

**TEXT REFÓS D'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL
PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.
I INVENTARI D'ALTRES EDIFICACIONS EN SNU.**

AJUNTAMENT D'ARTESA DE SEGRE

GENER 2009



NORMATIVA

Art. 1.- Normes generals.

1.1.-Segons l'article 47.3 de la present Llei, "*és permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies o cases rurals han d'haver estat incloses en el planejament urbanístic en el present catàleg, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per poder destinar les masies o cases rurals a establiment hoteler ha d'estar previst expressament en dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places.*"

1.2.- Els propietaris inclosos dintre del present catàleg i prèviament a qualsevol actuació que vulguin efectuar a la masia o casa rural han de preveure les actuacions a realitzar d'acord amb les especificacions, i normativa del pla especial del catàleg. Per la concessió de la corresponent llicència municipal d'obres s'ha de redactar el projecte corresponent amb la distinció de obra major o obra menor d'acord amb el que determina la normativa del planejament vigent. L'Ajuntament examinarà la documentació aportada, elaborarà els corresponents informes tècnics i jurídics i si és adient podrà procedir a l'atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres.

1.3.- Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia de les edificacions a rehabilitar, recuperar, conservar i restaurar en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, en tant que és bàsic el seu interès històric i social que ha de suposar la seva continuïtat per tal de contribuir a evitar el progressiu abandonament dels espais agraris i forestals del nostre territori .

Art. 2.- Normes específiques en els processos de Conservació, Restauració, Reutilització i Rehabilitació de les masies i cases rurals.

- Alçada, superfície i volum:

En la fitxa corresponent es determinen els valors admesos en aquest sentit per a cadascun dels elements catalogats. En tot cas s'haurà de respectar el que estableix l'article 50.3 de la Llei 1/2005, en quan al respecte del volum edificat preexistent i de la composició volumètrica original prèviament determinada, sense alterar les característiques originals de l'edificació.

- Usos:

En la segona part de les fitxes del present catàleg es relacionen el usos actuals i els nivells d'intervenció admesos per a cada un dels elements que formen el conjunt. A cada element se li designa una lletra, que servirà per la seva localització més entenedora en els croquis posteriors.

De cada element se'n realitza una breu descripció de l'ús actual, d'acord amb els següents conceptes:

- **Habitatge en ús o en desús**

- **Cobert tancat:** Cobert que té tres o quatre de les seves façanes tancades

- **Cobert obert:** Cobert que té dues o més de les seves façanes obertes

- **Granja en ús:** Granja que en l'actualitat està en ús

- **Granja en desús:** Granja no utilitzada

- **Bassa:** Qualsevol excavació o sot gros o petit que s'omple d'aigua, especialment el destinat a recollir l'aigua de pluja, que serveix d'abeurador, de safareig o de rentador, etc.

- **Dipòsit:** Element amb estructura normalment de formigó o plàstic que s'omple d'aigua, especialment el destinat a recollir l'aigua de pluja.

- **Femer:** Lloc per amuntegar els fems

- **Piscina:**

- **Serveis:** Element destinat a donar algun servei específic, com pot ser instal·lacions, equipaments diversos, etc.

- **Turisme rural:** Habitatge destinat a tal efecte

- **Bassa de purins:** Qualsevol excavació, sot gros o petit o element estructural (normalment de formigó) que s'omple de purins

- **Forn:** Lloc tancat emprat antigament per coure-hi aliments

- **Trull:** Antiga premsa de vi, cup.

- **Pou:** Excavació vertical practicada al sòl destinada a treure'n aigua

- **Pallera:** Lloc destinat a guardar-hi la palla

- **Celler:** Petit local subterrani d'una casa, on s'hi sol guardar el vi.

A continuació es defineixen els **Usos Admesos** que els hi és permès assolir a cadascun dels elements relacionats, segons la següent classificació definida a l'article 55.1 del RLUC:

1.- Habitatge familiar

2.- Turisme Rural: Ha de permetre el manteniment de la explotació existent. S'ha de tractar d'una modalitat d'allotjament rural independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal

3.- Usos artesanals: S'admeten vinculats a l'habitatge familiar, en el benentès que en tant que edificacions pròpies del medi rural, són els usos vinculats a l'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, vinculats a la pròpia finca.

4.- Activitats professionals: S'admeten conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn.

5.- Educació en el lleure: S'admeten els usos lúdicofor-matius.

6.- Restauració

7.- Hoteler: Només és admissible si es disposa d'un sostre aproximat de 1.000m². No s'admeten apart-hotels ni els usos d'hotel en condomini.

8.- Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació: Només són admissibles si es disposa d'un sostre mínim de 1000m², i quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius.

- Parament de la façana:

En edificis amb parament de pedra, es conservarà aquest material si està en correctes condicions, també és admès l'arrebossat parcial dels paraments de façana i la pintura amb colors neutres i integrats a l'entorn. En particular si existeix una façana a protegir amb pedra això és determinarà en la fitxa corresponent.

- Color:

El color serà l'original i, a falta de poder trobar aquest, s'admetrà la gamma dels ocres, terrosos i beiges als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana i d'altres que puguin establir diàleg cromàtic amb els colors del edificis preexistents de la zona.

Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat: El negre, ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc...), excepte en

casos molt justificats per consideracions plàstiques.

Els detalls, complements, rètols i resta d'equipament exterior, podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt arquitectònic.

- Ràfecs, encerclats i motlures:

Es restauraran els existents amb el tractament original. En cas de que estiguin revestits, ho podran ser amb arrebossat pintat amb pintura amb pigments naturals.

- Sòcols:

Es restauraran els sòcols existents. En edificis amb paraments de façana revestits, el sòcol podrà ser del mateix revestiment que la resta de la façana o de pedra calcària, acabada a tall de serra o a buixarda.

- Ampits i llindes de finestra i coronaments de façana:

Només es permet la restauració d'aquests elements amb el mateix material que tenien originàriament

- Balcons:

Es restauraran els balcons existents amb els mateixos materials de lloses i baranes que tenien originàriament

- Fusteria:

Seràn de fusta envernissada o pintada ja sigui amb el color original o bé l'adient en el moment de l'actuació. Alternativament es podran utilitzar materials com alumini o PVC sempre i quan siguin de color o

textura neutre i integrat amb els colors del conjunt edificat.

Les obertures en quan a forma i repartiment de fulles i proporcions de les mateixes serà igual o degudament proporcionades amb les originals de l'edifici .

Els vidres dels balcons, galeries, finestres i portes seran obligatòriament transparents o bé rentats a l'àcid. En cas de vitralls emplomats, es restauraran els originals.

- Reixes de finestres:

Es restauraran les existents o es reposaran amb unes d'iguals que les originals.

- Baixants

En la restauració o reposició dels baixants, s'admet la col·locació de tubs de coure, zinc negre i fosa.

- Persianes:

Les persianes podran ser enrotllables, tipus mallorquí, de fusta pintada o de llibret de fusta pintada, sempre que existeixin o hagin existit originàriament a l'edifici.

- Cobertes:

S'utilitzarà preferentment la teula original de l'edifici. A no ser possible s'usaran les ceràmiques o de formigó a imitació de les existents amb color i textura similar a l'original.

- Accessos:

Qualsevol casa a rehabilitar, conservar, reutilitzar o restaurar ha de

garantir en la seva realitat o bé en projecte vinculat a l'actuació un accés correcte des del vial públic més proper. La llicència d'obres implicarà l'obligatorietat de la consolidació de l'accés durant el transcurs de les obres o previ a les mateixes.

- Serveis d'enllumenat i aigua:

Serà de caràcter obligatori la previsió de servei d'enllumenat ja sigui amb electricitat de recursos propis o xarxa general o qualsevol energia alternativa, garantint la potència mínima exigida legalment per a l'ús a que es projecti destinar la masia o casa rural. El mateix s'exigirà en quan a previsió d'aigua ja sigui per xarxa general o qualsevol tipus de proveïment propi o particular. Sense aquests serveis previstos per part del propietari no es podrà autoritzar cap tipus d'actuació.

- Sanejament:

És obligatori assolir un tipus de recollida, evacuació i depuració de les aigües residuals de la masia o casa rural (fosa sèptica degudament ubicada) a excepció de una possible existència de xarxa d'evacuació, per proximitat a algun nucli rural. En ambdós casos s'ha de justificar degudament la seva previsió o existència en la documentació tècnica del document objecte de projecte. En cas de proximitat a nucli sense estar connectat a xarxa de clavegueram a la data d'aprovació del present document serà obligatòria la instal·lació de fosa sèptica degudament legalitzada

Art. 3.- Valoració dels elements catalogats com a masies i cases rurals

3.1.- Descripció de l'interès o valor artístic i/o arquitectònic, paisatgístic i històric i/o social que es donen a la masia en qüestió.

Els valors que s'atorguen a aquests aspectes són:

- **Nul:** El seu valor en l'aspecte a definir no mostra cap tipus de valor a destacar
- **Moderat:** El seu interès en els aspectes a valorar tot i ser representatiu, no representa un aspecte molt destacable, tot i això, s'ha de considerar que el seu valor s'ha de tenir present.
- **Alt:** La seva representativitat en els aspectes que s'avaluen, és considerada d'un gran valor

En cada fitxa es defineix la qualificació d'acord amb les dades obtingudes

3.2.- Grau d'equipament d'infraestructures:

En cada fitxa es determina objectivament quins són els serveis d'enllumenat, aigua, clavegueram i accessos existents en cada cas.

3.3.- Nivell de protecció en relació als elements, part d'ells, entorn o qualsevol altre detall d'interès rellevant per a la seva conservació, restauració, reutilització o rehabilitació.

3.3.1.- El nivell de protecció dels elements catalogats es refereix al seu interès en cada situació, i es concreta en la fitxa de cadascun d'ells.

3.3.2. Respecte als elements que la fitxa defineix com a objecte de protecció degudament justificat, seran preferents les actuacions de Conservació, Restauració, Reutilització i Rehabilitació dels mateixos. En cap cas, es permetrà el seu enderrocament o les obres que suposin un canvi de les característiques tipològiques essencials de l'element catalogat com a protegit.

CS Conservació: S'entén per conservació tota iniciativa que contribueixi a esmenar aquells elements bàsics o usos que són capaços d'afectar la permanència, degradació o la durabilitat de l'element dels seus valors. Aquestes iniciatives no podran suposar l'alteració del caràcter del mateix ni hipotecar altres graus d'intervenció en ell.

RS Restauració: S'entén per restauració el retorn de l'element a la seva configuració formal originària, considerant les modificacions sofertes al llarg del temps, degudes als agents naturals.

RU Reutilització: S'entén per reutilització el fet de dotar a l'element o part d'aquest d'una funcionalitat en les condicions més idònies, encara que el seu ús no sigui l'original.

Les possibles obres que comporti aquesta dotació no podran en cap cas malmetre els seus valors reconeguts.

RE Rehabilitació: S'entén per rehabilitació tota iniciativa que té per finalitat l'adequació de l'element protegit a usos residencials o altres, que necessiten aconseguir determinades condicions de salubritat i habitabilitat. En cap cas la rehabilitació suposarà pèrdua dels valors arquitectònics protegits.

3.3.3. En el cas de rehabilitació o reutilització es recuperaran els elements protegits i les obres s'atendran a les condicions de protecció que, amb caràcter detallat, poguessin establir-se.

3.3.4. S'hauran de respectar les façanes, els buits, els afegits i les obertures, així com els materials existents i els pendents de cobertes.

3.3.5.- Les formes d'actuació de restauració, reutilització i rehabilitació seran opcionals a excepció dels casos en que expressament així s'assenyali en la seva fitxa particular

3.3.6.- Com a conservació s'han d'atendre a uns conceptes mínims, que són els de seguretat (estructural interna i externa), salubritat (normes higièniques mínimes), habitabilitat (normes mínimes que exigeix la legislació) que en cap cas modificaran els elements característics de l'obra original.

3.3.7.- Es podran enderrocar les parts de l'element en estat de ruïna manifesta sempre i quan es reconstrueixin respectant el seu estat primitiu i es redacti un projecte específic a tal efecte d'acord amb el que estableix la normativa específica d'aquest pla especial.

3.4 Elements protegits

Per cadascuna de les masies i cases rurals inclosos en aquest Catàleg, es fa esment a aquells elements de les mateixes o al conjunt d'ells que estan sotmesos a una protecció especial, atenent a les següents especificacions:

A.- Volum: Són els límits físics exteriors de l'element objecte de protecció

B.- Façana: S'entén com a façana el conjunt d'elements arquitectònics, funcionals i ornamentals que formen els murs exteriors de tancament de l'edifici, així com el conjunt de característiques que defineixen la seva tipologia (eixos verticals i horitzontals de composició, proporció de massís-buit, elements volats, textures, etc.)

C.- Coberta: Són el conjunt d'elements arquitectònics funcionals i ornamentals que cobreixen l'edifici, així com les característiques que defineixen la seva tipologia (cornises, ràfecs, materials, pendents, número de vessants, etc.)

D.- Elements comuns: Són els elements d'un edifici que comparteixen les diverses propietats del mateix a excepció de la façana i la coberta (estructura, entrada, caixa d'escala, etc.)

E.- Elements específics: Són els elements històrics, arquitectònics, arqueològics, funcionals, constructius, ornamentals, etc., que pel seu valor individuals s'han de protegir de forma específica i en cada cas queden especificats a la fitxa corresponent.

F.- Elements naturals: Són els elements, principalment vegetals, que formen un espai concret i acotat d'interès suficient per ser objecte de protecció per sí mateix. A més també hi són inclosos els elements que formen unitats paisatgístiques amb l'edifici o el seu entorn més immediat (jardins, boscos, etc.)

Art 4.- Documentació gràfica

Es presenta un plànol de situació, una foto del conjunt, un plànol d'emplaçament i un croquis general. A més de cadascun dels elements del conjunt s'aporta un croquis acotat, una fotografia i un alçat.

En el projecte de rehabilitació, conservació, reutilització o restauració, corresponent s'aportarà informació gràfica amb plànols acotats i reportatge fotogràfic que justifiqui la coincidència de superfícies, cotes, volums i acabats en quan a materials, textures i qualitats de l'estat previ a l'actuació, respecte al contingut de la fitxa de catàleg del Pla Especial vigent en la data de la sol·licitud de la llicència.

Art. 5.- Normes específiques de les edificacions en sòl no urbanitzable.

Les edificacions existents en sòl no urbanitzable que formen part de l'inventari anomenat "altres edificacions en sòl no urbanitzable" tenen caràcter merament informatiu i la seva regulació serà determinada per la legislació urbanística vigent per a aquest tipus d'edificacions

Els propietaris inclosos dintre del present catàleg i prèviament a qualsevol actuació que vulguin efectuar a la edificació han de preveure les actuacions a realitzar d'acord amb les especificacions, i normativa del pla especial del catàleg. Per la concessió de la corresponent llicència municipal d'obres s'ha de redactar el projecte corresponent amb la distinció de obra major o obra menor d'acord amb el que determina la normativa del planejament vigent. L'Ajuntament examinarà la documentació aportada, elaborarà els corresponents informes tècnics i jurídics i si és adient podrà procedir a l'atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres.

Art 6.- Documentació gràfica

Es presenta un plànol de situació, una foto del conjunt, un plànol d'emplaçament i un croquis general. A més de cadascun dels elements del conjunt s'aporta un croquis acotat, una fotografia i un alçat.

En cas de sol·licitud de llicència d'obres, s'aportarà informació gràfica amb plànols acotats i reportatge fotogràfic que justifiqui la coincidència de superfícies, cotes, volums i acabats en quan a materials, textures i qualitats de l'estat previ a l'actuació, respecte al contingut de la fitxa de catàleg del Pla Especial vigent en la data de la sol·licitud de la llicència.