



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal



LLOBERA

TEXT REFÓS
Abril 2011

CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

Equip Redactor:

FPA FERRAN PELEGRINA i Associats



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

4. CATÀLEG DE MASIES

ÍNDEX

1. MEMÒRIA	3
Introducció	3
Objectius i metodologia	4
Críteris D'intervenció.....	5
Context Normatives Vigents.....	5
Identificació de Les Masies Catalogades.....	8
Críteris D'interpretació Del Catàleg	12
2. NORMATIVA.....	14
TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	14
Article 1. Definició, naturalesa i objecte d'aquest pla.....	14
Article 2- Contingut del Catàleg.....	14
Article 3- Documents del Catàleg.....	14
Article 4- Àmbit territorial	15
Article 5- Àmbit temporal, vigència i modificacions d'aquest pla.....	15
Article 6- Modificació del Catàleg	15
Article 7- Obligatorietat i vinculació	16
Article 8- Interpretació	16
TÍTOL II DETERMINACIONS DEL CATÀLEG URBANÍSTIC.....	16
Article 9- Condicions del catàleg	16
Article 10- Definició de masia i casa rural	16
Article 11- Estat de les masies o cases rurals.....	17
TÍTOL III MOTIVACIÓ I DEFINICIÓ DE LA REHABILITACIÓ I LA RECONSTRUCCIÓ	17
Article 12- Masies o cases rurals radicades en sòl no urbanitzable	17
Article 13- Intervencions en sòl no urbanitzable.....	17
Article 14- Reconstrucció o rehabilitació	18
Article 15- Respecte a les raons que motiven la inclusió al Catàleg.....	18
TÍTOL IV.- DE LES L·LICÈNCIES MUNICIPALS DE RECONSTRUCCIÓ O DE REHABILITACIÓ DE LES MASIES I CASES RURALS.....	18
Article 16- Actes subjectes a l·licència municipals	18

Article 17- Caducitat	19
Article 18- Procediment de tramitació de la llicència de reconstrucció o rehabilitació.....	19
Article 19- Documentació de la llicència de reconstrucció o rehabilitació.....	20
Article 20- Llicència de modificacions de l'ús	20
Article 21- Silenci administratiu	21
TÍTOL V.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	21
CAPÍTOL I.- ELEMENTS CONSTRUCTIUS I CAMINS	21
Article 22- Concepte de rehabilitació i de reconstrucció	21
Article 23- Condicions de rehabilitació i reconstrucció	22
Article 24- Volums edificables	22
Article 25- Obertures i elements volats	22
Article 26- Divisió Horitzontal.....	23
Article 27.- Densitat i característiques dels allotjaments.....	23
Article 28- Edificació	23
Article 29- Ampliació d'edificacions existents.....	24
Article 30- Camins	25
Article 31- Serveis complementaris pels interessats.....	25
Article 32 - Prevenció d'incendis	25
Article 33 - Serveis	25
Article 34- Gestió de residus	25
CAPÍTOL II.- VOLUMETRIES I MATERIALS	26
Article 35- Materials i textures en els paraments de façanes i cobertes.....	26
Article 36- Materials i textures en les obertures	26
Article 37- Materials en altres elements constructius	27
Article 38- Respecte a la composició o volumetria originals	27
Article 39- Tipologia constructiva.....	27
TÍTOL VI- USOS.....	29
SECCIÓ I- DISPOSICIONS GENERALS	29
Article 40 - Usos	29
Article 41- Interpretació i altres usos	29
Article 42- Modificació d'usos	29
SECCIÓ II.- USOS	29
Article 43- Habitatge	29
Article 44- Turisme rural	30
Article 45- Activitats agrícoles, ramaderes i forestals	30
Article 46- Activitats d'educació en el lleure	31
Article 47- Activitats hoteleres i de restauració	31
Article 48- Activitats de tallers artesanals.....	31
Article 49- Formes d'actuació.....	31
Article 50.- Receptivitat de les formes d'actuació.....	33
Article 51.- Edificacions existents " Cabanyes"	33
Article 52- Construccions impròpies.....	33
Article 53- Arqueologia rural i preindustrial	33
Article 54- Disposició addicional.....	33
3. FITXES DE MASIES I CASES RURALS	35

1. MEMÒRIA

Introducció

La comarca del Solsonès es caracteritza per la dispersió de la població en masies, construïdes al llarg de la història lligades a l'explotació agrícola, ramadera i forestal.

El municipi de Llobera comprèn les parròquies de Llobera, Perecamps i Torredenegó.

S'inclouen fragments extrets del llibre “**MASIES DEL SOLSONÈS**” del mossèn **Antoni Bach**, per tal de situar els orígens de Llobera.

“A la mitjanja del nou-cents Llobera i Lloberola es trobava tocant a la franja neutral en front de l'Espanya musulmana. Des de la torre de Llobera, sobretot la de Perecamps es dominaven amb la vista les terres baixes fins a les muntanyes de Prades i les d'Aragó”

Les masies que consten des del S.XI no eren molt grans, però tenien altres dependències pels treballadors. Al llarg dels segles han sofert diferents ampliacions i reconstruccions, restant en alguna d'elles murs originaris a l'interior. Els materials utilitzats són la pedra, la terra i la fusta, i com a materials de consolidació el fang i la calç. No es troben façanes de tàpia com passa a altres llocs de Catalunya. Els murs més vells tenen unes amplades entre 60 i 90 cm. En general solen ser edificacions de planta rectangular i coberta a dues aigües amb les pendents a cada cantó de la façana principal situada al sud, algunes, i degut a les modificacions i ampliacions tenen la façana principal a una de les façanes laterals.

A Llobera trobem alguna casa senyorial de tipus gòtic, amb portal de grans dovelles i escalinata exterior que va fins al pis noble, com és el cas de cal Coletes de Torredenegó.

En cursiva també s'incorporen texts extrets del llibre “*la comarca del Solsonès fins al segle XII*”, d'**Antoni Novell i Bofarull**, que ajuden a comprendre la configuració del territori i de les tipologies edificatòries de les masies.

*En aquesta comarca els súbdits conreaven les terres i pagaven el delme i alguns impostos a l'abadia de Solsona, essent la terra hereditària per als qui la cultivaven, sense haver de guardar castells, ni treballar uns dies pel senyor, ni tenir la obligació d'anar a la guerra. **Els masos i els cognoms es conserven**, gràcies a aquesta política des de fa quasi mil anys.* Segons els estudis fets per l'autor, aquests masos tenien característiques similars:

- Cases de planta quadrada o quasi, d'uns 10-14 m de costat.
- Porta situada a migdia. Normalment portes de mig punt.
- Edificació sobre la roca. Les construccions feien el primer metre amb pedra de gres i la resta amb tàpia.
- Les finestres eren molt petites per protegir-se del fred.
- Si hi ha arcades sempre són de mig punt.
- Les parets exteriors solien ser de 80 a 90 cm de gruix i les mitgeres interiors de 60 cm en direcció nord-sud, formant rectangles. Les edificacions més simples es feien amb pedra per fora i tàpia d'argila per dins. Les més riques es feien amb pedra i argamassa.

- Els masos tenien una planta baixa i una planta pis. A la planta baixa hi tenien en un dels rectangles la quadra pel bestiar, a l'altre el foc, la cuina amb bancs o escons, el forn, més allunyat el celler i rebost, a un costat l'escala d'accés al pis superior on hi havia les habitacions. El terra del primer pis inicialment era de lloses de pedra, sovint suportades per voltes de canó de mig punt fetes de pedra.

Amb la pesta del 1348 molts d'aquests masos quedaren deshabitats. Durant els segles XVII i XVIII van assolir el seu màxim esplendor, amb grans ampliacions fetes amb grans carreus treballats de pedra del país

L'antic camí ral de Solsona a Cervera, l'actual carretera C-380, recorre el municipi en diagonal i representa ja des de l'antiguitat el principal eix de comunicacions des del qual surten els camins que van a les diferents masies.

Objectius i metodologia

El principal objectiu és aprofitar el nou marc urbanístic com a oportunitat de recuperar el patrimoni arquitectònic i cultural que representen les masies i cases rurals disseminades pel territori, situades en sòl no urbanitzable, donant les pautes per tal que la seva reconstrucció i rehabilitació es facin respectant els principals valors d'acord a les seves tipologies i la integració a l'entorn.

Això s'aconsegueix ordenant la reconstrucció i rehabilitació d'aquestes edificacions rurals, fent-les compatibles amb la creixent demanda d'aquest tipus d'habitatge i la incorporació d'usos com turisme rural... , junt amb l'aspecte bàsic pel territori com és la conservació dels valors naturals i les activitats agràries, ramaderes i forestals tradicionals que cal potenciar.

Un altre factor important és el valor històric d'aquestes edificacions, el qual cal preservar i recuperar.

La finalitat de la recuperació i preservació de les edificacions és la millora del medi i de l'habitatge rural, protegint també el paisatge, els bens naturals, històrics i culturals, els conreus i espais forestals i la vitalitat rural.

Per a la redacció del catàleg s'ha seguit la següent metodologia: es realitza el treball de camp analitzant les diferents tipologies, usos, estats de conservació, ocupació... per tal de regular els paràmetres per a la reconstrucció i rehabilitació de manera que s'adaptin a cada tipus d'edificació.

Amb l'elaboració del catàleg s'obté una radiografia de l'estat actual de les edificacions rurals, dels seus elements d'interès a protegir, dels usos, ocupacions... A aquests efectes el principal contingut del catàleg són les fitxes de cada edificació que serveixen de base per a extreure'n conclusions i pautes per a la seva protecció i recuperació.

Una vegada detectades les tipologies, estats de conservació... sorgeixen unes pautes per a permetre actuacions de reforma, reconstrucció, rehabilitació i recuperació d'edificacions actualment en ruïnes o en mal estat. Això és així per evitar l'aparició de reconstruccions que no s'adaptin a l'entorn, ja sigui per la seva tipologia com pels materials i elements arquitectònics utilitzats.

Criteris D'intervenció

Els criteris d'intervenció en les edificacions rurals catalogades en aquest document es basen en la recuperació i protecció dels seus elements més característics, per tal de permetre la seva rehabilitació sense perdre el caràcter singular. Partim de la base que les edificacions rurals estan molt ben adaptades i integrades al territori, tan per la seva situació i orientació com pels materials utilitzats, de fet són dels millors exemples de construcció sostenible, totes les masies tenen una orientació a sud i estan ben protegides a nord. D'aquestes observacions es desprenen els següents criteris d'intervenció:

- Recuperació i protecció dels volums, elements arquitectònics i materials originaris, ja que configuren la imatge sobre el territori i en recuperen la història.
- Tenint en compte la importància del medi natural a aquesta zona, un altre dels criteris a tenir en compte és la conservació, protecció i manteniment de la vegetació, cursos d'aigua i camins naturals existents. També es tindrà en compte la integració dels edificis a l'entorn per minimitzar el seu impacte visual, actuant sobre els materials d'acabat.
- La recuperació de les masies ha de comportar facilitats per les activitats agrícoles ramaderes i forestals, ja que tot hi poder incorporar altres usos com residencials, turisme rural, tallers artesanals... les activitats tradicionals també formen part del patrimoni d'un país, alhora que eviten la degradació del medi natural.
- En el cas de les masies històriques, amb poc volum edificat i dificultats d'identificació tipològica, es tindran en compte totes les informacions gràfiques o escrites que permetin reproduir l'estructura original.

Context Normatives Vigents

1.- El Dret Urbanístic i, més concretament, el recent **Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost**, conceptuen com un dels fonaments de l'ordenació urbana i del territori, el **desenvolupament sostenible**.

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

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

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

Aquest Catàleg, doncs, és la plasmació d'aquest principi ordenador de l'activitat urbanística que és el desenvolupament sostenible, és a dir, la utilització racional del territori, la preservació dels espais no urbanitzables i la recuperació d'aquelles construccions que responen a unes qualitats o a unes característiques definides per l'article 47.3 de l'esmentat Decret legislatiu, és a dir, unes raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.

2.- L'any 2002 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei d'urbanisme de Catalunya, l'article 50.2 de la qual ha estat respectat pel vigent Decret legislatiu 1/2005, el qual determina que el planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un **catàleg específic les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació** radicades en sòl no urbanitzable i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació.

La dicció del Decret legislatiu necessita de la conceptualització dels termes emprats, necessita de la distinció de la rehabilitació i de la reconstrucció; de les masies i de les cases rurals i de què suposen les raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. De la correcta interpretació se'n despendrà la inclusió d'unes o unes altres construccions en aquest Catàleg i el millor o pitjor compliment de les disposicions del Decret legislatiu pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i, conseqüentment, el millor o pitjor compliment del principi inspirador del desenvolupament territorial sostenible.

Etimològicament la **reconstrucció** suposa tornar a construir allò que ja havia estat construït en un passat més o menys proper i que, per diverses raons, es troba destruït o en estat ruïnós. En aquest cas, l'antiguitat de la construcció o del temps que faci que es trobi en estat ruïnós no és el què fa que s'inclogui aquesta en el catàleg, sinó que en tot cas seran les raons ja exposades recollides per l'article 47.3 del Decret legislatiu.

La **rehabilitació** suposa, per la seva banda, tornar a fer habitable un espai que, no essent ruïnós, havia estat habitable en el passat i per qualsevol raó, ha esdevingut no habitable i no habitat.

L'aplicació d'aquests criteris suposaria poder aplicar només a construccions deshabitades i ruïnoses. No obstant això, i seguint l'esperit del decret 1/2005, s'ha optat per un criteri prudencial, respectuós amb el medi i amb el principi de desenvolupament territorial sostenible i incloure-hi també aquelles construccions que es troben ubicades en sòl no urbanitzable i poden ser objecte d'obres de reforma, de canvi d'ús i de rehabilitació.

Aquesta darrera raó justifica la inclusió en les fitxes de cada construcció de la descripció de l'estat actual de la masia o de la casa rural.

3.- **La normativa** d'aquest Catàleg es reparteix en cinc títols atenent a les necessitats sistemàtiques i a la lògica ordenació del contingut del Catàleg .

El primer títol defineix la naturalesa i l'objecte del Catàleg urbanístic, el defineix i indica la seva aplicació territorial i temporal, així com el procediment a seguir per interpretar-lo. Resol, també, quins hauran de ser els passos a seguir en cas d'esdevenir necessària la modificació del pla, ja sigui per incorporar-hi noves construccions com per modificar el contingut de la regulació de la reconstrucció o rehabilitació de les ja contemplades.

Aquest primer títol assenyala la composició material del Catàleg , quins són els documents que el componen així com la relació de complementarietat amb la resta de l'ordenació urbanística vigent al municipi, atesa la naturalesa especial d'aquest pla urbanístic.

4.-**El títol segon defineix els conceptes de masia i de casa rural.** Com ja ha s'ha dit, la definició dels conceptes establerts a la Llei és la principal eina per a poder determinar quines construccions són susceptibles d'incloure's en el catàleg de fitxes que forma part del Catàleg .

Es regula que l'estat de les masies i cases rurals no determina la seva inclusió o no en aquest, sinó que únicament dependrà de l'existència de raons legals que així ho justifiquin, fixades a cada una de les fitxes que inclou el catàleg.

5.- **El títol tercer** de la normativa fa referència a la **motivació i definició de la rehabilitació i la reconstrucció**. Aquest títol, doncs, fa referència a les raons que motiven la conservació i la preservació de les construccions radicades en sòl no urbanitzable, raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials; i al concepte de reconstrucció i rehabilitació, distingint-lo d'altres intervencions en les edificacions com la restauració, que és objecte d'una llicència municipal diferent de les que en aquest Catàleg es regulen.

6.-**El títol quart** de la normativa indica el procediment administratiu a seguir per a la petició i per a la concessió de les **licències urbanístiques** per a la rehabilitació i la reconstrucció de les construccions catalogades en les fitxes del Catàleg .

Atès el Text refós de la Llei d'urbanisme, les llicències podran ser de tres classes, **de rehabilitació, de reconstrucció i de modificació d'usos**.

Com ja s'ha explicat en el punt anterior, la distinció entre rehabilitació i reconstrucció motiva la separació entre dos tipus diferents de llicència a més de la llicència pròpia del canvi d'usos, que és la llicència requerida per a poder destinar la construcció a un o un altre ús dels permisos per l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

7.- **El títol cinquè** es divideix en **dos capítols**, el primer dedicat a la determinació dels elements constructius i als camins que duguin fins a les construccions a preservar o a conservar i, el segon capítol es dedica als materials i a les volumetries a respectar en la rehabilitació o reconstrucció.

No és gratuït regular els materials, les volumetries o els elements constructius, ja que la finalitat de preservar i recuperar una construcció pel seu interès arquitectònic, històric, paisatgístic, social o mediambiental suposa que aquesta construcció haurà de respectar allò que es recuperi o rehabiliti, tant en volum com en materials i elements constructius.

8.- **El sisè títol es dedica a regular els usos** a què poden destinar-se les masies i cases rurals que hagin estat objecte de preservació o conservació als quals fa referència l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, és a dir, es poden destinar a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.

Aquest títol exposa detalladament quins volums de les construccions i en quines condicions es poden destinar a cada ús i quins requeriments tècnics i administratius són necessaris.

9.- Pel què fa a les **fitxes de catalogació de les masies i cases rurals** d'aquest Catàleg , aquestes s'han realitzant partint d'allò que l'Associació Catalana de Municipis i Comarques i el Departament de Política Territorial i Obres Públiques van convenir el dia 23 de desembre de 2004.

Les fitxes del catàleg, es concreten en tres paràmetres.

La primera columna inclou els plànols de situació, l'ortofotomapa, sempre sobre cartografia Institut Cartogràfic de Catalunya, en escala 1/5000. Igualment es dibuixa un croquis de la casa o conjunt amb indicació dels pendents d'aigua i l'orientació nord.

La segona columna conté les fotografies més representatives de les edificacions i una breu explicació dels trets més representatius.

La tercera columna conté les coordenades UTM les dades cadastrals de la finca, la descripció de les edificacions i de l'entorn paisatgístic, el seu estat de conservació, els camins d'accés, serveis... en general l'estat actual. Seguidament es concreten els principals trets de la normativa aplicable respecte a les edificacions, usos i elements a protegir.

Pel que fa als usos possibles que es pot donar a la masia o casa rural, atenent a les particularitats del medi rural i les transformacions socials degudes, fonamentalment, al canvi econòmic de la vida rural, s'ha optat per determinar que l'habitatge ha de mantenir el caràcter residencial encara que s'hi desenvolupin activitats hoteleres o de turisme rural. O sigui les instal·lacions annexes a un equipament hotelier, de turisme rural o d'educació en el lleure, podran instal·lar-se en els volums annexos que originàriament tenien una funció d'espais destinats a l'activitat agrícola i ramadera de l'ús propi del medi. Igualment, en el cas de desenvolupar-hi activitats artesanals, seran aquests annexos els que acolliran, preferentment, les instal·lacions de l'activitat.

Les ampliacions de les masies i cases rurals, que seguiran el procediment establert a l'article 48 del TRLUC, es troben limitades a dues condicions. Per una banda l'ampliació únicament s'admet quan l'edificació es destina a un ús col·lectiu, i, per altra banda es limita a la no afectació dels valors arquitectònics, artístics, històrics o paisatgístics. També s'imposa una limitació a la divisió en propietat horitzontal, que se n'haurà de justificar la necessitat de procedir a aquesta. Finalment, en les fitxes es determina la conservació singular d'algun des elements de la casa o masia catalogada si n'existeixen.

10.- La normativa que acompanya aquest Catàleg, si bé està restringida a les masies i cases rurals en ell contingudes, pretén ser completa i ordenar tots els aspectes de la reconstrucció o rehabilitació d'aquestes.

El criteri que s'ha optat és per un redactat simple i clar, que deixi poc lloc a les interpretacions no volgudes i que delimiti clarament les condicions d'edificació, de materials i textures.

Identificació de Les Masies Catalogades

Les edificacions rurals existents al municipi i que formen part del catàleg a trets generals queden integrades al seu entorn natural i formen part de la seva riquesa.

La situació de les masies respecte el territori és diversa i en determina els seus usos. En general les masies de Llobera queden situades sobre turons i llocs elevats respecte el territori, amb usos predominants de l'agricultura i ramaderia. Les edificacions deshabitades es situen properes a la carretera C 380, i per tan amb molt bona comunicació, o bé a les zones més allunyades del sector nord-oest del municipi, amb vegetació abundant i riquesa paisatgística, de manera que amb els nous usos admesos a l'article 47.3 de la LUC es pot potenciar la seva recuperació.

En tots els casos les edificacions estan molt lligades al seu entorn natural i és bàsic la seva preservació, tan de les zones forestals, riberes, camps de conreu...

S'inclouen al catàleg les masies tradicionals que continuen o estaven vinculades a activitats pròpies del SNU i que cal preservar o recuperar pel seu valor arquitectònic,

històric, etnològic, paisatgístic o social. Per tan els edificis que tenen valor constructiu tradicional, que han estat històricament vinculats amb el territori i en formen part del paisatge o que tenen una importància per la conservació o recuperació d'activitats històriques agràries, ramaderes o forestals. També s'inclouen cases rurals de menys antiguitat que estan relacionades amb activitats pròpies del SNU i tenen una importància per la conservació o recuperació d'activitats agràries, ramaderes o forestals.

El Pla conté un a total de 74 edificis en fitxes detallades on s'identifica el nom, la localització, any o època, tipologia, estructura, coberta, ús actual, estat de conservació, serveis existents, superfície, accés, condicions d'edificació, propietari cadastral. La documentació gràfica consta de plànol de situació i fotografia.

El Pla distingeix les masies i cases rurals de valor arquitectònic i altres edificacions masies i cases rurals, a fi de determinar el nivell de protecció.

Les primeres tenen una descripció específica i una valoració que justifica les raons de la seva importància patrimonial i arquitectònica que obliguen a la protecció. La categoria d'intervenció fixa uns nivells de protecció sobre l'edificació, l'espai lliure, l'espai edificable i l'entorn.

A continuació s'adjunta la relació d'edificis inclosos en el Catàleg :

a. Són objecte del catàleg de masies i cases rurals les següents:

	IDENTIFICACIÓ	NOM	NUCLI
01	311	Arceda	Llobera
02	319	Barcons	Llobera
03	116	Bertrans	Peracamps
04	208	Bosch, Cal	Torredenagó
05	207	Cantó, Cal	Torredenagó
06	206	Coletes, Cal	Torredenagó
07	127	Comadòria	Peracamps
08	128	Cuadros	Peracamps
09	117	Duàrria	Peracamps
10	308	El Boix	Llobera
11	309	El Brunar	Llobera
12	321	El Castell Casa Antiga	Llobera
13	323	El Castell de Llobera	Llobera
14	133	El Corralot	Peracamps
15	303	El Fonollet	Llobera
16	312	El Llord	Llobera
17	140	El Paller de Soledevall	Peracamps
18	302	El Prat	Llobera
19	205	El Vendrell	Torredenagó
20	112	Falou	Peracamps
21	121	Farré	Peracamps
22	204	Gall, Cal	Torredenagó
23	123	Ginc, Cal	Peracamps
24	103	Guerres	Peracamps
25	306	Guitó, Cal	Llobera

26	301	Hostal de Molins	Llobera
27	307	Hostal del Boix	Llobera
28	114	Joanot, Cal	Peracamps
29	119	La Birrota	Peracamps
30	134	La Casanova de Peracamps	Peracamps
31	316	La Coma	Llobera
32	202	La Melgosa	Torredenagó
33	105	La Sala	Peracamps
34	108	La Sala, Caseta de	Peracamps
35	317	La Serra	Llobera
36	318	La Serra, Caseta de	Llobera
37	122	La Torre	Peracamps
38	315	La Vila, Caseta de	Llobera
39	136	l'Aleix, Ca	Peracamps
40	209	L'Anton Coix	Torredenagó
41	203	Les Prades	Torredenagó
42	201	L'Espelta	Torredenagó
43	102	l'Espelta ,Caseta de	Peracamps
44	305	Llangardaix, Cal	Llobera
45	320	Llavall	Llobera
46	115	Martinet	Peracamps
47	138	Mascantoria, Cal	Peracamps
48	113	Melció, Cal	Peracamps
49	120	Mingo, Cal	Peracamps
50	304	Molins	Llobera
51	324	Monje, Cal	Llobera
52	135	Montraveta	Peracamps
53	101	Moragueres	Peracamps
54	111	Palet	Peracamps
55	124	Parés	Peracamps
56	118	Pere Pastor, Cal	Peracamps
57	143	Peracamps	Peracamps
58	129	Piteu de Baix	Peracamps
59	325	Rectoria de Llobera	Llobera
60	212	Rectoria de Torredenagó	Torredenagó
61	210	Rovirasansa	Torredenagó
62	131	Sastre, Cal	Peracamps
63	126	Secanella	Peracamps
64	125	Solé Desposada	Peracamps
65	109	Soledemunt	Peracamps
66	110	Soledevall	Peracamps
67	106	Tubells	Peracamps
68	107	Tupins	Peracamps
69	314	Vila ,Cal	Llobera
70	104	Vila de Gola de Bous	Peracamps
71	132	Viladot	Peracamps
72	310	Vilamorós	Llobera
73	313	Xima, Cal	Llobera
74	137	Ximperi, Cal	Peracamps

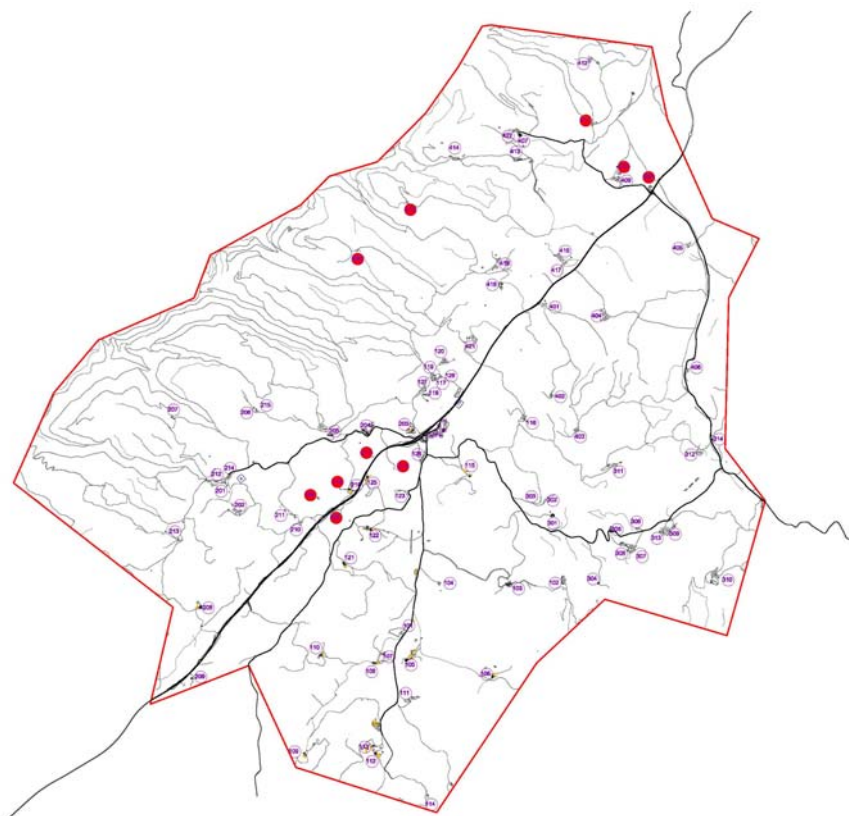
De les taules s'extreuen els següents percentatges:

OCUPACIÓ:

Habitatge lligat a l'explotació	70,60 %
Segona residència	5,90 %
Turisme rural	1,50 %
Desocupat	19,10 %
En obres	2,90 %

Observacions:

- La gran majoria de les masies estan habitades permanentment i relacionades amb les activitats agrícoles, ramaderes i forestals.



El 19,10 % de les masies estan desocupades, a banda de quatre masies que queden situades a les cotes altes del municipi: cal Vilamorós, Comadòrria, cal Xima i la caseta de la Serra, les altres nou queden al costat de la carretera de Solsona C-380. Aprofitant la bona comunicació que representa la carretera caldria recuperar l'activitat a aquestes masies amb les possibilitats que ofereix l'article 47.3 de la LUC, potencial el turisme rural, els

tallers artesanals,

ESTAT DE CONSERVACIÓ:

Molt bo	1,50 %
Bo	38,20 %
Bo/millorable	17,60 %

Millorable	20,05 %
Deficient	7,35 %
Ruïnes	8,90 %
Obres	2,90 %

Observacions:

- Gairebé la meitat de les masies tenen un estat de conservació bo. Es tracta d'un municipi amb molta tradició agrícola i ramadera, fet que ha contribuït al manteniment i conservació de les edificacions.
- Caldria donar a conèixer a la població les ajudes per a la rehabilitació de les edificacions.

Críteris D'interpretació Del Catàleg

Definicions:

- Volum adossat integrat: cos literalment adossat al cos principal amb un estil constructiu que segueix o s'adapta a les pautes pròpies o tradicionals de la zona.
- Volum adossat no integrat: cos literalment adossat al cos principal amb un estil constructiu que no segueix o no s'adapta a les pautes pròpies o tradicionals de la zona.
- Volum annex integrat: cos no adossat al cos principal sinó desplaçat diversos metres amb un estil constructiu que segueix o s'adapta a les pautes pròpies o tradicionals de la zona.
- Volum annex no integrat: cos no adossat al cos principal sinó desplaçat diversos metres amb un estil constructiu que no segueix o no s'adapta a les pautes pròpies o tradicionals de la zona.
- Obra nova: construcció de nova planta en la qual es pot executar l'ampliació en cas d'absència d'altres volums.

Canvis d'ús:

- S'admeten sempre que el nou ús sigui comprès com a ús admès al Catàleg.
- S'admet al cos principal i en els volums integrats
- S'admet en volums no integrats en cas d'inexistència de volums integrats o en cas d'insuficiència justificada i manifesta dels volums integrats ja en ús, i sempre, prèvia adequació mitjançant obres d'integració amb tècniques i materials adients.

Cossos adossats al cos principal:

- Si són de baixa entitat, és a dir, si representen menys d'un 20% del conjunt, es consideren un volum conjunt amb el cos principal independentment de les

diferències volumètriques.

Volums no integrats adossats a volums integrats:

- Si són de baixa entitat, és a dir, si representen menys d'un 20% del conjunt, es consideren un volum conjunt amb el volum integrat independentment de les diferències volumètriques.

Obra nova (edificis auxiliars):

- No s'ha d'adossar al cos principal
- S'ha d'ubicar a una distància compresa entre els 6 i 15 m. i preferiblement al marge del camp de visió de la façana principal de la masia o casa rural o la façana amb elements protegits.

Metodologia per acreditar l'existència d'una masia o casa rural i la inclusió al Catàleg:

- Visita i comprovació de l'existència efectiva d'una construcció amb aparença d'habitatge i volum suficient per a les condicions objectives d'habitabilitat.
- No és possible acreditar l'ús d'habitatge, quan no sigui possible apreciar i descriure l'antiga volumetria del volum tret que s'aporti documentació gràfica o registral d'interpretació directa. En tot cas, l'arrencada de la coberta o ràfec, es considera suficient per a descriure el conjunt.
- Encara que no formin un conjunt arquitectònic únic, es permet l'agrupació de volums annexos integrats a un cos principal inclòs en una fitxa del catàleg, sempre que es trobin a la mateixa finca o en finca contigua.

2. NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició, naturalesa i objecte d'aquest pla

1.- Aquest Catàleg urbanístic pel qual es cataloguen i regulen les masies i les cases rurals edificades en sòl no urbanitzable és l'instrument d'ordenació de totes aquelles que siguin objecte de recuperació o preservació d'acord amb el què disposen els articles 50.2, 47.3 i 58.9.d el Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (modificat pel Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística).

2.- L'objecte d'aquest Catàleg urbanístic és, juntament amb allò indicat a l'apartat primer, el desenvolupament sostenible del municipi de Llobera, entès com la utilització racional del territori i el medi ambient; comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén preservar un model d'ocupació del sòl globalment eficient per a la sostenibilitat del territori i que, en definitiva, és el model tradicional de les edificacions rurals, complementari de l'ocupació urbana de determinades àrees del territori.

Article 2- Contingut del Catàleg

El contingut propi d'aquest pla el formen aquelles determinacions de caràcter normatiu bàsic contingudes als plànols d'ordenació, en aquestes normes urbanístiques i en les fitxes de les masies o cases rurals que aquest pla ordena.

El catàleg incorpora els documents que indica l'article següent d'aquesta normativa.

Article 3- Documents del Catàleg

Aquest Catàleg es compon dels següents documents:

a.- Memòria justificativa.- Raona i exposa els criteris adoptats, pel què fa a les raons previstes a l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, en la redacció fet per la Llei 10/2004, que determina la preservació i recuperació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable.

b.- Plànol de situació.- Aquest es realitzarà sobre la base topogràfica de l'Institut cartogràfic de Catalunya i s'hi indicaran gràficament les masies i cases rurals objecte del Catàleg i catalogades en aquest.

c.- Llistat de totes les masies i cases rurals objecte del catàleg.

d.- Normativa.- Relació de disposicions que, juntament amb la resta de la documentació que conforma el Catàleg, regula les possibles actuacions en sòl no urbanitzable.

e.- Fitxes individuals de cada masia o casa rural.- Relació de masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació o de preservació. Aquestes fitxes inclouen, com a mínim, les següents especificacions:

1. El plànol de situació i l'ortofotomapa realitzats sobre les bases de l'Institut Cartogràfic de Catalunya. S'hi inclouran, també, les referències cadastrals quan se'n tingui coneixement.
2. Estat actual de la masia o casa rural i els usos a què es destina.
3. Descripció històrica i estilística
4. Raons legals que justifiquen la recuperació o la preservació de la masia o de la casa rural, d'acord amb allò que disposa l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
5. Determinacions normatives, sobre la base de la definició del volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, amb indicació de les actuacions permeses i les exigides, i amb valoració, cas per cas, de l'aplicació de l'article 50.3, in fine, del Text refós de la Llei d'urbanisme

Article 4- Àmbit territorial

L'àmbit territorial del Catàleg es circumscriu al municipi de Llobera i forma part del seu planejament urbanístic.

Article 5- Àmbit temporal, vigència i modificacions d'aquest pla

Aquest Catàleg, que entrarà en vigor el dia posterior a la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, tindrà una vigència indefinida, llevat que sigui modificat d'acord al procediment establert a l'article següent.

Article 6- Modificació del Catàleg

- 1.- En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i les determinacions d'aquest Catàleg.
- 2.- La modificació s'haurà d'ajustar a allò que estableix l'article 94 del Decret legislatiu 1/2005.
- 3.- L'alteració del contingut del Catàleg s'ha de fer mitjançant la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment que per la seva aprovació.

4.- El projecte de modificació del Catàleg haurà de tenir el grau de precisió pròpia del pla d'ordenació, i ha de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions.

Article 7- Obligatorietat i vinculació

Les determinacions i les disposicions d'aquest Catàleg vinculen tant les administracions com els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

Article 8- Interpretació

1.- Les determinacions del Catàleg i d'aquestes normes s'interpretaran amb el seu contingut, objectius i finalitats expressades en la memòria.

2.- Els dubtes interpretatius produïts per contradiccions entre les diferents parts del pla, s'hauran de resoldre cercant una interpretació harmònica entre els diferents preceptes discordants i, en cas de no ser possible aquest, s'optarà per aquelles determinacions que impliquin uns majors nivells de protecció i uns menors usos i edificabilitat.

3.- En cas de no resoldre's aquesta discordança, i sempre que en el dubte d'interpretació hi intervinguin, el sentit d'aquestes prevaldrà, en tot cas, sobre les determinacions del plànol de caràcter general i de la resta de la normativa. Accessòriament, i en cas de resultar necessari, s'aplicaran els criteris establerts amb caràcter generals a l'article 10 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

4.- En tot cas, aquest Catàleg no pot entrar en contradicció amb el planejament general.

TÍTOL II DETERMINACIONS DEL CATÀLEG URBANÍSTIC

Article 9- Condicions del catàleg

1.- El catàleg de masies i cases rurals conté les fitxes corresponents a totes les unitats del llistat de masies i cases rurals del llistat d'elements als quals és aplicable aquesta normativa.

2.- Les fitxes del catàleg contenen les especificacions normatives concretes respecte de les condicions d'edificació i ús referides al propi edifici catalogat.

Article 10- Definició de masia i casa rural

1.- Als efectes d'aquest pla es consideren "masies" el conjunt d'edificis o volums edificats originàriament destinats a habitatge i a la producció agrícola-ramadera, explotats unitàriament en règim primordialment familiar. Les masies, doncs, es compondran als

efectes d'aquest Catàleg , com la unió, contínua o discontinua, de diferents volums d'edificació.

2.- S'entén per *cases rurals* les construccions d'un sol volum originàriament destinats a l'habitatge o a la producció agrícola.

3.- Queden excloses del concepte de masia o casa rural, les instal·lacions que estiguin situades a les immediacions de les principals i no formin part de la seva volumetria original.

4.- Tampoc formen part de les masies o cases rurals els cossos de l'edificació i els coberts destinats a activitats agrícoles o ramaderes; els quals rebran un tracte diferenciat i s'ajustaran a les disposicions específiques que determinin las Normes Urbanístiques del POUM de Llobera

5.- Les masies i cases incloses en aquest catàleg són aquelles que, situades en sòl no urbanitzable, s'han de preservar i recuperar mitjançant la rehabilitació o la reconstrucció ateses les raons explicitades per l'article 47.3 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per a destinar-les a qualsevol dels usos previstos en aquest.

Article 11- Estat de les masies o cases rurals

L'estat actual de cada una de les masies o cases rurals incloses en aquest catàleg no determina la seva inclusió o no en aquest, sinó que únicament dependrà de l'existència de raons legals que així ho justifiquin, fixades a cada una de les fitxes que inclou el catàleg. Veure l'apartat dels "Criteris d'interpretació del catàleg".

TÍTOL III MOTIVACIÓ I DEFINICIÓ DE LA REHABILITACIÓ I LA RECONSTRUCCIÓ

Article 12- Masies o cases rurals radicades en sòl no urbanitzable

Les masies o cases rurals radicades en sòl no urbanitzable catalogades en aquest Catàleg podran ser objecte de reconstrucció o rehabilitació d'acord amb les disposicions del capítol quart d'aquesta normativa i de les determinacions de les fitxes incorporades al Catàleg .

Article 13- Intervencions en sòl no urbanitzable

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen a aquestes normes per a cada tipus de sòl i ús.

Igualment , qualsevol intervenció en sòl no urbanitzable s'haurà d'ajustar a les *directrius de preservació en front de riscos d'inundació* de l'article 6 i de les Disposicions Transitòries primera i segona del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006 de 18 de juliol).

Article 14- Reconstrucció o rehabilitació

1.- La reconstrucció o la rehabilitació hauran de justificar-se en les pròpies fitxes, d'acord amb l'article 47.3 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per raons:

- a.- arquitectòniques
- b.- històriques
- c.- mediambientals
- d.- paisatgístiques
- e.- socials

2.- Els articles 24 i següents d'aquesta normativa determinaran les condicions de l'edificació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable i determinaran l'abast de la reconstrucció i de la rehabilitació.

Article 15- Respecte a les raons que motiven la inclusió al Catàleg

1.- L'existència d'aquest Catàleg ve motivada per l'interès social i local de preservar el patrimoni rural en les millors condicions possibles. Per aquesta raó, tant el Text refós de la Llei d'urbanisme com aquesta normativa estableixen unes raons que en motiven la possible reconstrucció o rehabilitació.

2.- La fitxa de cada masia o casa rural explicita quines d'aquestes raons legals justifiquen la rehabilitació o reconstrucció de l'immoble.

3.- En tot cas, l'eventual reconstrucció o rehabilitació, en la mesura del que determinin els articles 24 i següents, haurà de respectar aquestes raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials tant en el projecte final com en l'execució dels programes de reconstrucció o de rehabilitació.

TÍTOL IV.- DE LES LLICÈNCIES MUNICIPALS DE RECONSTRUCCIÓ O DE REHABILITACIÓ DE LES MASIES I CASES RURALS

Article 16- Actes subjectes a llicència municipals

1.- Estaran subjectes a llicència urbanística municipal la reforma, la reconstrucció i la rehabilitació de les masies i cases rurals recollides en present catàleg, en la mesura del que es disposa als articles 36 i següents d'aquesta normativa.

2.- També estaran subjectes a llicència urbanística les següents activitats:

- a.- La instal·lació de coberts i altres estructures prefabricades o no, destinades a qualsevol ús, compatible o no amb l'ús de la masia o casa rural.

b.- La col·locació de rètols o indicacions a la casa rural o masia quan se n'alteri l'aparença exterior.

c.- La modificació dels usos a què es destinin les masies i cases rurals regulades per aquest Catàleg

d.- La resta d'activitats recollides a l'article 179 del I Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3.- Els projectes que requereixin llicència per la reconstrucció i rehabilitació es regiran pel règim determinat a l'article 50 del TRLUC.

4.- Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal d'acord amb el règim establert per TRLUC (art. 50.1) i ordenances municipals.

5.- La resta d'actuacions que no suposin la rehabilitació ni reconstrucció de masies i cases rurals, seguiran el procediment establert amb caràcter general pe l'article 48 del TRLUC i les ordenances municipals.

6.- No es podrà concedir cap llicència que no respecti els usos i volums determinats en el darrer capítol d'aquest títol.

7.- En cap cas la inclusió d'una masia o casa rural dins d'aquest Catàleg podrà suposar una llicència presumpta.

8.- La inclusió d'una masia o casa rural en aquest Catàleg tampoc obliga a l'Ajuntament a concedir totes les llicències que sobre aquesta es sol·licitin.

Article 17- Caducitat

1.- Totes les llicències tenen un termini per a començar i per a acabar les obres.

2.- Es produeix la caducitat de la llicència un cop exhaurits ambdós terminis sense haver començat o sense haver acabat les obres.

Article 18- Procediment de tramitació de la llicència de reconstrucció o rehabilitació

Les sol·licituds de llicències urbanístiques afectes a aquest Catàleg es formularan, dirigides a l'alcaldia i subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi, mitjançant imprès normalitzat per l'ajuntament on constaran els següents extrems:

a.- Nom, cognoms, domicili, número del document nacional d'identitat de l'interessat quan aquest sigui una persona física; raó social, domicili, dades de la inscripció al corresponent registre públic i, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica

b) Nom, cognoms, domicili, número del document nacional d'identitat i qualitat en què obra el signant, quan s'actuï per representació;

- c) Situació, superfície i pertinença de la finca i ús al qual es pretén destinar la masia o casa rural per la qual es sol·licita llicència;
- d) Documentació necessària;
- e) Data i lloc.

Article 19- Documentació de la llicència de reconstrucció o rehabilitació

Tant el projecte d'aquestes actuacions com, en el cas que sigui necessari, el Catàleg urbanístic formulat pel seu compliment han d'incloure, juntament amb el projecte arquitectònic que incorpori l'estudi de les volumetries a respectar, la següent documentació:

A) En cas de ser obres que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents d'acord amb la normativa urbanística local, serà necessari

- Projecte tècnic bàsic i d'execució degudament visat pel col·legi professional que correspongui
- Document que declari l'assumpció de les obres per part d'un tècnic competent.
- Plànol de situació
- Pressupost detallat
- Fotocòpia de la llicència fiscal del constructor
- Compromís de restablir o executar els serveis urbanístics, garantint el compromís mitjançant aval o dipòsit.
- Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.

B) En cas de ser obres que no alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents:

- Projecte signat per tècnic de grau mig.
- Document que declari l'assumpció de les obres per part d'un tècnic competent.
- Plànol de situació.
- Pressupost detallat
- Fotocòpia de la llicència fiscal del constructor.
- Compromís de restablir o executar els serveis urbanístics, garantint el compromís mitjançant aval o dipòsit.

Article 20- Llicència de modificacions de l'ús

1.- Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:

- Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència als vials, siguin públics o particulars. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i es precisarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.
- Plànol de plantes i façanes amb les seccions que resultin necessàries per a la seva completa comprensió.
- Indicació de canals d'accés als serveis, i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
- Justificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al seu nou ús conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència a l'acompliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, precisos per a l'ús pretès.

2.- Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici comporti així mateix la realització d'obres d'ampliació o reforma, serà necessari que, a més, s'acompleixin les prescripcions establertes per a la classe d'obres de les quals es tracta.

Article 21- Silenci administratiu

El sentit positiu del silenci administratiu en la matèria s'entén com a regla general. Ara bé, en cap cas es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la normativa urbanística o el planejament urbanístic.

TÍTOL V.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I.- ELEMENTS CONSTRUCTIUS I CAMINS

Article 22- Concepte de rehabilitació i de reconstrucció

1.- S'entén, als efectes d'aquest Catàleg, per rehabilitació, restituir una masia o casa rural al seu primer estat. La rehabilitació pot incorporar la modificació de l'estructura interior o exterior.

Les obres que no afectin l'estructura estaran sotmeses a llicència urbanística municipal, i es regiran pel que disposa l'article 16 d'aquest Catàleg.

2.- La rehabilitació no inclou ni la millora ni l'ampliació de la volumetria original. En cas d'existir coberts i volums aliens a la volumetria original de baixa qualitat, edificats a posteriori, aquests no podran ésser rehabilitats sinó que hauran de tendir a la seva demolició per retornar la masia o casa rural al seu estadi primitiu.

3.- S'entén, als efectes d'aquest Catàleg , per reconstruir, construir de nou sobre les bases de la masia o casa rural original. No s'admet, doncs, en la reconstrucció, l'aplicació d'una volumetria diferent de l'original.

4.- Tal i com indiquen els articles 13 i 14 d'aquesta normativa, en la reconstrucció s'haurà de respectar la casa rural o masia original, és a dir, la casa o masia que ha merescut ser inclosa en aquest Catàleg . En aquest sentit s'hauran de respectar els materials i les textures emprades en els paraments verticals i a les teulades.

Article 23- Condicions de rehabilitació i reconstrucció

1.- Les actuacions a realitzar es faran de manera que es conservin els elements arquitectònics, les solucions constructives originals, els materials d'acabat, els tipus d'obertures exteriors, les proporcions entre espais buits i espais edificats i els espais lliures privats.

2.- Les actuacions de rehabilitació i reconstrucció hauran de respectar necessàriament el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original.

3.- No es permet l'enderroc total o parcial de façanes i cobertes, llevat d'obertura d'expedient de ruïna.

Article 24- Volums edificables

1.- Les actuacions de rehabilitació i reconstrucció hauran de respectar necessàriament el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original.

2.- En cas de masies o cases rurals en estat de ruïna parcial o total, convenientment declarada per resolució de l'ajuntament, es permetrà la consolidació o reconstrucció de l'edifici o la part afectada emprant els mateixos materials de l'edificació primitiva en els acabats i en els paraments exteriors.

3.- En cas d'ampliacions, l'alçada de les construccions de nova planta no serà superior a la de l'edifici principal preexistent.

Article 25- Obertures i elements volats

1.- No s'admeten noves finestres, portals o obertures que no fossin presents en l'edificació original, exceptuant els casos que es justifiqui la seva necessitat per condicions d'habitabilitat, i realitzant un estudi de la composició de la façana resultant.

2.- La reconstrucció de balcons o finestres es realitzarà amb fusta, amb les mateixes característiques formals que els originals.

Article 26- Divisió Horitzontal

1.- Com a norma general no s'admetrà la divisió horitzontal dels béns immobles objecte d'aquest Catàleg .

2.- La divisió horitzontal només s'admetrà si així ho determina la fitxa de la masia o casa rural corresponent i en reconeixement de situacions històriques o preexistents, fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència amb les condicions següents:

- Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
- La quantia d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de 350 m² pel primer habitatge (principal) i de 150 m² la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà un PEU.
- 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.

3.- Únicament s'admetrà la divisió horitzontal amb l'atorgament d'una llicència urbanística. Per a l'atorgament d'aquesta llicència caldrà que el tècnic municipal hagi emès un informe que serà preceptiu i vinculant en cas de denegar la llicència. La sol·licitud de divisió horitzontal, a més dels plànols pertinents, haurà d'expressar la raó que motiva la necessitat de la divisió i el destí de les unitats registrals resultants.

Article 27.- Densitat i característiques dels allotjaments

Les edificacions existents que es destinin a turisme rural en la seva especificitat d'allotjament independent o ús residencial turístic, tindrà la següent limitació.

- Les característiques mínimes de l'allotjament seran les que disposa la normativa sectorial vigent.
- El nombre d'allotjaments que pot acollir cada masia o casa rural no superarà el resultat de dividir per 150 m² la superfície construïda de l'edificació.
- Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.

Article 28- Edificació

1.- La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar, en allò possible, el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original.

2.- Els edificis seran adequats a la seva condició rústica i utilitzaran els materials tradicionals de façana i coberta. Excepcionalment i justificada, altres que no contrastin

amb l'entorn, procurant fer servir els sistemes constructius que no afectin la imatge original de la masia.

3.- Les ampliacions permeses se situaran a més de 3 m de l'eix central dels camins existents, i a 6 m si són camins d'interès comarcal. La distància mínima que cal deixar a les carreteres locals i comercials és de 18 m i a les carreteres Nacionals és de 25m. La distància que es deixarà al pas de les vies del tren és, com a mínim, de 20m.

Article 29- Ampliació d'edificacions existents

1.- En general no estan admeses les ampliacions de les edificacions, ni, per tant, la construcció de nous volums.

2.- Es permetrà l'ampliació en els casos en que la recuperació de la masia o casa rural es destini a un ús col·lectiu i requereixi una ampliació localitzada.

En aquest cas, es permetrà l'ampliació prioritzant la reutilització i transformació de les edificacions annexes existents i evitant al màxim les noves ocupacions. Aquesta ampliació ha de ser la mínima imprescindible i directament relacionada amb el nou ús de l'assentament.

3.- S'entén per ampliació l'afegiment de cossos annexos a un edifici existent per formar un únic conjunt edificat.

Quan ho requereixin motius d'ordre arquitectònic, funcional o de millor adaptació topogràfica o paisatgística, degudament justificats, es permetrà resoldre l'ampliació en forma d'edificació exempta, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions del conjunt. En tot cas, el nou volum haurà d'implantar-se el més a prop possible de l'edificació primigènia i mai a una distància superior a 50 metres.

4.- Les ampliacions permeses es realitzaran sota el principi de composició harmònica del conjunt que resulta de la descripció de les fitxes del catàleg i, per descomptat, no poden malmetre els valors arquitectònics, històrics o paisatgístics del conjunt edificat.

5.- Llevat que ho exigeixi el principi establert a l'apartat anterior, les ampliacions no superaran l'alçària de 7 metres de mitjana a les façanes de l'edificació, mesurats des de les cotes del plànol topogràfic aportat fins a la intersecció del plànol de coberta, o la seva prolongació amb el plànol de façana, ni superarà les tres plantes. La planta baixa serà sempre la primera planta accessible des del nivell del terreny i no tindrà consideració de planta soterrània.

6.- Quan la masia es destini a habitatge permanent, excepcionalment, s'admetrà l'ampliació del volum fins a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

7.- En general només s'admeten ampliacions una sola vegada. S'exceptuen aquells supòsits de finques en les quals puguin identificar-se més d'una edificació o conjunts d'elles, clarament individualitzades, en els quals aquest criteri d'esgotament de la capacitat edificatòria operarà de forma independent per a cadascuna d'aquelles unitats.

Article 30- Camins

S'aplicarà el que disposa l'articulat de les Normes Urbanístiques del POUM Llobera, el que disposi la legislació sectorial, i l'Ordenança Municipal reguladora dels camins si n'hi ha.

Article 31- Serveis complementaris pels interessats

1.- La instal·lació per part dels interessats de línies elèctriques o telefòniques hauran d'anar soterrades com a mínim fins a 50 metres de la casa. La rehabilitació o la reconstrucció, doncs, no poden suposar l'aparició d'instal·lacions aèries a l'entorn de les masies o cases rurals a rehabilitar o reconstruir.

2.- Els interessats hauran de vetllar i mantenir les condicions de seguretat respecte als arbrats i els matolls de l'entorn de la finca d'acord amb les disposicions reglamentàries de protecció d'incendis.

Es tindrà una cura especial en el manteniment dels arbres i matolls del voltant de les masies, cases rurals i altres immobles situats en sòl no urbanitzable.

3.- Es recomanable la utilització d'energies renovables. Previ a qualsevol actuació caldrà la instal·lació d'un sistema de sanejament autònom.

4.- Les tanques es regiran pel que disposen les normes Urbanístiques del POUM Llobera.

Article 32 - Prevenció d'incendis

Es complirà el Decret 64/1995, de 7 de març i la legislació vigent que correspongui.

Article 33 - Serveis

La reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural, el canvi d'ús, l'increment en la intensitat de les explotacions de qualsevol tipus de les permeses, ha de garantir la dotació dels serveis de:

- a) aigua potable
- b) tractament de les aigües residuals
- c) recollida de residus
- d) subministrament elèctric
- e) arranjamant i millora de les estructures d'accessibilitat

Article 34- Gestió de residus

La gestió de residus d'enderroc i residus de la construcció que es generin s'hauran de fer en instal·lacions autoritzades per la Junta de Residus i d'acord amb la normativa vigent:

Llei 6/1993, de 15 de juliol (modificada per la Llei 15/2003, de 13 de juny i el Decret 201/1194, de 26 de juliol)

CAPÍTOL II.- VOLUMETRIES I MATERIALS

Article 35- Materials i textures en els paraments de façanes i cobertes

1.- Els edificis destinats a usos residencials o a altres usos, hauran de tenir els materials i colors d'acabat exterior tradicionals. Els materials a utilitzar són: pedra, ceràmica manual, obra vista manual i massissa de colors naturals, fusta, preferiblement arrebossat, quedant expressament prohibit els acabats d'obra ceràmica no vista (totxana, gero...)

2.- Els edificis existents que estiguin arrebossats amb colors típics de la zona, els terres i pàl·lids, es podran conservar, mantenir i rehabilitar. A la petició de la llicència s'adjuntarà una mostra de color.

3.- És obligatori cobrir les edificacions amb teulada de teula aràbiga de dues vessants i un pendent màxim del 35 %. No s'admetrà la utilització en coberta de material o pendents inusuals o bé materials de baixa qualitat.

En edificacions destinades a ús agrícola i/o ramader es pot admetre coberta a una vessant i de xapa metàl·lica. S'admetrien altres opcions si es justifica en el projecte la seva idoneïtat e integració amb el paisatge.

4.- Queden expressament prohibits tots aquells materials aliens a la zona on s'incardini la masia o casa rural.

5.- Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb el mateix material de la façana; s'hi prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist, enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.

Article 36- Materials i textures en les obertures

1.- Les finestres i balcons hauran d'estar acabades amb fusta pintada o envernissada o en cas que es justifiqui la seva utilització amb alumini, si bé el color s'haurà d'integrar en el paisatge, i serà preferiblement en tons marrons.

2.- Els tancaments de les finestres es faran amb porticons de fusta massissos abatibles.

Si es proposa en el projecte un altre tipus de tancament s'haurà de justificar en el projecte la seva idoneïtat i integració.

3.- Les canaleres i altres elements exteriors (llums, reixes,...) seran preferiblement de materials tradicionals, o d'altres que s'integrin en el paisatge i edifici.

Article 37- Materials en altres elements constructius

Els elements tècnics (filtres, extractor, dipòsits, antenes, claraboies...) es dissenyaran de manera que formin una composició arquitectònica de conjunt amb l'edifici i es presentaran d'aquesta manera en la petició de la llicència.

Article 38- Respecte a la composició o volumetria originals

1.- D'acord amb el què disposa l'article 50.3 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original determinats en les fitxes incloses en aquest Catàleg .

2.- En tot cas, qualsevol operació de rehabilitació o reconstrucció haurà de respectar i conservar la forma i la naturalesa de la masia a rehabilitar o reconstruir.

Article 39- Tipologia constructiva

1.- Les obres de rehabilitació i restauració tenen per objecte adaptar les velles construccions a nous usos, consolidar les estructures i els tancaments per fer els habitatges utilitzables.

Els projectes respectaran les tipologies tradicionals, interpretaran les seqüències constructives i les lliçons de la implantació i proposaran, en essència, la recuperació de les velles arquitectures.

Les ampliacions i reformes, tot i poder utilitzar nous materials, resseguiran les pautes en la manera de produir-se dels vells contenidors rurals.

La rehabilitació i ampliació es farà amb els materials tradicionals (pedra, fusta, teula àrab o llicorella, arrebossats i pintats), tenint en compte el caràcter rural de l'entorn i a fi d'assolir un alt grau d'integració amb el paisatge.

Excepcionalment es podran admetre altres materials de coberta com ara el zinc, o d'estructura i tancament com el formigó vist, si el projecte presentat així ho justifica.

2.- Els materials a utilitzar seran:

- Obertures: Tancaments de fusta amb porticons (pot admetre l'alumini si el color s'integra en el paisatge i edificació)
- Paraments exteriors: La pedra visita a junta buida o a junta grossa tapant part de la maçoneria, amb morters de calç de color terrós.
- En els cassos en què la casa hagi tingut revestiment d'arrebossat, s'admet l'arrebossat i pintat, ja que aquesta tècnica es va generalitzar en els segles barrocs (XVII i XVIII). També s'admeten puntualment elements de fusta.

3. Coberta:

Les cobertes seran amb pendent de teula àrab o llicorella en funció del material existent a la coberta de l'edifici. Es pot admetre la combinació dels dos en casos independents.

4. Obertures:

Es mantindran les proporcions de les obertures i dominarà el ple sobre el buit, tret de les galeries típiques de les masies catalanes. En les parts de les cabanyes i pallisses que no hi ha parets, les superfícies de tancament que es construeixin es tractaran com les façanes de la resta de les edificacions, és a dir s'utilitzaran materials de pedra o ceràmics amb acabat arrebossat i preferiblement pintat, sempre amb colors d'integració.

La formació d'obertures noves seguirà la tradició de la llinda, arc allindat, arc rebaixat o arc de descàrrega allindat.

Per al cas de les finestres barroques, es poden emmarcar amb perfils de mig bossell, taló i llistó.

5. Barbacanes i ràfecs:

La formació dels voladissos de la coberta es farà sense que sobresurtin més de 45 cm de pla de façana.

Els materials a emprar seran la fusta, la llosa de pedra o el formigó. Les cornises poden formar-se amb obra de fàbrica revestida de morters. Els caps de biga poden ser de forma diversa.

6. Balcons:

Poden ser rasos a flor de façana o volats. Els materials de la barana seran el ferro o la fusta. El ferro amb barrots verticals. La fusta barrots de secció quadrada posats de punta o vogis amb els pals com taulonets retallats en forma de balustrada.

7. Grans obertures:

Les galeries i els grans elements estructurals com arcs i voltes queden protegits i no es poden enderrocar. Els projectes contemplaran la seva restauració i la integració en la reforma corresponent.

8. Terrasses:

Les edificacions que disposen de terrasses exteriors es podran mantenir i rehabilitar, sempre que responguin a actuacions antigues i realitzades d'acord amb la tradició del moment històric.

9. Quan l'objectiu de la intervenció sigui la reconstrucció d'una masia o casa rural, prou documentada pel que fa a superfície edificada, volums, composició volumètrica i aspecte exterior, a més de les disposicions anteriors d'aquest article, es tindran en compte els paràmetres documentals.

TÍTOL VI- USOS

SECCIÓ I- DISPOSICIONS GENERALS

Article 40 - Usos

Un cop rehabilitades o reconstruïdes, les masies o cases rurals només podran destinar-se als següents usos:

- a.- Habitatge
- b.- Turisme rural
- c.- Activitats agrícoles, ramaderes i forestals
- d.- Activitats d'educació en el lleure
- e.- Activitats hoteleres i de restauració
- f.- Tallers artesanals

Article 41- Interpretació i altres usos

- 1.- El règim d'usos admesos no podrà ser objecte d'interpretació o analogia.
- 2.- Qualsevol ús diferent dels esmentats en l'article anterior serà contrari al planejament urbanístic i, per tant, no podrà ser objecte de llicència urbanística i/o d'activitat.

Article 42- Modificació d'usos

Mitjançant la llicència descrita a l'article 20, els propietaris dels immobles catalogats podran canviar l'ús a què es destinen aquests d'acord amb el procediment establert a aquest mateix l'article.

SECCIÓ II.- USOS

Article 43- Habitatge

- 1.- Es podran destinar a l'ús d'habitatge els volums principals utilitzats tradicionalment per a tals usos en les masies o cases rurals. També es podran destinar a habitatge les antigues quadres o corts quan aquestes estiguin en el mateix cos de l'edifici, o en edificacions properes de pedra.

La implantació de l'ús d'habitatge en edificis annexos s'entén com ampliació funcional d'aquest, en cap cas per a nous habitatges a no ser que estiguin associats directament a l'explotació rústica i s'adeqüin a allò que determinen els articles 48 de TRLUC i 50 del seu Reglament.

2.- Cal l'obtenció prèvia de la Cèdula d'habitabilitat abans d'ocupar qualsevol habitatge en una masia o casa rural.

3.- Els volums complementaris podran tenir uns usos complementaris als de l'habitatge. També s'admetrà destinar els volums complementaris a tallers o estudis per a les activitats dels propis habitants de la masia o casa rural. Els usos compatibles amb l'habitatge familiar són:

- Els relacionats amb les activitats professionals. Despatxos professionals, que no suposin activitat industrial ni comercial.
- El comerç dels productes que es puguin produir a la mateixa finca, vinculats a les arts tradicionals i cultius de vegetals o forestals, o elaborats de forma artesanal.
- Usos artesanals vinculats a l'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris.

4.- Els volums no susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme podran ser destinats a l'ús ramader, agrari o forestal.

5.- No s'admetran nous volums si no respecten raonadament la configuració actual determinada en la fitxa de la masia o casa rural incorporada a aquest Catàleg .

6.-La divisió horitzontal de l'edificació segons les determinacions de l'article 28 de les presents normes.

Article 44- Turisme rural

1.- Es podran destinar a turisme rural tots els volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

2.- Els volums no susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme podran ser destinats a l'ús ramader, agrari o forestal.

Article 45- Activitats agrícoles, ramaderes i forestals

1.- Podran ser destinats a l'ús agrari, ramader o forestal tots els volums de la masia o casa rural. No s'admetran nous volums si no respecten raonadament la configuració actual determinada en la fitxa de la masia o casa rural incorporada a aquest Catàleg.

2.- Els coberts i construccions dedicades a usos rurals, si estan adossades a les masies i cases rurals han de formar un conjunt unitari. Si aquests coberts i construccions auxiliars estan aïllades, hauran de procurar integrar-se en el paisatge.

Article 46- Activitats d'educació en el lleure

1.- Sols els volums principals dels que poden ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 del TRLUC podran ser destinats a activitats d'educació en el lleure.

2.- Els volums annexos podran ser destinats a serveis complementaris per a l'educació en el lleure, com ara recepció, menjadors, cuines, tallers o altres equipaments propis de l'activitat. Si l'activitat d'educació en el lleure precisa d'altres instal·lacions com quadres de cavalls... aquestes es situaran separades de l'habitatge preferentment en edificacions pre-existents, o en cas de no disposar-ne d'adequades, en noves construccions situades a més de 50 metres de l'habitatge, que haurà de respectar les característiques i paràmetres que estableixin les normes urbanístiques del POUM Llobera.

Article 47- Activitats hoteleres i de restauració

1.- L'ús hotelier únicament s'admet en aquelles masies on així resti determinat expressament a la fitxa corresponent, i sempre que es disposi d'un sostre aproximat de 1.000 m².

No s'admeten les modalitats d'apart-hotel ni d'hotel en condomini.

2.- Els volums annexos de les masies i cases rurals destinades a usos hotelers, es podran destinar a serveis complementaris, com ara recepció, menjadors, cuines, aparcaments o equipaments propis a l'activitat.

3.- Segons l'article 55 del Reglament, també s'admeten les activitats de restauració, aquestes es poden emplaçar a l'edifici principal o en una edificació annex pre-existent.

Article 48- Activitats de tallers artesanals

1.- Es podran destinar a tallers artesanals els volums annexos de les masies i cases rurals amb les següents limitacions, a partir de les quals caldrà el trasllat de l'activitat a un polígon industrial:

a.- Superfície: <400m²

b.- Potència: <25 Kw

c.- Núm. de treballadors: <5

d.- Usos: tallers artesanals tradicionals, de transformació de productes primaris i usos relacionats amb les activitats agropecuàries, artesanes, de reparació de la maquinària agrícola i de les instal·lacions agro-ramaderes, petites instal·lacions agroalimentàries, micro empreses relacionades amb els productes endògens de la zona i activitats professionals.

Article 49- Formes d'actuació

1.- Les formes d'actuació que poden realitzar-se a l'àmbit d'aquest Catàleg es tipifiquen de la manera següent:

Conservació:

S'entén per conservació aquella intervenció física que té per finalitat mantenir les edificacions, construccions o instal·lacions en condicions d'ornat, higiene i seguretat. Es consideraran obres compreses dins d'aquest apartat les reparacions eventuais de tots aquells elements o instal·lacions que es considerin en mal estat (cobertes, baixants, instal·lacions sanitàries i d'altres) i les obres d'estricta manteniment (acabats exteriors i d'altres similars).

Consolidació:

S'entén per consolidació la intervenció física que té per objecte restituir o augmentar la resistència i la solidesa dels components estructurals del bé protegit, deteriorats o no, afermant-los o reforçant-los.

Restitució:

S'entén per restitució aquella intervenció física que pretén, mitjançant la reparació de parts o elements malmesos de l'obra, restituir l'edificació al seu estat originari o a alguna de les etapes d'evolució anterior, tot fent-ne o no una reinterpretació creativa. La reposició o reproducció de les condicions originals haurà d'incloure la consolidació dels elements estructurals o de les instal·lacions, quan sigui necessària.

Reutilització:

S'entén per reutilització la intervenció física per adequar el bé protegit a una usos més d'acord amb les seves possibilitats actuals i/o a les necessitats col·lectives. Aquesta intervenció pot anar acompanyada o no de restauració global. S'entén també per reutilització la destinació del bé a un altre ús.

Rehabilitació:

S'entén per rehabilitació aquella intervenció física que té per objecte l'adequació, millora o actualització de les condicions d'habitabilitat, amb manteniment de les característiques tipològiques de l'edifici; pot incloure, en alguns casos, una reutilització.

Reforma:

S'entén per reforma aquella intervenció física que pretén adequar o transformar l'espai interior de l'edificació. Pot comprendre, en funció del nivell i de les indicacions de la fitxa individual de protecció, obres d'enderroc o de substitució parcial d'elements interiors, àdhuc els estructurals però sense que mai pugui quedar alterada la composició de les façanes.

Enderroc:

S'entén per enderroc la intervenció física que tendeix a la demolició total o parcial d'una edificació.

Obra nova:

S'entén per obra nova la intervenció física que té per objecte la construcció de nova planta sobre solars buits existents o sobre els que puguin resultar com a conseqüència de l'enderroc d'edificacions, conforme a la normativa d'aquest Pla. També s'entenen per obra nova les ampliacions d'immoble construïts.

2.- L'enquadrament, per l'administració municipal, d'una obra dins d'algun dels conceptes definits normativament en aquest Pla no perjudicarà mai els interessats, als efectes de demanar subvencions o altres ajudes a diversos organismes públics o privats, en matèria de rehabilitació.

3.- S'entenen per obres d'adaptació les de conservació, consolidació i restitució.

Article 50.- Receptivitat de les formes d'actuació.

1.-Les formes d'actuació de conservació, consolidació i restitució es consideren preceptives per a tots els béns catalogats, quan es demostrï la seva necessitat.

2.- Les altres formes d'actuació es consideren opcionals o facultatives.

Article 51.- Edificacions existents “ Cabanyes”.

Les edificacions aïllades existents destinades temporalment – sobretot a l'estiu – a aixopluc dels pastors o dels animals podran mantenir la seva condició, però no es podran ampliar ni transformar-se en habitatge permanent o altre ús diferent a l'actual, llevat que formin part del conjunt de construccions de la masia i que estiguin agrupades i pròximes a les edificacions principals.

Article 52- Construccions impròpies

Es consideren construccions impròpies totes aquelles construïdes amb posterioritat a la principal i sota pautes que no respecten les tipologies i els materials tradicionals.

Totes les construccions impròpies construïdes amb afegits o de forma aïllada de la principal i que els seus materials es desdiguin del conjunt tradicional, tals com cobertes fibrociment, metàl·liques, obra de ceràmica o formigó en bloc, hauran d'enderrocar-se a no ser que estiguin vinculades a l'activitat agrícola o agropecuària actual. En tal cas, caldrà que millorin la seva integració al conjunt edificat i al paisatge.

Els elements característics dels masos que configuren l'arquitectura popular introduïts a finals del s. XIX i XX, com les terrasses, es conservaran i es consideraran elements propis de les seves construccions.

Article 53- Arqueologia rural i preindustrial

El catàleg recull vestigis d'antigues construccions (molins, pous, dolmens...) que s'inventarien a efectes de mantenir-se la memòria històrica.

Aquests vestigis es poden consolidar per conservar-ne les restes, però no es poden reconstruir per destinar-los a usos d'habitatge.

Article 54- Disposició addicional.

Les normes d'aquest Catàleg , pel seu caràcter específic regulador de la preservació, rehabilitació o reconstrucció de masies i cases rurals, en desenvolupament directe de les determinacions de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, d'urbanisme, no poden contradir les

normes urbanístiques del planejament municipal general. Si entren en contradicció seran d'aplicació preferent les del planejament municipal .

3. FITXES DE MASIES I CASES RURALS

