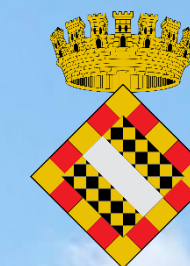




ACM
Serveis
d'Urbanisme, Territori
i Medi Ambient



Consell
Comarcal de
l'Alt Urgell



AJUNTAMENT DE LES
VALLS D'AGUILAR

**Pla especial del catàleg de masies, cases rurals i altres construccions
(PEM) en el sòl no urbanitzable de les Valls d'Aguilar**

**Sessió informativa
28 d'agost de 2024**

- **Què és un catàleg? Per a què serveix?**
- **Quines construccions es poden incloure?**
- **Quines són les raons per la seva inclusió?**
- **Què regula el catàleg?**
- **Què passa si no estic dins el catàleg?**
- **Quin és el tràmit?**
- **El PEM de Valls Aguilar**

Què és un catàleg? Per a què serveix?

Document **normatiu** que, mitjançant unes **fitxes**, defineix els **valors** a preservar, estableix el grau de protecció i determina els mecanismes d'**intervenció** en elements en els quals es justifiquen uns valors que cal preservar mitjançant la seva rehabilitació o reconstrucció.

Pot estar integrat en el POUM o bé formalitzar-se en un Pla Especial Urbanístic de desenvolupament -> Pla especial del catàleg de masies, cases rurals i altres construccions (PEM).

L'objecte principal del catàleg és **recuperar i conservar** les masies, les cases rurals i les altres construccions que tenen valors de patrimoni rural, incentivar la reactivació econòmica i el desenvolupament del món rural, i contribuir al manteniment de la memòria històrica.

Quines construccions es poden incloure?

- A. Masies i les cases rurals** que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

- B. Altres construccions** anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi (1956) i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

- C. Construccions rurals en desús** per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

- D. Construccions agroforestals** que siguin de l'any 1956 o anteriors que podran reconstruir-se o rehabilitar quan calgui preservar-les o recuperar-les.

Quines construccions es poden incloure?

A. Masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

MASIA: habitatges tradicionals que havia estat residència permanent tant per a família propietàries com per als treballadors, amb les seves edificacions annexes, que formaven un unitat arquitectònica, **vinculats a unitats d' explotacions agrícoles, ramaderes o forestals.**



CASA RURAL: les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera.



Quines construccions es poden incloure?

B. Altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi (1956) i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

- Bordes, Masos, Fargues, Balnearis, Cabanes, Pletes de bestiar, Magatzems, Coberts, Granges, Indústries, Ermites, Escoles rurals, Infraestructures,....
- La data que cal contrastar amb la data de vigència del planejament és la d'atorgament de les llicències corresponents, o acreditació mitjançant certificat de la data d'antiguitat de la construcció signat per tècnic competent.
- En tant la LUC no les vincula al medi rural, ni les limita pel seu ús original, s'entén que poden ser qualssevol construcció, inclosos els habitatges –rurals o no rurals que no es corresponen a masies o cases rurals.



Quines construccions es poden incloure?

C. Construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

- El caràcter rural es deriva de la legislació: explotacions ramaderes, agrícoles, forestals i de recursos naturals.
- La legislació no concreta com s'acredita la situació “en desús”; es pot entendre que aquest concepte va lligat amb la baixa de l'activitat.
- Els impactes es justifiquen amb estudis o informes ambientals i /o paisatgístics:
 - Impacte Ambiental negatiu: suposen una distorsió o disfunció dels vectors ambientals (fauna, flora, aire, sorolls....)
 - Impacte Paisatgístic negatiu : la seva posició, dimensió, composició... alteren la percepció del territori rural i/o l'escala del lloc.



D. Construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors, que calgui preservar.

Quines són les raons per la seva inclusió?

- A. Arquitectòniques:** aquelles que tenen una tècnica, composició i qualitat espacial representatives, o la presència d'algun element arquitectònic singular.
- B. Històriques:** en general les edificacions anteriors a la primera “Ley del suelo” (1956). Es procurarà que la justificació de la catalogació tingui el major suport documental possible, sobretot en el cas que s'estableixi una altra data per catalogar els elements per aquest valor.
- C. Ambientals:** aquelles que tenen unes característiques ambientals pròpies o ajuden a la gestió del medi a través de les activitats vinculades a aquest. Es pot tractar d'edificacions lligades a la vigilància i manteniment de l'entorn i pot incloure l'habitatge lligat a l'explotació agropecuària.
- D. Paisatgístiques:** aquelles edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.
- E. Socials:** edificacions amb un ús d'interès públic, com per exemple, edificacions amb alguna funció o activitat que dona resposta a alguna necessitat o demanda social prestant un servei a la societat, tan en equipaments públics com en privats, com per exemple: cases de colònies, centres de rehabilitació, gosseres...

Quines són les raons per la seva inclusió?

- **Reconstrucció de Ruïnes:**

A més de la concurrència dels valors indicats caldrà acreditar l'existència dels vestigis i que es disposa d'informació necessària per a justificar el volum originari de l'edificació.

No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica. Tampoc ho són aquelles ruïnes situades en espais de risc reconegut o espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica (sòls de protecció especial).

Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies només per raons socials i quan reuneixi tots els requisits següents:

- a) Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2m, i/o indicis de la coberta.
- b) Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75m².
- c) Implantació topogràfica adequada.
- d) Accés preexistent adequat per al trànsit rodat

En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge (en cas que es vulgui destinar a habitatge), mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.

Què regula el catàleg?

A. USOS PERMESOS

- a. Habitatge i habitatge d'ús turístic : Només en masies o cases rurals.
- b. Establiment de turisme rural:
 - El turisme rural només es pot admetre en edificis construïts abans de 1950.
 - El turisme rural es classifica en dos grups: cases de pagès o establiments d'agroturisme i allotjaments rurals, depenent de si s'obtenen rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals o no.
 - No poden ésser considerats en cap cas com establiments de turisme rural, aquells ubicats en pisos, considerats com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes en règim de propietat horitzontal.
- c. Hoteler :
 - Cal donar compliment al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme.
 - No s'admeten hotel apartament ni els usos d'hotel en condomini.
- d. Educació en el lleure: cases de colònies, granges escola, aules de natura, albergs de joventut, campaments juvenils....
- e. Activitats de creació artística o de producció artesanal
- f. D'exercici professional liberal
- g. Restauració (No inclou les activitats incloses en espectacles ni les recreatives.)

Què regula el catàleg?

g. Equipaments

- residències de la tercera edat, clíniques, centres de rehabilitació, col·lectius religiosos, formació rural....

h. Serveis comunitaris i corporatius

i. Altres usos

- Sempre que en fomentin la preservació i la conservació, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- Siguin compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

Què regula el catàleg?

B. INTERVENCIONS :

- a. Volumetries -> Definir quin és el volum principal (original, històric) i els posteriors (annexes)
- b. Ampliacions -> Prioritàriament cal recuperar i adequar els volums existents. En tot cas, ha de ser la mínima imprescindible (es fixa un criteri general per a tots els elements equivalent a un % respecte el volum principal)
- c. Divisió horitzontal -> En general per preservar les característiques dels edificis no es permeten, excepte en les masies i cases rurals de gran dimensió
- d. Reconstrucció de ruïnes -> Imprescindible acreditar la seva volumetria original
- e. Protecció o preservació d'elements -> aquells elements característics que calgui preservar
- f. Entorn i accés -> Tractament de l'entorn (elements auxiliars: piscines, patis, eres, pavimentació, murs de contenció, moviments de terra, vegetació, arranament i manteniment de camins..)
- g. Serveis -> Cal garantir els sistemes d'abastament d'aigua, depuració d'aigües residuals i subministrament energètic

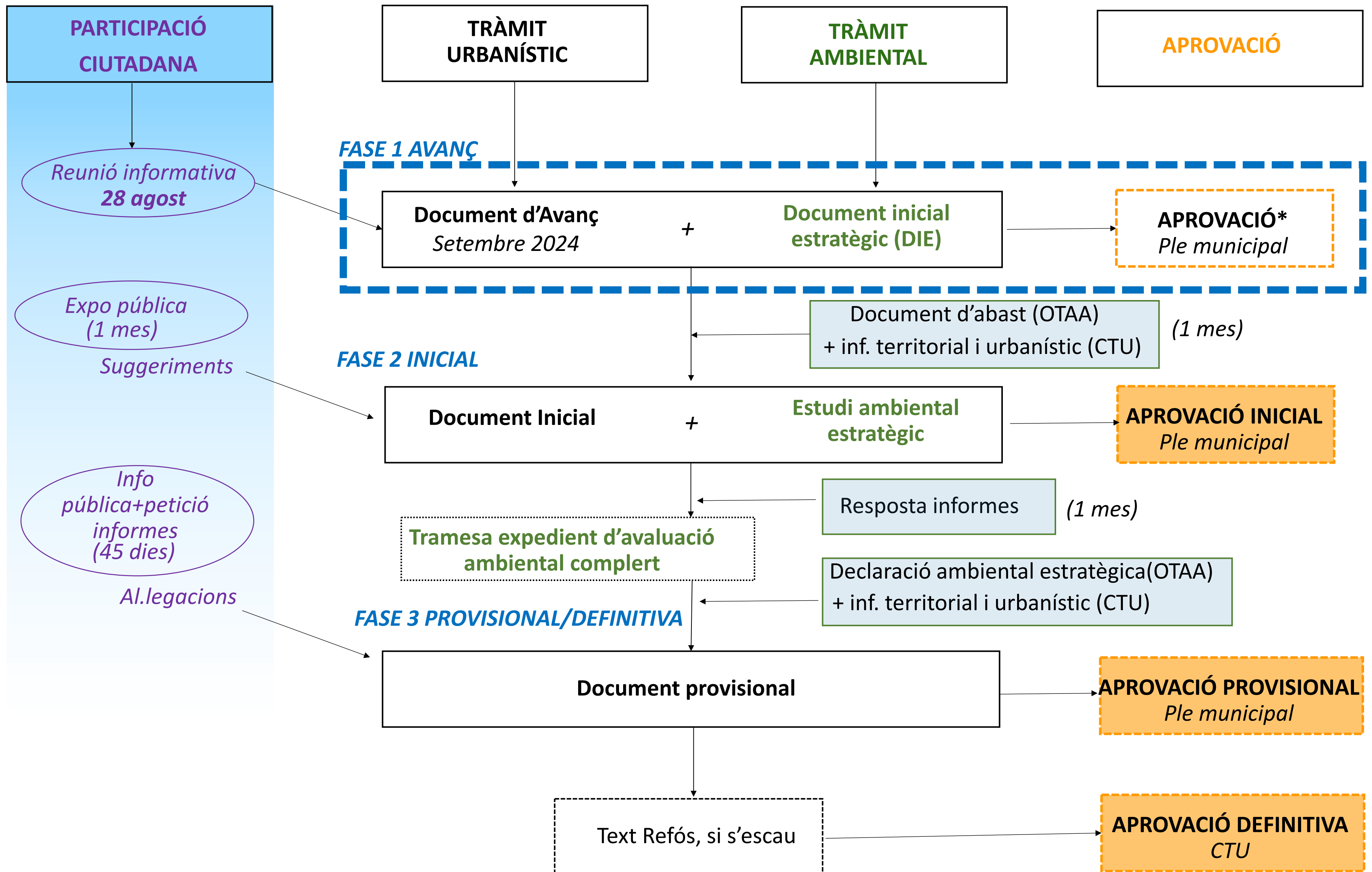
Què passa si no estic dins el catàleg?

Les construccions preexistents, destinades a **habitatge**, que no estiguin incloses al Catàleg ni estiguin lligades a una explotació rústica, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:

- a. Si els habitatges es van **implantar il·legalment**, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació i es poden fer obres de reparació i conservació que exigeixin la seguretat de les persones. No es poden autoritzar obres de consolidació ni augment de volum.
- b. Si els habitatges **no es van implantar il·legalment**, resten subjectes al règim de disconformitat i es poden autoritzar obres de consolidació i de rehabilitació, usos i increment de volum permesos pel planejament

Si les edificacions reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat corresponent per reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per a assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant l'obtenció del corresponent títol habilitant, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.

Quin és el tràmit?



*No és obligatori

El PEM de Valls Aguilar

Antecedents:

- 2009 s'inicien els treballs del Catàleg dins el marc del POUM
- 2010 s'aprova inicialment el POUM + exp. Pública
- 2011 s'aprova provisionalment el POUM
- 2013 CTU emet Informe territorial i urbanístic amb requeriments per la part del Catàleg, especificant :
 - La exclusió d'alguns elements:
Fitxa 29.La Reula
 - L'acreditació històrica (abans del 1956) d'alguns elements:
Fitxa 3.Cal Joan Pallarés. Fitxa 4. Cal Pallarés Sastre. Fitxa 18.Cal Llop. Fitxa 9.Cal Jaume. Fitxa 14.Cal Viudo. Fitxa 17.Ca la Trini. Fitxa 22. Ca l'Oriol. Fitxa 30. Borda de don Guillem.
 - L'acreditació que en origen eren habitatge i es corresponen a una masia o casa rural:
Fitxa 20.Paller del Barracaire. Fitxa 25.Borda Casa Salles.
- 2014 s'aprova definitivament el POUM, sense el catàleg

El PEM de Valls Aguilar

Llistat PROVISIONAL de masies, cases rurals i altres construccions que compleixen les raons per ser incloses:

Nº	Nom	Arquitectònica	Històrica	Mediambiental	Paisatgística	Social
1	Cal Pallarés i Cal Pallarés Rojals		x		x	x
2	Cal Joan Pallarés		x		x	x
3	El Molí vell		x		x	x
4	La Borda de Culí	x	x		x	x
5	Casa la Creu		x			
6	Cal Nyús	x	x		x	x
7	Cal Jaume		x			
8	La Borda blanca de Cervós		x		x	x
9	Molí del Pauet		x		x	x
10	La quadra de Mesons		x		x	x
11	Cal Pau		x		x	x
12	Cal Viudo		x		x	x
13	Cal Salvador		x		x	x
14	Cal Xira		x		x	x
15	Ca la Trini		x		x	x
16	Cal Barracaire		x		x	x
17	Paller del Barracaire		x		x	x
18	Masia Ausàs		x			x
19	Ca l'Oriol		x			x
20	Masia Taús		x		x	x
21	Cal Pei		x		x	x
22	Paller del Magí		x			
23	La Farga		x		x	x
24	Cal Cucurull		x		x	x
25	Molí del Cervós		x		x	x
26	Borda de Don Guillem		x		x	x
27	Les Ribes		x		x	x
28	Borda del Feu		x		x	x
29	Borda de Janroi		x		x	x
30	Cortal Castellins		x			

El PEM de Valls Aguilar

Llistat PROVISIONAL d'altres construccions que s'inclouen en un inventari i que si compleixen les raons es podrien incloure (cal aportar documentació justificativa)

1	Cal Llop
2	Cal Pallarès Sastre
3	Cal Baptista
4	Cal Violet
5	Cal Llop de la Guàrdia
6	Cal Peraire
7	Borda Manolet
8	Borda del Rei
9	Borda del Tirant
10	Borda d'Eloi
11	Borda d'Ausàs
12	Borda de l'Esparrica
13	Borda del Montaner
14	Borda de Santa Maria
15	Borda del Pagès
16	Borda del Capdevila
17	Borda del Ramoneda
18	Cortal de Montserrat
19	Cortal del Masover
20	Molí del mestre
21	Quadra de l'Àngel



Moltes gràcies



ACM

Serveis
d'Urbanisme, Territori
i Medi Ambient



La força del **municipalisme**



info@fmit.cat



93 496 16 16