

Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187 · 08036 Barcelona
Tel. 934 020 648 · Fax 934 020 653
s.urbanisme@diba.cat · www.diba.cat

GUIA PER A LA REDACCIÓ DEL PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Maig 2022

INDEX

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Introducció | 3 |
| 2. | Desenvolupament del treball | 3 |
| 3. | Funcionament base de dades i fitxes | 37 |
| 4. | Servidor de mapes Sitmun (sistema d'informació territorial municipal) | 57 |
| 5. | Documents a consultar per la redacció del PEM..... | 59 |
| 6. | Recomanacions bibliogràfiques..... | 65 |
| 7. | Articulat legislació urbanística amb incidència en el PEM | 64 |
| | Annex: Proposta de regulació fase avanç..... | 70 |

1. INTRODUCCIÓ

La legislació urbanística no concreta el contingut dels Plans especials de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable (en endavant, PEM). Per dit motiu, des de la GSHUA s'ha considerat necessari facilitar i organitzar la redacció d'aquest instrument urbanístic mitjançant el desenvolupament de la present guia.

Aquesta guia és la base per la redacció dels documents, que s'especifiquen en la contractació del PEM. Així, conté criteris genèrics i orientatius que caldrà adaptar en cas de:

- detectar especificitats pel cas que es desenvolupa.
- modificació de la legislació vigent i/o dels criteris establerts per la Generalitat de Catalunya

Qualsevol canvi o alteració en el desenvolupament dels treballs respecte a allò que es recull en aquesta guia, s'haurà de manifestar de manera raonada al tècnic de la GSHUA responsable del seguiment del treball, el qual haurà de donar la seva conformitat als canvis plantejats.

En els apartats 5, 6 i 7 d'aquesta guia es relaciona informació a tenir en compte o a consultar en la redacció del PEM, incloent links per d'accés i l'articulat de la legislació urbanística més rellevant.

2. DESENVOLUPAMENT DEL TREBALL

El desenvolupament dels treballs s'efectuaran d'acord amb les fases i documents especificats en la contractació i tenint en compte les recomanacions i continguts que es detallen en el present apartat. Dites fases són:

- Fase 1. Avanç
- Fase 2. Aprovació inicial
- Fase 3. Proposta aprovació provisional PEM (tramesa prèvia a DTES)
- Fase 4. Aprovació provisional
- Fase 5. Text refós

Previ a l'inici de la fase d'Avanç s'elaborarà un pla de treball, que haurà d'incloure l'establert en el Plec de prescripcions tècniques (en endavant, PPT) i incorporarà un cronograma estructurat d'acord amb les diferents fases del treball el qual contindrà, en funció de la fase, la següent informació :

- Interlocutors i agents participants en el desenvolupament dels treballs de l'Ajuntament (tècnic i polític), equip redactor i GSHUA, concretant les seves funcions.
- Contingut de les diferents fases de treball, incloent el treball de camp.
- Reunions tècniques a realitzar, assistents i temes a tractar (considerant també les reunions amb altres organismes).
- Sessions, processos i documents de participació ciutadana previstos, ~~si s'escau~~ (considerant la consulta prèvia).
- Prelliuraments de documents, considerant termini suficient de revisió per part de la GSHUA i l'Ajuntament.
- Lliuraments de documents a la GSHUA i Ajuntament.
- Tramitació dels documents per part de l'Ajuntament i la Generalitat en les diferents fases (aprovacions dels òrgans competents, enviament de documents,...)

- Encaix temporal del procediment d'avaluació ambiental estratègica.
- Sol·licitud d'informes a d'altres administracions i estimació de termini d'obtenció.
- Exposició pública i publicacions al tauler, web municipal, BOP o DOGC i a un diari de major divulgació.

2.1 QÜESTIONS PRÈVIES

Abans d'entrar en el desenvolupament detallat del contingut de cada fase és important tenir en compte algunes qüestions prèvies a l'inici dels treballs:

1. Necessitat de fer un treball de camp acurat per recaptar les dades necessàries dels elements i realitzar reportatge fotogràfic de tots els volums dels elements visitats. És important un previ intercanvi d'impressions amb l'Ajuntament per tal de contrarestar les possibles dificultats o imprevistos que poden sorgir en la realització del treball de camp i si cal ser acompanyats (camins tancats, dificultat d'accés o de localització, elements perillosos,...). És oportú que l'Ajuntament demani als propietaris de ruïnes que les netegi de vegetació per tal de poder documentar amb exactitud les restes existents. És aconsellable que l'Ajuntament notifiqui als propietaris la realització del treball de camp i en quines dates s'efectuarà, si més no aproximadament.
2. Concretar les construccions ubicades en sòl no urbanitzable a analitzar i visitar en el treball de camp i que seran recollides en l'inventari, per tal de determinar la seva possible inclusió en el catàleg.

Les construccions a considerar són les que, en termes generals, recull l'article 47.3 del Text refós de la llei d'urbanisme (en endavant, TRLU) amb les concrecions següents:

- **Habitatges en sòl no urbanitzable:** són les edificacions amb ús d'habitatge o que han estat habitatge en algun moment, així com els volums o elements complementaris que integren el conjunt per determinar si tenen algun valor, d'acord amb la legislació, per preservar-se o recuperar-se (*històric, arquitectònic, mediambiental, paisatgístic o social*) i per tant considerar-se masia o casa rural. Si no s'especifica el contrari cal considerar tots els habitatges ubicats en el sòl no urbanitzable (en endavant, SNU) del municipi.

En cas de dubte sobre si la construcció ha estat alguna vegada habitatge, l'element es considerarà i visitarà amb l'objectiu d'analitzar-lo per similitud amb altres construccions de l'entorn o per la informació que s'obtingui de l'Ajuntament o dels propietaris.

Els habitatges ubicats en grans urbanitzacions en SNU, amb les característiques definides a la *Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics* o semblants, no seran inventariats, excepte aquells edificis en els quals, per les seves característiques, es pugui apreciar un possible valor per ser catalogats (p.e. la masia o casa rural que dona nom a la urbanització, ...).

- **Altres construccions ubicades en SNU** que es considerin interessants de protegir i regular mitjançant el PEM, que poden tenir algun valor d'acord amb la legislació, **que no siguin o hagin estat habitatges**, i que hauran de reunir alguns dels requisits següents:
 - Ser **construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general** del municipi. Es permetrà la seva reconstrucció o rehabilitació quan calgui preservar-les o recuperar-les per raons arquitectòniques o històriques.

- Ser **construccions rurals en desús** que podran rehabilitar-se per a corregir el seu impacte ambiental o paisatgístic negatiu (construccions pròpies del SNU sense considerar usos no propis del SNU com indústries).

En tots els edificis a catalogar es recolliran els volums principals així com la resta de volums que conformen el conjunt (volums complementaris/auxiliars).

Pel que fa a les edificacions situades en sòl qualificat de sistema, caldrà valorar si es poden catalogar o únicament inventariar.

Les construccions que estan ubicades en zones d'afectació, protecció de carreteres, rius... es poden catalogar recollint en la fitxa l'afectació i limitacions.

3. Consultar els elements que poden estar recollits en inventaris o catàlegs de caràcter no urbanístic que tenen incidència en el PEM i ens faciliten informació sobre el bé.
4. Estudiar i analitzar el planejament urbanístic general del municipi en l'àmbit del SNU per tal de detectar alguna contradicció amb les possibles futures determinacions del PEM, que podria requerir d'una modificació puntual del planejament urbanístic general.
5. Tenir en compte i analitzar els acords, autoritzacions, resolucions, informes i/o expedients de protecció de la legalitat urbanística emesos pels Serveis territorials d'urbanisme, Comissions d'urbanisme, organismes sectorials o de l'Ajuntament en referència als elements analitzats, ja que pot condicionar la seva futura catalogació.
6. Edificacions amb obres no autoritzades executades o en curs que no han prescrit.
7. Procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària del PEM.

L'avaluació ambiental estratègica resulta indispensable per la protecció del medi ambient. Facilita la incorporació dels criteris de sostenibilitat en la presa de decisions estratègiques a través de l'avaluació dels plans.

La Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, transposa a la legislació catalana la Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny, relativa a l'Avaluació ambiental estratègica de plans i programes, establint el marc normatiu a Catalunya relatiu a l'avaluació ambiental estratègica dels plans i programes que poden tenir efectes significatius en el medi ambient de l'ordenació territorial i del planejament urbanístic. L'entrada en vigor a Catalunya de la normativa estatal per plans i programes, "Llei 21/2013, de 9 de desembre, de evaluació ambiental", determina una avaluació ambiental estratègica pels plans urbanístics, i estableix la documentació ambiental a presentar, així com el seu contingut en la tramitació del pla.

La Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental estratègica fins que la Llei 6/2009 s'adapti a al Llei de l'Estat 21/2013. En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, s'estableixen els plans sotmesos a avaluació ambiental estratègica ordinària i els que són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada. Els PEM, abans de la Llei 9/2018, de 5 de desembre per la que es modifica la Llei 21/2013, de 9 de diciembre, d'avaluació ambiental, es sotmetien a avaluació ambiental estratègica simplificada en aplicació de:

- supòsit de l'apartat 6.b) segon Llei 16/21025, **sotmès a l'avaluació ambiental estratègica simplificada**, en endavant AAES, per tractar-se d'un PEM que desenvolupa planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o per estar inclosos en espais de la xarxa Natura 2000 o PEIN i

considerar-se que el PEM no té efectes apreciables sobre aquests espais i per tant no es poden considerar inclosos en l'apartat 6.a) tercer.

La Llei 21/2013 estableix en l'annex I grup 9 10ª que els projectes d'instal·lacions hoteleres en SNU s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, entenent-se arrel de la seva modificació amb la Llei 9/2018 com instal·lacions hoteleres aquells allotjaments turístics habilitats per al públic (abans de la modificació es consideraven com a tal els d'una capacitat superior a 30 places). D'acord amb l'article 6 de la Llei 21/2013 i l'apartat 6.a tercer de la Llei 16/2015, els planejaments urbanístics que estableixen el marc per la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària. Cal tenir en compte que dins les instal·lacions hoteleres s'inclou el turisme rural.

Inicialment, aquest canvi no va afectar a l'avaluació ambiental estratègica dels PEMs per considerar-se que el PEM establia aquests usos, a nivell municipal, de zones de reduïda extensió. Degut a la revisió dels criteris d'avaluació ambiental del projectes i plans relacionats amb instal·lacions hoteleres en SNU duta a terme a finals de juliol del 2020 per la Direcció general de polítiques ambientals i medi natural per garantir la seguretat jurídica dels procediments d'avaluació ambiental aplicats en l'àmbit urbanístic arrel de Llei 9/2018, atès que qualsevol projecte d'implantació o ampliació d'un establiment hotelier en SNU, s'ha de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental, en cas que el PEM incorpori l'ús d'establiment hotelier i/o turisme rural s'ha de sotmetre sempre a avaluació ambiental estratègica ordinària.

En el títol II – Capítol I de la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es regulen els tràmits i documentació de l'avaluació ambiental estratègica; a la secció 1a s'especifica el procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària per tal que l'òrgan ambiental emeti la declaració ambiental estratègica i el contingut mínim dels documents que l'integren.

2.2 DOCUMENT D'AVANÇ, corresponent a la fase 1 del PEM.

La memòria de l'avanç contindrà alguns apartats del posterior document de PEM diferenciant en ells quina fase del treball es desenvolupa.

El contingut de l'avanç serà:

0. ÍNDEX
1. MEMÒRIA INFORMATIVA
 - 1.1. Introducció
 - 1.2. Objecte. Cal tenir en compte que en aquesta fase d'avanç les construccions recollides s'inventarien, encara no es cataloguen.
 - 1.3. Promoció i redacció
 - 1.4. Àmbit
 - 1.5. Conveniència i oportunitat
 - 1.6. Contingut – el propi d'aquesta fase -
 - 1.7. Planejament urbanístic i territorial amb incidència sobre l'àmbit d'actuació
 - 1.8. El territori
 - 1.9. Marc legal
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1. Introducció
 - 2.2. Objectius
 - 2.3. Criteris per a la incorporació dels elements al catàleg
 - 2.4. Proposta de regulació (veure annex 1)
 - 2.5. Informe ambiental
 - 2.6. Canvi climàtic
 - 2.7. Publicitat i participació
 - 2.8. Llistat d'elements inventariats
3. PLÀNOLS
4. FITXES INVENTARI

A continuació es detallen els diferents apartats i consideracions a incloure:

0. ÍNDEX

Indexar el contingut del document d'avanç.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Introducció

En cas que es consideri convenient fer una breu introducció sobre els motius o antecedents que justifiquin la redacció del PEM. Fer esment que la procedència ve donada per l'interès públic de la proposta.

1.2. Objecte

L'objecte del document de l'avanç és fer un anàlisi i diagnosi del SNU, dels seus habitatges i altres construccions amb algun possible valor i inventariar-los mitjançant una fitxa individualitzada elaborant una primera proposta d'elements a catalogar.

Cal considerar que en les fases posteriors del PEM l'objecte serà, entre altres, l'elaboració de l'instrument de planejament urbanístic derivat que, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, catalogui els elements susceptibles de reconstrucció o rehabilitació tot establint les condicions reguladores d'edificació i ús dels elements que es cataloguen i en justifiqui els seus valors (arquitectònics, històrics, paisatgístics, mediambientals o socials) que en determinen la necessitat de preservació i recuperació, incloent una fitxa individualitzada per cada element.

- Les masies i cases rurals que calgui preservar o recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- Aquelles altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi, que no són ni hagin estat habitatges, i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- Aquelles construccions rurals en desús, que no són ni hagin estat habitatges, que calgui rehabilitar per tal de corregir el seu impacte ambiental o paisatgístic negatiu (construccions pròpies del SNU sense considerar usos no propis del SNU com indústries).

1.3. Promoció i redacció

Cal indicar que la promoció del PEM és iniciativa de l'Ajuntament de que es tracti. Cal fer esment de la col·laboració de la GSHUA i, en el cas d'intervenció d'altres entitats en el pla, amb suport econòmic i/o tècnic, també s'haurà de recollir. Cal fer referència als tècnics redactors dels documents.

1.4. Àmbit

L'àmbit del inventari/pla especial urbanístic comprèn tot el SNU del terme municipal. Cal introduir el nom del municipi i la superfície de l'àmbit.

Cal tenir present que alguns municipis disposen de PEMs parcials i caldrà valorar si es mantenen o es deroguen per tal de definir l'àmbit.

1.5. Conveniència i oportunitat

Justificar quina és la raó per la que es planteja el PEM (manca de regulació de les edificacions del SNU, si s'ha tramitat el POUM per imperatiu legal o interès municipal, si es requereix per resoldre alguna problemàtica concreta,...). Cal fer referència a la relació/encaix amb el planejament urbanístic general.

1.6. Contingut

Exposar els documents que conté (memòria informativa, justificativa, plànols i fitxes) tenint en compte la fase del PEM que correspon.

1.7. Planejament territorial i urbanístic amb incidència sobre l'àmbit d'actuació.

a) Planejament territorial o urbanístic supramunicipals:

Fer referència al planejament supramunicipal ja siguin plans territorials parcials, plans especials de protecció, plans directores urbanístics que afectin l'àmbit o instruments de planificació territorial i concretar quines determinacions tenen implicació en el PEM i les possibles duplicitats o contradiccions entre les determinacions de diferents plans supramunicipals d'aplicació.

En cas que existeixin sòls objecte d'especial protecció, fer referència a l'instrument que atorga dita protecció i a les determinacions que els són d'aplicació (PEIN,...).

Caldrà igualment tenir en compte els possibles plans sectorials territorials aplicables a l'àmbit (carreteres, catàleg de paisatge,...).

b) Planejament urbanístic municipal:

Fer referència al planejament urbanístic municipal vigent i exposar totes les determinacions relatives al SNU que tinguin incidència en el PEM (planejament urbanístic general i derivat), així com als criteris i instruments vigents de protecció de caràcter municipal. Especificar quins elements es troben en cada qualificació urbanística i recollir la clau urbanística..

Tenir en consideració aspectes de caràcter genèric inclosos en instruments de planejament urbanístic o ordenances municipals que poden afectar al PEM o puguin entrar en contradicció amb la futura regulació del PEM, com la definició d'usos, el concepte de sostre, la regulació de la divisió en propietat horitzontal o les segregacions, ampliacions, ... i expedients i/o acords dels Serveis territorials d'urbanisme o de l'Ajuntament referent als elements a considerar del SNU. Cal fer esment si s'està redactat una modificació puntual del planejament urbanístic general per tal d'adaptar aquestes possibles contradiccions i donar la màxima cobertura que permet la legislació urbanística als elements catalogats.

En cas que el planejament urbanístic municipal incorpori algun llistat de masies, cases rurals o altres construccions en SNU, fer-ne referència i incorporar-lo o no segons correspongui.

1.8. El territori

Descriure l'anàlisi efectuat sobre el municipi - territori considerant els següents punts i especificant quins elements estan afectats o inclosos en cada àmbit, centrant-se en el SNU:

- 1.8.1. Àmbit territorial. Fer referència als trets generals del municipi: dimensió, morfologia territorial, % de SNU respecte sòl del municipi,...

- 1.8.2. Medi socioeconòmic: població, economia, patrimoni cultural i històric, tipologia de masies i cases rurals del municipi, patrimoni arqueològic i jaciments paleontològics.
- 1.8.3. Viabilitat i mobilitat. Fer referència a la xarxa de carreteres i camins recollint els camins històrics, ramaders,...

En aquest apartat de territori també caldria recollir els punts següents:

- Medi ambient: climatologia, geomorfologia, geologia, hidrologia i hidrogeologia, vegetació, fauna, espais naturals protegits o zones protecció, connectivitat ecològica, hàbitats d'interès comunitari i arbres monumentals o d'interès comarcal o local.
- Riscos naturals i tecnològics: geològic, incendis forestals, inundació, sòls contaminants, tecnològics, químic, sísmic, contaminació lumínica i contaminació acústica.
- Paisatge. Descriure les unitats de paisatge en la que està inscrit el municipi. Veure si hi ha catàleg i/o carta del paisatge aprovada.

En diferents apartats, segons correspongui, caldrà fer referència als plans sectorials amb afectació en l'àmbit del SNU (carreteres, paisatge,...) vigilant no duplicar la informació recollida a l'apartat 1.7.

1.9. Marc legal

Concretar la legislació vigent, tenint en compte els següents àmbits:

- territorial
- urbanístic (incloent el planejament urbanístic general del municipi)
- legislació sectorial vigent (es pot incorporar una frase genèrica sense relacionar tota la legislació sectorial que s'ha de considerar en el PEM (paisatgístic, patrimoni cultural, patrimoni natural, turisme, activitats recreatives (restauració,...), afectacions (ACA, carreteres, renfe,...),....

Caldrà prendre en consideració aquesta legislació en l'elaboració del PEM.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Introducció (si s'escau)

Explicar i justificar l'abast de les construccions en SNU analitzades i quins criteris discrecionals inicials s'han adoptat, tenint en compte les especificitats esmentades al principi del document. Considerar possibles aspectes derivats del treball de camp.

Apartat introductor on cal justificar que la legislació urbanística (TRLU i el Reglament de la llei d'urbanisme - RLU) determina els valors pels quals es pot catalogar un element i els seus usos admissibles però no els defineix, ni fixa criteris, deixant que el PEM ho estableixi.

2.2. Objectius

Cal concretar i especificar els objectius del catàleg (conservació i recuperació del patrimoni, regulació de les actuacions i usos, foment activitat econòmica, protecció del SNU, evitar el despoblament, evitar les noves ocupacions de sòl, limitar o ser permissius amb les activitats en el SNU, protegir/limitar més concretament algunes zones o elements,...)

2.3. Criteris per a la incorporació dels elements al catàleg

Descripció i justificació dels valors permessos i dels criteris adoptats per a catalogar una construcció d'acord amb el que especifica la legislació urbanística (hi ha un criteri genèric establert pels Serveis territorials d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya que les edificacions posteriors al 1956 no tenen valors per ser catalogades. Alguns catàlegs s'ha considerat i justificat altres dates relacionades amb un planejament urbanístic, acte històric,...).

Cal recordar les diferents raons que pot tenir un element per catalogar-se d'acord amb la legislació.

- Masies i cases rurals: històric, arquitectònic, mediambiental, paisatgístic o social.
- Altres construccions anteriors al primer planejament municipal: històric o arquitectònic.
- Construccions rurals en desús: per corregir l'impacte ambiental o paisatgístic significativament negatiu.

S'haurà de definir cadascun dels valors, tenint en compte amb caràcter orientatiu els següents criteris:

- a) valor arquitectònic: edificacions lligades al SNU que es caracteritzen per la seva arquitectura (valorar si es poden considerar determinades construccions contemporànies). També es poden incloure per les característiques d'algun element concret de l'edificació.

En la justificació de cada fitxa del catàleg caldrà documentar-ho, especialment fotogràficament.

- b) valor històric: en general les edificacions anteriors a la primera "Ley del suelo" (1956), es poden catalogar per raons històriques (segons criteri dels Serveis territorials d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya). Es procurarà que la justificació de la catalogació tingui el major suport documental possible, sobretot en el cas que s'estableixi una altra data per catalogar els elements per aquest valor.

Per a la catalogació també es podrà prendre en consideració la celebració d'algun acte o esdeveniment històric, fins i tot si és posterior a 1956. En cas de dubte és aconsellable documentar-ho amb el cadastre del 1956, ortofoto,... Cal justificar amb detall les possibles transformacions que hagi sofert l'element per tal que no es consideri que és una nova edificació posterior, i per tant, no catalogable per aquest valor. Les grans transformacions es consideren que han fet perdre els valors d'una possible catalogació.

- c) valor paisatgístic: edificacions que:

- per la seva presència en el paisatge esdevenen un element identificador i indissociable del paisatge on s'ubica: per esdevenir una fita, per donar-li nom o per estar arrelat al patrimoni cultural intangible.
- estan directament relacionades amb les activitats i processos que incideixen o han incidit de manera més notòria en la configuració actual del paisatge.

- d) valor mediambiental: quan l'existència de les edificacions determini un teixit rural amb característiques ambientals pròpies que contribueixi a la preservació de les condicions ambientals del seu entorn pròxim, l'equilibri territorial i de la biodiversitat. Es pot tractar d'edificacions lligades a la vigilància i manteniment de l'entorn i pot incloure l'habitatge lligat a l'explotació agropecuària.

- e) valor social: edificacions amb un ús d'interès públic.

- per una banda usos d'habitatge lligats a activitats pròpies del SNU o que no es poden dur a terme en sòl urbà, com per exemple, l'explotació agrícola, ramadera, forestal,...
- edificacions amb alguna funció o activitat que dona resposta a alguna necessitat o demanda social prestant un servei a la societat, tant en equipaments públics com en privats, com per exemple: cases de colònies, centres de rehabilitació, gosseres...

En els criteris per a la catalogació cal fer esment a les construccions en ruïnes. Pel que fa a aquestes sempre i quan es pugui considerar una de les tipologies per incloure-les i que concorri algun dels valors esmentats caldrà especificar i detallar els vestigis existents i haurà de quedar degudament justificat que es disposa de la documentació necessària per acreditar el volum originari i en el cas de masies i cases rurals l'ús de l'habitatge (fotografies, escriptures, cadastre, registres...). El PEM establirà l'obligació d'un estudi històric per a la seva reconstrucció.

En cas de no poder-se acreditar la volumetria original, o en cas de no existència de suficients vestigis de l'element (d'acord amb els criteris de l'article reconstrucció de ruïnes del capítol 3 de la normativa), la ruïna no es podrà incloure en el catàleg.

Tampoc es podran recuperar ruïnes situades en espais de risc o espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica (sòls de protecció especial).

2.4. Proposta de regulació

Descripció de la proposta inicial de regulació tenint en compte la fase d'avanç del PEM que s'està desenvolupant. Es proposa considerar:

- Tipus de volums que configuren el conjunt de l'edificació.

Les construccions del SNU són edificacions evolutives, que s'han anat consolidant al llarg dels anys a partir de l'addició de diferents volums. No sempre és fàcil establir quin era el volum original de les edificacions, i, a més, no sempre pot dir-se que els volums afegits redunden en perjudici del conjunt edificat. Aquests volums afegits, en la majoria de casos, han passat a formar part i integrar-se en l'actual conjunt principal de l'element. En cada element s'identificarà:

Conjunt principal: comprèn el volum principal (cos originari amb les ampliacions que hagi anat experimentant al llarg dels anys de tipus històric o tradicional) i tots aquells volums complementaris de construcció tradicional, que històricament han constituït una unitat econòmica i social: pallisses, porxos de carros, cellers, graners, estables, cabanyes, esglésies o ermites, així com qualsevol altra edificació o habitatge preexistent que acrediti que forma part del conjunt intrínsec de l'element a catalogar.

S'exclouen els volums construïts en posterioritat a l'any 1956.

Cal tenir en consideració dins aquest conjunt principal els espais oberts que serveixen de relació entre els diversos volums construïts, com l'era i els horts, i l'entorn proper a les edificacions. Cal valorar si establir una distància concreta a les edificacions.

El conjunt principal és el que es considera que té valors per ser catalogat i a ser utilitzats pels usos admesos en la normativa (grafiarà en vermell).

En alguns catàlegs (p.e. àmbit arc metropolità) pot ser necessari diferenciar dins el conjunt principal entre dos tipus de volums:

- volum principal, es grafiarà en color vermell

- volums complementaris, són els volums edificats complementen els volums principals, formant conjunt amb ella, que per les seves característiques o paper en el conjunt tenen algun valor i són susceptibles d'admetre els usos establerts pel catàleg (grafiat en color taronja).

Volums auxiliars: A part del conjunt principal, poden haver altres volums que no presenten valors per ser catalogats, però estan relacionats funcionals amb el conjunt. Aquests volums es grafiran en color gris i sols se'ls admet usos propis del SNU (coberts amb activitats agropecuàries,...) o que pel seu estat o tipologia cal enderrocar o habitatges posteriors al 1956 o data establerta (valor històric).

Hi ha altres volums com coberts auxiliars oberts de les explotacions agropecuàries o forestals o pèrgoles que cal recollir-los i diferenciar-los gràficament (es poden deixar en blanc o posar en gris indicant que són coberts, pèrgoles,...).

Cal tenir en compte en la justificació que els volums principals i els volums complementaris de color taronja són els que a la part de determinacions normatives de la fitxa consten com a volums catalogats i els de color grisos com a volums auxiliars, no inclosos al catàleg.

- Usos: Caldrà justificar els usos admesos d'acord amb la legislació i les limitacions o criteris adoptats referents als usos en cada tipus de volum. En cas que no s'admeti algun ús dels que la legislació considera admissibles caldrà justificar-ho.
- Criteris d'intervenció: Caldrà justificar, en genèric, els criteris d'intervenció més destacables referents a: la volumetria, la composició i els acabats. En la volumetria cal fer referència entre altres aspectes a les ampliacions, a la divisió horitzontal, als requisits per a la reconstrucció d'edificacions en estat ruïnós, integració i enderroc d'elements, si s'escau.

2.5. Informe ambiental

L'article 100.1 del RLU defineix l'abast de les determinacions que cal contenir l'informe ambiental d'un planejament urbanístic derivat:

“L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:...”

En el cas dels PEM cal tenir en compte que aquests plans únicament estableixen la regulació de les edificacions i l'ús dels elements catalogats sense establir l'ordenació detallada dels seus possibles usos o ampliacions, però considerant la seva implantació en el SNU i la seva incidència en el medi natural es oportú a elaborar un breu informe ambiental. Tenint en compte que en el tràmit d'avaluació ambiental estratègica ordinària es desenvolupa el Document inicial estratègic (en endavant, DIE), el qual integra l'anàlisi dels aspectes ambientals que estableix l'esmentat informe ambiental, es considera que el contingut de l'informe ambiental correspon amb el DIE.

Per tant, en el PEM cal incloure l'informe ambiental que hi ha la possibilitat que a nivell de contingut es remeti al DIE.

2.6. Canvi climàtic

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Aquesta, en l'article 27, concreta la necessitat que en les noves figures de planejament urbanístic i llurs modificacions i revisions incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament urbanístic, i també mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi.

Cal recordar que el PEM es tracta d'un pla molt acotat en el territori, que té per objecte la recuperació de les masies, cases rurals i altres construccions, actualment existents, d'acord amb els criteris previstos per a la legislació urbanística vigent i sempre vetllant per la preservació de l'entorn rural, els valors paisatgístics vinculats i la sostenibilitat.

Tenint en compte que el PEM no és un document finalista, els efectes en el medi ambient que pugui generar la rehabilitació, algun canvi d'ús o la implantació d'alguna activitat en concret s'hauran d'estudiar detalladament en el moment que es defineixi el projecte. Concretament, en les intervencions de més entitat, que no siguin petites rehabilitacions, que pot causar algun impacte sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle o sobre el canvi climàtic, caldrà incorporar en l'avaluació d'impacte ambiental les mesures per a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic.

Tot i que, l'afectació al canvi climàtic s'haurà de concretar en el moment de definició dels diferents projectes possibles, caldrà que en el PEM s'indiqui els mecanismes, com a instrument d'ordenació urbanística, per al compliment de la llei mitjançant l'establiment de mesures i criteris bioclimàtics en les construccions que són objecte del Pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions siguin el màxim d'autosuficients energèticament i es dissenyin d'acord amb la jerarquia de criteris com podrien ser següents indicats:

- Reduir la demanda energètica de les construccions.
- Ésser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Compensar les emissions de diòxid de carboni derivat de l'impacte energètic dels edificis amb parcs de generació a partir de fonts renovables.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals.

El PEM potenciarà que les solucions constructives que s'apliquin a les edificacions existents o noves, tant estructurals com de tancaments, siguin altament eficients energèticament.

També vigilarà i impulsarà la construcció amb criteris bioclimàtics, amb l'objectiu que la Llei marca pel 2050 on fixa que els nous edificis construïts o grans rehabilitacions siguin de consum energètic gairebé nul.

Ahora que la rehabilitació energètica del parc d'habitatges contempli el millorament de l'estalvi i l'eficiència energètica.

2.7. Publicitat i participació

Cal recollir els diferents actuacions que es realitzin al llarg de la redacció del PEM (consultes, notificacions individualitzades, sessions informatives, atencions personalitzades,...), d'acord amb el dret d'informació i de participació que estableix l'article 8 del TRLU.

Concretament, a l'inici de la fase d'avanç s'ha de considerar la realització de la consulta prèvia que estableix l'article 133 de Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

2.8. Llistat d'elements inventariats

En aquesta fase s'incorporarà un llistat amb les dades bàsiques dels elements inventariats, s'especificarà si es proposa catalogar o no l'element i la seva raó.

Cal remarcar que és una primera proposta de catalogació que no és vinculant pel PEM.

| ELEMENT | | | | | | CATALOGACIÓ | RAÓ D'INCLUSIÓ | | | | |
|----------|-----|----------------|----------------|---------|---------|-------------|----------------|-----------|---------------|---------------|--------|
| Nº fitxa | Nom | Indret /Adreça | Ref. Cadastral | UTM (x) | UTM (y) | Proposta | Arquitectònica | Històrica | Mediambiental | Paisatgística | Social |
| i-1 | | | | | | Si / no | | | | | |
| i-2 | | | | | | Si / no | | | | | |
| i-3 | | | | | | Si / no | | | | | |

Aquest quadre es pot realitzar a partir de la consulta, Quadre Punt 2-4 – inventari, recollida en la base de dades (veure punt 3 de la guia – Funcionament base de dades i fitxes).

3. PLÀNOLS

Per tal de situar els elements en els plànols s'utilitzarà el codi de l'element establert en les fitxes introduint al seu davant un lletra identificadora de si es proposa catalogar o inventariar i – codi element inventariat, c-codi element proposat a catalogar). Els plànols a incorporar, en aquesta fase, seran, com a mínim:

- o Plànol de **situació**.
- o Plànol de **localització**, sobre base cartogràfica de l'ICGC (cartografia oficial de Catalunya), de les masies, cases rurals i altres construccions, amb la numeració establerta i, en cas que l'escala ho permeti, del nom. Aquest plànol pot requerir plànols parcials a major escala. El grafisme de l'element serà de color vermell.
- o Plànol amb **ortofotomapa vigent i de l'any 1956** on es situen les masies, cases rurals i altres construccions amb el mateix criteri que en el plànol de localització.
- o Plànol del terme municipal amb les masies, cases rurals i altres construccions catalogades que contingui les qualificacions dels **plans territorials parcials i/o plans directors urbanístics**.
- o Plànol de qualificació urbanística amb expressió del SNU del **planejament urbanístic general del municipi** que contingui la situació de les masies, cases rurals i altres construccions catalogades i les diferents franges de protecció o afectació (carreteres, risc inundabilitat,...). El grafisme de l'element serà de color vermell.

4. FITXES

A l'inici dels treballs s'entregarà a l'equip redactor una base dades (DIBA - BD fitxes PEM.mdb) amb la que es generaren les fitxes dels diferents documents a desenvolupar (veure punt 3: funcionament de la base de dades i fitxes).

En aquesta fase d'avanç s'elaborarà un inventari complet, amb fitxes individualitzades de cada element, que contindrà, com a mínim, les següents dades bàsiques i posteriorment formaran part de la part informativa de les fitxes del PEM:

Dades generals:

- Encapçalament amb el títol de l'inventari.
- Nom de l'edificació: En el cas que l'edificació se la conegui o s'hagi conegut amb un segon nom caldria recollir-lo.
- Codi: número identificador de la fitxa: 01,02,03,... i que correspondrà amb el del plànol.

PART INFORMATIVA:

a. Localització:

- Indret / Adreça (no cal repetir el nom del municipi).
- Codi INE.
- Coordenades UTM (x,y).- Sistema ETRS89.
- Dades cadastrals (referència cadastral, polígon, parcel·la).
- Superfície parcel·la que consta en cadastre. Normalment en el cadastre de rústica no consta la superfície de l'edificació i per tant s'especificarà en altres apartats de la fitxa d'avanç, si s'escau, o en altres apartats de la fitxa de fases posteriors.

b. Règim urbanístic

- Qualificació urbanística de la finca.

c. Proteccions vigents i riscos

- Proteccions:
 - Planejament territorial
 - Paisatgístic, fer referència al catàleg, si n'hi ha.
 - Patrimonial, indicar si té algun tipus de protecció reconeguda (BCIN, BCIL..) o si conta en algun inventari.
 - Altres proteccions. Indicar si està inventariada pel planejament general, afectacions (carreteres, ACA, ..., inclòs en hàbitats d'interès comunitari, ...). Considerar altres qualificacions per part plans directores urbanístics
- Riscos
 - Situacions de riscos a considerar (incendis, geològics, inundabilitat...).

d. Justificació:

Especificar la raó d'inclusió de l'element indicant el/s valor/s de l'element que justifica la seva catalogació. Incloure una petita síntesi justificativa.

e. Descripció del bé: *(valorar de simplificar en aquesta fase els dos primers dos punts en casos d'inventaris amb molts elements)*

- Descriure els diferents volums i la relació entre ells, els materials, els estils arquitectònics i els usos. Veure si es pot adscriure a alguna tipologia formal, segons les crugies, o l'ús (masia: cerealista, ramadera, vitícola, hortícola ...). Síntesi cronològica de la construcció. Data de construcció i reformes si es coneixen, o dates aproximades.
- Quadre amb identificació de cada volum: tipus d'edificació, número de plantes, superfície aproximada, ús actual i materials.
- Ús principal i secundari del conjunt.
- Data de construcció de l'element. Molts cops no es disposa de la data exacta, però es pot indicar una referència aproximada (>50 anys, >100 anys,...)
- Titularitat, pública o privada, sense especificar noms.
- Nombre d'habitatges actuals en el conjunt.
- Context: Descriure l'entorn on s'emplaça. Paisatge, jardineria, arbrat, l'era, la barraca, la paret seca pel suport de feixes...

f. Estat de conservació, accessibilitat i serveis

- Descriure l'estat de conservació dels volums principal i complementaris. No només valoració sinó també descripció.
- Accessibilitat. Descripció dels accessos existents i del seu estat de conservació.
- Serveis. Descripció dels serveis existents i els seu estat (aigua, electricitat, sanejament, telecomunicacions i altres).

g. Informació gràfica:

- Plànol de localització, Localització en el plànol topogràfic i en l'ortofotomapa d'escala 1/5.000 de l'ICGC. Marcar els accessos i com és l'entorn.
- Fotografia de conjunt amb el context paisatgístic. Cal incorporar, en l'apartat d'informació complementària d'altres imatges, les fotografies necessàries per visualitzar detalls o els volums catalogables del conjunt per tal de facilitar la justificació de la seva catalogació.
- Ortofoto grafiant l'accés a l'element.

h. Informació complementària:

- Observacions que es considerin complementàries a les recollides a la part informativa o normativa (bibliografia, font de la informació...). Cal fer referència a l'autor.
- Fotografies per tal de descriure tots els volums que conformen el conjunt (mínim una per cada volum catalogable) i els elements o detalls rellevants.

Aquestes fitxes es generaran amb l'informe inventari de la base de dades (I01_Informe inventari_avanc). Les fitxes han de recollir les imatges necessàries per identificar tots els volums que s'inventarien, incloent els que tinguin la consideració de complementaris per molt que no es prevegi la seva catalogació. Aquestes fitxes d'inventari complet es dividiran en dos documents: el document **proposta inicial de catàleg (elements amb codi c- xx)** i **l'inventari (elements amb codi i-xx)**.

En el cas que hi hagi un número elevat d'elements que no es proposen catalogar, sols s'inventarien, s'estudiarà la possibilitat de fer unes fitxes més reduïdes per aquests inventariats. El contingut serà com a mínim:

- **Nom i número de fitxa.**
- **Localització:** Indret/adreça, codi INE, coordenades UTM (ETRS89) i referència de l'element als plànols.
- **Dades cadastrals:** Referència cadastral, polígon, parcel·la i superfície parcel·la.
- **Descripció del bé:** Si es considera, breu descripció de l'element, ús principal i secundari del conjunt, data de construcció (si no se sap amb certesa, data aproximada), titularitat, pública o privada, sense especificar noms i nombre d'habitatges actuals en el conjunt.
- **Informació gràfica:** Fotografies dels volums del conjunt.
- **Proposta d'inclusió a catàleg:** sense proposar la seva catalogació.
- **Altres dades** que es considerin rellevants per a determinar la seva no inclusió al catàleg.

Aquestes fitxes dels elements inventariats es generaran amb l'informe inventari de la base de dades (I01_Informe inventari_nocatalogats) conformant el document d'inventari. Les fitxes, que inclourà els elements que no es proposen catalogar, inventarien, i no formaran part del document final del PEM on només s'incorporarà un llistat, han de recollir les imatges necessàries per identificar tots els volums que s'inventarien, incloent els que tinguin la consideració de complementaris.

Com el PEM s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, es generarà un segon document, **proposta inicial de catàleg**, conformat exclusivament per les fitxes dels

elements que es proposen catalogar de l'inventari complet. Aquesta proposta inicial de catàleg s'incorporarà en el document d'avanç que acompanyarà en la tramitació ambiental.

2.3. DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC (DIE)

Aquest document formarà part de la fase primera del treball, Avanç, per sotmetre el PEM al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària.

El contingut del DIE tindrà en compte les determinacions de l'article 18 de la Ley 21/2013 i allò establert a l'article 70 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU) i la disposició transitòria divuitena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU), relativa a la integració del procés d'avaluació ambiental en els procediments d'elaboració i aprovació dels plans urbanístics.

El DIE s'haurà de lliurar conjuntament amb el document d'avanç del PEM per tal de sotmetre'ls al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària.

2.4. TRAMITACIÓ AVANÇ

L'avanç del PEM no és obligatori publicar-lo ni sotmetre'l a informació pública d'acord amb la legislació urbanística, però si que es veu obligat a sotmetre'l a avaluació ambiental estratègica ordinària (AAEO).

Tal com s'ha indicat en l'apartat 2.3, s'ha de lliurar el DIE conjuntament amb l'avanç de PEM a l'òrgan ambiental (OTAA) per sotmetre'l a AAEO.

No es requereix l'aprovació de l'avanç per part de l'ajuntament però és aconsellable per raons de transparència establir algun tipus d'acord per la sol·licitud a l'OTAA de sotmetre el document al procediment d'AAEO. L'OTAA en el procediment d'AAEO sotmetrà el document a un període de consultes demanant informe als organismes i entitats afectades (entre els organismes hi ha la Comissió territorial d'urbanisme que emetrà el seu corresponent acord, informe territorial i urbanístic –ITU- amb el seu primer posicionament sobre el PEM). L'OTAA un cop finalitzat el període de consultes i recollida les aportacions emetrà el document d'abast. Les conclusions o prescripcions del document d'abast i de l'ITU s'hauran de considerar en la segona fase del PEM incorporant-se en l'estudi ambiental estratègic i en alguns casos pot comportar la modificació del propi PEM.

2.5. DOCUMENT DE PEM, corresponent fase 2 i posteriors, amb el següent contingut:

0. ÍNDEX
1. MEMÒRIA INFORMATIVA
 - 1.1. Introducció
 - 1.2. Objecte
 - 1.3. Promoció i redacció
 - 1.4. Àmbit
 - 1.5. Conveniència i oportunitat
 - 1.6. Contingut – el propi d'aquesta fase
 - 1.7. Planejament urbanístic i territorial amb incidència sobre l'àmbit d'actuació
 - 1.8. El territori
 - 1.9. Marc legal
 - 1.10. Llistat d'inventari
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1. Introducció
 - 2.2. Objectius
 - 2.3. Criteris per a la incorporació dels elements al catàleg
 - 2.4. Llistat de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable
 - 2.5. Justificació del compliment dels paràmetres previstos a la normativa
 - 2.6. Informe ambiental

- 2.7. Publicitat i participació
- 2.8. La fitxa
- 2.9. Quadre de les característiques dels elements del catàleg
- 3. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC
- 4. NORMATIVA
 - Títol I: Disposicions generals
 - Art. Objecte
 - Art. Àmbit territorial d'aplicació
 - Art. Conveniència i oportunitat
 - Art. Marc jurídic
 - Art. Objectius
 - Art. Contingut
 - Art. Vigència, modificació i revisió
 - Art. Interpretació dels documents del PEM
 - Títol II Disposicions de desenvolupament i execució
 - Art. Actes subjectes a autorització administrativa
 - Art. Contingut i documentació de l'autorització administrativa
 - Títol III Disposicions d'ordenació i ús
 - Capítol 1: Determinacions comunes
 - Art. Conceptes
 - Capítol 2: Disposicions relatives als usos
 - Art. Usos admesos
 - Art. Definició i regulació dels usos
 - Capítol 3: Regulació de l'edificació
 - Art. Criteris generals
 - Art. Intervenció en l'edificació
 - Art. Divisió horitzontal
 - Art. Ampliació
 - Art. Infraestructures de serveis
 - Art. Reconstrucció de ruïnes
 - Capítol 4: Regulació de l'entorn
 - Art. Entorn no construït
 - Art. Afectació per riscos naturals
 - Art. Afectació per zones de protecció de carreteres do ferroviàries
 - Art. Accés i estacionament
 - Art. Elements auxiliars i tanques
 - Art. Piscines
 - Capítol 5: Regulació de divisions i segregacions de finques
 - Disposició addicional
 - Disposició transitòria
 - 5. PLÀNOLS
 - 6. FITXES

Els apartats indicats en gris corresponen als desenvolupats en la fase d'avanç que s'integren, adaptar-se a les següents fases, en el document de PEM i que no es detallen a continuació:

0. ÍNDEX

Indexar el contingut del PEM.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1. Introducció
- 1.2. Objecte
- 1.3. Promoció i redacció
- 1.4. Àmbit
- 1.5. Conveniència i oportunitat
- 1.6. Contingut – el propi d'aquesta fase
- 1.7. Planejament urbanístic i territorial amb incidència sobre l'àmbit d'actuació
- 1.8. El territori

1.9. Marc legal

1.10. Llistat d'inventari

Caldrà incorporar un llistat/quadre d'elements inventariats en la primera fase, amb el codi de referència del plànol, el nom de l'element, la localització de l'indret, la referència cadastral i les coordenades UTM.

| Nº fitxa | Nom | Indret/Adreça | Ref. Cadastral | UTM (x) | UTM (y) |
|----------|-----|---------------|----------------|---------|---------|
| i-1 | | | | | |
| i-2 | | | | | |
| | | | | | |

Aquest quadre es pot realitzar a partir de la consulta, Quadre Punt 1-10 – Pem, recollida en la base de dades, (veure punt 3 de la guia – Funcionament base de dades i fitxes).

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Introducció

2.2. Objectius

2.3. Criteris per a la incorporació dels elements al catàleg

2.4. Llistat de masies, cases rurals i altres construccions

Aquest llistat recollirà les masies, cases rurals i altres construccions que constitueixen el PEM i contindrà el codi de referència del plànol, nom i la raó d'inclusió. Les fitxes s'ordenaran per ordre alfabètic o seguint un criteri territorial (codi establert).

| ELEMENT CATALOGAT | | RAÓ D'INCLUSIÓ | | | | |
|-------------------|-----|----------------|-----------|---------------|---------------|--------|
| Nº fitxa | Nom | Arquitectònica | Històrica | Mediambiental | Paisatgística | Social |
| c.1 | | | | | | |
| c.2 | | | | | | |

Aquest quadre es pot realitzar a partir de la consulta, Quadre Punt 2-4 – Pem, recollida en la base de dades (veure punt 3 de la guia – Funcionament base de dades i fitxes).

2.5. Justificar els paràmetres regulats en la normativa

Justificació de la regulació establerta en la normativa detallant, com a mínim, els següents punts:

- Tipus de volums que configuren el conjunt de l'edificació, ~~cal diferenciar~~:

Les construccions del SNU són edificacions evolutives, que s'han anat consolidant al llarg dels anys a partir de l'addició de diferents volums. No sempre és fàcil establir quin era el volum original de les edificacions, i, a més, no sempre pot dir-se que els volums afegits redunden en perjudici del conjunt edificat. Aquests volums afegits, en la majoria de casos, han passat a formar part i integrar-se en l'actual conjunt principal de l'element. En cada element s'identificarà:

Conjunt principal: comprèn el volum principal (cos originari amb les ampliacions que hagi anat experimentant al llarg dels anys de tipus històric o tradicional) i tots

aquells volums complementaris de construcció tradicional, que històricament han constituït una unitat econòmica i social: pallisses, porxos de carros, cellers, graners, estables, cabanyes, esglésies o ermites, així com qualsevol altra edificació o habitatge preexistent que acrediti que forma part del conjunt intrínsec de l'element a catalogar.

S'exclouen els volums construïts en posterioritat a l'any 1956.

Cal tenir en consideració dins aquest conjunt principal els espais oberts que serveixen de relació entre els diversos volums construïts, com l'era i els horts, i l'entorn proper a les edificacions. Cal valorar si establir una distància concreta a les edificacions.

El conjunt principal és el que es considera que té valors per ser catalogat i a ser utilitzats pels usos admesos en la normativa (grafiarà en vermell).

En alguns catàlegs (p.e. àmbit arc metropolità) pot ser necessari diferenciar dins el conjunt principal entre dos tipus de volums:

- volum principal, es grafiarà en color vermell
- volums complementaris, són els volums edificats complementen els volums principals, formant conjunt amb ella, que per les seves característiques o paper en el conjunt tenen algun valor i són susceptibles d'admetre els usos establerts pel catàleg (grafiat en color taronja).

Volums auxiliars: A part del conjunt principal, poden haver altres volums que no presenten valors per ser catalogats, però estan relacionats funcionals amb el conjunt. Aquests volums es grafiaran en color gris i sols se'ls admet usos propis del SNU (coberts amb activitats agropecuàries,...) o que pel seu estat o tipologia cal enderrocar. Elshabitatges posteriors al 1956 o data establerta (valor històric) no presenten valors com a ser catalogats i es recullen com volums auxiliars.

Hi ha altres volums com coberts auxiliars oberts de les explotacions agropecuàries o forestals o pèrgoles que cal recollir-los i diferenciar-los gràficament (es poden deixar en blanc o posar en gris indicant que són coberts, pèrgoles,...).

Cal tenir en compte en la justificació que els volums principals i els volums complementaris de color taronja són els que a la part de determinacions normatives de la fitxa consten com a volums catalogats i els de color gris com a volums auxiliars, no inclosos al catàleg.

- Usos: Caldrà justificar els usos admesos d'acord amb la legislació i les limitacions o criteris adoptats referents als usos en cada tipus de volum. En cas que no s'admeti algun ús dels que la legislació considera admissibles caldrà justificar-ho.
- Criteris d'intervenció: Caldrà justificar els criteris d'intervenció més destacables referents a: la volumetria, la composició i els acabats. En la volumetria cal fer referència entre altres aspectes a les ampliacions, a la divisió horitzontal i als requisits per a la reconstrucció d'edificacions en estat ruïnós i requeriments d'integració o d'enderroc, si s'escau.

Cal remarcar la importància de la finca com a element de referència a tenir en compte en la implantació dels usos i intervenció en l'edificació (mida, tipologia,...).

Caldrà verificar que les determinacions del PEM resulten compatibles amb les contingudes en el planejament urbanístic municipal i en el cas que es detecti algun tipus de contradicció analitzar si les noves determinacions del PEM poden substituir directament les del planejament urbanístic vigent o si cal procedir a la seva modificació, preveient en aquest darrer cas, si s'escau.

Amb caràcter general no es considera necessari fer una modificació de pla per completar o concretar les determinacions del planejament urbanístic vigent al municipi però sí per poder admetre'n de prohibides. Per exemple, si el pla urbanístic general prohibeix la divisió en propietat horitzontal o algun ús en concret caldrà modificar aquesta determinació si es vol admetre en el PEM.

2.6. Informe ambiental

2.7. Publicitat i participació

Cal completar, a més de les recollides en la fase d'avanç, amb les diferents actuacions que es vagin realitzant al llarg de la redacció del PEM (consultes, notificacions individualitzades, sessions informatives, atencions personalitzades,...), d'acord amb el dret d'informació i de participació que estableix l'article 8 del TRLU.

2.8. La fitxa

Explicar el contingut de la fitxa. Cal diferenciar clarament entre el contingut que es considera informatiu i el què es considera normatiu (veure apartat 5 de la present guia, on s'adjunta l'estructura). En el cas que l'equip redactor afegeixi algun apartat complementari a les fitxes caldrà detallar-ho de manera genèrica.

2.9. Quadre de les característiques dels elements del catàleg

Fer un quadre resum amb codi de referència, plànol, nom de l'element a catalogar, indret, referència cadastral, superfície de parcel·la, qualificació urbanística, usos actuals, estat de l'edificació, riscos, proteccions i usos proposats.

| ELEMENT CATALOGAT | | | FINCA | | ÚS ACTUAL | | ESTAT | | RISCOS I PROTECCIONS | | USOS ADMESOS CATÀLEG | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-----|---------------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------|---------------------------|--------|----------------------|-----------|--------------------------------|---------------|-------|-------------|-----------------|------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--|
| Nº fitxa | Nom | Sup. Vol. principal | Sup. Vol. comp. | Sup. Parcel·la | Qualificació | Ús principal | Ús secundari | Estat edificació principal | Estat edificació auxiliar | Riscos | Protecció | Habitatge | Habitatge activ. Econ. turisme | Turisme rural | Hotel | Restauració | Educació lleure | Equipament | servei comunitari o corporatiu | Creació artística producció Artesanal | Prof. lliberals | |
| c.1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c.2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ... | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Aquest quadre es pot realitzar a partir de la consulta, Quadre Punt 2-8 – Pem, recollida en la base de dades (veure punt 3 de la guia – Funcionament base de dades i fitxes).

3. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

En el document per aprovació inicial s'ha d'incloure l'Estudi ambiental estratègic (en endavant, EAE) del PEM. Tenint en consideració les determinacions del document d'abast evacuat per l'Oficina territorial d'avaluació ambiental (OTAA) s'identificaran, es descriuran i s'avaluaran els possibles efectes significatius en el medi ambient de l'aplicació del Pla, així com unes alternatives raonables tècnica i mediambientalment viables que tinguin en compte els objectius i l'àmbit d'aplicació geogràfica del Pla. L'EAE serà part integrant del Pla i contindrà com a mínim la documentació que es detalla a l'annex IV de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i a l'article 100 del RLU, i els que es considerin necessaris per assegurar-ne la seva qualitat. Tal com estableix el punt 10 de l'annex IV de la Llei 21/2013 l'EAE ha d'incloure el document resum de caràcter no tècnic.

4. NORMATIVA

La normativa d'un pla ha de garantir la correcta interpretació de la figura de planejament urbanístic. El redactat serà entenedor, clar i concís. El contingut justificatiu o explicatiu del Pla s'inclourà en la memòria justificativa i caldrà evitar introduir aquestes determinacions a l'articulat. El PEM contindrà les disposicions de tipus general i particular per complementar i definir les previstes al planejament urbanístic general.

Les referències a la legislació o al planejament urbanístic general vigents es faran preveient que aquests poden canviar. En conseqüència, caldrà evitar referir-se a l'articulat concret d'un cos normatiu i en el cas d'especificar legislació concreta (a vegades ho requereixen els organismes sectorials) cal fer referència a la que la substitueixi.

Títol I: Disposicions generals

Els articles d'aquest títol defineixen i regulen aspectes generals que afecten conceptualment a tot el PEM. A continuació es relacionen aquells que ha de recollir l'articulat.

Art. Objecte. D'acord amb l'establert a la memòria informativa.

Art. Àmbit territorial d'aplicació. D'acord amb l'establert a la memòria informativa.

Art. Conveniència i oportunitat. D'acord amb l'establert a la memòria informativa.

Art. Naturalesa i marc legal. És convenient explicar la naturalesa del PEM i concretar de forma detallada la legislació de caràcter urbanístic i sectorial en general, el planejament territorial i urbanístic i d'altres matèries que incideixen en el PEM que sigui vigent en el moment de la seva formulació.

Art. Objectius. D'acord amb la memòria justificativa.

Art. Contingut. El contingut ha de ser molt concret i acotat limitant-se a relacionar i descriure molt breument els documents que integren el PEM. No cal desglossar en aquest article l'índex dels documents alfanumèrics. Cal especificar què té caràcter informatiu i què normatiu.

Art. Vigència, modificació i revisió. Cal fer constar que la vigència del PEM és indefinida a partir de la seva executivitat mitjançant la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva o de la seva conformitat. S'escau especificar criteris per la seva modificació i/o revisió o bé fer remissió a la legislació urbanística vigent.

Art. Interpretació dels documents del PEM. Es pot incloure el mateix règim establert en la legislació urbanística vigent o es poden establir criteris de jerarquia propis en la interpretació general dels documents normatius en el cas de possibles discrepàncies, sempre i quan s'estableixin especificacions respecte el previst a la legislació urbanística vigent o entre la pròpia regulació normativa del PEM i la corresponent fitxa.

Títol II: Disposicions de desenvolupament i execució

Art. Actes subjectes a autorització administrativa. Cal fer referència al règim d'intervenció. En general les autoritzacions estan sotmeses a llicència urbanística però també cal contemplar en quins supòsits resten subjectes a comunicació municipal.

Art. Contingut i documentació de l'autorització administrativa. En el supòsit de llicència urbanística o comunicació prèvia que requereix projecte tècnic, és recomanables establir el contingut específic que ha d'incloure el projecte tècnic, sempre i quan s'afegeixi alguna especificitat respecte la legislació urbanística o el planejament urbanístic general del municipi.

Cal tenir en compte:

- Descripció detallada i gràfica de l'element, entorn, accés, serveis,...

- Reportatge fotogràfic complet amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen.
- Justificació acurada de la intervenció/projecte que es vol portar a terme. Estudi de les estructures afectades.
- Acreditació de com era històricament l'element.
- Les superfícies recollides a les fitxes són aproximades. Caldria fer-ne referència i especificar que en la sol.licitud de la corresponent llicència cal acreditar-la.
- Justificació del compliment de la normativa sectorial d'aplicació i l'avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova intervenció sobre els espais agraris existents.
- Considerar possibles estudis o justificar a incorporar en el patrimoni.
- Considerar possibles estudis o justificacions a incorporar en algunes actuacions com: estudi d'avaluació de la mobilitat generada, estudis acústics, integració paisatgística, avaluació impacte sobre els usos agropecuaris o forestals existents, avaluació de la perillositat enfront els fenòmens geològics, desprendiments, torrentades...
- En elements en sòls de protecció especial determinats pels plans territorials, cal presentar l'estudi d'impacte i integració paisatgística per a les actuacions de transformació territorials que s'hi impulsin.
- Descripció de les mesures per a la protecció i conservació dels habitats d'interès comunitari, de la geozona, aqüífers protegits,...
- Descripció de les mesures que es prendran una vegada finalitzi l'obra per restaurar el sòl que hagi pogut veure's afectat per aquestes i per retirar tots els materials i instal·lacions que s'hagin utilitzat.
- Justificació, si s'escau, del compliment de les disposicions de les normes d'ordenació territorial relatives a la protecció del paisatge i del planejament territorial si l'element es troba en sòls de protecció especial o territorial d'interès agrari i/o paisatgístic.
- En el cas dels edificis catalogats inclosos a l'Inventari d'elements d'interès històric-artístic del POUM o, en el seu moment, quan així es determini en el Catàleg de béns a protegir, caldrà informe del Departament de cultura, el qual, entre les consideracions que inclogui, caldrà que es pronunciï sobre la idoneïtat de la redacció d'un Estudi estratigràfic i cromàtic dels paraments i/o d'un estudi arqueològic.
- En el cas dels edificis catalogats per raó del seu interès arquitectònic i aquells que estiguin inclosos a l'Inventari d'elements d'interès històric-artístic del POUM o, en el seu moment, en el Catàleg de béns a protegir, hauran d'afegir a la memòria del projecte un apartat on quedi constància, en el primer cas, de que les intervencions projectades no suposen cap menyscabament del seu valor arquitectònic i, en el segon cas, que es preserven tots els elements d'interès històric i/o artístic.
- En el cas de béns catalogats que tinguin la categoria d'àrea d'expectativa arqueològica i que facin intervenció en el subsol hauran de realitzar un estudi històric – arqueològic preventiu d'acord amb el que estableix la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
- En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà fer un estudi històric-arqueològic preventiu, atènyer-se al que disposa la Llei del Patrimoni Cultural Català i el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic o la normativa vigent de patrimoni en el moment d'intervenció.

- En el cas d'elements catalogats en estat ruïnós els projectes per a la reconstrucció requereixen d'un "Estudi documental complementari" que compilarà el coneixement i els antecedents de l'edificació a rehabilitar o reconstruir, i acreditarà:
 - les característiques originals de l'edificació a partir del treball de camp realitzat i de les fotografies històriques i/o plànols antics consultats. L'estudi incorporarà aquesta informació.
 - si s'escau, l'ús com a habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres o cadastre.
- En el supòsit que les obres tinguin per objecte la implantació d'usos no residencials o la seva ampliació, caldrà una valoració justificada de la mobilitat, detallant els accessos i les àrees d'aparcament, i la definició de la xarxa de sanejament i altres serveis de control ambiental necessaris.
- En el supòsit de sol·licitud per a la divisió horitzontal cal justificació de la superfície i situació prevista per als habitatges, tot respectant les condicions imposades a la present normativa.
- Acreditar el compliment de la normativa sectorial que sigui exigible, atenent a l'ús existent o proposat. Quan les reconstruccions, rehabilitacions o ampliacions comportin l'adequació de l'edificació a alguna activitat que requereixi llicència, permís o autorització d'altres administracions, serà necessari que abans d'atorgar-se la corresponent autorització administrativa, s'acrediti l'obtenció de l'informe del Departament competent (turisme, cultura, carreteres...).
- Valorar la possibilitat de considerar una documentació mínima en casos d'intervenció de poca entitat.

Títol III Disposicions d'ordenació i ús

Capítol 1: Determinacions comunes

Art. Conceptes. En aquest article s'haurien de definir els conceptes generals per establir les bases per poder interpretar correctament la regulació del PEM.

- *Tipus d'edificacions.* Definir què es considera en cada edificació (masia, casa rural, altres construccions,...)
- *Tipus de volums.* Definir el conjunt principal, volums auxiliars i, si s'escau, els diferents volums que integren el conjunt principal (volums principals i volums complementaris), d'acord amb l'especificat en el punt 2.5. d'aquesta guia.

Capítol 2: Disposicions relatives als usos

Art. Usos admesos. La legislació urbanística concreta uns usos admissibles en les masies, cases rurals i altres construccions i deixa oberta la possibilitat d'admetre d'altres sempre que fomentin la preservació i conservació de l'element o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Caldrà determinar els usos admesos en l'àmbit del PEM, ja que el PEM podria no admetre algun d'ells (caldrà justificar-ho acuradament a la memòria), i, si s'escau, admetre en general els que fomentin la preservació i conservació o corregir impacte negatiu, requerint en el projecte per la seva implantació el tràmit que estableix la legislació urbanística per la seva admissió. Caldrà definir els usos si no ho fa el planejament urbanístic general, tenint en compte les determinacions de la legislació sectorial. En cas de contradicció amb el planejament urbanístic general, cal realitzar la modificació del planejament urbanístic general per adaptar-lo. Aquesta modificació requereix la seva aprovació definitiva abans o paral·lelament de la del PEM.

En cada fitxa s'especificaran els usos permesos en cada cas en funció de les característiques de l'element catalogat.

Art. Definició i regulació dels usos. Regular especificant en quins volums s'admeten els diferents usos i quines limitacions o requeriments són necessaris per poder-los admetre. En aquest article s'establiran amb caràcter general i en les fitxes es recolliran les particularitats de cada edificació. Per tal d'establir la regulació cal tenir en compte:

- Els usos admesos en l'edificació han de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.
- Cal concretar si els usos admesos en una edificació ho són per a tot el conjunt o únicament en determinats volums, el que es concretarà en la fitxa corresponent.
- La superfície i les característiques de l'edificació, la possibilitat d'aparcament, la impossibilitat d'instaurar les infraestructures (comunicació i/o serveis), l'accessibilitat dels camins... són aspectes que poden limitar el desenvolupament d'activitats i per tant restringir el seu ús.
- Cal tenir present la regulació (limitacions) que estableix la legislació sectorial per establir la regulació (exemple: legislació establiments d'allotjament turístic, restauració, afectacions,...).
- Els elements dins les franges de protecció o afectats d'inundabilitat tindran limitat el seu ús. En cas de ruïnes pot afectar a la seva catalogació. Cal considerar la possibilitat d'establir mesures d'autoprotecció i seguretat de les persones. Es farà l'advertiment que, en el tràmit de la corresponent autorització, els projectes hauran de ser informats per l'organisme corresponent per dur a terme qualsevol de les actuacions admeses pel PEM. El PEM, al seu temps, també serà informat pels diferents organismes.
- Cal prendre en consideració els requeriments d'accessibilitat i de prevenció d'incendis, sobretot a partir de cert volum d'ocupació o superfície, en els diferents usos admesos.
- L'ús no pot malmetre el bé catalogat i per tant es poden introduir mesures de protecció per desenvolupar determinats usos.
- Per l'admissió d'usos específicament en el catàleg caldrà prendre en consideració els següents criteris:

Habitatge. Cal considerar els habitatges que compleixen els criteris mínims d'habitabilitat. En general el programa d'habitatge s'haurà d'ubicar dins els volums principals podent-se ubicar peces complementàries en els altres volums del conjunt principal. Aquestes peces, en alguns casos, podrien generar habitatges independents justificadament, com per exemple municipis sense gairebé sòl urbà, habitatges pels fills amb impossibilitat en el conjunt principal,... i establint uns paràmetres específics per poder-se efectuar, passant regular per igual tot el conjunt principal. Es pot considerar la possibilitat de nous habitatges independents dins la mateixa unitat registral (propietat vertical) o mitjançant la divisió horitzontal. Els habitatges sempre s'hauran de complir els requisits mínims d'habitabilitat.

En els elements catalogats considerats en una d'aquestes dues categories:

- Construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi que no siguin o hagin estat habitatge i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- Construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu .

sols s'admetran habitatges familiars o allotjament de treballadors temporers associats a una explotació rústica per un descendent del titular de l'explotació en

els municipis rurals sense nucli de població o amb una població inferior a 2.000 habitants (art. 49.1.b TRLU).

Habitatges amb activitat econòmica d'ús turístic: Cal considerar els habitatges destinats a ús turístic com: habitatges d'ús turístic, apartaments turístics i llars compartides. Cal tenir en compte la legislació vigent sobre establiments de turisme rural (Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya). Es pot establir requeriments per la seva implantació o limitar-los, si s'escau.

Turisme rural. Cal tenir en compte la legislació vigent sobre establiments de turisme rural (Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya). D'aquesta legislació cal destacar:

- Definició d'establiment de turisme rural.
- El turisme rural només es pot admetre en edificis construïts abans de 1957.
- Cal respectar la tipologia arquitectònica de la zona.
- El turisme rural es classifica en dos grups: cases de pagès o establiments d'agroturisme i allotjaments rurals, depenent de si s'obtenen rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals o no.
- 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.

Pot ser necessari limitar l'ocupació, superfície o número d'habitacions amb criteris tècnics justificats en el respecte al bé catalogat i al seu entorn. En aquesta limitació cal tenir en compte els criteris establerts per la legislació sectorial vigent.

Hoteler. Cal tenir en compte la legislació vigent sobre establiments hotelers (Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya) tant la seva definició com regulació.

Cal regular els criteris per la seva implantació. Els requisits mínims per desenvolupar l'activitat i els paràmetres màxims per limitar la seva dimensió i conseqüentment la seva repercussió en l'edificació i el seu entorn. Aquestes limitacions poden ser per superfície, en funció del nombre d'habitacions o de places, tal i com permet la legislació, però no per número de llits. El paràmetre que s'adopti caldrà justificar-lo amb criteris tècnics. Caldrà igualment tenir en consideració els requeriments de la normativa d'accessibilitat i d'incendis i els efectes de la seva admissió sobre el bé.

És recomanable remetre a un pla especial urbanístic (de l'àmbit i l'entorn) per regular l'ordenació del bé i els espais de l'entorn, definir ampliacions, enderrocs i característiques formals.

La legislació sectorial contempla dins aquesta tipologia els hostals. Pensar si cal una regulació diferenciada o alguna especificitat. Es pot considerar la regulació de la modalitat d'hostal en elements amb una superfície inferior a la genèrica establerta per la d'hotel, i sense requeriment de Pla especial urbanístic.

No s'admet la modalitat d'hotel apartament ni l'hotel en condomini. Veure legislació sectorial on es detalla cada modalitat.

Educació en el lleure. Cal considerar com activitats d'educació en el lleure 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 (cases de colònies, hípiques...); així com aquelles destinades a la formació ocupacional vinculades al medi natural.

Regular els límits justificant-los amb criteris tècnics com la superfície de l'edificació, distància a nuclis requerida per l'activitat a desenvolupar, soroll de l'activitat, possibles alteracions de l'entorn,...

Si es requereix intervenció important en l'entorn que sobre passi l'abast del PEM pot ser cal remetre a un projecte d'actuació específica (PAE) per regular l'ordenació dels espais de l'entorn i possibles noves edificacions més enllà de les ampliacions admeses en el PEM. Valorar si cal remetre a l'article de l'entorn de la normativa del PEM..

Creació artística o de producció artesanal. Cal considerar l'activitat de caire creatiu vinculades al caràcter rural de l'entorn com escultors, pintors, estudi de gravació i l'activitat vinculada a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació una unitat d'explotació agropecuària, forestal o cinegètica.

Cal reflexionar sobre si es requereix que aquesta activitat es vinculi a l'habitatge o no i si s'estableix alguna limitació (número de treballadors, potència inferior a 18Kw és a dir que no es requereixi de potència motriu,...)

Exercici de professions liberals. Cal considerar l'activitat de professions liberals (advocats, arquitectes,...).

Cal reflexionar sobre si es requereix que aquesta activitat es vinculi a l'habitatge o no i si s'estableix alguna limitació (número de treballadors, superfície,...)

Restauració. Cal especificar quin o quins dels tipus en que es classifica l'activitat de restauració en la legislació sectorial s'inclou: restaurant, bar, restaurant-bar i saló de banquets. (Annex 1. IV a) del Reglament 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives).

Pot ser necessari regular els límits justificant-los amb criteris tècnics com la superfície mínima i/o màxima, la disponibilitat d'espai necessari d'aparcament el funcionament de l'activitat, la possibilitat de càrrega i descàrrega de mercaderies i deixalles, els requeriments espaials, l'afectació del bé catalogat...

Equipament. Cal considerar l'activitat d'interès públic destinada a oferir un servei al municipi (assistencial i/o sanitari -residències tercera edat, centres de rehabilitació i/o reinserció-, religiós, cultural...). Cal tenir en compte el concepte que recull el planejament urbanístic general i quins admet o prohibeix. Cal regular i, si s'escau, limitar els diferents usos d'equipament o servei comunitari per la preservació del medi natural i integració amb l'entorn.

Es pot limitar per residents o superfície, o bé fer una remissió a un ~~pla~~ especial PAE. Si es requereix intervenció important en l'entorn que sobre passi l'abast del PEM i possibles noves edificacions més enllà de les ampliacions admeses en el PEM pot ser cal remetre també a un projecte d'actuació específica (PAE). Valorar si cal remetre a l'article de l'entorn de la normativa del PEM.

Servei comunitari o corporatiu. Cal considerar l'activitat d'interès públic, social o comunitari destinada a oferir un servei al municipi. Cal regular i, si s'escau, limitar els diferents serveis comunitaris o corporatius per la preservació del medi natural i integració amb l'entorn.

Es pot limitar per residents o superfície, o bé fer una remissió a un ~~pla~~ especial PAE. Si es requereix intervenció important en l'entorn que sobre passi l'abast del PEM i possibles noves edificacions més enllà de les ampliacions admeses en el PEM pot ser cal remetre també a un projecte d'actuació específica (PAE). Valorar si cal remetre a l'article de l'entorn de la normativa del PEM.

Capítol 3: Regulació de l'edificació

Art. Criteris generals. Regulació general de les edificacions: volums susceptibles de ser rehabilitats, reconstruïts, enderrocats, o subjectes a d'altres intervencions, concretant en quines condicions es poden dur a terme aquestes actuacions diferenciant, si cal, entre els volums principals i els volums complementaris.

Qualsevol intervenció de reforma, rehabilitació, gran rehabilitació o ampliació ha de comportar la millora de les seves condicions estètiques i d'integració paisatgística del conjunt principal i dels volums auxiliars.

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, per tal de garantir la viabilitat del conjunt d'intervencions, es podrà establir un pla d'etapes a partir d'un avantprojecte unitari.

No és admissible el trasllat de l'edificació, habitatges, perquè es podria considerar una obra nova i la legislació urbanística no admet habitatges nous en SNU si no estan vinculats a una explotació.

Per tal de fomentar l'eficiència energètica i la sostenibilitat en les intervencions en els elements catalogats es recomana seguir les indicacions de la Guia "*Masia sostenible. Guia pràctica per a la rehabilitació i la construcció sostenible*", publicada pel Consorci de Desenvolupament de la Catalunya Central.

Cal tenir en compte que els projectes posteriors, s'haurà de donar compliment a les determinacions establertes al Codi Tècnic de l'edificació i al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. Dits criteris seran d'aplicació en execució d'obres de reforma dels elements que comportin un canvi d'ús en les activitats que s'hi desenvolupen, obres de gran rehabilitació (que constitueixin una actuació global en tot l'edifici) i en la reconstrucció de ruïnes.

Art. Intervenció en l'edificació. En aquest article cal recollir els diferents tipus d'intervenció de caire general del conjunt principal i si s'escau concretar-les pels volums principals i als volums complementaris. A les fitxes s'establirà el tipus d'intervenció concreta a cada element. S'ha de tenir en compte:

- Volumetria (tipologia aparent, condicionants als volums complementaris, afectació per un sistema general o situació risc sobrevingut,...). Cal establir una regulació concreta en cas de catalogació d'edificacions en ruïnes tenint en compte:
 - Criteris que ha de complir l'edificació: establint les preexistències de restes de certa entitat on en termes generals cal que s'identifiqui l'arrancada de la coberta..
 - Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.
 - Acreditar la volumetria original, identificar el cos edificat susceptible de reconstruir o rehabilitar i el seu ús, mitjançant fotografies, croquis (alçada, planta i secció) que permeti la seva reconstrucció, escriptures, registre, cadastre,... Valorar la necessitat de fer un estudi arquitectònic- arqueològic.
 - Caldrà indicar que si l'element té algun tipus de protecció específica (p.e. catalogat com patrimoni arquitectònic) la intervenció que es prevegi haurà de respectar dita protecció i recollir o remetre a la seva regulació.
- Estructura (sistema estructural,...)
- Cobertes (materials, pendents, substitució, limitar instal.lacions,...)
- Façanes (composició de les obertures, materials, cromatisme, desaparició o conservació d'elements,...)

- Condicions ambientals (sistema d'estalvi energètic,...)

Art. Divisió horitzontal. En general, per tal de preservar les característiques dels edificis no es permetran les divisions horitzontals. Excepcionalment, es pot permetre a les masies o cases rurals de gran dimensió vinculant-la a la seva reconstrucció o rehabilitació, reconeixement de situacions històriques, per raons familiars o per preexistències degudament documentades. La necessitat de reconstrucció o rehabilitació de l'edifici ha de quedar degudament justificada. Cal valorar la possibilitat de fer nous habitatges dins la mateixa unitat registral (habitatges sense divisió horitzontal).

La divisió horitzontal no podrà desvirtuar la configuració dels volums existents i haurà de respectar tant l'estructura com els elements singulars que existeixin a l'exterior de l'edifici (escuts, rellotges de sol, etc.)

L'admissió de la divisió en propietat horitzontal estarà subjecte al sostre disponible. La Generalitat antigament recomanava, com a criteri general, la creació d'un màxim de quatre habitatges amb unes dimensions de 350m² de superfície construïda pel primer habitatge i 150m² de superfície construïda la mitjana dels restants, però per establir uns paràmetres concrets caldrà tenir en consideració la tipologia edificatòria existent al municipi. Es pot analitzar la necessitat de considerar superfícies inferiors a les recomanades (350m² + 150m²) pels habitatges ja que 350m² és una superfície elevada i en el cas d'elements que actualment tenen més d'un habitatge, reconeguts en la corresponent fitxa, amb unes superfícies inferiors i en el cas en que la tipologia edificatòria de la majoria d'elements catalogats no assoleixin la superfície construïda de 500m².

La possibilitat de divisió horitzontal i el nombre màxim d'habitatges quedarà determinat en la fitxa de l'element.

Quan es pretengui la divisió en propietat horitzontal d'una construcció prèviament ampliada, el sostre i la superfície ampliat no es prendran en consideració per determinar els paràmetres anteriorment indicats.

En municipis de poca població on la majoria del sòl és no urbanitzable es pot valorar la possibilitat de fer la divisió horitzontal en volums complementaris ~~catalogats~~. 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.

Art. Ampliació. 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, es podrà admetre l'ampliació dels volums principals per adequar l'accessibilitat de l'edificació o bé per tal de permetre el desenvolupament d'un ús col·lectiu admès en el PEM o per necessitats d'ampliació del programa familiar. En tot cas, l'ampliació serà la mínima i imprescindible, adossada al conjunt principal o separada d'ella i en terrenys amb pendents inferiors al 20%. Haurà de respectar els valors de l'entorn, els hàbitats d'interès comunitari i espais protegits, realitzant-se de tal manera que no els afecti.

En aquells elements catalogats pel PEM en que s'identifiquin volums a enderrocar o que requereixin la seva integració, l'autorització de qualsevol ampliació pot quedar subjecte a la intervenció prèvia (enderroc o adequació) en aquests elements i es podria establir la possibilitat de més sostre, en cas d'enderroc, més enllà de les ampliacions establertes en aquest article, d'acord amb art. 50.bis del TRLU.

Es recomana preveure que només serà admissible una única ampliació dels volums principals, identificat en les fitxes del PEM en color vermell, i sempre i quan prèviament no s'hagi autoritzat la divisió horitzontal.

Cal establir els llindars de l'ampliació, preferent per franges de superfície construïda, permesa que s'hauran de justificar amb criteris tècnics, podent-se prendre com a referència per la seva determinació algun d'aquests paràmetres:

- % d'ampliació respecte el sostre dels volums principals grafiats en vermell.
- Superfície màxima d'ampliació.
- Superfície dels volums principals a partir del qual no es permet l'ampliació (sup. Edificatòries considerades de grans dimensions com podrien ser les superiors a 500-600 m2).

Art. Infraestructures de serveis. Cal considerar l'estat dels serveis actuals i regular els criteris per tal de permetre la rehabilitació o reconstrucció de l'element. Cal concretar-los en les fitxes de cada element.

Cal garantir els corresponents sistemes d'abastament d'aigua, depuració d'aigües residuals i subministrament energètic en condicions adequades a l'ús i a l'entorn rural en que s'emplaci el referit element. L'autorització d'alguna intervenció i/o canvi d'ús pot estar condicionada a disposar dels serveis necessaris per a desenvolupar-lo.

En quant al tractament d'aigües residuals, s'haurà de disposar en el tràmit del corresponent projecte de la corresponent autorització d'abocament quan no es prevegi la connexió a la xarxa de clavegueram.

En cas de reutilització d'aigües residuals depurades caldrà tenir en compte el que s'estableix en el Reglament de domini públic hidràulic així com els "*Criteris de reutilització d'aigües generades*" de l'ACA.

En el cas de no disposar de la corresponent inscripció, caldrà regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament d'aigües pel qual s'abasteixen les edificacions, sol·licitant l'autorització d'aprofitament d'aigües subterrànies o bé la concessió d'aigües de l'ACA.

Cal prioritzar la utilització d'energies alternatives i renovables, però sempre considerant que llur ubicació no perjudiqui la percepció paisatgística del conjunt o la qualitat arquitectònica de l'edificació.

Les millores o implantacions dels serveis han de minimitzar el seu impacte paisatgístic. Caldrà estudiar possibles soterraments.

Art. Reconstrucció de ruïnes. Per tal de poder recuperar les ruïnes han de tenir uns vestigis mínims i cal acreditar la seva volumetria original mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastres, ... el seu ús d'habitatge en el cas de masies i cases rurals. No es poden recuperar aquelles ruïnes situades en espais de risc o en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica.

Es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del PEM només per raons socials i quan reuneixi els següents requisits:

- Sempre que es conservin restes suficient per identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i l'arrencada de les cobertes.
- Implantació topogràfica adequada

- Accés preexistent adequat per al trànsit rodat. Es pot considerar preexistent en els casos que els camps cultivats han envaït l'antic accés.

Establir la necessitat d'un estudi històric en els projectes de reconstrucció de les ruïnes en el cas que no se'n disposi de previs.

Alguna comissió territorial d'urbanisme considera que els paràmetres de reconstrucció de les ruïnes s'ha d'incorporar en la pròpia fitxa de l'element i no establir un article en la normativa. Caldrà valorar en cada cas si s'incorpora.

Capítol 4: Regulació de l'entorn i accés

Art. Entorn no construït. La regulació ha de deixar clar el tractament de la finca a la qual està vinculada. Cal preveure condicions de neteja i endreça coherents amb el paisatge rural del que forma part. Cal tenir en compte possibles elements a conservar o restaurar i com es reconstruirà, en el cas que sigui necessari.

En relació amb l'entorn també es podran regular: les condicions dels elements auxiliars, les tanques i piscines, la conservació i el manteniment de la vegetació, la plantació de vegetació i el tipus de preservació en l'ocupació d'espais lliures d'interès (patis, eres, basses,...).

Cal preveure les franges d'incendis i la minimització de l'afectació als hàbitats d'interès comunitari i als espais protegits.

En cas d'existència de situacions de risc (incendis forestals, caiguda de roques, esllavissaments, inundabilitat,...) caldrà tenir en compte mesures a implementar per a la minimització dels riscos detectats. En aquest sentit, qualsevol actuació haurà de complir els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials" de l'ACA.

En relació a les mesures de prevenció d'incendis forestals, per a qualsevol intervenció serà obligatori adequar el seu entorn a les condicions de protecció establertes a la normativa sectorial. En cas que l'element estigui envoltat de massa forestal serà obligatori mantenir les franges de protecció de 25 m, d'acord amb el reglament.

En cas d'intervencions que depassen l'objecte del catàleg, com moviments de terres amb afectació a restes arqueològiques, aquífer classificats, zones vulnerables o zones sensibles, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès o noves construccions auxiliars més enllà de les ampliacions admeses en l'entorn no construït, caldrà tenir en compte la tramitació que estableix la legislació urbanística, un projecte d'actuació específica o el que pugui establir.

Art. Afectació per 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 recollir adequadament les mesures implementades per a la minimització dels riscos naturals detectats d'acord amb la normativa sectorial i les limitacions que suposen.

Art. Afectació per zones de protecció de carreteres o ferroviàries

En cas d'existència d'afectació d'una infraestructura de comunicacions, convenientment identificades en les corresponents fitxes normatives, que puguin afectar la seguretat i el benestar de les persones caldrà recollir adequadament les mesures implementades per a la minimització dels riscos d'acord amb la normativa sectorial i les limitacions que suposen.

Art. Accés i estacionament.

Cal garantir l'accés i estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús. L'admissibilitat d'algun ús pot estar condicionada a disposar dels accessos i estacionaments adequats per a desenvolupar-lo. En les fitxes s'especificarà les actuacions concretes de millora o adequació d'aquests espais.

En l'accés dels elements catalogats cal tenir en compte:

- L'arranjament i el manteniment del camí d'accés i quins tipus de materials s'utilitzen. En general no és aconsellable utilitzar materials impermeables.
- En general no es permetrà d'obertura de nous camins o la supressió o ampliació dels ja existents. Es poden considerar casos excepcionals en els quals caldrà establir regulació i sol.licitar informe perceptiu al departament competent, evitant l'afectació a hàbitats d'interès comunitari i als espais protegits i detallant les mesures a prendre. En aquests casos haurà de determinar-se la conveniència i la necessitat (p.e. per facilitar l'accés d'equips d'emergències en algun ús preexistent amb llicència).
- Cal fer especial atenció a l'adequat condicionament dels camins que necessàriament s'hagin d'obrir en terrenys en vessants. Cal preveure la utilització dels mitjans adequats per a evitar desprendiments i processos d'erosió que posin en perill l'equilibri ecològic de la zona.

Art. Elements auxiliars i tanques

Es poden regular els elements auxiliars i tanques pròpies de l'edificació catalogada. Cal veure la compatibilitat amb el planejament urbanístic general o altres regulacions municipals.

Art. Piscines

Es poden regular les piscines com a construcció associada a l'edificació catalogada. Cal veure la compatibilitat amb el planejament urbanístic general o altres regulacions municipals.

Capítol 4: Regulació de divisions i segregacions de finques

Art. Segregacions de finques. La intervenció en la construcció no ha de suposar la segregació de la finca. Les segregacions són restrictives, però es poden permetre amb l'objectiu de facilitar la seva recuperació, reconstrucció o rehabilitació, i sempre que s'hi garanteixi l'accessibilitat i cal justificar-les (art. 55.2 RLU). La superfície vinculada a les edificacions catalogades podrà ser inferior a la superfície mínima de conreu, sense que en cap cas, aquesta segregació pugui esdevenir una resta de finca matriu inferior a les unitats mínimes establertes per la legislació sectorial.

Per permetre la segregació caldrà que l'element catalogat es destini de manera efectiva a qualsevol dels usos previstos en el PEM, si es requereix, dins l'any següent a la segregació, d'acord amb Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu.

Disposició addicional

Caldrà indicar, quan resulti necessari, com queden les determinacions del planejament urbanístic vigent amb l'aprovació del PEM. En particular s'escaurà quan el planejament urbanístic vigent incorpori un precatàleg de masies, cases rurals i altres construccions o document equiparable, donat que quedarà substituït pel PEM.

Preveure, en el cas que es consideri necessari, un criteri de preferència d'interpretació entre planejament urbanístic general i el PEM.

Disposició transitòria

5. PLÀNOLS

D'acord amb .

- o Plànol de **situació**.
- o Plànol de **localització**, sobre base cartogràfica de l'ICGC (cartografia oficial de Catalunya), de les masies, cases rurals i altres construccions, amb la numeració establerta i, en cas que l'escala ho permeti, del nom. Aquest plànol pot requerir plànols parcials a major escala. El grafisme de l'element serà de color vermell.
- o Plànol amb **ortofotomapa vigent i de l'any 1956** on es situen les masies, cases rurals i altres construccions amb el mateix criteri que en el plànol de localització.
- o Plànol del terme municipal amb les masies, cases rurals i altres construccions catalogades que contingui les qualificacions dels **plans territorials parcials i plans directors urbanístics**.
- o Plànol de qualificació urbanística amb expressió del **SNU** ~~sòl no urbanitzable~~ del **planejament urbanístic general del municipi** que contingui la situació de les masies, cases rurals i altres construccions catalogades. El grafisme de l'element serà amb un punt de color vermell.

Per tal de situar els elements en els plànols s'utilitzarà el codi de l'element establert en les fitxes introduint al seu davant una lletra identificadora de la fase que es desenvolupa. En la fase del PEM: c – *codi element a catalogar*.

Els plànols s'elaboraran a escala utilitzant el sistema de referència ETRS89.

6. FITXES

Hi haurà una fitxa per cada element que es cataloga. En el cas de conjunts cal valorar la conveniència de fer una única fitxa o varies.

Les fitxes del PEM inclouran la part descriptiva de les fitxes i la regulació normativa específica de l'element catalogat (volums catalogats, usos, requeriments de l'edificació, entorn, accessos i serveis). S'afegeix un apartat final d'"altres" on s'han de recollir les imatges necessàries per identificar tots els volums que es cataloguen de l'element i formen part del conjunt, incloent els auxiliars. Al peu de la imatge s'indicarà a què correspon (veure com a exemple la fitxa que s'adjunta a l'apartat 3).

Les fitxes es numeraran amb el mateix criteri establert en la primera fase. Aquestes fitxes es generaran amb l'informe de catàleg (I01_Informe catàleg) de la base de dades lliurada a l'inici dels treballs. Cal numerar les pàgines del document de fitxes.

A continuació es detalla el contingut de les fitxes incorporant algunes consideracions a tenir en compte.

6.1. Contingut fitxa

Dades generals:

- Encapçalament amb el títol del catàleg.

- Nom de l'edificació: En el cas que l'edificació se la conegui o s'hagi conegut amb un segon nom caldria recollir-lo.
- Codi: número identificador de la fitxa: 01,02,03,... i que correspondrà amb el del plànol.
- Imatges: Localització i ortofoto vigent de l'element i el seu entorn on cal grafiar en un d'ells el camí d'accés en color vermell.

PART INFORMATIVA:

a. Localització:

- Indret / Adreça (no cal repetir el nom del municipi).
- Codi INE.
- Coordenades UTM (x,y).- Sistema ETRS89.
- Dades cadastrals (referència cadastral de la finca diferenciant polígon i parcel·la i referència cadastral de l'edificació en cas que estigui separada).
- Superfície parcel·la que consta en cadastre. Normalment en el cadastre de rústica no consta la superfície de l'edificació i per tant s'especificarà en altres apartats de la fitxa d'avanç, si s'escau, o en altres apartats de la fitxa de fases posteriors.

b. Règim urbanístic

- Qualificació urbanística de la finca.

c. Proteccions vigents i riscos

- Proteccions:
 - Planejament territorial
 - Paisatgístic, fer referència al catàleg, si n'hi ha.
 - Patrimonial, indicar si té algun tipus de protecció reconeguda (BCIN, BCIL..) o si conta en algun inventari.
 - Altres proteccions. Tenir en compte afectacions (carreteres, ACA, ..., inclòs en hàbitats d'interès comunitari, ...).
- Riscos
 - Situacions de riscos a considerar (incendis, geològics, inundabilitat...).

d. Justificació:

Especificar la raó d'inclusió de l'element indicant el/s valor/s de l'element que justifica la seva catalogació. Incloure una petita síntesi justificativa.

e. Descripció del bé:

- Descriure els diferents volums i la relació entre ells, els materials, els estils arquitectònics i els usos. Veure si es pot adscriure a alguna tipologia formal, segons les crugies, o l'ús (masia: cerealista, ramadera, vitícola, hortícola ...). Síntesi cronològica de la construcció. Data de construcció i reformes si es coneixen, o dates aproximades.
- Quadre amb identificació de cada volum: tipus d'edificació, número de plantes, superfície aproximada, ús actual i materials.
- Croquis en planta acotat i diferenciant cada volum (caldrà identificar-los en conjunt principal en vermell i, segons el cas, desglossar en volums principals – vermells - i complementaris – taronges i els volums auxiliars en grisos- i anomenar-los – A,B,C...). Cal incorporar llegenda que especifiqui a què es refereix cada color. L'escala recomanada és 1/1000, sempre que sigui possible. Grafiar elements delimitadors de l'entorn (murs, desnivells, tanques,...). Indicar que les cotes són aproximades si no s'ha realitzat un aixecament. Cal indicar els punts i visuals de les fotografies recollides a les fitxes establint una numeració (F1,F2,...). El volums grisos no s'han d'acotar.
- Us principal i secundari del conjunt.
- Data de construcció de l'element. Molts cops no es disposa de la data exacta, però es pot indicar una referència aproximada (>50 anys, >100 anys,...)
- Titularitat, pública o privada, sense especificar noms.

- Nombre d'habitatges actuals en el conjunt. Considerar sols els habitatges del conjunt principal i si es vol fer referència als habitatges dels volums auxiliars caldria especificar que no són en aquests volums.
- Context: Descriure l'entorn on s'emplaça. Paisatge, jardineria, arbrat, l'era, la barraca, la paret seca pel suport de feixes...

f. Estat de conservació, accessibilitat i serveis

- Descriure l'estat de conservació del conjunt. No només valoració sinó també descripció.
- Accessibilitat. Descripció dels accessos existents i del seu estat de conservació.
- Serveis. Descripció dels serveis existents i els seu estat (aigua, electricitat, sanejament, telecomunicacions i altres).

g. Informació gràfica:

- Plànol de localització, Localització en el plànol topogràfic i en l'ortofotomapa d'escala 1/5.000 de l'ICC. Marcar els accessos i com és l'entorn.
- Fotografia de conjunt amb el context paisatgístic. Cal incorporar, en l'apartat d'informació complementària d'altres imatges, les fotografies necessàries per visualitzar detalls o els volums catalogables del conjunt per tal de facilitar la justificació de la seva catalogació.
- Ortofoto grafiant l'accés a l'element.

h. Informació complementària:

- Observacions que es considerin complementàries a les recollides a la part informativa o normativa (bibliografia, font de la informació...). Cal fer referència a l'autor.

PART NORMATIVA

a. Determinacions normatives:

Condicions ordenació edificació.

- Caldrà incorporar un quadre on s'identifiqui cada volum (A,B,C,...) i la seva tipologia (volum principal o complementari, si s'escau), que indiqui el tipus d'edificació, si són catalogats, no inclosos en catàleg o a enderrocar.
- Volums catalogats (principals i complementaris, si s'escau). Regulació normativa dels volums de l'element, incloent els aspectes referents a ampliacions si es requereixen. Caldrà descriure els volums catalogats pels usos permesos i els requeriments d'intervenció referents als materials i textures. S'hauran d'establir criteris o indicacions per a la rehabilitació i/o enderroc o per la substitució d'elements. Cal tenir en compte façanes, cobertes, voladus... Cal tenir present la possible protecció patrimonial de l'element.
- Elements especials a preservar. Cal indicar els elements (brancals, arcs, pous, pilars, rellotges,) amb interès a conservar.
- Volums auxiliars. Cal indicar els volums grafiant que no són catalogables per als usos permesos en el PEM i, per tant, la seva regulació no ve determinada per aquest. La intervenció en els volums catalogats podria obligar a la integració d'aquests volums o al seu enderroc.

Usos.

- Determinar quins són els usos admesos en l'element catalogat i especificar en quins volums s'admet cada ús.
- Altres usos: especificar altres usos admesos més enllà dels que estableix el TRLU i si es considera fer referència a altres usos que fomentin la preservació i la conservació d'acord amb l'article 47.3.ter del TRLU.
- Descriure les condicions o limitacions per a que sigui admissible un determinat ús (a nivell urbanístic i amb independència dels requisits i tramitació que calgui dur a terme

pel que fa a la intervenció administrativa a la que l'activitat de que es tracti quedi subjecte). Caldrà especificar si es requereix informe d'algun organisme (carreteres, 'aigua, cultura...) al sol·licitar llicència.

- Divisió horitzontal. Determinar si es permet i les condicions que es requereixen per poder-la realitzar en el cas que es requereixin.
- Nombre màxim d'habitatges admissibles. Especificar el número màxim d'habitatges que es pot admetre tant si s'admet la divisió horitzontal o si s'estableixen dins la mateixa unitat registral.

Condicions ordenació entorn, accés, aparcament i serveis.

- Ordenació. Descriure les condicions o limitacions de l'entorn per permetre la intervenció en l'element.
- Accés i aparcament. Descriure les condicions o limitacions de l'accés i aparcament pel desenvolupament dels usos permesos en l'element (obligacions de millora, manteniment o adaptació, considerar el volum de vehicles que han d'accedir o estacionar, impossibilitat d'accés de grans vehicles – autocars, vehicles d'emergències, bombers, ambulàncies ...).
- Altres condicions específiques: tanques, serveis...
- Serveis. Descriure les condicions o limitacions dels serveis per poder desenvolupar els usos en l'element catalogat, per la seva integració paisatgística, la no desvirtualització de l'element...

b. Altres imatges:

- Fotografies per tal de descriure tots els volums que conformen el conjunt (mínim una per cada volum catalogable) i els elements o detalls rellevants. Cal posar en el peu d'imatge a quins volums correspon i la numeració establerta en el croquis (F1,F2,...).

2.6. TRAMITACIÓ PEM PER APROVACIÓ INICIAL

Un cop conclòs el document del PEM per a la seva aprovació inicial, document haurà de ser aprovat per òrgan competent de l'ajuntament, sotmès a la preceptiva informació pública (publicació a: butlletí oficial, 1 diari, a mitjans telemàtics i tauler d'edictes), es sol·licitaran, per part de l'Ajuntament, els corresponents informes dels organismes afectats per raó de les seves competències sectorials i es prendrà l'acord de suspensió de llicències de l'àmbit afectat pel PEM.

A continuació es relacionen els organismes que s'haurien de demanar informes per estar afectats:

- Direcció general d'infraestructures de mobilitat terrestre (Carreteres Generalitat de Catalunya)
- Oficina territorial d'acció i avaluació ambiental (OTAA)
- Subdirecció general de biodiversitat i medi natural (si afecta a espais naturals)
- Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (si en municipi en té)
- Institut cartogràfic i geològic de Catalunya
- Agència catalana de l'Aigua
- Agència de residus de Catalunya
- Direcció general de protecció civil
- Departament de cultura - Comissió territorial del patrimoni cultural

- Departament d'agricultura, ramaderia, pesca, alimentació i medi natural (DARP) – delegació territorial que correspongui
- Direcció general de turisme
- Servei de vies locals Diputació de Barcelona (si hi ha afectació vialitat xarxa local de carreteres)
- Àrea d'espais naturals Diputació de Barcelona (si afecta espais naturals de la Diputació de Barcelona)

Caldrà tenir en compte possibles informes a altres organismes estatals (afectació carreteres, ferrocarrils,... estatals) o de la Generalitat que per la peculiaritat del municipi es requereixi. També cal tenir en compte els organismes o entitats que l'OTAA relaciona en el document d'abast a sol.licitar informe.

3. FUNCIONAMENT BASE DE DADES I FITXES

A l'inici dels treballs es lliurarà a l'equip redactor una base dades, DIBA- BD fitxes PEM.mdb, amb la que es generarà les fitxes dels diferents documents a desenvolupar.

L'equip redactor pot modificar la base de dades per ajustar-la a les necessitats del municipi amb el previ consens de la GSHUA i l'Ajuntament.

La informació i dades caldrà introduir-la en el formulari de la base de dades - F1 Formulari PEM i les fitxes es generaran a partir dels informes creats en la base de dades que corresponen a les següents fases:

- fase 1: I01_informe_inventari_avanc
I01_informe_inventari_nocatalogats
I01_informe_inventari_reduida (en els casos de molts elements inventariats)
- fase 2: I01_informe_catàleg

Conjuntament a la base de dades es lliurarà un arxiu (aa.jpg) que caldrà copiar a l'arrel de l'ordinador on es treballa (c:\) per tal de facilitar el funcionament àgil de la base de dades. Caldrà crear una carpeta de "FOTOS" dins la carpeta on estigui guardada la base de dades. En la carpeta de FOTOS es gravarà cada imatge, mida inferior a 100Kb, per separat (croquis, esquemes, ortofotos, fotografies,...) donant el nom a cada arxiu (sense espais, accents, dièresi ni apòstrofs) que després s'introduirà a la base de dades (pestanya informació gràfica). Els arxius gràfics que s'introdueixen a les fitxes s'anomenaran (indicat en cursiva el que varia):

- Plànol localització (cartogràfic): *codi_plànol_nom element.jpg*
- Ortofoto (imatge 2): *codi_orto_nom element.jpg*
- Croquis (imatge 13): *codi_croquis_nom element.jpg*
- Fotografies (imatge 3 a 12): *codi_foto1_nom element.jpg*
codi_foto2_nom element.jpg

Els quadres de la memòria es poden generar a partir de les següents consultes de la base de dades.

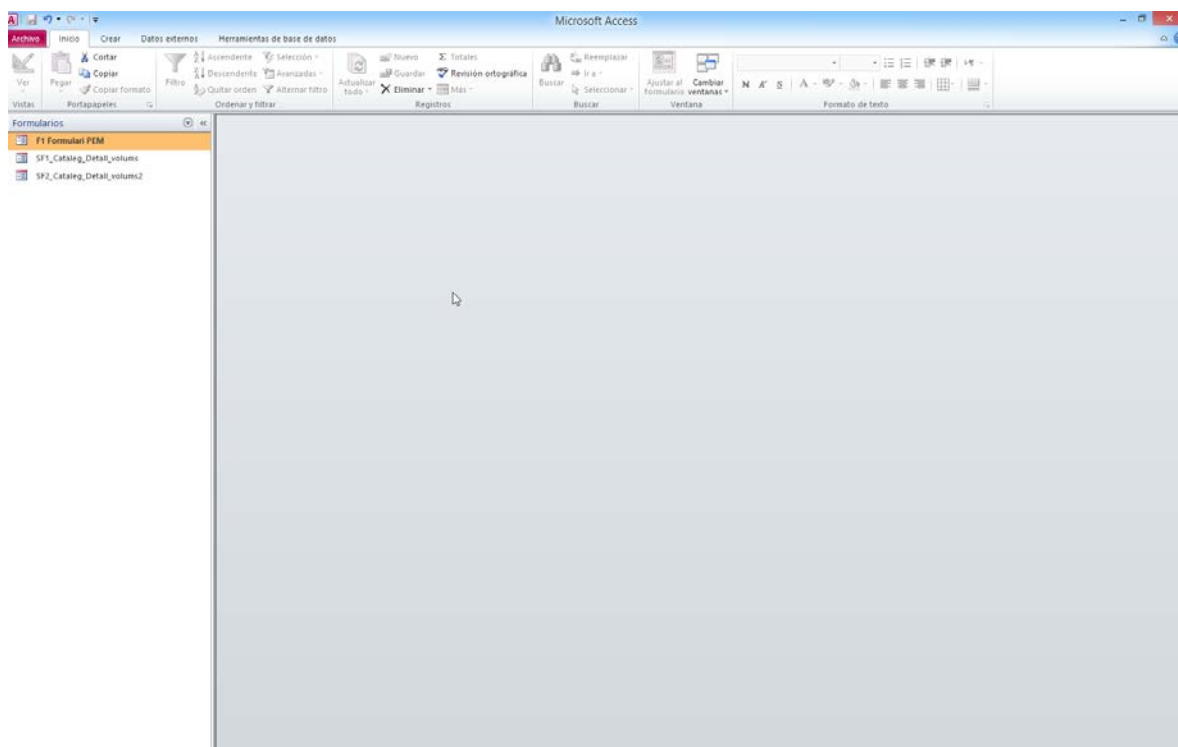
- Punt 1.10.: QUADRE PUNT 1-10 – Pem.
- Punt 2.4.: QUADRE PUNT 2-4 – inventari (fase avanç)
QUADRE PUNT 2-4 – Pem (fase PEM)
- Punt 2.8.: QUADRE PUNT 2-8 – Pem.

A partir de la consulta es pot vincular la informació amb programes d'Office (word o excel) o generar directament els quadres mitjançant els informes que també conté la base de dades. Es lliurarà conjuntament amb la base de dades un arxiu excel on hi ha el encapçalaments del quadre si es volgués exportar en aquest format.

A continuació s'adjunta les imatges de:

- L'accés al formulari de la base de dades que es lliurarà a l'equip redactor per generar les fitxes.
- Les sis pestanyes que consta el formulari que cal omplir tots els camps.
- Accés a les consultes per generar els quadres de la memòria.
- Accés als informes d'inventari i catàleg i pels quadres de la memòria.
- Fitxes d'inventari (1 o 2 fulls).
- Fitxa de catàleg (4 fulls).

Accés al formulari de la base de dades:



Fulls del formulari a omplir (6 pestanyes):

Catàleg de masies - v1.0

NOM (*) posar altres noms entre parèntesi CODI (*)

Dades generals Dades bàsiques Inf. gràfica Descripció Justificació Determinacions normatives

LOCALITZACIÓ

INDRET/ADREÇA CODI INE

COORD. X IDENTIFICACIÓ
UTM (ETRS y PLANOL
89)

GRAFISME

DADES GENERALS EDIFICACIÓ

DATA CONST.

SUP. CONJUNT PRINCIPAL (si s'escau volums

SUP. COMPLEMENTARIS, si s'escau

TITULARITAT

DADES CADASTRALS

REF. CADASTRAL PARCEL·LA

PARCEL·LA POLÍGON

PARCEL·LA

SUP.PARC

REF. CADASTRAL EDIFICACIÓ

S'han d'omplir tots els camps

Cercar un registre Desar els canvis Afegir un registre

Registro: 14 1 de 1 Sin filtro Buscar

Catàleg de masies - v1.0

NOM (*) posar altres noms entre parèntesi CODI (*)

Dades generals
Dades bàsiques
Inf. gràfica
Descripció
Justificació
Determinacions normatives

DADES URBANÍSTIQUES
QUALIFICACIÓ

PROTECCIONS VIGENTS
TERRITORIAL

PAISATGÍSTIC

PATRIMONIAL (CATÀLEG BENS)
CATEGORIA

NIVELL

ALTRES

SITUACIÓ DE RISC

ACCESSIBILITAT

S'han d'omplir tots els camps


Registro: 14 < 1 de 2 > > > Sin filtro

Catàleg de masies - v1.0


NOM (*) posar altres noms entre parèntesi: Ca l'Artigues CODI (*): c-01

Dades generals **Dades bàsiques** **Inf. gràfica** **Descripció** **Justificació** **Determinacions normatives**


| | PEU DE FOTO I DATA | NOM DEL FITXER |
|-----------------------|--|-------------------------|
| 1 PLÀNOL LOCALITZACIÓ | Plànol localització | 01_planol_artigues.jpg |
| 2 ORTOFOTO | Ortofoto | 01_orto_artigues.jpg |
| 3 FOTOGRAFIA CONJUNT | Foto 1 Vista conjunt | 01_foto1_artigues.JPG |
| 4 FOTOGRAFIA CONJUNT | Foto 2 Pati accés | 01_foto2_artigues.JPG |
| 5 ALTRES IMATGES | Foto 3 Façana principal | 01_foto3_artigues.JPG |
| 6 ALTRES IMATGES | Foto 4 Façana posterior i lateral oest | 01_foto4_artigues.JPG |
| 7 ALTRES IMATGES | Foto 5 Façana lateral est | 01_foto5_artigues.JPG |
| 8 ALTRES IMATGES | Foto 6 Detall façana lateral est | 01_foto6_artigues.JPG |
| 9 ALTRES IMATGES | Foto 7 Rellotge façana principal | 01_foto7_artigues.JPG |
| 10 ALTRES IMATGES | Foto 8 Façana principal des del camí | 01_foto8_artigues.JPG |
| 11 ALTRES IMATGES | Foto 9 Façana principal des del camí | 01_foto9_artigues.JPG |
| 12 ALTRES IMATGES | | |
| 13 CROQUIS | Croquis (mides aproximades) | 01_croquis_artigues.jpg |



Croquis (mides aproximades)



Plànol localització



Ortofoto




Foto 1 Vista conjunt

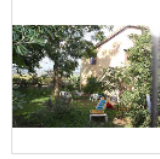


Foto 2 Pati accés




Foto 3 Façana principal




Foto 4 Façana posterior i lateral oest




Foto 5 Façana lateral est

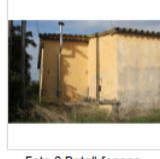


Foto 6 Detall façana lateral est




Foto 7 Rellotge façana principal




Foto 8 Façana principal des del camí




Foto 9 Façana principal des del camí

Els camps 1, 2, 3 i 4 s'han d'omplir obligatòriament [Desar i veure els canvis](#)

Registro: 14 1 de 54 Sin filtro Buscar

Catàleg de masies - v1.0

NOM (*) posar altres noms entre parèntesi CODI (*)

► Dades generals Dades bàsiques Inf. gràfica Descripció Justificació Determinacions normatives

DESCRIPCIÓ
CONTEXT,
CONJUNT I
VOLUMETRIA
(TÈCNICA I
ANÀLISI
CONSTRUCTIVA)

CONJUNT I
VOLUMETRIA

| VOLUM | TIPUS EDIF. | PB | SUP. APRO. | US ACTUA | TANCAM. | COBEI | FI |
|-------|-------------|----|------------|----------|---------|-------|----|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

CONTEXT

ÚS PRINCIPAL

SECUNDARI

Nº HABITATGES ACTUALS

ESTAT DE CONSERVACIÓ DEL BE CONJUNT PRINCIPAL

SERVEIS AIGUA

ENERGIA

SANEJAMENT

ALTRES

S'han d'omplir tots els camps

Registro: 1 de 1 Sin filtro Buscar

Catàleg de masies - v1.0

NOM (*) posar altres noms entre parèntesi CODI (*)

Dades generals | **Dades bàsiques** | **Inf. gràfica** | **Descripció** | **Justificació** | **Determinacions normatives**

RAONS PER INCLoure L'ELEMENT AL CATÀLEG (*)

ARQUITECTÒNIQUES CATALOGAR
 HISTÒRIQUES
 MEDIAMBIENTALS
 PAISATGÍSTIQUES
 SOCIALS

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA (SI S'ESCALA)

INFORMACIÓ HISTÒRICA

BIBLIOGRAFIA, DOCUMENTACIÓ I FONTS ORALS

OBSERVACIONS

Registro: 1 de 2 Sin filtro

Catàleg de masies - v1.0

NOM (*) posar altres noms entre parèntesi

CODI (*)

Dades generals Dades bàsiques Inf. gràfica Descripció Justificació Determinacions normatives

EDIFICACIÓ

| VOLUM | TIPUS_EDIF | V_CATALOGATS | V_AUXILIARS | ENDER |
|-------|------------|--------------|-------------|-------|
| | | | | |

CONJUNT PRINCIPAL (PRINCIPALS I COMPLEMENTARIS, si s'escau)
ELEM. ESPECIALS A PRESERVAR

VOLUMNS AUXILIARS

ÚS

ADMESOS

HABITATGE TURISME RURAL EDUCACIO EN EL LLEURE

HABITATGE TURÍSTIC HOTELER EQUIPAMENT

PROFESSIÓ LIBERAL RESTAURACIÓ SERVEI COMUNITARI O CORPORATIU

ARTÍSTIC O ARTESANAL

ALTRES USOS

LIMITACIONS NOUS USOS

DIVISIÓ HORIZONTAL

Nº HABITATGES MÁX. ADMISSIBLES

ENTORN

ORDENACIÓ

ALTRES COND. ESPECÍFIQUES

ACCÉS, APARCAMENT I SERVEIS

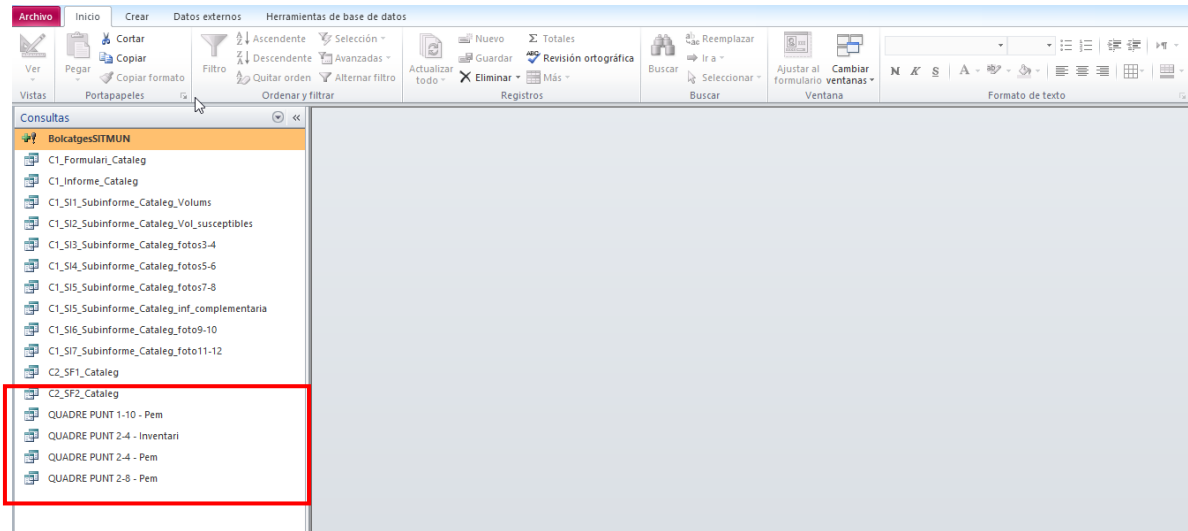
ACCÉS I APARCAMENT

SERVEIS

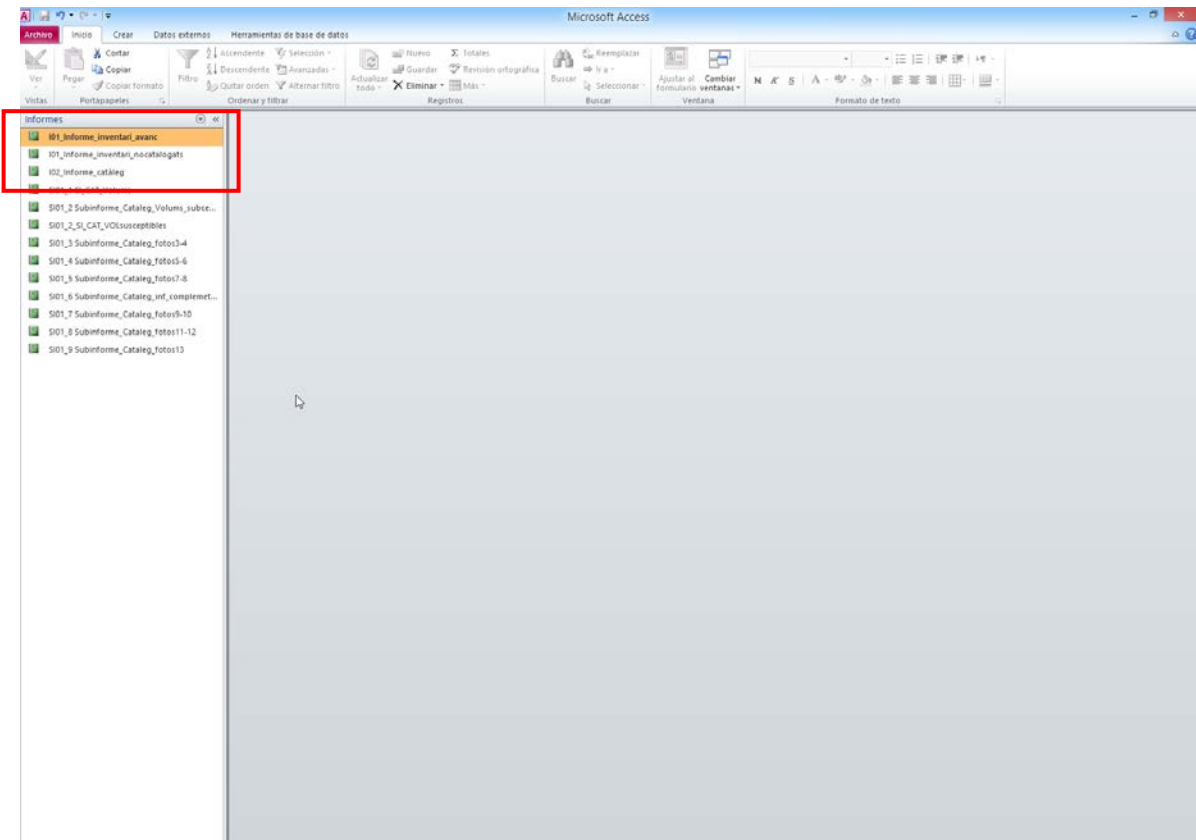
Desar els canvis

Registro: 1 de 1 Sin filtro Buscar

Accés a les consultes per generar els quadres de la memòria:



Accés als informes de les fitxes d'inventari i PEM:



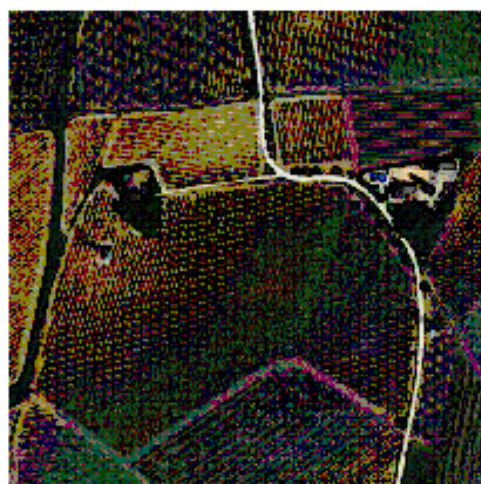
Informe fitxes inventari complet

Ca l'Artigues

c-01



Plànol localització



Ortofoto

LOCALITZACIÓ

Indret / Adreça Diss eminat

Coordenades UTM x= 388480.15 ; y= 4580784.78

Ref. cadastre finca 08153A001000030000W L

Ref. cadastre edif. 001910400CF88B0001YM



Codi INE 08154

Polígon 1 Parcel·la 3

Sup. finca 9.408 m2

RÈGIM URBANÍSTIC

Qualificació 20. SNU d'especial protecció valor agrícola

PROTECCIONS VIGENTS i RISCOS

Territorial Espai de protecció especial de la vinya

Paisatgístic -

Patrimonial -

Categoria -

Nivell prot -

Altres proteccions Inclòs en zona de protecció hidràulica.

Situació de risc No s'ha detectat cap risc significatiu

JUSTIFICACIÓ D'INCLUSIÓ AL CATÀLEG

Raó d'inclusió ARQUITECTÒNIQUES HISTÒRIQUES MEDIAMBIENTALS PAISATGÍSTIQUES SOCIALS

Edificació anterior al 1956 (apareix en ortofoto i cadastre del 1956) amb tipologia de casa de camp tradicional.



Foto 1 Vista conjunt

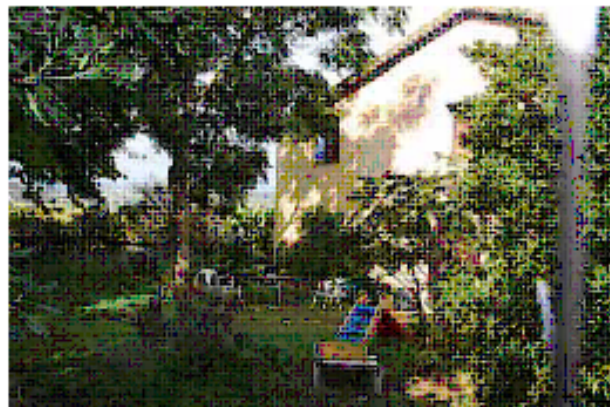


Foto 2 Pati accés

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Casa de camp tradicional conformada per un únic volum principal (A) auster compost de planta rectangular amb un sobresortint en la part est de planta baixa i pis. Murs d'obra acabats amb morter de ciment portland pintat. Obertures amb àmplis ceràmics simètriques en la façana principal. Porta d'accés amb arc de mig punt ceràmic i rellotge de sol pintat. Coberta de teula àrab a dues aigües amb carener perpendicular a la façana principal i ràfec d'encofrat ceràmic.

| Volum | Tipus d'edif. | PB+ | Superfície | Ús actual | Tancament | Coberta | Fusterles |
|------------------|---------------|-----|---------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| A- principal | Masia | 1 | 358 m ² | Habitatge | Obra | Teula | Fusta |
| Ús principal | Habitatge | | Ús secundari | - | | | |
| Data construcció | 1890 | | Nombre d'habitges actuals | 1 | | Titularitat | Privada |

Context Situada al límit del terme municipal de Pacs amb Villobí del Penedès, resta envoltada de camps de vinya. Visible des dels recorreguts principals de la part nord del municipi, i a prop d'una torre d'alta tensió, disposa d'una era o pati ajardinat davant de la façana principal delimitat amb troncs de fusta a baixa alçada.

ESTAT DE CONSERVACIÓ, ACCESSIBILITAT I SERVEIS

| | | | |
|------------------|--|----------------------------------|---|
| Volums principal | Bo | Altres volums | - |
| Accessibilitat | Des de nucli urbà, trobem el camí asfaltat de Cal Malol que duu al terme de Villobí del Penedès, amb una bifurcació que ens porta a la masia a través d'un camí engravat. S'accedeix amb qualsevol tipus de vehicle. | | |
| Serveis | Aigua | Disposa de xarxa d'aigua potable | |
| | Energia | Disposa de subministre elèctric | |
| | Sanejament | Disposa de sanejament propi | |
| | Altres | Disposa xarxa de telefonia | |

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

| | |
|--------------|---|
| Bibliografia | "Pacs del Penedès. Un municipi en harmonia amb la natura". Salvador Llorac i Santís. (Ajuntament de Pacs del Penedès 2003). "Pacs del Penedès. Històries i llegendes". Capítol VII. Els nostres illnatges. Josep A de Sangenís-Llivi i Alsina. (Ajuntament de Pacs del Penedès 2003). |
|--------------|---|

ALTRES IMATGES



Foto 3 Façana principal



Foto 4 Façana posterior i lateral oest



Foto 5 Façana lateral est



Foto 6 Detall façana lateral est



Foto 7 Relloige façana principal

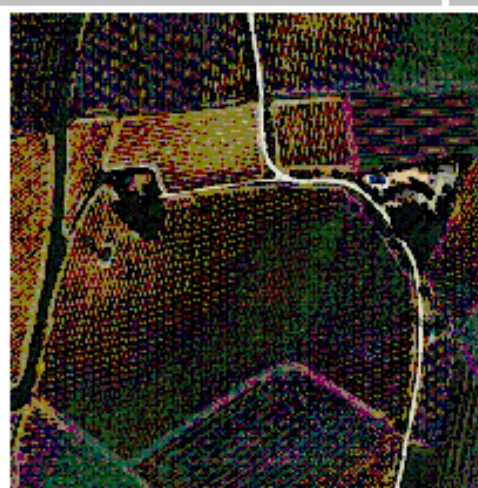


Foto 8 Façana principal des del camí



Foto 9 Façana principal des del camí

Informe fitxes inventari no catalogades



LOCALITZACIÓ

Indret / Adreça Disseminat

Codi INE 08154

Coordenades UTM x = 388480.15 ; y = 4580784.76

Ref.cadastral 08153A001000030000WL

Polígon 1 Parcel·la 3 Sup.parcelsa 9.408 m2

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Casa de camp tradicional conformada per un únic volum principal (A) auster compost de planta rectangular amb un sobresortint en la part est de planta baixa i pis. Murs d'obra acabats amb morter de ciment portland pintat. Obertures amb àmpits ceràmics simètriques en la façana principal. Porta d'accés amb arc de mig punt ceràmic i rellotge de sol pintat. Coberta de teula àrab a dues aigües amb carener perpendicular a la façana principal i ràfec d'encofrat ceràmic.

Ús principal Habitatge

Ús secundari -

Data de construcció 1890

Nombre d'htges actuals 1

Titularitat Privada

PROPOSTA D'INCLUSIÓ A CATÀLEG

A CATALOGAR



JUSTIFICACIÓ

Raó d'inclusió

ARQUITECTÒNIQUES

HISTÒRIQUES

MEDIAMBIENTALS

PAISATGÍSTIQUES

SOCIALS



Edificació anterior al 1966 (apareix en ortofoto i cadastre del 1966) amb tipologia de casa de camp tradicional.



Foto 1 Vista conjunt

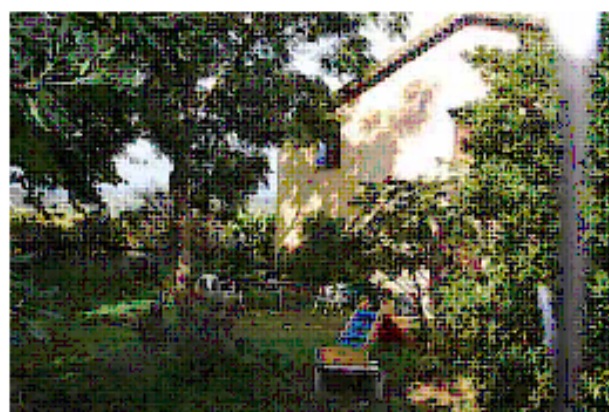


Foto 2 Pati accés

ALTRES IMATGES



Foto 3 Façana principal



Foto 4 Façana posterior i lateral oest



Foto 5 Façana lateral est



Foto 6 Detall façana lateral est



Foto 7 Relloge, façana principal

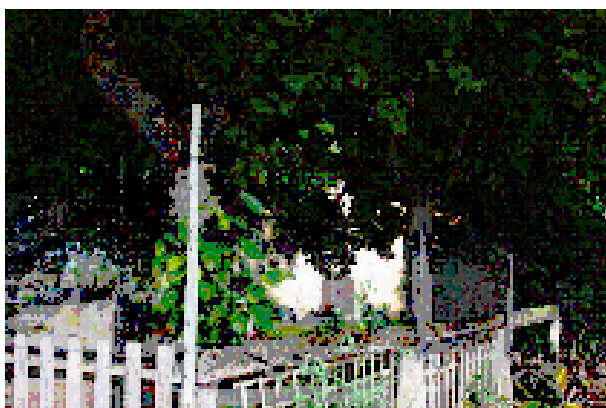


Foto 8 Façana principal des del camí

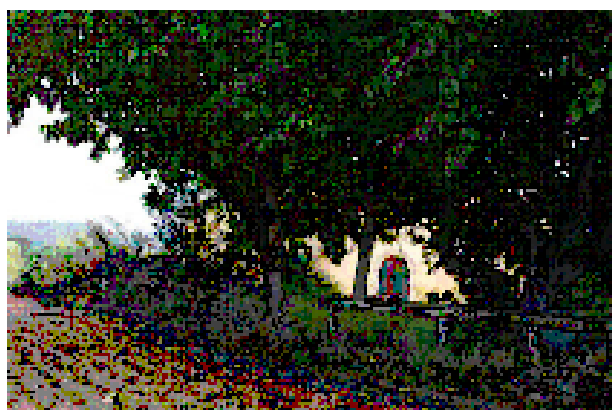
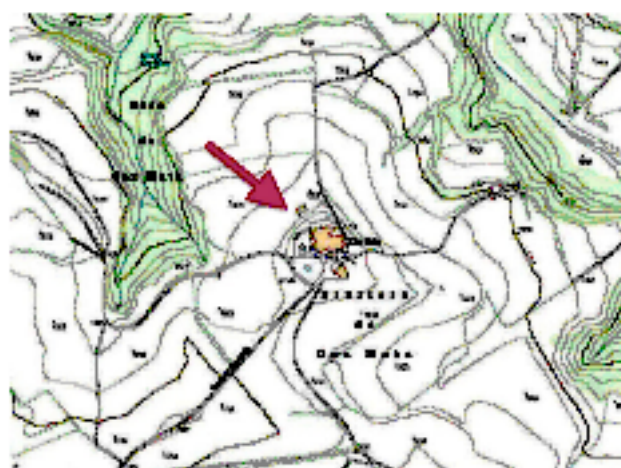
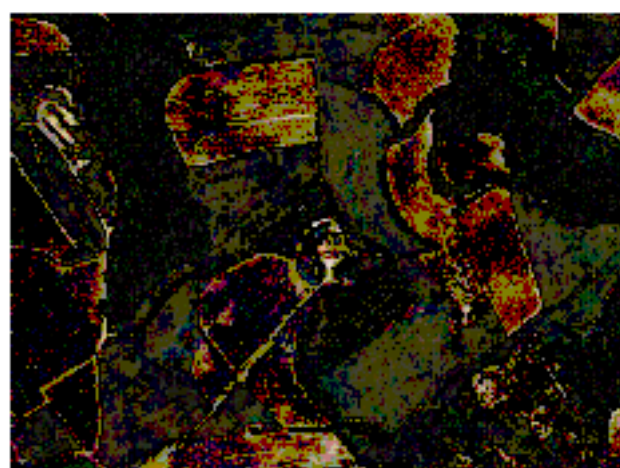


Foto 9 Façana principal des del camí

Informe fitxes catàleg

CAN MATA DE L'ABELLÓ**C01**

Localització



Ortofoto

LOCALITZACIÓ

Indret / Adreça CAN MATA

Codi INE 80919

Coordenades UTM x= 403501.94 ; y= 4590578.95

Ref cadastral finca 08090A00100036

Polígon 1 Parcel·la 36

Sup. finca 665976

Ref cadastral edif 001901500DF09A

RÈGIM URBANÍSTIC

Qualificació 11a

Protecció especial d'interès natural i agrícola. Sòl agrícola

PROTECCIONS VIGENTS I RISCOS

Territorial Sòl de protecció especial

Paisatgístic

Patrimonial

Categoria BCIL Catàleg PAA Gelida

Nivell prot. Tipològica (Estructura, volumetria i imatge)

Altres proteccions

Situació de risc

JUSTIFICACIÓ D'INCLUSIÓ AL CATÀLEG

Raó d'inclusió

ARQUITECTÒNIQUES

HISTÒRIQUES

MEDIAMBIENTALS

PAISATGÍSTIQUES

SOCIALS



Preservació per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals i paisatgístiques: es tracta d'una masia indosa en el Catàleg de Patrimoni (BCIL), amb una presència important d'elements arquitectònics singulars (interiors i exteriors), anterior a 1956, lligada a una explotació agropecuària, identificador i indissociable del paratge on s'ubica.



Vista Aèria

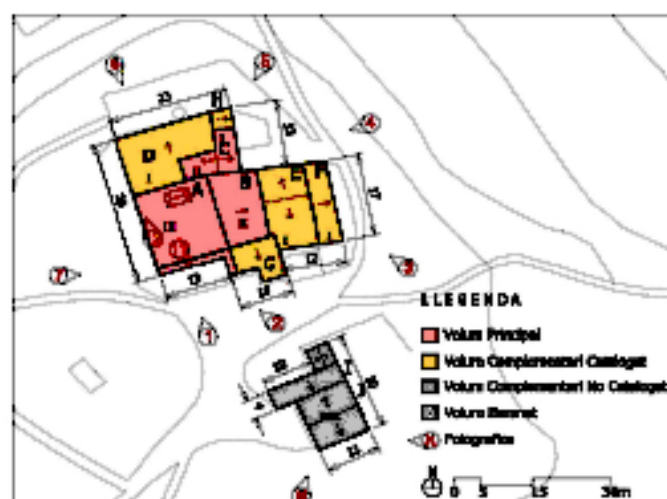


Vista Aèria

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Elegant casal rectangular de pb+2 i terrat coronat per balustrades i gerros de terra cuita (volum A). Construït al damunt d'una antiga masia a dos vents, encara visible parcialment, els volts del 1880. A les façanes est i nord te adossades dues edificacions de pb+1 (volums B i C) i cinc d'una sola planta (volums D,E,F,G i H) originals de l'antiga masia amb cobertes inclinades i una terrassa pavimentada. Separat del conjunt a sud, dos coberts amb teulada inclinada de teula àrab (volum I) i de fibrociment (volum J). Cal destacar-hi el porxo d'accés suportat per dues columnes de ferro colat i barana de terra cuita amb accés pel primer pis. L'interior tradicional: gran entrada, menjador, cuina, el pis superior amb la sala repartidora carregat de mobiliari antic, i una bona col·lecció de rodes de molí piques i còrrons, acuradament col·locada a l'entorn de la casa. A la masia antiga s'hi conserva un interessant foc de rotlló amb els tradicionals bancs.

| Volum | Tipus d'edif. | PB+ | Superfície | Us actual | Tancament | Coberta | Fusteries |
|-------|----------------|-----|------------|-----------|--------------------|----------------|------------|
| A | V.Principal | 2 | 705 m2 | Habitatge | Arebassat i pintat | Terrat ceràmic | Fusta |
| B | V.Principal | 1 | 260 m2 | Habitatge | Arebassat i pintat | Teula àrab | Fusta |
| C | V.Principal | 1 | 112 m2 | Habitatge | Arebassat i pintat | Teula àrab | Fusta |
| D | V.Comp.Cat. | 0 | 187 m2 | Magatzem | Arebassat i pintat | Teula àrab | Metàl·lica |
| E | V.Comp.Cat. | 0 | 147 m2 | Magatzem | Arebassat i pintat | Teula àrab | Metàl·lica |
| F | V.Comp.Cat. | 0 | 75 m2 | Magatzem | Arebassat i pintat | Teula àrab | Fusta |
| G | V.Comp.Cat. | 0 | 64 m2 | Magatzem | Arebassat i pintat | Teula àrab | Fusta |
| H | V.Comp.Cat. | 0 | 29 m2 | Magatzem | Arebassat i pintat | Teula àrab | Alumini |
| I | V.Comp.No Cat. | 0 | 78 m2 | Magatzem | Paredat | Teula àrab | Fusta |
| J | V.Comp.No Cat. | 0 | 116 m2 | Magatzem | - | Fibrociment | - |



Croquis de Volums

| | | | |
|------------------|-----------|------------------------|----------|
| Ús principal | Habitatge | Ús secundari | Agrícola |
| Data construcció | 1900 | Nombre d'htges actuals | 2 |
| | | Titularitat | Privada |

Context Està situat al nord del terme municipal a una altitud de 200 m. sobre el nivell del mar, dins la DO Penedès, en

ESTAT DE CONSERVACIÓ, ACCESSIBILITAT I SERVEIS

Conjunt principal Bo

Accessibilitat S'accedeix des del Camí de Ca'n Rimundet des de la carretera BV-2249 a uns 750 m d'aquesta en direcció al torrent de la Rierussa

| | | | |
|---------|----------------------|------------|-----------------|
| Serveis | Aigua Propi | Sanejament | Propi |
| | Energia Servei xarxa | Altres | Telefonia xarxa |

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Inf. històrica Antigament eren dos masos aplevats anomenats "Lo mas Llobef" i "Lo mas Barcelona". Mes tard trobem un altre mas aplevat anomenat "Lo mas Vilar".

Bibliografia Rovira, Ramón - Mauri, Alfred. Descobreix Gelida: La ruta de les Masies / Catàleg de patrimoni arquitectònic de Gelida

DE TERMINACIONS NORMATIVES**CONDICIONS ORDENACIÓ EDIFICACIÓ**

| Volum | Tipus d'edif. | Vol. catalogats | Vol. auxiliars | Vol. a enderrocar |
|-------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| A | V.Principal | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| B | V.Principal | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C | V.Principal | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| D | V.Comp.Cat. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| E | V.Comp.Cat. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| F | V.Comp.Cat. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| G | V.Comp.Cat. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| H | V.Comp.Cat. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| I | V.Comp.No Cat. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| J | V.Comp.No Cat. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Conjunt principal (si s'escau principal i complementari) Caldrà preservar la volumetria i estructura bàsica de les edificacions principal i complementàries, donant compliment a les determinacions establertes en l'article 14 del present Pla Especial. Excepcionalment, en el cas que sigui possible d'acord amb les condicions de l'edificació pròpies de la qualificació del sòl, amb els supòsits i condicions establertes en l'article 17 d'aquestes normes, s'admetrà una única ampliació del 5% del sostre actual que, en cap cas, es farà en l'àmbit de l'accés i front als volums principals. En cas de necessitat de noves obertures, aquestes es realitzaran d'acord amb l'establert a l'article 15. Qualsevol intervenció en el conjunt que suposi canvi d'ús o modificació d'elements substancials, complirà les condicions del títol IV de les NNUU i de la fba corresponent del Catàleg de Béns d'Interès del POUM de Gelida.

Elem. espec. a preservar Caldrà respectar la composició de la façana principal del volum A.

Volums auxiliars No vénen regulats pel present catàleg. En cas d'intervenció en els volums catalogables, caldrà garantir la seva integració adaptant els acabats de façana als utilitzats en la resta del conjunt, substituint el material de coberta, etc.

USOS

| | | | | | |
|----------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| HABITATGE | <input checked="" type="checkbox"/> | TURISME RURAL | <input checked="" type="checkbox"/> | EDUCACIO EN EL LLEURE | <input checked="" type="checkbox"/> |
| HABITATGE TURÍSTIC | <input checked="" type="checkbox"/> | HOTELER | <input checked="" type="checkbox"/> | EQUIPAMENT | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ARTÍSTIC O ARTESANAL | <input checked="" type="checkbox"/> | RESTAURACIÓ | <input checked="" type="checkbox"/> | SERVEI COMUNITARI O CORPORATIU | <input checked="" type="checkbox"/> |
| PROFESSIÓ LIBERAL | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |

Altres usos S'admeten altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en q

Limitació usos Per l'admissió d'aquells usos que comportin una important intervenció en l'edificació i/o l'entorn es requerirà de la tramitació d'un Pla Especial. En l'ús d'habitatge el programa principal s'ubicarà en els volums principals (volums A, B i C) i només es permetran estances complementàries a l'habitatge (a més dels altres usos admesos) en els volums complementaris (volums D, E, F, G i H). Les disposicions relatives als usos vénen determinades per l'article 13 de la normativa del catàleg. Caldrà justificar la compatibilitat de l'ús amb la protecció del bé pel Catàleg de Béns d'Interès.

Divisió horitz. Excepcionalment s'admetrà la divisió horitzontal sempre que es compleixin les determinacions establertes a l'article 16 d'aquestes normes.

Nombre màx. d'htges admissibles 5

CONDICIONS ORDENACIÓ ENTORN, ACCÉS, APARCAMENT I SERVEIS

| | |
|----------------|---|
| Ordenació | Qualsevol intervenció mantindrà l'entorn de l'edificació en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús original i el paisatge rural del que forma part. Es mantindrà l'arbrat i vegetació existents, utilitzant espècies autóctones per a noves plantacions i evitant enjardinaments de caràcter urbà. |
| Accés i aparc. | Caldrà garantir l'accés i l'espai suficient d'aparcament dins la parcel·la, en funció de l'ús previst i donant compliment a la normativa sectorial vigent. |
| Altres cond. | Cal prevenir la contaminació lumínica, limitant la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitant-ne els fluxos cap a l'hemisferi superior, complint amb la llei sectorial vigent. |
| Serveis | Tota intervenció haurà de garantir els serveis necessaris per al desenvolupament de l'activitat i el compliment al que s'estableix a l'article 21 d'aquest catàleg. Es procurarà per l'estalvi energètic i l'ús de sistemes passius i energies alternatives i renovables. |

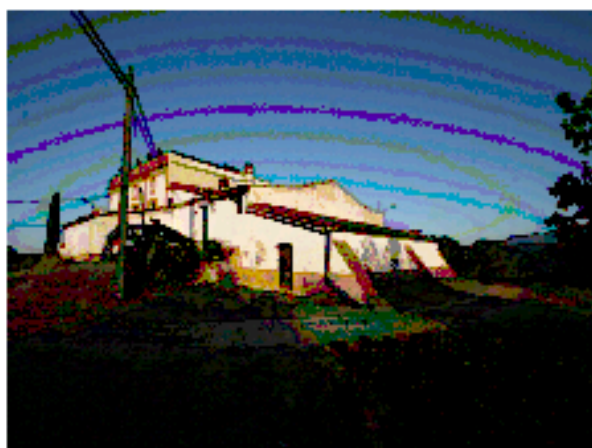
ALTRES IMATGES



1 Façana Sud Volum A



2 Façana Sud Volum A



3 Façana Sud-Est Volums E, F i G



4 Façana Est Volum F



5 Façana Est



6 Façana Nord Volum D



7 Façana Oest Volum A



8 Edificació Auxiliar Volums I i J

4. SERVIDOR DE MAPES SITMUN (SISTEMA D'INFORMACIÓ TERRITORIAL MUNICIPAL)

La Diputació de Barcelona disposa d'un servidor de mapes, sistema d'informació territorial municipal (SITMUN). La xarxa local SITMUN és un instrument que promou l'ús dels Sistemes d'Informació Territorial Municipal als municipis i altres ens locals de la província de Barcelona amb la intenció de facilitar-los el coneixement, anàlisi i gestió del territori.

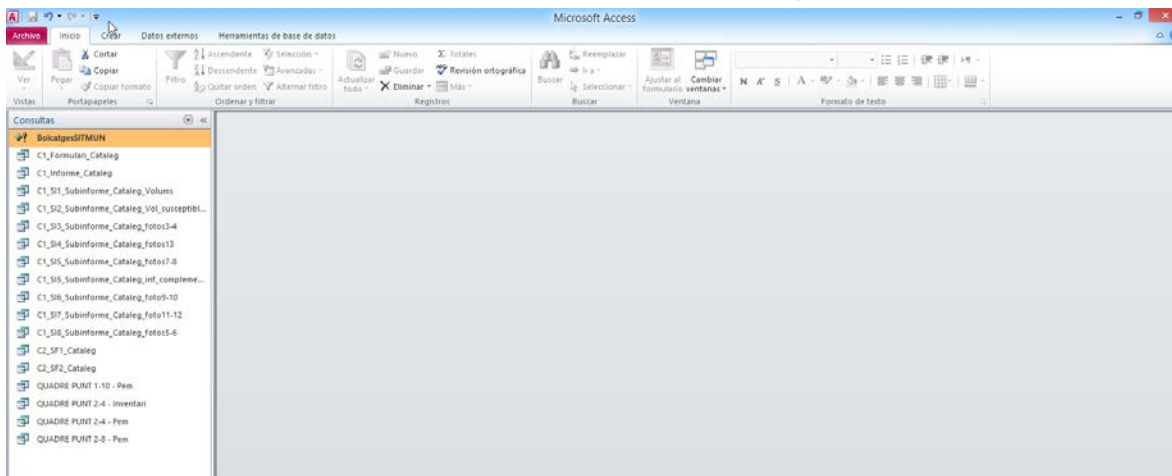
Una informació important que recull el SITMUN és el planejament. El PEM s'integra dins la capa de planejament del SITMUN. Per tal de poder generar aquesta capa es necessari endreçar la documentació un cop aprovat definitivament el PEM de la següent manera:

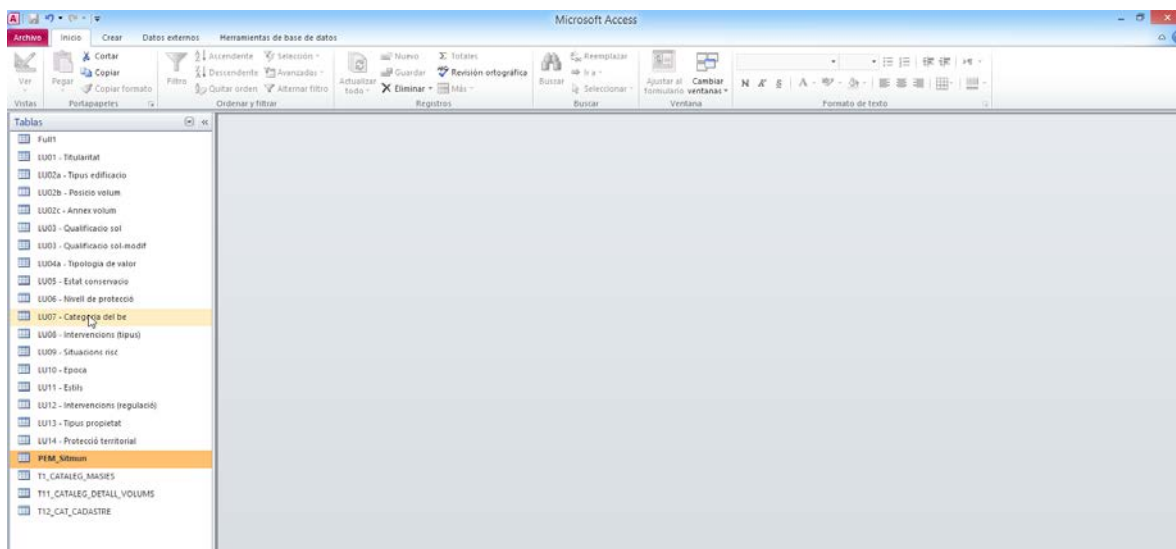
- Crear una nova base de dades que s'anomenarà PU161E1M08***P (els asteriscs s'han de substituir pels tres últims dígits del codi INE del municipi). Aquesta base de dades únicament ha de contenir els següents camps:
 - codi de número de fitxa
 - figura de planejament amb data publicació DOGC
 - codi identificador de l'element al plànol (c-01,c-02,c-03,...)
 - nom de l'element catalogat
 - indret/adreça
 - coordenades UTM (x i y)
 - qualificació del sòl
 - grau de protecció del sòl
 - nom fitxer d'imatge del conjunt o representativa (format .jpg)
 - nom fitxer pdf de la fitxa de l'element

| ID_PLANOL | NOM | ADRECA | COORD_X | COORD_Y | QUAL_SOL | GRAU_PRO | IMATGE | RUTA |
|-----------|-----|--------|---------|---------|----------|----------|--------|------|
| * | | | 0 | 0 | | .. | | _pdf |

- Ha d'haver un únic arxiu d'imatge per fitxa. Hi ha d'haver tants jpg's com elements catalogats. El nom de cada fitxer ha de ser *codi_fotox_nom element.jpg*.
- Fer un pdf per cada fitxa del catàleg. Hi ha d'haver tants pdf's com elements catalogats. El nom de cada fitxer ha de ser el *codi INE del municipi_codi identificador del plànol.pdf* (en la nomenclatura només s'ha de substituir les lletres en cursiva i mantenir el guió “_”).

Aquesta nova base de dades es pot generar a partir del bolcatgesSITMUN que es troba en l'apartat de consultes de la base de dades general. Les dades bolcades s'inserten automàticament a la taula PEM_Sitmun. Aquesta taula s'ha d'exportar/ incloure en la base de dades PU161E1M08***P, on únicament ha de constar aquesta.





Caldrà lliurar la base de dades PU161E1M08***P, una carpeta digital, que s'anomeni FOTOS, amb les fotografies i una altra, que s'anomeni FITXES, amb els pdf's de cada element.

5. DOCUMENTS A CONSULTAR PER LA REDACCIÓ DEL PEM

Cartografia:

- Bases topogràfiques i ortofotos. Visor Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.
Web:
<http://www.icc.cat/vissir3/>
Geoserveis:
WMS: http://geoserveis.icgc.cat/icc_mapesbase/wms/service?
- Visor Contextmaps
<https://www.icgc.cat/Aplicacions/Visors/ContextMaps>
- Descàrrega bases topogràfiques, ortofotos, cartografia de sòls, sòls pendents >20%, mapes geològics. ICGC.
Web:
<http://www.icgc.cat/Administracio-i-empresa/Descarregues/>
- Visor cartogràfic. L'ull del temps. Catalunya abans i ara.
<http://betaserver.icgc.cat/ulldeltemps/#15/41.4121/2.2201>
- IDE Barcelona
<https://sitmun.diba.cat/descarregues/home>
- Sitmun. Visualitzador de cartografia municipal i provincial de l'àmbit de la província de Barcelona. Diputació de Barcelona.
<http://sitmun.diba.cat/sitmun2/inicio3.jsp>
- Bases Departament Territori i sostenibilitat (GENCAT). Bases disponibles (Costes, Ordenació del territori, Infraestructures de transport, medi ambient i sostenibilitat)
http://territori.gencat.cat/ca/01_departament/12_cartografia_i_toponimia/bases_cartografiques/

- Fonts històriques. Cartoteca. Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.
Web:
<http://www.icgc.cat/Ciutada/Descarrega/Mapes-antics-Cartoteca-Digital>
Geoserveis:
WMS http://geoserveis.icgc.cat/icc_ortohistorica/wms/service?
- Cartocat
Web:
<http://www.cartocat.cat/SDIExplorer/cartocat.jsp#8/41.700/1.600>
- Hipermapa. Visor cartogràfic que integra les dades territorials dels diferents departaments de la Generalitat de Catalunya.
Visor:
<http://sig.gencat.cat/visors/hipermapa.html>
- Cartografia cadastral. Dirección general del catastro.
Web:
<https://www1.sedecatastro.gob.es/>
Geoserveis:
WMS: <http://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ServidorWMS.aspx>
- Visor cartogràfic IBERPIX
Visor:
<http://www.ign.es/iberpix2/visor/>
- Fototeca Digital
Visor:
<http://fototeca.cnig.es/>

Planejament territorial i urbanístic:

- Plans territorials. Departament de Territori i Sostenibilitat.
Web:
http://territori.gencat.cat/ca/01_departament/05_plans/01_planificacio_territorial/plans_territorials_nou/
- Registre de planejament. Generalitat de Catalunya.
Web:
<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/inici/ca/index.html>
- Mapa urbanístic de Catalunya (MUC). Generalitat de Catalunya.
Visor:
<http://dtes.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do>
Web:
http://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/observatori_territori/mapa_urbanistic_de_catalunya/
Geoserveis:
WMS: <http://dtes.gencat.cat/webmap/MUC/service.svc/get>
- Visualitzador de canvis urbanístics.
Visor:
<http://betaportal.icgc.cat/canurb/>
- Urbanisme - AMB
Web:

<http://www.amb.cat/s/web/territori/urbanisme.html>

Patrimoni immoble:

- Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya.
Web:
<http://invarque.cultura.gencat.cat/>
<https://sig.gencat.cat/portalsigcultura.html>
- Aplicatiu Egipci Patrimoni cultural immoble. (es pot accedir a les fitxes completes inventaris patrimoni arquitectònic de Catalunya i registrant-se i fent la sol·licitud. La informació està sobre cartografia ED50). Generalitat de Catalunya.
Web:
<https://egipci.cultura.gencat.cat/login.aspx>
- Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya. Generalitat de Catalunya.
Web:
<http://invarque.cultura.gencat.cat/>
<https://sig.gencat.cat/portalsigcultura.html>
- Base de datos de bienes inmuebles. Ministerio de Cultura.
Web:
<https://www.culturaydeporte.gob.es/cultura/patrimonio/bienes-culturales-protectidos.html>
- Patrimoni Etnològic de Catalunya. Generalitat de Catalunya
Web:
http://cultura.gencat.cat/ca/departament/estructura_i_adreces/organismes/dgcpt/02_patrimoni_etnologic/02_observatori/
- Inventaris/catàlegs del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental. Diputació de Barcelona.
Web:
<https://www.diba.cat/spal/llistat-inventaris>
- Mapa del patrimoni cultural local. Diputació de Barcelona.
Web:
<http://www.diba.cat/web/opc/xep/mapes>
Visor:
<http://patrimonicultural.diba.cat/>

Fotografia:

- Arxiu fotogràfic del Centre Excursionista de Catalunya. Estudi de la Masia Catalana.
Web:
<http://mdc.csuc.cat/cdm/landingpage/collection/afcecemc>
- Memòria Digital de Catalunya
Web:
<http://mdc1.csuc.cat/>
- Cartoteca. Col·lecció de mapes i imatges
Web:
<http://cartotecadigital.icc.cat/cdm/>

Medi natural:

- SIMA. Visor cartogràfic Medi Ambient de Catalunya.
Visor:
<http://sig.gencat.cat/visors/sima.html>
- Banc de dades de natura. Ministeri per la transició ecològica i el repte demogràfic.
Web:
<https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/servicios/banco-datos-naturaleza/default.aspx>
Visor:
<https://sig.mapama.gob.es/bdn/>
- Mapa dels espais inclosos en el PEIN/ENPE (espais naturals protecció especial), Xarxa natura 2000. Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda rural.
Web:
https://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/patrimoni_natural/senp_catalunya/el_pla_despais_dinteres_natural_de_catalunya/
Geoserveis:
WMS: <http://sig.gencat.cat/visors/enaturals.html>
- Habitats d'interès comunitari
Web:
http://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/patrimoni_natural/sistemes_dinformacio/habitats/habitats_terrestres/habitats-de-catalunya/hic/
http://territori.gencat.cat/ca/01_departament/12_cartografia_i_toponimia/bases_cartografiques/medi_ambient_i_sostenibilitat/
Visor:
<http://sig.gencat.cat/visors/hipermapa.html>
- Arbres monumentals de Catalunya.
Web: https://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/patrimoni_natural/arbres-monumentals/
https://ca.wikipedia.org/wiki/Llista_d%27arbres_monumentals_de_Catalunya
Base cartogràfica:
https://sig.gencat.cat/visors/hipermapa.html#param=param&color=vermell&background=orto_ICC&BBOX=154934.710744,4485000,639065.289256,4752000&layers=FLORA_ARBRESMONUMENTALS
- Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya.
Web:
http://territori.gencat.cat/es/01_departament/12_cartografia_i_toponimia/bases_cartografiques/medi_ambient_i_sostenibilitat/bases_miramon/territori/09_patrimoni_geologic/
Visor:
http://sig.gencat.cat/visors/hipermapa.html#param=param&color=vermell&background=topo_ICC_grisos&BBOX=143862.731152,4485000,650137.268848,4752000&layers=ES_PAIS_INTERES_GEOLOGIC
- Aqüífers protegits.
Visor:
http://sig.gencat.cat/visors/VISOR_ACA.html
- Sistema d'informació territorial de la xarxa d'espais lliures de la província de Barcelona (Sitxell).
<http://www.sitxell.eu/ca/default.asp>

- Camins ramaders.
Web: <http://agricultura.gencat.cat/ca/ambits/medi-natural/camins-ramaders/>

Bases cartogràfiques:

<http://agricultura.gencat.cat/ca/serveis/cartografia-sig/bases-cartografiques/ramaderia/camins-ramaders/>

- Parcs naturals de Catalunya.
Web:
<http://parcsnaturals.gencat.cat/ca/>
- Xarxa de parcs naturals de la Diputació de Barcelona.
Web:
<https://parcs.diba.cat/ca>
Base cartogràfica:
<http://www.sitxell.eu/ca/default.asp>

Riscos:

- Mapa de protecció civil de Catalunya. Es poden visualitzar diferents riscos
<https://pcivil.icgc.cat/pcivil/v2/index.html>
- Agència catalana de l'aigua (ACA). conjunt d'aplicacions de consulta per extreure dades relacionades amb l'aigua i el medi.
Web:
<http://aca.gencat.cat/ca/inici>
http://sig.gencat.cat/visors/VISOR_ACA.html
Geoserveis:
<http://aca.gencat.cat/ca//laigua/consulta-de-dades/geoserveis/index.html>
- Catàleg de Serveis de Visualització Inspire del conjunt de dades d'Aigua
Bases cartogràfiques:
https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/directorio_datos_servicios/agua/wms-inspire-agua.aspx
- Sistema d'informació geogràfica de la confederació hidrogràfica de l'Ebre. Aplicació SITEBRO
Geoportal:
<http://iber.chebro.es/geoportal/>
- Mapa de Riscos geològics
<https://www.icgc.cat/Administracio-i-empresa/Eines/Visualitzadors-Geoindex/Geoindex-Riscos-geologics>
Geoserveis:
WMS: http://geoserveis.icgc.cat/icgc_riscgeologic/wms/service?

Dades socioeconòmiques:

- Institut d'Estadística de Catalunya
Web:
<http://www.idescat.cat/>
- Instituto Nacional de Estadística

Web:
<https://www.ine.es/>

- Programa HERMES de la Diputació de Barcelona, informació socioeconòmica disponible a nivell municipal.

Web:
<http://www.diba.cat/hg2/inici.asp>

Agricultura:

- Mapa de cultius DUN
http://sig.gencat.cat/visors/Cultius_DUN_SIGPAC.html
Geoserveis:
WMS: <http://sig.gencat.cat/ows/AGRICULTURA/wms>
WFS: <http://sig.gencat.cat/ows/AGRICULTURA/wfs>
- SIGPAC
Web:
<http://sigpac.mapa.es/fega/visor/>
Geoserveis:
WMS: <http://wms.mapama.es/wms/wms.aspx>

Dades obertes:

- GENCAT: Dades de caràcter públic (urbanisme, cartografia, territori, mobilitat...), amb l'objectiu de fomentar l'ús i la reutilització de la informació procedent de l'administració.
Web:
<https://analisi.transparenciacatalunya.cat/>
- DIBA: Dades obertes . Conjunts de dades produïdes o recopilades per organismes públics que es posen a disposició de la ciutadania per mitjà d'Internet
Web:
<http://dadesobertes.diba.cat/>

Geoportals:

- IDEBarcelona. Infraestructura de dades espacials de la província de Barcelona.
Geoportal:
<http://www.diba.cat/web/idebarcelona>
- IDEC. infraestructura de dades de Catalunya.
Geoportal:
<https://www.ide.cat/>
- Infraestructura de Dades Espacials d'Espanya.
Geoportal:
<https://www.idee.es/>

Mapa de carreteres

- Catàleg de carreteres. Generalitat de Catalunya.
Visor:

<http://sig.gencat.cat/visors/CatalegCarreteres.html>

- Mobilitat. Generalitat de Catalunya.
Web:
http://mobilitat.gencat.cat/ca/serveis/com_hi_vaig_per_carretera/mapes_de_carreteres/
- Infraestructures terrestres (viàries i ferroviàries). Departament de Territori i Sostenibilitat.
Web:
http://territori.gencat.cat/ca/01_departament/12_cartografia_i_toponimia/bases_cartografiques/infraestructures_mobilitat/infraestructures_terrestres/graf_infraestructures_terrestres/
- Mapa de la xarxa local de carreteres de la Diputació de Barcelona.
Web:
<https://dadesobertes.diba.cat/datasets/mapa-de-la-xarxa-local-de-carreteres-de-la-diputacio-de-barcelona>

Paisatge

- Observatori del paisatge. Catàlegs de paisatge. Cartografia general en format shp.
Web:
<http://www.catpaisatge.net/cat/catalegs.php>
http://www.catpaisatge.net/cat/catalegs_mapa.php
- Cartes del paisatge. Departament de Territori i Sostenibilitat.
Web:
http://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/sol_no_urbanitzable_i_paisatge/politica_de_paisatge/cartes_de_paisatge/

6. RECOMANACIONS BIBLIOGRÀFIQUES

Estudis sobre la masia

- J. DANÈS I TORRAS. Estudi tipològic de la masia catalana.
- J. CAMPS I ARBOIX. La Masia catalana. Ed. Aedos
- K. CASTELLS, R. TOWNSEND. La Masia Catalana. Evolució, arquitectura i restauració. Ed. Brau
- M. CORTÈS ELIA. (2018) La Masia a la Catalunya central. Evolució, tipologies i espais. Ed. El Farell Edicions
- Per conèixer projectes integrals sobre el camp en general. Veure web: <http://territoridemasies.wordpress.com/> És del Solsonès.

Guies

- Estudis d'impacte i integració paisatgística.
Font: Direcció General d'Arquitectura i Paisatge. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Generalitat de Catalunya. 2010
- Criteris bàsics per a la realització de l'Estudi d'Identificació de riscos geològics
Font: ICGC

- Guia de recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local
Font: Agència Catalana de l'Aigua (ACA)
- Guia d'integració paisatgística. Construccions agràries.
Font: Direcció General d'Arquitectura i Paisatge. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Generalitat de Catalunya. 2010
- Guia d'integració paisatgística. Horts urbans i periurbans.
Font: Direcció General d'Arquitectura i Paisatge. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Generalitat de Catalunya. 2009

Catàlegs de paisatge de Catalunya:

Els catàlegs de paisatge de Catalunya contenen una llarga llista de criteris i orientacions per a millorar la qualitat del paisatge. Els inclosos als catàlegs aprovats per la Generalitat de Catalunya són els següents:

- Alt Pirineu i Aran. Terres de Lleida: Objectius de qualitat paisatgística | Proposta de criteris i accions.
- Camp de Tarragona : Objectius de qualitat paisatgística | Proposta de criteris i accions.
- Comarques Centrals. Objectius de qualitat paisatgística | Proposta de criteris i accions.
- Comarques de Girona : Objectius de qualitat paisatgística | Proposta de criteris i accions.
- Penedès: Objectius de qualitat paisatgística | Proposta de criteris i accions.
- Regió Metropolitana de Barcelona. Objectius de qualitat paisatgística | Proposta de criteris i accions.
- Terres de l'Ebre: Objectius de qualitat paisatgística | Proposta de criteris i accions.
- Terres de Lleida: Objectius de qualitat paisatgística | Proposta de criteris i accions.

Agricultura i construccions agràries:

- Paisatge vitivinícola del Penedès.
Font: Direcció General d'Arquitectura i Paisatge. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Generalitat de Catalunya. 2008
- Paisajes Agrarios/Edificaciones agrarias. Capítol 1 de Buenas Prácticas de Paisaje. Líneas Guía.
Font: Direcció General d'Arquitectura i Paisatge. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Generalitat de Catalunya. 2007
- Morcellement du paysage en Suisse. Analyse du morcellement 1885-2002 et implications pour la planification du traficet l'aménagement du territoire
Font: Departament federal de l'interior (DFI). Govern de Suïssa. 2007
- Farming the historic landscape. Caring for historic parkland.
Font: English Heritage. 2005

El camp i l'entorn social

- Xarxa custodi del territori: www.xct.cat.
- Viu la terra: www.viulaterra.cat.

7. ARTICULAT LEGISLACIÓ URBANÍSTICA AMB INCIDÈNCIA EN EL PEM

- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme incloent les modificacions introduïdes amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel DL 1/2010, del 3 d'agost. (TRLU) i posteriors i la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)

Text Refós de la Llei d'urbanisme TRLU

Article 9 Directrius per al planejament urbanístic

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

Article 25 Classificació del sòl

Els plans d'ordenació urbanística municipal classifiquen tot el sòl del territori corresponent en:

- a) Sòl urbà.
- b) Sòl no urbanitzable.
- c) Sòl urbanitzable.

Article 32 Concepte de sòl no urbanitzable

Constitueixen el sòl no urbanitzable:

- a) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:

Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Segon. Les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'article 56.

Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

- b) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de sòl.

Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

Tercer. El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

- c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

Article 47 Règim d'ús del sòl no urbanitzable

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

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

3.bis Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:

- a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.**
- b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.**
- c) Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.**
- d) De turisme rural.**
- e) Educatiu en el lleure.**
- f) De creació artística o de producció artesanal.**
- g) D'exercici de professions liberals.**
- h) De restauració.**
- i) D'equipaments.**
- j) De serveis comunitaris o corporatius.**

3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

3 quater. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzi no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.

c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

f) Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3.

g) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

6 bis. Als municipis rurals sense nucli de població o amb una població inferior a dos mil habitants, es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan el promotor de les obres sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi i treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments. Aquesta associació només es presumeix per a la implantació d'un únic habitatge.

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.

8.bis. L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat. (introduït amb la Llei 3/2015 d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.)

9. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Article 50 Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. En el procediment d'atorgament de llicències urbanístiques de projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3, **els projectes, si són susceptibles de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries de l'entorn immediat, han d'incorporar en llur memòria una anàlisi d'afeccions agràries que avaluï la incidència del projecte** amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions. **L'ajuntament ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre les afeccions agràries.** L'anàlisi sobre les afeccions agràries i l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia no són preceptius en el cas que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació o de millorament i es mantingui l'ús existent admès per l'ordenament urbanístic.

2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, 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.

3. És preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística i el seu sentit desfavorable és vinculant en els supòsits següents:

a) Amb relació als usos a què fa referència l'apartat 3 ter de l'article 47, si no estan admesos expressament al pla urbanístic corresponent. b) Amb relació a les obres a què fa referència l'apartat 1 de l'article 50 bis, de substitució parcial o d'augment de volum sense donar lloc a un cos separat, si no estan prou detallades per a l'atorgament reglat de la llicència al pla urbanístic corresponent.

Article 50 bis. Obres i divisió horitzontal admeses en la reconstrucció i la rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. Són admissibles les obres d'intervenció sobre les construccions a què fa referència l'article 47.3 que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès. Aquestes obres han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Tanmateix, pel que fa a les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article esmentat, poden ésser objecte d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat d'acord amb les condicions següents:

a) Han d'ésser necessàries per a destinar l'edificació a un ús admès.

b) Han de contribuir significativament a millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació.

c) Han de guardar les degudes proporcions amb el volum original que es conservi de l'edificació perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal.

2. Les obres de substitució parcial o d'augment de volum a què fa referència l'apartat 1 poden donar lloc a un volum edificat separat de l'original. En aquest cas, el volum edificat separat només es pot destinar a usos auxiliars al que es destini l'edificació principal, llevat que aquest ús sigui el de turisme rural o hoteler.

3. En el supòsit de la lletra c de l'article 47.3, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

4. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, es pot admetre la divisió horitzontal de les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 si no se n'alteren les característiques originals i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En cap cas no és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hoteler.

Article 67 Plans especials urbanístics de desenvolupament

1. En desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:

g) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fan referència els articles 47.3 i 50.

2. Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.

Disposició Transitòria Quinzena Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable

1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hotelier. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

2. Les edificacions i les activitats existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la llei present, es poden ampliar sempre que el planejament urbanístic vigent, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ho prevegi expressament. L'ampliació s'autoritza d'acord amb el procediment establert per l'article 50.

3. Les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin l'activitat per la qual van ésser autoritzades, poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al desenvolupament correcte de l'activitat. També poden ésser objecte d'obres d'ampliació si són necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball. Les obres d'ampliació s'autoritzen amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. L'autorització requereix que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable. L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4.

Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)

Article 55 Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

55.1 En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies o cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la Llei d'urbanisme a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

55.2 El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el catàleg a què es refereix l'apartat anterior les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per destinar-les als usos previstos en l'apartat anterior, i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten llur preservació o recuperació. Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

55.3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.

55.4 Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

Article 92 Disposicions generals – Plans especials urbanístics

(...)

92.2 Els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

a) Els plans especials urbanístics que estableixin determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents, o que estableixin les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament general.

b) Els plans especials que tinguin per objecte la implantació, en sòl no urbanitzable, de nous sistemes urbanístics de caràcter general o local, o de qualsevol dels altres usos admissibles d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme, sempre que no entrin en contradicció amb els previsions establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal.

(...)

Disposició transitòria sisena Règim aplicable als habitatges preexistents en sòl no urbanitzable que no s'ajustin a la Llei d'urbanisme

1. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:

a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 d'aquest Reglament.

b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 d'aquest Reglament.

2. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per a assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 d'aquest Reglament, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.

3. Si el planejament urbanístic general ho preveu expressament, i en tant l'esmentat planejament no s'adapti a la Llei d'urbanisme, es pot autoritzar l'ampliació dels habitatges als què fa referència l'apartat 1.b) d'aquesta disposició mitjançant el procediment regulat en l'article 58 d'aquest Reglament.

Disposició transitòria onzena Informe ambiental dels plans derivats d'instruments de planejament general no adaptats a la Llei d'urbanisme

Els informes ambientals dels plans derivats d'instruments de planejament general no adaptats a la Llei 2/2002 han d'especificar, a més dels aspectes assenyalats a l'article 100 d'aquest Reglament, tots aquells altres requerits per l'article 70 també d'aquest Reglament que siguin necessaris per a l'anàlisi de llurs repercussions ambientals.

DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.

Article 18 Divisió de terrenys en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable

18.1 Els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable, mentre no s'aprovi inicialment l'instrument de gestió corresponent, es poden dividir sempre que la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.

18.2 No obstant el que estableix l'apartat 1, els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable no delimitat **es poden dividir tot i que un dels lots resultants no assoleixi la superfície mínima exigida**, sempre que aquest lot estigui vinculat funcionalment a alguna actuació autoritzada entre les previstes a:

a) L'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, quan el pla urbanístic que identifica la construcció en el catàleg corresponent prevegi expressament i justificadament aquest lot per raó de les seves característiques particulars i garanteixi l'accessibilitat dels lots resultants.

(...)

18.3 Si, en els terrenys que es pretenen segregar d'acord amb aquest article, existeix una construcció per a l'autorització de la qual és requisit necessari que la finca disposi d'una superfície mínima, el lot resultant on s'implanti ha d'assolir aquesta superfície mínima.

Article 47 Aprovació d'un projecte d'actuació específica

(...)

47.2 L'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat per a la reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme **també requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, mentre el planejament urbanístic general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades.**

47.3 En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, la persona interessada, optativament, pot promoure la seva aprovació per permetre l'execució d'algun dels actes a què fa referència aquest article en substitució del projecte d'actuació específica requerit. En aquest supòsit el pla especial urbanístic que es formuli ha d'incorporar la documentació exigida als projectes d'actuacions específiques i, durant la seva tramitació, s'han de sol·licitar els informes requerits per a l'aprovació d'aquests projectes.

Article 61 Informe preceptiu del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia

61.1 **S'ha de sol·licitar informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia en el procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques relatives a:**

a) La reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, quan sigui susceptible de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries existents en l'entorn immediat.

b) La implantació d'obres pròpies d'una activitat ramadera i les ampliacions de les existents.

61.2 L'informe a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes, i ha de valorar:

a) En el supòsit de l'apartat 1.a), la incidència de la reconstrucció o la rehabilitació instada sobre les explotacions agràries existents i, eventualment, les mesures que el projecte hagi d'implementar per no pertorbar el funcionament normal d'aquestes explotacions.

b) En el supòsit de l'apartat 1.b), el compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa sobre ordenació ramadera. En aquest supòsit, la llicència urbanística corresponent només es pot atorgar si l'informe és favorable.

61.3 Si l'informe a què fa referència aquest article no s'emet en el termini assenyalat es poden prosseguir les actuacions.

ANNEX: -PROPOSTA DE REGULACIÓ FASE AVANÇ

A continuació es descriu la proposta per a la regulació dels elements inclosos al Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable de XXXX (en endavant, PEM), que es desenvoluparà normativament en fases posteriors de la redacció del PEM.

Tipus de volums que configuren el conjunt de l'edificació

Les construccions del sòl no urbanitzable són edificacions evolutives, que s'han anat consolidant al llarg dels anys a partir de l'addició de diferents volums. No sempre és fàcil establir quin era el volum original de les edificacions, i, a més, no sempre pot dir-se que els volums afegits redunden en perjudici del conjunt edificat. Aquests volums afegits, en la majoria de casos, han passat a formar part i integrar-se en l'actual conjunt principal de l'element. En cada element s'identificarà:

Conjunt principal: comprèn el volum principal (cos originari amb les ampliacions que hagi anat experimentant al llarg dels anys de tipus històric o tradicional) i tots aquells volums complementaris de construcció tradicional, que històricament han constituït una unitat econòmica i social: pallisses, porxos de carros, cellers, graners, estables, cabanyes, esglésies o ermites, així com qualsevol altra edificació o habitatge preexistent que acrediti que forma part del conjunt intrínsec de l'element a catalogar.

S'exclouen els volums construïts en posterioritat a l'any 1956.

Cal tenir en consideració dins aquest conjunt principal els espais oberts que serveixen de relació entre els diversos volums construïts, com l'era i els horts, i l'entorn proper a les edificacions. Cal valorar si establir una distància concreta a les edificacions.

El conjunt principal és el que es considera que té valors per ser catalogat i a ser utilitzats pels usos admesos en la normativa (grafiarà en vermell).

En alguns catàlegs (p.e. àmbit arc metropolità) pot ser necessari diferenciar dins el conjunt principal entre dos tipus de volums:

- volum principal, es grafiarà en color vermell
- volums complementaris, són els volums edificats complementen els volums principals, formant conjunt amb ella, que per les seves característiques o paper en el conjunt tenen algun valor i són susceptibles d'admetre els usos establerts pel catàleg (grafiat en color taronja).

Volums auxiliars: a part del conjunt principal, poden haver altres volums que no presenten valors per ser catalogats, però estan relacionats funcionals amb el conjunt. Aquests volums es grafiaran en color gris i sols se'ls admet usos propis del SNU (coberts amb activitats agropecuàries,...) o que pel seu estat o tipologia cal enderrocar. Els habitatges posteriors al 1956 o data establerta (valor històric) es consideraran com volums auxiliars per no tenir valors per ser catalogats.

Hi ha altres volums com coberts auxiliars oberts de les explotacions agropecuàries o forestals o pèrgoles que cal recollir-los i diferenciar-los gràficament (es poden deixar en blanc o posar en gris indicant que són coberts, pèrgoles,...).

El PEM determinarà en fases posteriors les edificacions susceptible de ser utilitzades per desenvolupar els usos admesos, conjunt principal (si s'escau, volum principal i volum complementari).

Usos i activitats admeses

El PEM establirà, de forma individualitzada per a cada conjunt edificat inclòs al catàleg, els usos i activitats que hi poden ser admesos d'entre els que s'estableixen a l'article 47.3.bis del TRL. El present PEM defineix i estableix les condicions específiques d'ús dels quals és la següent:

- Ús d'habitatge, comprèn els habitatges que compleixen els criteris mínims d'habitabilitat. En general el programa d'habitatge s'haurà d'ubicar dins els volums principals de les masies o cases rurals, podent-se ubicar peces complementàries en altres volums del conjunt principal. Aquestes peces, en alguns casos, podrien generar habitatges independents justificadament, com per exemple municipis sense gairebé sòl urbà, habitatges pels fills amb impossibilitat en el conjunt principal,... i establint uns paràmetres específics per poder-se efectuar, passant regular per igual tot el conjunt principal. Es pot considerar la possibilitat de nous habitatges independents dins la mateixa unitat registral (propietat vertical) o mitjançant la divisió horitzontal.
- Ús habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic, d'acord amb la definició i els requisits establerts per la legislació sectorial vigent en matèria de turisme, habitatges d'ús turístic, apartaments turístics i llars compartides.

- Ús de turisme rural, d'acord amb la definició i els requisits establerts per la legislació sectorial vigent en matèria de turisme, integrats en edificacions preexistents anteriors a 1957, no podent ser considerats aquells ubicats en pisos com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes en règim de propietat horitzontal.
- Ús hotelier –hotel, hostel o pensió-, d'acord amb la definició i els requisits establerts per la legislació sectorial vigent en matèria de turisme; i amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament i els usos d'hotel en condomini. El PEM podrà establir una superfície construïda mínima per tal de poder destinar un conjunt edificat a aquest ús.
- Ús de restauració. Comprèn els establiments destinats a la venda de menjars i begudes per a ser consumits en el mateix establiment, d'acord amb la legislació sectorial vigent.
- Usos d'educació en el lleure, i activitats d'ensenyament, esbarjo, esplai o repòs vinculades al medi natural: cases de colònies, escoles de natura, albergs, centres de recerca –ambiental, paisatgística, natural-, escoles d'hípica i similars.
- Ús d'equipaments - públics o privats- destinats a oferir un servei al municipi, que puguin emplaçar-se en medi rural –cultural, educatiu, esportiu, administratiu, sanitari, assistencial i similars-.
- Ús serveis comunitaris o corporatius – públics o privats- destinats a oferir un servei al municipi, que puguin emplaçar-se en medi rural.
- Usos artístics de caire creatiu compatibles amb la preservació del medi natural –pintura, escultura, maquetació, fusteria, estudis de gravació, circ, escenografia, dansa, teatre, restauració de béns, orfebreria i similars- i artesanals destinades a l'elaboració i transformació artesanal de recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització, venda, degustació i emmagatzematge d'aquests productes.
- Usos de professions liberals, de caire advocats, arquitectes,...
- Usos agrícoles, ramaders, forestals o, en general, de caràcter rústic, que ja estan regulats per la legislació urbanística i sectorial vigent i pel planejament general del municipi.

El PEM pot admetre els usos esmentats i permesos per la legislació vigent, en aquelles masies, cases rurals o altres construccions en què la seva implantació sigui compatible amb el manteniment i la preservació de l'estructura, la tipologia i les característiques de l'edificació i amb la protecció i conservació del seu entorn i del paisatge on s'emplaça.

A totes les masies i cases rurals catalogades, en general, s'hi admeten els usos d'habitatge, turisme rural, hotelier, educació en el lleure, artesanal o artístic, professions liberals, restauració, equipaments i serveis comunitaris o corporatius en sòl rústic. A les altres construccions en sòl no urbanitzable incloses al catàleg, per ser una de les dues tipologies d'acord amb l'article 47.3.b i c del TRLU (anteriors al primer planejament o construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic), se'ls admet en genèric tots els usos permesos al catàleg exceptuant l'habitatge.

Per a determinar els usos que poden ser admesos en cada cas, el PEM tindrà en compte els següents aspectes:

- Tipologia de l'edificació: conjunt principal (volums principal i dels volums complementaris, si s'escau) i volums auxiliars.
- Localització de la masia, casa rural o altra construcció, significació del lloc i relació de l'edificació amb el seu context paisatgístic (la preservació de l'entorn o del seu accés pot limitar algun ús de gran concurrència).
- Condicions d'accessibilitat, possibilitat d'espais per a l'aparcament de vehicles i disponibilitat de serveis urbanístics bàsics (la dificultat d'accés limitarà els usos de gran concurrència).
- Situació de risc d'incendi, inundabilitat o altres (edificacions amb risc es prendran les mesures pertinents per poder desenvolupar els usos proposats i en el cas d'edificacions afectades per risc d'inundabilitat es veuran limitats els usos de pernactació).
- Usos actuals i estat de conservació de les edificacions.
- Superfície de la finca on s'emplacen les edificacions, superfície construïda actual i possibilitats per a la seva ampliació (els elements de poca superfície veuran limitats la possibilitat de desenvolupar usos com l'hotelier, restauració si són molt petits i segons quina tipologia d'equipaments que requereixen de superfícies considerables)
- Tipologia del sòl no urbanitzable on s'emplaça la masia, casa rural o altra construcció, d'acord amb les determinacions de les qualificacions urbanístiques del planejament general i la legislació vigent, i la seva proximitat o inclusió en un àmbit protegit per existència d'Habitats d'interès comunitari o d'àmbits d'expectativa arqueològica (el desenvolupament de segon quin ús es pot veure limitat pels valors ambientals d'on es troba ubicat l'element)

La dificultat d'accés, la proximitat del nucli urbà o la normativa sectorial pot condicionar o inclús pot impossibilitar alguna activitat concreta. Depenent de les condicions físiques d'accessibilitat i, sobretot, de la dimensió de l'edificació existent es proposarà la regulació específica dels usos en la fitxa individualitzada de cada element.

En tot cas, en funció dels usos que siguin admesos en cada cas, caldrà garantir una adequada accessibilitat rodada, la reserva suficient d'espais per a l'aparcament de vehicles i la disponibilitat dels serveis urbanístics bàsics, així com donar compliment a la demés normativa sectorial que sigui d'aplicació.

Criteris generals d'intervenció

En general, en cada element inclòs al catàleg es vetllarà pel manteniment i conservació dels valors històrics, arquitectònics, paisatgístics, ambientals o socials que motiven la seva inclusió al Pla especial.

D'acord amb l'article 50.bis del TRLU i l'article 55.3 del RLU, qualsevol intervenció en les masies, cases rurals o altres construccions en sòl no urbanitzable incloses al catàleg respectarà la volumetria original del conjunt, i se'n mantindran la tipologia aparent i la composició arquitectònica, així com els materials i acabats originals, i els elements constructius o ornamentals singulars que identifiqui el Pla per a cada edificació.

Es posarà especial cura en el manteniment de la composició i la proporció de les obertures de les façanes – especialment en les principals-; de la forma i els pendents de les cobertes, i de la proporció entre els espais buits, els espais edificats i els espais lliures privats.

Així mateix, en les intervencions que es duguin a terme, els materials, textures, cromatismes, acabats i estructures compostives emprats hauran de respectar els valors de les edificacions incloses al catàleg, i ser coherents amb el caràcter del conjunt i el context paisatgístic de l'entorn.

En qualsevol cas, es garantirà la integració i la preservació de l'entorn rural i el paisatge en el que s'inscriu la masia, casa rural o altra construcció, sense desvirtuar-lo ni malmetre la imatge dominant del lloc.

Possibilitats d'ampliació de l'edificació

Excepcionalment es permetrà l'ampliació, quan no sigui possible recuperar, adequar o transformar volums complementaris existents o quan la superfície d'aquests sigui insuficient, sempre i quan es justifiqui la seva necessitat per raons d'accessibilitat, habitabilitat, per permetre el desenvolupament de l'activitat o ús col·lectiu o pel programa familiar de l'habitatge, amb la condició que la intervenció haurà de garantir el manteniment dels valors arquitectònics, històrics, paisatgístics, ambientals o socials del conjunt edificat que motiven la seva inclusió al catàleg. Aquesta ampliació serà mínima i imprescindible.

Qualsevol tipus d'addició d'un volum nou es farà d'acord amb l'ordenació preexistent, unitària i compacta, de manera que l'ampliació s'haurà d'ubicar adossada al conjunt principal sense ubicar-se davant de les façanes més exposades ni malmetent els valors arquitectònics, històrics o paisatgístics del conjunt edificat.

La possible ampliació s'establirà a partir de percentatges depenent de la superfície del conjunt principal o l'edificació principal, sent major en les edificacions de petites dimensions i limitant-les en les edificacions de gran superfície.

No es permetrà l'ampliació en els edificacions que prèviament se'ls hagi autoritzat la divisió horitzontal.

Criteris per a la divisió horitzontal

D'acord amb l'article 50.bis.4 del TRLU i l'article 55.4 del RLU, es pot admetre la divisió horitzontal de les masies o cases rurals i dels elements anterior al primer planejament urbanístic inclòs al catàleg sempre i quan no s'alterin les característiques originals de l'edificació ni es desvirtui la configuració dels volums existents, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic vigent i d'acord amb la normativa vigent reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

En aquest sentit, el PEM podrà admetre la divisió horitzontal en algunes edificacions en sòl no urbanitzable del municipi incloses al catàleg, amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies i cases rurals de gran superfície, o per resoldre situacions familiars d'herències o preexistències degudament documentades. No obstant, es prioritzarà, en cas que sigui possible, els models de lloguer, cessió d'ús, masoveria i similars, en front de la divisió d'una masia en règim de propietat horitzontal, per tal de garantir en la mesura del possible la unitat de la masia i permetre que qualsevol nova intervenció en cadascun dels habitatges que s'estableixin respongui a una lògica de conjunt.

Només es podrà permetre la divisió horitzontal en edificacions, sempre i quan la tipologia de l'edificació ho admeti sense necessitat d'ampliació, respectant la volumetria i l'estructura tipològica del conjunt principal.

Com a norma general, llevat d'habitatges preexistents degudament acreditats, la quantitat d'habitatges admesos amb divisió horitzontal serà en funció del sostre construït disponible existent, a raó d'un mínim de 350 m² de

sostre construït per al primer habitatge –principal- i d'un mínim de 150 m² de sostre construït, de mitjana, per a la resta d'habitatges, sempre que es garanteixin les condicions objectives d'habitabilitat regulades per la normativa sectorial. Es podran considerar superfícies construïdes inferiors a les esmentades en el cas d'elements que ja continguin més d'un habitatge degudament reconeguts. Així mateix, quan per la tipologia de l'edificació no sigui aconsellable la seva divisió horitzontal, es podrà admetre la coexistència de més d'un habitatge sense divisió horitzontal.

Quan es pretengui la divisió horitzontal d'una construcció prèviament ampliada, el sostre i la superfície ampliats no es prendran en consideració per determinar les superfícies mínimes per permetre la divisió horitzontal.

No es permetrà la divisibilitat de la finca sobre la qual s'emplacen les edificacions. Si es realitza 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.

Entorn, accés i serveis

Qualsevol intervenció o actuació en les masies, cases rurals o altres construccions incloses al PEM, o la implantació de nous usos, haurà de garantir el tractament acurat de l'entorn proper i la seva integració en el medi natural i el paisatge on s'ubiquen. Així mateix, es conservaran les eres i altres espais lliures de l'entorn, i els elements d'interès existents que identifiqui el Pla en cada cas –pous, basses, fonts, murs, arbrat, etc.-.

En tot cas, caldrà respectar les directrius del planejament urbanístic per a la preservació front els riscos naturals i tecnològics, i caldrà donar compliment a la normativa sectorial vigent en matèria d'accessibilitat, de prevenció d'incendis forestals i de protecció d'àmbits d'expectativa arqueològica. Així mateix, en les intervencions en els accessos i entorns de les edificacions que puguin afectar Hàbitats d'interès comunitari es minimitzarà l'afecció a l'hàbitat en què es trobin emplaçades i es prendran les mesures correctores necessàries per a la seva protecció i conservació.

Finalment, qualsevol intervenció o canvi d'ús, amb caràcter general, garantirà l'accés rodat des de la xarxa de camins rurals, les reserves per a l'estacionament de vehicles en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció dels usos admesos, i la disponibilitat dels serveis urbanístics bàsics.