cases rurals o instal·lacions agrícoles.

## **Article 20**      CONDICIONS DELS ACCESSOS I L'ENTORN

- 1. Condicionament de l'accés:** Com a criteri general, aquest PEU promou la conservació, en la seva integritat, dels camins rurals que permeten l'accessibilitat a les masies i altres construccions rurals.

Qualsevol intervenció, i en funció de l'ús proposat, caldrà garantir l'accés i estacionament de vehicles en condicions adequades tant pel que fa a la qualitat com a la quantitat. Es tindrà cura d'arranjat 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 que la topografia, la geologia o la hidrologia, entre d'altres, ho justifiquin. En els espais exteriors i els accessos d'edificis de concurrència pública –de titularitat pública—, s'eliminarà qualsevol tipus de barrera arquitectònica.

La secció dels camins únicament es podrà modificar en aquells casos en que es justifiqui degudament per qüestions de seguretat o accessibilitat i sempre de manera excepcional. En el cas que l'accés a un element catalogat es faci a través d'un camí ramader, la regulació d'aquests camins es farà mitjançant la normativa aplicable vigent (Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries).

- 2. Condicionament de l'entorn:** Cada element integrat dins d'aquest catàleg té un àmbit d'afectació sobre el territori. El tractament d'aquests espais alterarà el mínim possible l'orografia i la vegetació preexistents, de manera que en cap cas podran significar la transformació de la seva naturalesa original.

Es protegeixen tots els elements d'interès de l'entorn de l'element: eres, paviments, murs, safareigs, fonts, pous, basses, tanques, arbrat històric, etc. Caldrà conservar-los i mantenir net i

endreçat l'entorn coherents amb l'ús residencial i el paisatge rural del que forma part, sense intervencions estranyes que modifiquin l'aspecte original d'aquests elements protegits.

Es prioritzarà la conservació i restauració dels murs de pedra seca. En el cas que calgui reconstruir-los s'utilitzarà preferentment la mateixa tècnica constructiva original. En cas de nous murs per anivellaments i contenció, aquests hauran de ser de pedra de l'entorn o amb aplacat de pedra, d'acord amb la normativa de les NNSS.

No s'autoritza l'ús de rètols comercials o publicitaris. Únicament s'admeten rètols per facilitar la indicació i localització de les masies i cases rurals i la toponímia del medi rural o natural.

- 3. Material de les tanques properes a elements catalogats:** S'evitarà el tancament de l'entorn de l'element amb tanques o portes preservant-lo com un espai obert. Només es permetran per raons, convenientment justificades, de funcionament o seguretat d'acord amb el que s'especifica a continuació: Preferentment, s'hauran d'utilitzar els elements existents, com marges i vegetació, o delimitacions. En els casos en que això no sigui possible es podrà construir tanca de fusta. La tanca haurà de ser d'un color i d'un material que s'integri en l'entorn i podrà complementar-se amb vegetació autòctona per tal de millorar la seva integració, preferentment de fusta o pedra. No es podran construir tanques amb obra de fàbrica ni tanques reixades tipus cinegètica.
- 4. Elements d'enjardinament i vegetació:** El sòl proper a l'edificació que no s'utilitzi per a finalitats agrícoles, ha de ser objecte de tractament paisatgístic, amb arbrat i vegetació. La concessió de la llicència de reconstrucció o rehabilitació de les masies o cases rurals comporta el compromís de no deixar el sòl sense tractament o cobertura vegetal, amb l'objectiu de reduir els possibles efectes causats per l'erosió. En aquest sentit, caldrà mantenir el caràcter rural de l'entorn de l'element, evitant enjardinaments de tipus urbà o suburbà i potenciant els espais d'hort. En el cas de nova plantació de vegetació s'utilitzaran espècies autòctones.

## **Article 21**      INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS

Amb caràcter general, i prèviament a qualsevol intervenció, caldrà garantir els serveis necessaris per a l'activitat a desenvolupar en condicions adequades a l'ús i a l'entorn rural en que s'emplaça. Les condicions generals per a la implantació dels diferents serveis són les següents:

- 1. Subministrament energètic:** S'utilitzaran preferentment energies alternatives i renovables. S'admet la producció controlada per l'autoconsum (plaques fotovoltaïques, biomassa,

sistemes eòlics, hidràulics) instal·lades de manera respectuosa i integrada amb el paisatge i les edificacions, minimitzant el seu impacte.

Les millores de subministrament energètic s'efectuaran de manera respectuosa i integrada amb el paisatge i les edificacions, minimitzant el seu impacte i prioritant, si és viable, el seu soterrament.

- 2. Abastament d'aigua:** Qualsevol element ha de tenir regularitzada la situació administrativa del seu punt d'abastament. És a dir, han de regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament pel qual s'abasteixen en cas de no disposar de la corresponent inscripció. Aquelles que es subministrin a partir d'aprofitaments d'aigua procedents de pous o de lleres públiques, hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca (en cas de no disposar de Resolució). En tot cas, es considerarà allò que estableix el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), tenint en compte el Real Decret 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el Real Decret Legislatiu 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

En cas de rehabilitació o reconstrucció d'un element catalogat s'incorporaran sistemes d'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua.

- 2. Condicions del sanejament:** Qualsevol intervenció garantirà preferentment la connexió a la xarxa general de clavegueram o en el seu defecte el sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració amb l'assoliment dels paràmetres exigits per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria. Està absolutament prohibit l'abocament directe a l'exterior o a les lleres públiques de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic.

D'acord amb la legislació sectorial vigent, el sistema de tractament d'aigües residuals dels elements catalogats haurà de disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua, si fos necessària depenen de l'activitat que es dugui a terme.

- 3. Prevenció de la contaminació acústica i lumínica:** Caldrà complir l'establert a la Llei 6/2001, de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. Pel que fa a la contaminació acústica, serà d'aplicació el que determina la Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica pel que fa a l'àmbit rural.

- 4. Altres xarxes:** Comprenen les infraestructures de serveis tècnics com les de telecomunicacions, tractaments de residus i altres.

En general, les instal·lacions tècniques han de tenir accés des de la xarxa principal de vies i camins, adequant-se els accessos a les necessitats específiques dels vehicles i han de garantir la seva adequació paisatgística a l'entorn. Quan per necessitats tècniques es requereixi la construcció d'un element annex complementari, aquest es realitzarà utilitzant els materials, acabats i colors adequats per tal d'integrar-ho a l'entorn. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques del indret.

#### **Article 22** PISCINES

Cas d'implementar l'ús de turisme rural, hoteler, d'equipament o habitatge familiar en algun dels elements inclosos en el catàleg, s'autoritzarà la construcció d'una piscina descoberta de proporcions rectangulars, i de superfície inferior al 30% de l'ocupació en planta del volum principal, amb un màxim de 50m<sup>2</sup>. Caldrà acreditar-ne la integració topogràfica i paisatgística adequada.

#### **Article 23** SEGREGACIONS

La segregació d'una finca es podrà tramitar acomplint la legislació urbanística i sectorial vigent, permetent la segregació del sòl vinculat a la masia o casa rural amb una superfície inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sempre i quan es garanteixin les necessitats d'accessibilitat. La resta de finca matriu no podrà tenir una superfície inferior a aquestes unitats mínimes. Caldrà que sigui justificada per motius d'interès econòmic, social o vinculats a la gestió d'una explotació agropecuària, o per altres casos similars plenament justificats.



## CAPITOL 5. ELEMENTS INCLOSOS EN EL CATÀLEG

Els elements catalogats en el present PEU són els següents:

1	el Vilar
2	Nucli de Gréixer
3	Cal Tinent
4	Clarà
5	l'Hospitalet de Roca-sança
6	La caseta del canal
7	Casa Freda
8	Torre de Foix
9	Rectoria de Sant Genís de Gavarrós
10	Cal Cabanes
11	Escriu
12	Pardinella
13	Prat Terror
14	Riaup
15	La Caseta
16	La Coma
17	Mas de Pei
18	l'Estret
19	Castell
20	Cal Clotet
21	Cal Janola
22	Cal Vilalta i El Serradet
23	Cal Cosí
24	Sobirana
25	Vilella
26	Cal Companyó
27	Les Planes
28	La Casanova de Vilella
29	Cavallera
30	El Jou
31	Rotllan
32	Cal Galló
33	Molí de Bossoms
34	Maçaners
35	el Castellot
36	Pla de l'Arca
37	Cal Muntaner i Cal Serra
38	Soldevila
39	Millarès

40	Casa de Dalt
41	La creueta
42	Cal Marceló
43	Els Fangassos
44	Nucli de Reboll
45	Rectoria de Sant Martí de Brocà
46	Cerconeda
47	La casa de baix
48	Camp del Mill
49	Pla d'Erols
50	Font del Faig
51	El collet d'Aina
52	Segarulla
53	Cal Juanó
54	Masia Rebollet

