



## **AJUNTAMENT DE TAVÈRNOLES**

### **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CATÀLEG DE LES MASIES I CASES RURALS DE TAVÈRNOLES**

- Text refós -  
Febrer 2.014

MEMÒRIA  
NORMATIVA  
LLISTAT DE MASIES I CASES RURALS  
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

# **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CATÀLEG DE LES MASIES I CASES RURALS DE TAVÈRNOLES – Text refós**

---

## **Índex**

I.- Memòria

2.- Normativa del Pla Especial del Catàleg de les Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació o preservació del municipi de Tavèrnoles

    Títol I.- Normes generals

    Títol II.- Normes específiques

        Capítol I.- Generalitats

        Capítol II.- De les llicències municipals

        Capítol III.- Dels usos possibles

            Secció I.- Regulació Generalitats

            Secció II.- Classes d'usos

        Capítol IV.- Condicions d'edificació: Rehabilitació i reconstrucció

        Capítol V.- Disposicions addicionals

3.- Llistat de Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable

4.- Catàleg de Masies i Cases rurals, fitxes i annex

5.- Plànols de situació de masies i cases rurals



## I.- MEMÒRIA

---



## **I.- MEMÒRIA**

### **I.1.- Generalitats**

L'actual Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix en l'article 47 el règim d'ús del sòl no urbanitzable. D'acord amb aquest règim, els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, gaudi i disposició de les seves propietats, d'acord amb la naturalesa rústica del sòl, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la normativa vigent.

El model previst per l'actual normativa és clarament un model de desenvolupament urbanístic sostenible, basat en la utilització racional del territori, per compatibilitzar el necessari creixement i dinamisme econòmic amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

La preocupació per establir un model territorial i urbanístic sostenible es veu plasmada en el reconeixement de la condició de sòl no urbanitzable d'aquells terrenys incompatibles amb la transformació i inadequats al desenvolupament urbà. Ara bé, la mateixa normativa permet a través de règims de protecció especial la utilització racional de determinats territoris. Aquest és el cas previst en l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme en el qual es permet, en sòl no urbanitzable, i sempre i quan es respectin els requisits fixats per la Llei, reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que sigui precís preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Aquestes masies i cases rurals, afegeix la Llei, han de ser incloses pel planejament a través d'un catàleg de cara a ser destinades 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.

Aquesta previsió de la Llei d'urbanisme, desenvolupada a l'article 55 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, permet una nova forma de planejament mitjançant la redacció de catàlegs de masies i cases rurals aprovats per plans especials urbanístics o bé pel propi planejament general. Així doncs, l'eventual reconstrucció o rehabilitació de les masies i cases rurals edificades en sòl no urbanitzable requerirà l'existència d'una catalogació de les pròpies edificacions en el planejament urbanístic municipal. Aquesta catalogació haurà d'indicar els usos, els quals podran ser objecte de modificació amb el compliment d'uns determinats requisits, i l'abast de l'obra a realitzar en cada una d'elles.

La inclusió de les edificacions en el Catàleg de masies i cases rurals no es limitarà a incorporar edificacions fora d'ordenació, sinó que aquesta inclusió s'haurà de justificar pel seu interès. Per aquest motiu, prèviament a la catalogació ha calgut fer un estudi exhaustiu de totes les construccions per constatar la conveniència o justificació de la catalogació de dites cases.



### I.1.1.- Tramitació.

El Ple municipal de 7 de febrer de 2011 va aprovar inicialment el Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals.

Aquest acord d'aprovació es va publicar en el DOGC número 5821, de 18 de febrer de 2011, al BOPB de 22 de febrer de 2011, al diari el Punt de 15 de febrer de 2011, al taulell d'anuncis de l'Ajuntament i al web municipal; sotmetent-se a informació pública pel termini d'un mes.

Durant aquest període d'exposició, es va sol·licitar informe a diferents administracions, alhora que es recollien un total d'onze al·legacions per part de particulars. Una vegada acabat el termini, es presentaven dues al·legacions més.

Les prescripcions dels diferents organismes, i l'estimació de les al·legacions pertinents, van ser incorporades en un document que duia per títol *PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CATÀLEG DE LES MASIES I CASES RURALS DE TAVÈRNOLES – Document que incorpora les prescripcions dels informes dels diferents organismes.*

Aquest expedient va ser tramès als Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura i a la Direcció General de Turisme, els quals van emetre el pertinent informe, i incorporant-se'n les seves prescripcions en el *PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS – Document per a l'aprovació provisional i definitiva.*

En data 27 de maig de 2013, l'expedient es va aprovar provisionalment, i seguidament es va trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, per tal de procedir a la seva aprovació definitiva.

En la sessió de 20 de setembre de 2013, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central acorda aprovar definitivament el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, condicionant la seva publicació i executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori un seguit de prescripcions.

El present Text refós incorpora, per tant, les prescripcions de l'acord de 20 de setembre de 2013, d'aprovació definitiva del Pla especial.

En els següents apartats es justifica el compliment de les prescripcions dels diferents organismes (apartat I.1.1.1.), la incorporació d'esmenes a conseqüència de l'estimació d'al·legacions, consultes o suggeriments (apartat I.1.1.2.) respecte al document aprovat inicialment; i el compliment de les prescripcions de l'acord de La CTUCC de 20 de setembre de 2013, d'aprovació definitiva del Pla especial (apartat I.1.1.3.).



I.I.I.I.- Incorporació de les prescripcions dels diferents organismes en el document aprovat definitivament.

A continuació es transcriuen les conclusions dels diferents informes emesos, i la seva justificació de compliment de prescripcions, si s'escau, en el document objecte d'aprovació definitiva:

- En data 2 de març de 2011, l'**Institut Geològic de Catalunya** emet informe en que es conclou:

*'(...) un cop contrastat el Projecte del Pla especial de catàlegs i cases rurals del terme municipal de Tavèrnoles, amb les dades geològiques de què disposa l'Institut Geològic de Catalunya, us informem que l'actuació proposada no afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic.'*

- En data 7 de març de 2011, la **Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments** (Regió d'Emergències Centre) del Departament d'Interior, Relacions Institucionals i Participació de la Generalitat de Catalunya, emet informe sense consideracions respecte al Pla especial urbanístic del Catàleg de les masies i cases rurals.

- En data 10 de març de 2011, l'**Oficina Tècnica de Gestió d'Infraestructures**, de l'Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge de la Diputació de Barcelona, s'emeta informe amb la següent conclusió:

*'S'informa favorablement aquest planejament, condicionat a que qualsevol actuació dins la zona d'influència de la carretera tingui autorització d'aquesta Gerència previ a la seva execució. A més es complirà el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, així com al Reglament General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre, en tot allò que no s'oposi al Text refós abans esmentat.'*

- En data 18 de març de 2011, l'**Agència de l'Habitatge de Catalunya**, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya emet informe en que es conclou:

*'Examinada la documentació tramesa s'observa que aquesta fa referència a la regulació de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable i no inclou nous usos residencials, per la qual cosa no es formula cap observació en referència a la seva adequació a les determinacions en matèria d'habitatge.'*

- En data 23 de març de 2011, la **Secretaria de Territori i Mobilitat**, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya emet informe amb la següent conclusió:

*'En relació amb l'adequació del document aprovat inicialment del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable de Tavèrnoles, tramès per l'Ajuntament, a les determinacions del Pla territorial de les Comarques centrals, sense perjudici de les observacions de caràcter urbanístic, ambiental o d'altra mena que puguin efectuar els òrgans competents respectius, no hi ha cap consideració a fer.'*

- En data 28 de març de 2011, el **Departament de Territori i Sostenibilitat** de la Generalitat de Catalunya emet informe amb les següents conclusions:



*'En relació al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals del municipi de Tavèrnoles, des del punt de vista paisatgístic no hi ha cap inconvenient perquè continuï la tramitació urbanística corresponent, per tant, informo favorablement el Pla especial urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals de Tavèrnoles.'*

- En data 30 de març de 2011, l'**Agència de Residus de Catalunya** emet informe sense consideracions respecte al Pla especial urbanístic del Catàleg de les masies i cases rurals

- En data 6 d'abril de 2011, la **Direcció General de Desenvolupament Rural**, del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural de la Generalitat de Catalunya, emet informe en que es diu:

(...)

#### 4. Fitxes del Catàleg

*El catàleg de masies i cases rurals consta de 36 fitxes d'edificacions al municipi de Tavèrnoles. Les fitxes següents són edificacions en estat ruïnós que no reuneixen els requisits per considerar-les recuperables:*

- Núm. 35 : Corral d'Ardola.

- Núm. 36 : Corral de Rovira.

*No s'ajusten al concepte de masia tradicional les fitxes:*

- Núm. 06 : Can Massans.

- Núm. 25 : El Molinot.

#### 5. Conclusions i proposta

*Es considera d'interès i conveniència la present proposta i d'acord amb els articles 67 i 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'informa FAVORABLEMENT el present Pla especial, recomanant la exclusió de les fitxes mencionades a l'apartat 4.'*

■ Tot i la recomanació d'excloure les fitxes 35 Corral d'Ardola i 36 Corral de Rovira, es creia convenient mantenir-les en el Catàleg, atès que ambdues reunien els requisits exigibles per a la seva recuperació, fixats en les Directrius de contingut pel Catàleg de Masies i Cases rurals del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, i en l'Art. 11 de la Normativa del Pla especial. Pel que fa a les fitxes 06 Can Massans i 25 El Molinot, s'excloïen del document, seguint les recomanacions d'aquest informe, atès que s'ha pogut constatar que, en el cas de Can Massans, l'edificació és el resultat d'una obra nova recent, no podent-se considerar una rehabilitació o reconstrucció; pel que fa a El Molinot, on l'antic molí no era destinat a habitatge, la recent ampliació ha esdevingut una obra de nova planta, pel que tampoc es pot considerar rehabilitació o reconstrucció.

(No obstant, les fitxes 35 Corral d'Ardola i 36 Corral de Rovira, han estat finalment excloses, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva del Pla especial.)

- En data 12 de maig de 2011, la **Gerència de Serveis d'Espais Naturals**, de l'Àrea d'Espais Naturals de la Diputació de Barcelona, s'emeta informe en que es conclou:

*'A la vista del que s'ha exposat, s'escau informar favorablement el Pla especial / Catàleg de masies i cases rurals del municipi de Tavèrnoles de manera condicionada a la necessitat de fixar l'obligat compliment del Pla especial de l'EN Guillerries-Savassona en aquelles masies en les*



quals hi sigui d'aplicació, de les restriccions d'ús contemplades i de l'exclusió del catàleg –pels motius abans exposats – de les fitxes 35 i 36.’

■ Atesa aquesta prescripció, el document incorporava, en l'article 13.2 de les seves Normes urbanístiques, l'obligació del compliment del Pla especial de l'EN Guillerries-Savassona en aquelles masies situades dins el seu àmbit, aspecte que també s'inclouïa en les fitxes que han de complir aquesta prescripció. No obstant, es creia convenient mantenir en el catàleg les masies corresponents a les fitxes 35 Corral d'Ardola, i 36 Corral de Rovira, perquè reuneixen els requisits exigibles per a la seva recuperació.

(Com s'ha esmentat anteriorment, les fitxes 35 Corral d'Ardola i 36 Corral de Rovira, han estat finalment excloses, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva del Pla especial.)

- En data 22 d'agost de 2011, el **Servei Territorial de Carreteres de Barcelona**, del Servei Territorial a Barcelona, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, emet informe amb la següent conclusió:

*'El present Pla Especial del catàleg de masies i cases rurals, terme municipal de Tavèrnoles, no té afectació sobre cap carretera existent dependent d'aquest Servei Territorial de Carreteres, consegüentment s'haurà de demanar el corresponent informe a la Diputació de Barcelona titular de les carreteres afectades.'*

- En data 16 de febrer de 2012, l'**Agència Catalana de l'Aigua** emet informe en que es conclou:

*'A partir de les consideracions efectuades, procedeix informar favorablement sobre el Pla Especial de catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Tavèrnoles, amb les següents prescripcions que s'incorporaran al text normatiu:*

- 1. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per real decret 849/1986, d'11 d'abril, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi i l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100,00 m d'amplada al costat de les lleres públiques, que correspon a la zona de policia del domini públic hidràulic d'acord amb l'art. 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol.*
- 2. D'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua en sessió de 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2003 i l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol), es condicionaran les actuacions de transformació d'usos o remodelació i/o ampliació de les construccions actuals a l'adopció de les mesures constructives de protecció passiva en front als riscos d'inundació que resultin dels corresponents estudis de simulació hidràulica, en especial pel que fa a les masies identificades per les fitxes núm. 2 Molí del Reguer i núm. 25 El Molinot, de Tavèrnoles, que estan situades en terrenys previsiblement inundables segons la seva caracterització geomorfològica (INUNCAT, ACA, octubre de 2003).*
- 3. Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el catàleg i per l'execució d'obres dins la franja de 100,00 m d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'art. 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per*





RDL 1/2001 de 20 de juliol, es sotmetran a informe o autorització, respectivament, de l'Agència Catalana de l'Aigua.'

■ Donat el contingut d'aquest informe, el document incorporava en les seves Normes urbanístiques els apartats 1 i 3 citats anteriorment, els quals es transcrivien literalment en l'article 13.3. Pel que fa a l'apartat 2, aquest s'incorporava en la fitxa corresponent (núm. 2 – Molí del Reguer), mentre que la fitxa núm. 25 – El Molinot s'excloïa seguint les recomanacions de l'informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural, i tenint en compte que l'antic molí no era destinat a habitatge, i que les recents obres d'ampliació no es poden considerar rehabilitació o reconstrucció, sinó obres de nova planta.

- En data 27 de febrer de 2012, l'**Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental**, dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat, emet informe amb les següents conclusions:

*Vistes aquestes circumstàncies, i un cop fetes les consideracions exposades en els apartats anteriors, s'emet informe sobre el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, al terme municipal de Tavèrnoles, en el sentit següent:*

- Caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i el Consorci de l'espai natural de les Guillerries-Savassona i subjectar-se a les seves prescripcions, si s'escau, de conformitat amb l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, i l'article 26 de la normativa del Pla especial de protecció de referència respectivament.

- Caldrà considerar com a ruïnes no recuperables els elements número 35 i 36, atès que es considera que els valors ambientals de l'àmbit on s'emplacen han de prevaldre sobre la seva recuperació arquitectònica, atès que se situen en l'àmbit del Pla especial de protecció i millora de l'espai natural de les Guillerries-Savassona (àrea d'interès ecològic-paisatgístic), a menys de 100 m de l'espai Savassona del Pla d'espais d'interès natural, així com en sòls de protecció especial del Pla territorial de les comarques centrals, i terrenys de caràcter forestal i/o pendent elevat propers a hàbitats d'interès comunitari i àrees d'interès faunístic identificades a l'entorn del riu Ter i el pantà de Sau.

- Caldrà completar les fitxes dels elements propers a l'àmbit del PEIN i la xarxa Natura 2000, a fi i efecte d'indicar aquesta circumstància. Alhora, caldrà atendre a la normativa ambiental d'aplicació identificada a la part valorativa d'aquest informe.

- Caldrà identificar aquells elements inclosos o confrontants a l'àmbit del Pla especial de protecció i millora de l'espai natural de les Guillerries-Savassona, tot recordant la necessitat de garantir el compliment de les determinacions establertes per aquest instrument de planejament.

- Caldrà establir la necessitat de mantenir la vegetació actual en les fitxes número 13, 15, 16, 17, 23, 26 i 32.

- Quant a les eventuais ampliacions i/o reconstruccions d'elements catalogats, caldrà evitar, sempre que sigui possible, l'afectació de terrenys de pendent elevat per tal de minimitzar els moviments de terres, els processos erosius i l'impacte paisatgístic.

- Pel que fa a les masies i cases rurals que puguin resultar afectades per riscos geològics, caldrà preveure l'adopció de les mesures corresponents en cada cas, d'acord amb la memòria del present Pla especial i l'article 5 del Reglament de la Llei d'urbanisme.



- *Caldrà valorar la compatibilitat de les actuacions i els usos admesos en la fitxa número 16, així com en les fitxes número 6 i 7, atesa la seva proximitat a l'activitat extractiva Amp. Font de la Fradera, i a una explotació d'adobs orgànics naturals respectivament.*

■ El document donava compliment a cadascun dels anteriors apartats, amb la següent justificació:

- Es donava compliment als informes de l'Agència Catalana de l'Aigua i del Consorci de l'espai natural de les Guilleries-Savassona.

- Es creia convenient mantenir en el Catàleg els elements número 35 i 36, ja que complien amb els requeriments fixats en la publicació de les *'Directrius de contingut del catàleg de masies i cases rurals'* del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, i d'acord amb la documentació aportada per la propietat i que s'adjuntava com a annex.

(No obstant, les fitxes 35 Corral d'Ardola i 36 Corral de Rovira, han estat finalment excloses, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva del Pla especial.)

- Es completava la fitxa número 34, fent esment que es tracta d'edificacions properes a l'àmbit del PEIN i la xarxa Natura 2000. Alhora, s'afegia en l'article 13.1 de les Normes urbanístiques, que a aquestes edificacions els és d'aplicació allò establert en la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals; el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural; l'acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC); i el Pla especial de delimitació dels espais naturals Serres de Milany-Santa Magdalena i Puigsacalm-Bellmunt, i Savassona, aprovat definitivament en data 30 de novembre de 2004.

- Es completaven les fitxes de les edificacions incloses en l'àmbit del Pla especial de protecció i millora de l'espai natural de les Guilleries-Savassona, fent esment d'aquesta circumstància, i del compliment de les determinacions d'aquest instrument de planejament com a conseqüència de la seva inclusió en l'àmbit, les quals es fixaven en l'article 13.2 de les Normes urbanístiques.

- S'establí la necessitat de mantenir la vegetació actual en les fitxes número 13, 15, 16, 17, 23, 26 i 32. Alhora, s'afegia en les fitxes 9, 24 i 29, que cal tenir en compte el que s'estableix en el Decret 214/1987, de 9 de juny, sobre declaració d'arbres monumentals, així com al Decret 47/1988, d'11 de febrer, sobre declaració d'arbres d'interès comarcal i local, si s'escau, atès que són propers a arbres catalogats o monumentals.

- S'incorporava en l'article 13 de les Normes urbanístiques, que en les eventuais ampliacions i/o reconstruccions d'elements catalogats, caldrà evitar, sempre que sigui possible, l'afectació de terrenys de pendent elevat per tal de minimitzar els moviments de terres, els processos erosius i l'impacte paisatgístic.

- S'afegia, en les fitxes número 11 i 13, que les remodelacions i/o transformació d'usos es condicionen a l'adopció de mesures de protecció passiva en front als riscos d'esllavissades, garantint l'assoliment d'uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics, preservant de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, atès el risc en front d'esllavissades detectat en les edificacions corresponents.

- Es va valorar la compatibilitat de les actuacions i usos admesos en les fitxes número 16 i 7, (la 6 va ser exclosa seguint les recomanacions de l'informe de la Direcció



General de Desenvolupament Rural) i es considerava adient mantenir l'admissió dels usos que consten en el document aprovat inicialment, prioritzant-los respecte als efectes de les activitats i explotacions properes.

- En data 5 d'octubre de 2012, els Serveis Territorials a la Catalunya Central del **Departament de Cultura**, emeten informe amb la següent conclusió:

*'Un cop analitzat i valorat el present document informem el següent:*

*Des del punt de vista del patrimoni arquitectònic, hi ha diversos elements patrimonials del present PEU inclosos a l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura, aquests són: El Reguer (fitxa 2), Can Malgoig (fitxa 4), Can Massans (fitxa 6), Can Pilet (fitxa 7), Serrabou (fitxa 8), El Banús (fitxa 9), Torrents (fitxa 10), El Roquet (fitxa 13), Roc de llum / La Baga (fitxa 19), Les Punxes (fitxa 21), El Soler (fitxa 22), Masgrau (fitxa 24), L'Aguilar (fitxa 26), Can Llorenç (fitxa 28), Casadevall (fitxa 30), Can Coromines (fitxa 31), Sabaters (fitxa 32), El Raurell (fitxa 33) i Els Munts (fitxa 34). Aquests es proposa protegir-los en categoria de BCIL o BPU, no es considera que es pugui determinar la protecció patrimonial de dits elements, atès que, això, es podrà determinar mitjançant la corresponent figura de planejament derivat, un Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic-Arqueològic-Històric-Artístic o tal i com determina l'art. 17 de la Llei 9/193. Per tant, cal eliminar la "Protecció proposada" de les anteriors fitxes del Catàleg de masies i cases rurals, per no induir a confusió.*

*El quant al Castell de Savassona (fitxa 20) protegit en categoria de BCIN-MH, a l'apartat 3-Determinacions normatives de la seva fitxa, s'observa l'exposició d'una sèrie de determinacions sense cap profund estudi i/o documentació sobre els seus valors patrimonials que justifiqui les intervencions, obres, ampliacions, divisions, usos,... en el monument, a més no correspon amb les competències del present document de planejament.*

*Aquestes s'enumeren a continuació:*

*- A l'apartat 3.2- Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'art. 47.3 LUC.*

*Cal substituir es contingut per: Els possibles usos a enquibir hauran de ser sempre respectuosos amb el monument, aquests podran ser exposats i regulats mitjançant el desenvolupament d'un Pla Especial i/o Projecte específic per al monument.*

*Qualsevol canvi d'ús d'un monument ha d'ésser autoritzat pel Departament de Cultura, amb l'informe de l'Ajuntament afectat, prèviament a la concessió de la llicència municipal corresponent (art. 36 LPCC).*

*L'autorització dels canvis d'ús d'un monument històric és competència de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural (art. 2.1.c Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural).*

*- A l'apartat 3.4- Condicions d'ordenació, edificació, serveis i accés.*

*Cal substituir el contingut per: Les possibles condicions d'ordenació, edificació, serveis i accés hauran de ser sempre respectuoses amb el monument, aquestes podran ser exposades i regulades mitjançant el desenvolupament d'un Pla Especial i/o Projecte específic per al monument que les concreti.*

*Qualsevol projecte d'intervenció en un bé immoble d'interès nacional ha d'incloure un informe sobre els seus valors històrics, artístics i arqueològics i sobre el seu estat actual, i també d'avaluació de l'impacte de la intervenció que es proposa (art. 34.1 LPCC).*

*Qualsevol intervenció que es pretengui realitzar en un monument històric ha d'ésser autoritzada pel Departament de Cultura, en el termini que sigui establert per reglament, prèviament a la concessió de la llicència municipal (art. 34.3 LPCC).*

*L'autorització de les intervencions d'un monument històric és competència de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural (art. 2.1.a Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural).*



- A l'apartat 3.5- Elements especials a preservar i altres condicions específiques.

Cal substituir el contingut per: L'edificació A, el castell, és un immoble protegit en categoria de BCIN- Monument històric, pel Decret de castells 22.04.1949, BOE 05.05.1949. Núm. Registre Generalitat: 1612-MH. Registre estatal: R-I-51-5732.

És un castell termenat, documentat des del 890 i el 921. Té elements medievals, murs de defensa i torre triangular a l'interior de l'edifici actual que té l'estructura del s. XVII, bé que ampliada i renovada en la façana pel 1775.

- A l'apartat 3.6- Articles normatius de referència

Cal substituir el contingut per: Qualsevol intervenció seguirà criteris de patrimoni cultural i les determinacions dels arts. 34 (autorització d'obres – BCIN), 35 (criteris d'intervenció – BCIN) i 36 (autorització de canvis d'ús – BCIN) de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. També ha de fer constar els deures fixats els arts. 21 i 25 en relació a la conservació, preservació i manteniment dels monuments.

Es valora positivament el document en quant a les especificacions contingudes a la normativa, amb tot cal completar l'articulat amb el següent:

Art. 36- Materials i textures:

On es determina: "(...) en els casos d'edificis existents que estiguin arrebossats amb colors típics de la zona o amb esgrafiats tradicionals de la comarca es podran conservar, mantenir i rehabilitar. En tot cas, els colors tradicionals són els terres i els grisos, restant prohibits els colors blancs i llampants".

S'hauria de substituir per: "(...) en els casos d'edificis existents que estiguin arrebossats amb colors típics de la zona o amb esgrafiats tradicionals de la comarca s'hauran de conservar, mantenir i rehabilitar. Per tal de concretar els materials i colors originaris, cal que prèviament es realitzi un estudi cromàtic i estratigràfic que determini el tipus d'intervenció adient per cada cas en concret".

Pel que fa al patrimoni arqueològic i/o paleontològic, també es valora positivament, l'art. 16 de la Normativa del Catàleg on es demana que amb les sol·licituds de llicències subjectes aquest catàleg s'incorpori en el projecte un "estudi històric i arqueològic" que determini la seva evolució constructiva i cronològica per garantir la protecció dels seus valors arquitectònics i culturals, sempre que es consideri adient per les característiques de les obres".

Tanmateix, totes aquelles masies històriques i molins, que per les seves característiques o orígens –d'època medieval i moderna-, hi hagi expectativa de l'existència de restes arqueològiques en el subsòl o bé les estructures conservades siguin susceptibles de ser estudiades amb metodologia arqueològica, s'hi hauran de prendre mesures de protecció específiques.

En principi, responen a aquestes característiques les masies següents:

- Fitxa 2 – Molí del Reguer (any 1600)
- Fitxa 8 – Serrabou (s. XIII)
- Fitxa 9 – El Banús (s. XI)
- Fitxa 10 – Torrents (s. XIV)
- Fitxa 13 – El Roquet (s. XVI)
- Fitxa 17 – El Pou (s. XV)
- Fitxa 22 – El Soler (s. XVI)
- Fitxa 24 – Masgrau (s. XV)
- Fitxa 26 – L'Aguilar (s. XVI)
- Fitxa 30 – Casadevall (s. XV)
- Fitxa 31 – Can Coromines (s. XV)
- Fitxa 32 – Sabaters (s. XV)
- Fitxa 33 – El Raurell (s. XV)
- Fitxa 35 – Corral d'Ardola (ruïnes)



- Fitxa 36 – Corral de Rovira (ruïnes)

A les fitxes corresponents de tots aquests elements es farà constar que es tracta d'una àrea d'expectativa arqueològica i lo paisatgística, per la qual cosa s'estableix la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura on s'establiran les mesures correctores a dur a terme segons el disposat a la legislació sectorial vigent. Aquest podrà exigir la realització d'una intervenció preventiva d'acord amb la Llei 9/93 del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Per tot això,

Es **SUSPEN L'EMISSIÓ D'INFORME** fins que s'incorporin les prescripcions esmentades a l'apartat de consideracions.

Es **RECORDA**, que el text refós del document haurà de ser presentat de nou al Departament de Cultura amb la incorporació de les esmenes descrites anteriorment, amb temps suficient i abans de l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, per tal de poder emetre l'informe definitiu.'

■ Atenent al contingut d'aquest informe, s'incorporava cadascuna de les prescripcions requerides en el document, amb la següent justificació:

- S'eliminava la 'Protecció proposada' en les fitxes El Reguer (fitxa 2), Can Malgoig (fitxa 4), Can Pillet (fitxa 7), Serrabou (fitxa 8), El Banús (fitxa 9), Torrents (fitxa 10), El Roquet (fitxa 13), Roc de llum / La Baga (fitxa 19), Les Punxes (fitxa 21), El Soler (fitxa 22), Masgrau (fitxa 24), L'Aguilar (fitxa 26), Can Llorenç (fitxa 28), Casadevall (fitxa 30), Can Coromines (fitxa 31), Sabaters (fitxa 32), El Raurell (fitxa 33) i Els Munts (fitxa 34). La fitxa corresponent a Can Massans (fitxa 6) ha estat exclosa seguint les recomanacions de l'informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural i atès que s'ha constatat que es tracta d'una obra recent de nova planta.

- Es corregia, de la fitxa 20 Castell de Savassona, els apartats 3.2, 3.4, 3.5 i 3.6, d'acord al nou redactat especificat en l'informe.

- Es completava l'article 36 de les Normes urbanístiques d'acord al nou redactat especificat en l'informe.

- Es feia constar, en les fitxes 2 Molí del Reguer, 8 Serrabou, 9 El Banús, 10 Torrents, 13 El Roquet, 17 El Pou, 22 El Soler, 24 Masgrau, 26 L'Aguilar, 30 Casadevall, 31 Can Coromines, 32 Sabaters, 33 El Raurell, 35 Corral d'Ardola i 36 Corral de Rovira, que es tracta d'una àrea d'expectativa arqueològica i/o paleontològica, per la qual cosa s'estableix la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura on s'establiran les mesures correctores a dur a terme segons el disposat a la legislació sectorial vigent. Aquest podrà exigir la realització d'una intervenció preventiva d'acord amb la Llei 9/93 del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

- En data 14 de febrer de 2013, la **Direcció General de Turisme**, emet informe amb la següent conclusió:

' Per al supòsit que alguna de les edificacions es destini a establiment de turisme rural o a establiment hotelier, s'haurà de tenir en compte la normativa sectorial turística reguladora, recollida en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.



- Pel que fa als usos admesos, cal modificar les referències incorrectes a la normativa sectorial turística, i substituir-les per les disposicions vigents, que són la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, o bé fer una remissió genèrica a la normativa turística vigent.

- Es recomana fer constar, en els articles 29 i 33, les definicions d'establiment de turisme rural i d'establiment hotel·ler que preveu la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.

- S'adverteix que el terme "motel" no és una modalitat d'establiment hotel·ler, per tant cal suprimir-la de l'article 33.

- En l'article 33 de les normes del Catàleg cal excloure, a més de la modalitat d'hotel apartament, la modalitat d'hotel amb unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis.'

■ Atenent al contingut d'aquest informe, s'incorporava cadascuna de les prescripcions requerides en el document.

- En data 21 de febrer de 2013, els Serveis Territorials a la Catalunya Central del **Departament de Cultura**, emeten informe amb la següent conclusió:

*'S'informa FAVORABLEMENT sobre el document de Text refós del Pla Especial del Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable a Tavèrnoles – Document que incorpora les prescripcions dels diferents organismes.'*

1.1.1.2.- Incorporació d'esmenes a conseqüència de l'estimació d'al·legacions, consultes o suggeriments.

A continuació es recull el contingut d'aquelles al·legacions que van comportar la rectificació, modificació o incorporació d'algun aspecte respecte al document aprovat inicialment, i com aquest va estar incorporat en el document objecte d'aprovació definitiva:

- En data 18 de març de 2011, la Sra. Maria Dolors Pascual Mas sol·licita la modificació de la fitxa corresponent a l'edificació Sabaters, en el sentit d'ampliar els usos previstos en la fitxa corresponent.

■ S'incorporaven nous usos en l'edificació (educació en el lleure).

- En data 18 de març de 2011, la Sra. Maria Dolors Pascual Mas manifesta la voluntat d'incloure l'edificació Fussimanya al Catàleg.

■ Aquesta edificació no pot ser inclosa en el catàleg, atès que el planejament vigent la situa en sòl urbanitzable, pel que no es tenia en compte el contingut d'aquesta al·legació.

- En data 18 de març de 2011, el Sr. Jordi Masó Saborit sol·licita la modificació de la fitxa corresponent a l'edificació Casadevall, en el sentit d'ampliar-ne els usos previstos.

■ S'incorporaven nous usos admesos en l'edificació: artesanals i activitats d'educació en el lleure.

- En data 21 de març de 2011, el Sr. Jordi Vila Tuneu i la Sra. Montserrat Tuneu Mir sol·liciten la modificació de la fitxa corresponent a l'edificació Can Pilet, en el sentit de,



entre d'altres, tenir en compte un volum edificat com a annex complementari del programa familiar i suprimir l'obligació de treure els afegits en la façana.

■ S'estimava l'al·legació en aquests extrems, atesa la justificació de la seva necessitat.

- En data 22 de març de 2011, la Sra. Maria Clara Genís Piqueras sol·licita la modificació de la fitxa corresponent a l'edificació L'Aguilar, en el sentit que es determini que el nombre d'habitatges admesos en el volum B d'aquesta edificació sigui de dos.

■ S'estimava l'al·legació, atès que en l'actualitat existeixen aquests dos habitatges.

- En data 22 de març de 2011, la Sra. Maria Clara Genís Piqueras sol·licita la modificació de la fitxa corresponent a l'edificació Els Munts, en el sentit d'incloure una edificació existent destinada a habitatge.

■ No s'estimava l'al·legació, atès que l'edificació en qüestió no reuneix els requisits exigits per a ser inclosa en el catàleg.

- En data 22 de març de 2011, el Sr. Joan Colomer Codony sol·licita la modificació de la fitxa corresponent a l'edificació Mas Benarigues, en el sentit d'admetre dos habitatges.

■ S'estimava l'al·legació, atesa la seva justificació.

- En data 22 de març de 2011, el Sr. Ventura Casals Comella sol·licita la inclusió en el catàleg de l'edificació La Casita.

■ Atès que no és possible identificar les restes de l'antiga edificació, i que no reuneix els requisits fixats en les *'Directrius de contingut del catàleg de masies i cases rurals'* del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, no s'estimava l'al·legació, pel que no es proposava la seva incorporació en el Catàleg.

- En data 22 de març de 2011, la companyia mercantil Abonos Orgánicos Boix sol·licita la modificació de la fitxa corresponent a l'edificació Can Massans, en el sentit de fer constar els usos que es porten a terme en aquesta edificació d'acord a la llicència d'activitats de què gaudeix.

■ D'acord a les recomanacions de l'informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural, i analitzat el projecte amb el qual es va obtenir la llicència d'obres, s'excloïa del catàleg per no reunir els requisits exigibles.

- En data 1 d'abril de 2011, el Sr. Pius Comellas Falgueras sol·licita la modificació de la fitxa corresponent a l'edificació El Pou en el sentit de contemplar part d'un cos edificat com a complement del programa d'habitatge, així com d'admetre petites actuacions en altres edificacions auxiliars.

■ S'estimava en part l'al·legació, atesa la seva justificació.

- En data 21 d'abril de 2011, el Sr. Ventura Casals Comella sol·licita la inclusió en el catàleg de l'edificació La Casita.

■ Aquesta al·legació és idèntica a la presentada en data 22 de març de 2011, no admetent-se la seva inclusió en el catàleg com s'ha exposat anteriorment.

- En data 28 de desembre de 2011 (fora de termini d'exposició pública), el Sr. Jordi Vila Tuneu i la Sra. Montserrat Tuneu Mir sol·liciten la modificació de la fitxa corresponent a



l'edificació Can Pillet, completant l'al·legació presentada en data 21 de març de 2011, en el sentit d'admetre la possible ampliació d'un volum que actualment és una granja en desús.

- No s'estimava l'al·legació, atès que la proposta d'increment de superfície d'un cos no destinat a habitatge no forma part dels objectius ni del contingut del Catàleg.

- En data 1 de març de 2013 (fora de termini d'exposició pública), el Sr. Pere Arumí Blancafort aporta documentació referent a les ruïnes de les antigues edificacions del Corral d'Ardola i el Corral de la Rovira, per tal de possibilitar-ne la seva recuperació i que aquestes estiguin reconegudes i incloses en el Catàleg de Masies i Cases Rurals.

- Aquesta documentació s'adjuntava com a annex a les fitxes del Catàleg, atès que es considerava imprescindible per a justificar la inclusió d'aquestes ruïnes en el document.

(No obstant, les fitxes 35 Corral d'Ardola i 36 Corral de Rovira, han estat finalment excloses, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva del Pla especial.)

- En data 10 de juliol de 2012 (fora de termini d'exposició pública), el Sr. Jordi Vila Tuneu i la Sra. Montserrat Tuneu Mir proposen l'admissió de l'ús de restauració en el volum 'C' de la fitxa 7 del Catàleg, corresponent a l'edificació Can Pillet.

- No s'estimava l'al·legació, atès que els usos a assignar a aquest cos (granja en desús) s'han de tramitar d'acord al procediment establert en l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

#### 1.1.1.3.- Incorporació de les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de la CTUCC.

A continuació es transcriuen les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central 20 de setembre de 2013, d'aprovació definitiva del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals de Tavèrnoles, i la seva justificació de compliment:

*1.1 Cal incorporar les prescripcions derivades dels informes emesos pels diferents organismes afectats. En aquest sentit, cal excloure del document les fitxes núm. 35 Corral d'Ardola i la núm.36 Corral de Rovira i cal suprimir l'ús hotel·ler en les edificacions incloses dins l'àmbit del Pla especial de l'EN Guillerries-Savassona.*

- S'exclouen del document les fitxes 35 Corral d'Ardola i 36 Corral de Rovira. Alhora, queda suprimit l'ús hotel·ler en totes aquelles edificacions incloses en l'àmbit del Pla especial de l'EN Guillerries-Savassona.

*1.2 En relació a la informació genèrica de les fitxes del catàleg, cal fer les següents consideracions:*

*1.2.1 Cal eliminar de l'apartat de dades generals de la masia la protecció patrimonial proposada per al bé.*

- S'ha eliminat la protecció patrimonial proposada





*1.2.2 Cal aportar informació detallada sobre cadascun dels cossos principals que apareguin en una mateixa fitxa, especialment pel que fa a superfície, sostre construït, ús actual, etc.*

- S'ha afegit, en l'apartat 1.3 de cada fitxa, un quadre de paràmetres que inclou l'ocupació i superfície edificada. L'ús actual queda concretat en l'apartat 1.4.

*1.2.3 Cal completar els croquis acotats de tal manera que s'hi representin tots els cossos, ja siguin principals o auxiliars, susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 de la LUC amb un grafisme clar que permeti distingir entre ambdós tipologies de volums. Cal, a més, incorporar al dibuix les alçades de cada cos.*

- Per tal de donar compliment a aquesta prescripció, s'ha optat per identificar en fitxes separades els casos en que el conjunt edificat disposi de dos o més volums principals destinats a habitatge, per tal de regular, individualment, cadascun dels cossos. Alhora, s'han completat els croquis acotats, representant tots els cossos susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, i distingint les tipologies principals de les auxiliars. S'incorporen les alçades en el dibuix representatiu de cada cos.

*1.2.4 Cal eliminar en el punt 3.2. Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC la menció a l'ús hostaleria i fer referència, en tot cas, a l'ús hotel·ler. Cal limitar l'ús hotel·ler a aquelles masies o cases rurals que disposin d'un cos principal amb un sostre aproximat de 1.000 m<sup>2</sup>.*

- S'ha substituït la menció de l'ús hostaleria pel d'hotel·ler en el punt 3.2. de les fitxes. Es limita l'ús hotel·ler a aquelles masies o cases rurals que disposen d'un cos principal amb un sostre aproximat de 1.000 m<sup>2</sup>.

*1.2.5 Cal regular els usos de tots els volums auxiliars o annexos susceptibles de ser utilitzats com a complementaris al cos principal d'habitatge en el punt 3.2. Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC i la resta de cossos en el punt 3.3. Volums no utilitzables pels usos previstos en l'apartat anterior i altres limitacions.*

- S'han regulat els usos dels diferents volums d'acord a aquesta prescripció.

*1.2.6 Cal enumerar de nou les fitxes perquè totes quedin correlatives.*

- S'han enumerat de nou totes les fitxes del catàleg. En aquest sentit, cal tenir en compte que, per tal de donar compliment a la prescripció 1.2.3. (i com s'ha justificat anteriorment), s'ha optat per identificar en fitxes separades els casos en que el conjunt edificat disposi de dos o més volums principals destinats a habitatge, per tal de regular, individualment, cadascun dels cossos.



*1.2.7 Cal crear un nou apartat en el que, de forma clara, s'expressi la superfície de la masia o casa rural i el seu sostre edificat.*

- S'ha afegit, en cadascuna de les fitxes, un quadre de paràmetres que inclou l'ocupació, superfície edificada i alçada d'arrencada de coberta, en el punt 1.3. Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic.

*1.3. Pel que fa a les determinacions concretes de cada fitxa:*

*1.3.1 Fitxes 4-El Malgoig, 11-La Bauma, 18-El Compòsit, 21-Les Punxes, 31-Can Coromines, 32-Sabaters, 26-L'Aguilar (masoveria) i fitxa 33-El Raurell: Cal revisar la possibilitat de divisió horitzontal atès que aquesta divisió només s'admetrà en casos puntuals per fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície i sempre i quan es disposi d'un sostre mínim de 350 m<sup>2</sup> per al primer habitatge i de 150 m<sup>2</sup> de mitjana per als restants i amb un nombre màxim total de 4 habitatges per masia.*

- S'ha procedit a la revisió de possibilitat de divisió horitzontal d'aquestes masies, i quedant de la següent manera:

4-El Malgoig, amb nova numeració 6: s'admet la divisió horitzontal, tot i no disposar d'una superfície superior a 500 m<sup>2</sup>, atès que actualment ja existeixen 2 habitatges.

11-La Bauma, amb nova numeració 15: no s'admet la divisió horitzontal.

18-El Compòsit, amb nova numeració 24: no s'admet la divisió horitzontal.

21-Les Punxes, amb nova numeració 29: no s'admet la divisió horitzontal.

31-Can Coromines, amb nova numeració 39: s'admet la possibilitat de divisió horitzontal, atès que es disposa d'una superfície actual superior a 500 m<sup>2</sup>.

32-Sabaters, amb nova numeració 40: s'admet la possibilitat de divisió horitzontal, atès que es disposa d'una superfície actual superior a 500 m<sup>2</sup>.

26-L'Aguilar (masoveria), amb nova numeració 34: s'admet la divisió horitzontal, tot i no disposar d'una superfície superior a 500 m<sup>2</sup>, atès que actualment ja existeixen 2 habitatges.

33-El Raurell, amb nova numeració 41: s'admet la possibilitat de divisió horitzontal, atès que es disposa d'una superfície actual superior a 500 m<sup>2</sup>.

*1.3.2 Fitxes 14-Benarigues, 22-El Soler i 24-Masgrau: Cal eliminar l'ús d'habitatge familiar independent d'alguns volums que, d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme i llur modificació, no podrien destinar-se a aquest ús i, en tot cas, establir que es destinaran a usos complementaris al principal d'habitatge, o bé a ampliació del programa familiar en cas que siguin edificacions annexes. Així mateix, cal eliminar de la fitxa 26-L'Aguilar l'ús d'habitatge familiar per a la cabana de l'Aguilar.*

- S'ha eliminat, de les fitxes 14-Benarigues, 22-El Soler i 24-Masgrau, l'ús d'habitatge familiar independent en els volums que no poden destinar-se a aquest ús, establint que es destinaran a usos complementaris al principal d'habitatge o a ampliació del programa familiar. S'elimina, de la fitxa 26-L'Aguilar, l'ús d'habitatge familiar per a la cabana.



*1.3.3 Fitxes 14-Benarigues i 30-Casadevall: Cal justificar que les ampliacions permeses en les fitxes per a aquestes edificacions responen a criteris d'habitabilitat o demanda dels usos col·lectius.*

- Atès que no es pot justificar aquest extrem, s'ha optat per no admetre ampliacions en aquestes edificacions, i així queda transcrit en les corresponents fitxes.

*1.4 Pel que fa a la normativa:*

*1.4.1 Cal esmenar en l'article 3. Contingut la referència a la Llei 10/2004 i fer referència al Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.*

- S'ha corregit, en l'article 3 de la normativa, aquesta referència al Text refós de la Llei d'urbanisme.

*1.4.2 Cal modificar el paràgraf segon de l'article 26 de la Normativa, que regula l'ús d'habitatge, i limitar aquest ús als volums principals de les masies i cases rurals. Cal matisar en el penúltim paràgraf d'aquest mateix article que regula les característiques dels nous volums atès que aquests no estan permesos llevat de què es corresponguin amb les ampliacions expressament permeses en les edificacions principals.*

- S'esmena l'article 26 de la Normativa, recollint aquestes matisacions.

*1.4.3 Cal especificar en l'article 33 que l'ús hotel·ler es limitarà a aquelles masies o cases rurals que disposin d'un cos principal amb un sostre aproximat de 1.000 m<sup>2</sup>. Així mateix, cal completar l'article 34. Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació assenyalant que aquests usos només seran admissibles quan es disposi d'un sostre mínim de 1.000 m<sup>2</sup> en el cos principal.*

- S'afegeix, en els articles 33 i 34 de la Normativa, les puntualitzacions de que els usos hotel·ler i de residències de la tercera edat i centres de rehabilitació són admesos quan es disposi d'un sostre aproximat o mínim de 1000 m<sup>2</sup>, respectivament.

*1.4.4 Cal completar l'article 38 clarificant que les ampliacions de les edificacions existents no s'admetran, com a criteri general, llevat que responguin a criteris d'habitabilitat o de demanda dels usos col·lectius.*

- S'ha afegit aquesta puntualització en l'article 38 de la Normativa.

*1.4.5 Cal ampliar la regulació genèrica de la divisió horitzontal de les construccions, especificant que aquesta només s'admetrà en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície. Cal fixar en la normativa les condicions d'aquesta divisió d'acord amb l'apartat de valoració de l'expedient d'aquest mateix informe.*

- S'ha modificat l'article 39 de la Normativa, que regula la divisió horitzontal de les edificacions, tot incloent les especificacions i condicions requerides, i afegint que, en



casos puntuals, s'admetrà la divisió horitzontal tot i no disposar de les superfícies mínimes establertes per a poder dur-la a terme, i sempre i quan actualment es disposi de dos o més habitatges en l'edificació.

*-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.*

*-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.*



## **I.2.- Conceptes bàsics**

### **I.2.1.- Funcions del Catàleg**

La funció principal del Catàleg és recuperar les masies i cases rurals d'acord amb els criteris dels articles 47.3, 50.1, 50.2, 58.9.d, i Disposició transitòria quinzena de la Llei d'urbanisme, i els articles 55, 56.1, 68.8.e, 73.2.4.a, 95 i Disposició transitòria sisena apartat I del Reglament de la Llei d'urbanisme.

La rehabilitació de les masies suposa el manteniment del paisatge rural sense desvirtuar-lo. El catàleg té un grau de concreció suficient que permet identificar les condicions de rehabilitació o de reconstrucció de l'assentament o de les edificacions, mitjançant la corresponent llicència d'edificació, o bé, si s'escau, mitjançant un pla especial urbanístic específic per a la masia o casa rural.

El catàleg de masies és un document normatiu que, a través de fitxes detallades, ofereix una protecció física i determina els mecanismes d'intervenció en totes les masies i cases rurals seleccionades. Disposar d'aquest instrument dona seguretat jurídica a l'hora de clarificar quin és el ventall d'usos admesos en cadascuna de les edificacions, així com disposar de condicions d'ordenació concretes amb una tramitació reglada.

El Catàleg de les Masies i Cases Rurals es tramita independentment del planejament general a través d'un pla especial, i té rang de planejament derivat.

Previ a la confecció del catàleg de masies i cases rurals, es disposa d'un inventari de totes les edificacions existents en el sòl no urbanitzable per tal de facilitar la tria de les edificacions que han estat incloses en el catàleg. Aquest Inventari constitueix, juntament amb el Catàleg de Béns a Protegir, part de la documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tavèrnoles, actualment en tramitació.

### **I.2.2.- Masies i cases rurals**

En el medi rural es poden trobar assentaments edificats (masies o cases rurals) constituïts per una sola casa o bé per un conjunt d'edificacions en el qual es distingeix una edificació principal i unes altres de caràcter secundari, annexes, auxiliars o complementàries de la principal. Dins el cos principal, a més, i en general a la planta baixa o semisoterrani, es troben antigues quadres, corts, cellers o masoveries i per tant formen part de l'edifici principal.

S'entén per masia la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal.

S'entén per cases rurals, les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera, com són els molins d'aigua i de secà, les estacions ferroviàries, les bòviles, les instal·lacions preindustrials, les antigues centrals hidroelèctriques, etc, datades amb anterioritat a 1956.



S'entén per edificació de caràcter annex o auxiliar, les cabanyes, els masets, les pallisses, els coberts, etc., complementàries a la principal d'habitatge.

Les edificacions aïllades com les cabanes, bordes, masos, magatzems o altres edificacions pròpies del sòl no urbanitzable que no són o no han estat habitatge familiar no poden incorporar-se al Catàleg de Masies amb aquesta finalitat. Tampoc poden incorporar-se les altres edificacions pròpies del medi rural; si aquestes tenen un valor o interès que requereixi la seva regulació urbanística, ja han estat incorporades en el Catàleg de Béns del Pla d'ordenació urbanística municipal, amb el corresponent grau de protecció.

### 1.2.3.- Raons per incloure una casa al catàleg

A l'hora de desenvolupar l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, les raons poden ser:

.Arquitectòniques: aquelles masies o cases rurals que totalment o parcialment tinguin un valor arquitectònic per la seva composició o la presència d'elements arquitectònics singulars.

.Històriques: orígens i evolució de la tipologia de la masia; rellevança de l'ús en la història; influència en la configuració dels assentaments en el territori, etc.

.Mediambientals: quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.

.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.

.Socials: aquelles que afavoreixen el reequilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació de la població ja sigui com a primera residència o com a segona.

També són motiu d'inclusió en el catàleg:

.El fet de tractar-se de masies o edificacions residencials datades amb anterioritat a l'any 1956. En aquest cas cal que existeixin evidències físiques (restes edificades) que permetin determinar l'emplaçament i la superfície que ocupava originàriament i es compleixin els requisits que determina aquest document.

.El desenvolupament de planejament de rang superior: per determinacions contingudes en plans territorials, plans directors urbanístics, catàlegs de paisatge i altres plans sectorials.



### **I.3.- Contingut del Pla especial urbanístic**

El Pla especial urbanístic està compost per la present memòria justificativa, per un plànol de situació sobre base topogràfica actualitzada de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, per la normativa urbanística, per un llistat de totes les masies i cases rurals incloses en el catàleg i per últim, pel Catàleg de masies i cases rurals susceptibles de recuperació o preservació.

Les Normes urbanístiques que inclouen aquest Pla especial es troben estructurades en dos Títols. El primer és dedicat a les disposicions generals i inclou la definició i l'objecte del Pla especial que inclou el Catàleg de masies i cases rurals susceptibles de preservació i recuperació.

Defineix, aquest primer apartat, l'àmbit territorial que no podrà excedir en cap cas del propi del municipi de Tavèrnoles al qual s'insereix el Pla. És en aquest apartat on es defineix el concepte de rehabilitació i reconstrucció de masies i cases rurals per tal de centrar l'activitat administrativa d'atorgament de la corresponent llicència. Les normes deixen clar que cal seguir els procediments establerts als articles 47 i 48 de la Llei d'urbanisme i als articles 55, 56 i 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i que les actuacions merament de reforma interior, sense una afectació estructural ni estètica de les masies i cases rurals, és una llicència únicament municipal.

En aquest primer apartat de les Normes urbanístiques també s'expressa quins són els documents que inclouen el pla així com el període de vigència i la complementarietat d'aquest pla amb la normativa municipal. Finalment, s'inclou un article per a la modificació, esmena o incorporació de noves masies i cases rurals que, amb posterioritat a l'aprovació del Pla, calgui incloure en el catàleg.

L'apartat segon de les Normes urbanístiques és dedicat a les disposicions específiques del Pla especial, establint el marc general que la fitxa de cada masia o casa rural haurà de desenvolupar concretament. Es fixa la regulació dels usos, les condicions, les condicions de l'edificació, així com la regulació de les llicències municipals.

Els criteris adoptats en la redacció del present Pla especial, pel que fa a les fitxes de catalogació de cadascuna de les masies i cases rurals incloses, han estat prefixats en el document de "Directrius de contingut del catàleg de masies i cases rurals" del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

El plànol de situació de cadascuna de les Masies i Cases rurals incloses en el Catàleg s'ha realitzat sobre base topogràfica actualitzada de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, i es representa en un plànol general a escala 1/10.000.



#### **I.4.- Catàleg del Pla especial urbanístic**

El catàleg del Pla especial està compost per unes fitxes de les Masies i Cases rurals que en formen part, les quals s'estructuren amb les següents quatre parts:

- I. Nom de la masia o casa rural, numerada. El plànol de situació i l'ortofotomapa realitzats sobre les bases de l'Institut Cartogràfic de Catalunya. S'hi inclouen, també, les referències cadastrals quan se'n tenen coneixement, coordenades UTM. Protecció actual.
- II. Descripció general de l'estat actual de la masia o casa rural. Notícies històriques. Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic. Ús actual i titularitat. Estat de conservació i situació de risc. Accessibilitat.
- III. 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 de la Llei d'Urbanisme i 55 del seu Reglament.
- IV. 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.5.- Usos**

Fins el moment actual, l'ús prioritari de les masies i cases rurals ha estat el d'habitatge familiar vinculat a les activitats agràries o ramaderes.

Sempre que es compleixin les condicions de l'article 55.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, de les Normes urbanístiques del Pla especial i les condicions específiques de cada fitxa, els usos possibles seran els següents:

- .Habitatge familiar.
- .Usos artesanals.
- .Activitats professionals vinculades a l'habitatge.
- .Turisme rural.
- .Educació en el lleure vinculat al desenvolupament rural.
- .Restauració.
- .Desenvolupament rural.
- .Hoteler.
- .Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació.

Cal posar especial atenció en quins usos s'admeten en les masies situades en indrets amb molt de pendent o bé amb algun risc reconegut.

Per als volums no susceptibles de ser utilitzats per als usos definits en l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, és aplicable el règim d'ús del sòl no urbanitzable d'acord amb la legislació i planejament vigent al municipi.



## **I.6.- Protecció patrimonial**

No s'ha de confondre el Catàleg de Béns a protegir amb el Catàleg de Masies i Cases rurals. Un catàleg de béns pot incloure i protegir elements construïts "simbòlics", segons les diverses categories o nivells de protecció proposats. La finalitat del Catàleg de Masies i Cases rurals és recollir les construccions rurals tradicionals, habitades o no, que permetin mantenir el teixit rural viu i que presentin un estat de conservació suficient per acreditar la seva rehabilitació i adequació en els usos previstos per la Llei d'urbanisme.

El Catàleg de Masies i Cases rurals, en coherència amb l'objectiu de preservació dels valors del territori, inclou les masies i les cases rurals situades en sòl no urbanitzable que formen part del Catàleg de Béns a protegir, dels precatàlegs definits pel planejament i/o que estiguin protegides sectorialment per raons arquitectòniques o arqueològiques, com és el cas de ser declarades Bé cultural d'interès nacional (BCIN), Bé cultural d'interès local (BCIL) d'acord amb la Llei del Patrimoni cultural català, o els Béns de protecció urbanística (BPU). Aquesta protecció que se superposa, suposa necessàriament un tractament més acurat en la recuperació de la masia i de la casa rural.

Quan la masia també forma part del Catàleg de Béns a protegir, el Catàleg de Masies ha de contenir la informació relativa als nivells de protecció patrimonial tal com ho faria el catàleg de béns.

En coherència amb el nivell de protecció, el Catàleg de Masies i Cases rurals ha d'especificar el nivell d'intervenció deixant clar quins elements s'han de conservar i quins han de desaparèixer.

La reconstrucció o rehabilitació de les masies i cases rurals d'acord a l'article 55.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinants.

Les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que es permetin no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos. Les Normes urbanístiques i les fitxes d'aquest Pla especial regulen i limiten el volum i superfície de les ampliacions.

Per obtenir les llicències d'ampliació de les masies i cases rurals se seguirà el procediment establert a l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

S'admet la divisió horitzontal si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, i d'acord a l'article 55.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme amb les limitacions que estableix el present Pla especial i d'acord a la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat establertes per la Generalitat de Catalunya.

S'admet la segregació de la finca, d'acord a l'article 55.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme amb les limitacions establertes per aquest Pla especial.

Finalment, en les fitxes es determina la conservació singular d'algun dels elements de la casa o masia catalogada si n'existeixen.



## **I.7.- Protecció del paisatge**

El planejament territorial o director, així com les cartes de paisatge poden haver definit entorns d'interès paisatgístic que cal reflectir, informativament i normativament, tamé al Catàleg de Masies i Cases rurals.

Pel que fa a la preservació dels valors paisatgístics de la masia o casa rural, els possibles criteris d'intervenció han de fer referència, almenys, als aspectes següents:

### **.Visibilitat**

Soterrar les escomeses de subministrament. Controlar la presència de publicitat i retolació. Evitar la construcció de nous volums davant les façanes més exposades visualment. Evitar l'emplaçament de construccions temporals en les visuals més importants.

### **.Localització**

Garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial. Conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental. Mantenir els valors paisatgístics relacionats amb la ubicació del lloc. Facilitar l'accés al conjunt.

### **.Organització**

Garantir que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt. Ordenar l'espai lliure de la masia i de les seves funcions. Utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt. Mantenir o rehabilitar les alineacions arbòries.

### **.Composició**

Mantenir la proporció de buits i plens i la proporció de les obertures. Mantenir la tipologia dels tancaments existents.

### **.Significació**

Protegir els elements simbòlics singulars identificats. No alterar els recorreguts associats a les tradicions. Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local.

### **.Funcionalitat**

Evitar perjudicar les funcions productives. Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques. Facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada.

Les Normes urbanístiques que acompanyen el present Pla especial, si bé està restringida a les masies i cases rurals en ell contingudes, pretén ser completa, de manera que ordena tots els aspectes de la reconstrucció o rehabilitació d'aquestes.

Totes les normes d'igual rang que s'oposin a les contingudes en aquest Pla especial s'han d'entendre derogades i, per tant, no aplicables.



## **I.8.- Detecció del risc**

Qualsevol intervenció proposada en masies del catàleg situades en un indret amb risc natural reconegut, s'ha de precisar a la fitxa corresponent.

El Catàleg especifica les característiques de l'entorn de la masia, en concret, especifica si hi ha risc geològic, d'inundació, d'incendi, etc., públic i notoris o reconeguts en diferents informes sectorials; en aquest cas la fitxa del catàleg estableix les precaucions i/o les mesures a adoptar en cada cas.

Només és possible la recuperació d'edificacions dins de la zona fluvial (Q10) si es tracta d'antics molins i sempre que l'ús no suposi la pernoctació (o la permanència continuada de les persones).

Tavèrnoles, febrer de 2014  
L'arquitecte

Ramon Colomer Oferil



## 2.- NORMATIVA

---



## **2.- NORMATIVA DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE SUSCEPTIBLES DE RECUPERACIÓ O PRESERVACIÓ DEL MUNICIPI DE TAVÈRNOLES**

### **Títol I.- NORMES GENERALS**

#### **Article 1.- Objecte i àmbit d'aplicació material**

El present Pla especial urbanístic té com a objecte identificar i regular les masies i cases rurals ubicades en sòl no urbanitzable susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, socials i mediambientals, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 i 50.2 de Llei d'urbanisme de Catalunya.

El Pla especial desenvolupa sectorialment el planejament urbanístic vigent al municipi. Així, aquest pla complementa i s'incorpora a les normes d'abast general, tot sotmetent-s'hi jeràrquicament.

#### **Article 2.- Marc legal**

El present Pla respon a la previsió de l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, d'acord amb l'establert a l'article 47.3, i l'article 55 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Aquest Pla especial és un instrument de planejament derivat el qual forma part de la normativa sobre planejament del municipi de Tavèrnoles.

Les referències a la legislació urbanística vigent, fetes en aquesta normativa, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament; els reglaments i disposicions que les desenvolupen, i la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient que té Catalunya i la jurisprudència dels Tribunals.

Els elements patrimonials catalogats estaran subjectes a la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i al Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

#### **Article 3.- Contingut**

El Pla especial urbanístic està integrat pels següents documents:

.Memòria justificativa.- Raona i exposa els criteris adoptats, pel què fa a les raons previstes a l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, en la redacció feta pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, i a l'article 55 del Reglament de la Llei d'urbanisme, que determina la preservació i recuperació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable.



.Plànols de situació.- Aquests s'implanten sobre la base topogràfica de l'Institut cartogràfic de Catalunya i s'hi indiquen gràficament les masies i cases rurals objecte del pla especial i catalogades en aquest.

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

.Normes urbanístiques.- Relació de disposicions que, juntament amb la resta de la documentació que conforma el Pla especial, regula les possibles actuacions en sòl no urbanitzable.

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

- I. Nom de la masia o casa rural. El plànol de situació i l'ortofotomapa realitzats sobre les bases de l'Institut Cartogràfic de Catalunya. S'hi inclouen, també, les referències cadastrals quan se'n tenen coneixement, coordinades UTM. Protecció actual.
- II. Descripció general de l'estat actual de la masia o casa rural. Notícies històriques. Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic. Ús actual i titularitat. Estat de conservació i situació de risc. Accessibilitat.
- III. 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 de la Llei d'Urbanisme i 55 del seu Reglament.
- IV. 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

#### **Article 4.- Àmbit d'aplicació territorial**

Aquest Pla especial és aplicable a tot el sòl classificat com a sòl no urbanitzable del terme municipal de Tavèrnoles, d'acord amb la normativa vigent.

#### **Article 5.- Vigència**

El present pla especial entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

La vigència del pla especial urbanístic és indefinida, sens perjudici de la seva revisió, modificació, ampliació o reducció.

#### **Article 6.- Obligatorietat**

Estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Pla especial tant l'Administració 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 7.- Interpretació**

Les determinacions del Pla especial s'interpretaran d'acord amb el sentit propi de les seves paraules, amb els objectius i finalitat d'aquestes.

Si es produeixen contradiccions entre les previsions del Pla especial en els diferents documents o certes imprecisions es considerarà vàlida la determinació que impliqui una major protecció del medi rural i una menor edificabilitat i explotació d'usos.

En el cas que no es resolgués la contradicció o imprecisió per cap de les vies anteriors, s'aplicaran les regles generals previstes en l'article 10.2 de la Llei d'Urbanisme.

En tot cas, prevaldran les disposicions de la normativa de planejament urbanístic vigent.

## **Article 8.- Modificació**

En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla especial.

La modificació de qualsevol de les previsions del Pla especial s'ajustarà al que estableix la legislació urbanística vigent, el planejament del municipi de Tavèrnoles i allò fixat en les presents Normes urbanístiques.

L'alteració del contingut (ampliació, reducció o simple modificació) es farà seguint el mateix procediment establert per la seva formulació.

## **Article 9.- Concepte de masia o casa rural**

Les masies i cases rurals incloses en el Catàleg del present pla especial són aquelles que s'han de preservar i recuperar mitjançant la rehabilitació o la reconstrucció, per a destinar-les a qualsevol dels usos previstos en aquest.

S'entén per masia la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal.

S'entén per cases rurals, les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera, com són els molins d'aigua i de secà, les estacions ferroviàries, les bòviles, les instal·lacions preindustrials, les antigues centrals hidroelèctriques, etc.

S'entén per edificació de caràcter annex o auxiliar, les cabanyes, els masets, les pallisses, els coberts, etc., complementàries a la principal d'habitatge.

Les edificacions aïllades com les cabanes, bordes, masos, magatzems o altres edificacions pròpies del sòl no urbanitzable que no són o no han estat habitatge familiar no poden incorporar-se al Catàleg de Masies amb aquesta finalitat. Tampoc poden incorporar-se les altres edificacions pròpies del medi rural; si aquestes tenen un valor o interès que requereixi





la seva regulació urbanística, ja han estat incorporades en el Catàleg de Béns del Pla d'ordenació urbanística municipal, amb el corresponent grau de protecció.

#### **Article 10.- Estat de les edificacions**

L'estat actual de les edificacions no és l'element que determina la inclusió o no de la masia o casa rural en el Catàleg, sinó que es té en compte la concurrència d'alguna de les raons legals fixades per la normativa urbanística vigent.



## **TÍTOL II.- NORMES ESPECÍFIQUES**

### **Capítol I.- GENERALITATS**

#### **Article 11.- Rehabilitació i reconstrucció**

Les masies o cases rurals radicades en sòl no urbanitzable catalogades en aquest Pla especial podran ser objecte de reconstrucció o rehabilitació d'acord amb les disposicions de la present normativa i de les determinacions de les fitxes incorporades al Pla Especial.

La reconstrucció implica tornar a construir allò que havia estat construït i que, per diversos motius, es troba derruït o en estat ruïnós.

Per una altra banda, la rehabilitació suposa tornar a fer habitable un espai que anteriorment havia estat habitat i que, per diferents raons, ha deixat de ser habitat.

Els aspectes de contingut i l'objecte de regulació, bé amb caràcter general a la normativa del Pla especial, o bé específicament a la fitxa de la Masia o Casa rural corresponent, són els següents:

##### 1. Reconstrucció de ruïnes

Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies i cases rurals 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 2 metres, i/o indicis de la coberta.
- b) els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m<sup>2</sup>.

En la reconstrucció s'han de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc, d'acord amb l'article 51.1 de la Llei d'urbanisme.

En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies o escriptures, registres, cadastre, etc.

Aquestes reconstruccions no poden provocar un greuge comparatiu legal amb la sol·licitud d'una casa nova a la qual s'exigeix vinculació a activitat agrícola i/o ramadera i justificació de la necessitat de gestionar i controlar l'explotació familiar.

##### 2. Tractament de les edificacions

2.1 Manteniment de l'estructura bàsica i funcionalitat de l'edificació. Sempre cal mantenir la tipologia aparent tant exterior com interior. S'ha de cuidar especialment el tractament de l'edificació principal i/o original.

En qualsevol cas la composició de les obertures, els materials i el cromatisme seran els propis del lloc.

Caldrà també complir els requisits derivats de la normativa d'habitabilitat i d'incendis.



2.2 Substitució de l'edificació. No és admissible el trasllat de l'edificació. Només és admissible en casos excepcionals i sempre que es justifiqui per raó d'afectació per un sistema general o situació de risc sobrevingut.

En qualsevol cas la reconstrucció ha de reproduir fidelment la volumetria original i no suposar un impacte paisatgístic més gran. Atesa l'excepcionalitat s'estudiarà cas a cas aportant un estudi d'impacte i integració paisatgística. Sempre cal l'aprovació prèvia d'un Pla Especial urbanístic.

2.3 Materials. En la rehabilitació de les masies cal utilitzar materials i colors coherents amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn.

Els materials seran els mateixos del lloc. En aquest sentit és especialment important definir les característiques de la fusteria.

## **Article 12.- Raons que motiven la inclusió en el Pla especial i procés de selecció**

L'existència d'aquest Pla especial ve motivada per l'interès social i local de preservar el patrimoni rural en les millors condicions possibles. Per aquesta raó, tant la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, com la present normativa, estableixen unes raons que en motiven la possible reconstrucció o rehabilitació. D'acord amb l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, la reconstrucció o la rehabilitació s'hauran de justificar per raons:

a.- arquitectòniques

Aquelles masies o cases rurals que totalment o parcialment tinguin un valor arquitectònic per a la seva composició o presència d'elements singulars.

b.- històriques

Orígens i evolució de la tipologia de la masia; rellevança de l'ús en la història; influència en la configuració dels assentaments en el territori, etc.

c.- mediambientals

Quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.

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

Aquelles que afavoreixen el reequilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació de la població de la població ja sigui com a primera residència o com a segona.

f.- altres

El fet de tractar-se de masies o edificacions residencials datades amb anterioritat a 1956. En aquest cas cal que existeixin evidències físiques (restes edificades) que permetin determinar l'emplaçament i la superfície que ocupava originàriament i es compleixin els requisits que determina aquest document.

Per determinacions contingudes en planejament de rang superior, tals com plans territorials, plans directores urbanístics, catàlegs de paisatge i altres plans sectorials.



La part segona de les fitxes de cada masia o casa rural explicita quines d'aquestes raons legals justifiquen la rehabilitació o reconstrucció de l'immoble, tot fent una descripció històrico-estilística, paisatgística i social, en relació a l'ús inicial de l'edificació.

En tot cas, l'eventual reconstrucció o rehabilitació, en la mesura del què determinin els articles 35 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.

### **Article 13.- Deure de protecció del medi natural**

L'establiment de qualsevol ús autoritzat i previst per la present normativa comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total en el medi, garantint en tot moment la conservació dels elements naturals, de la flora, la fauna i el paisatge.

Pel que fa a la preservació dels valors paisatgístics de la masia o casa rural, els possibles criteris d'intervenció fan referència, almenys als aspectes següents:

1. Visibilitat. Soterrar les escomeses de subministrament. Controlar la presència de publicitat i retolació. Evitar la construcció de nous volums davant de les façanes més exposades visualment.
2. Localització. Garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial. Conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental. Mantenir els valors paisatgístics relacionats amb la ubicació del lloc. Facilitar l'accés al conjunt.
3. Organització. Garantir que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt. Ordenar l'espai lliure de la masia i de les seves funcions. Utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt.
4. Composició. Mantenir la proporció de buits i plens i la proporció de les obertures. Mantenir la tipologia dels tancaments existents.
5. Significació. Protegir elements simbòlics singulars identificats. No alterar els recorreguts associats a les tradicions. Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local.
6. Funcionalitat  
Evitar perjudicar les funcions productives. Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques. Facilitar-ne l'accés.

En les eventuais ampliacions i/o reconstruccions d'elements catalogats, caldrà evitar, sempre que sigui possible, l'afectació de terrenys de pendent elevat per tal de minimitzar els moviments de terres, els processos erosius i l'impacte paisatgístic.

13.1 Tota edificació en que s'especifiqui en la fitxa corresponent la seva proximitat a l'àmbit del PEIN i la xarxa Natura 2000, li és d'aplicació allò establert en la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals; el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural; l'acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC); i el Pla especial de delimitació dels espais naturals Serres de Milany-Santa

Magdalena i Puigsacalm-Bellmunt, i Savassona, aprovat definitivament en data 30 de novembre de 2004.

13.2 Aquelles edificacions que formin part o siguin confrontants amb l'àmbit del Pla especial de protecció i millora de l'Espai Natural de les Guilleries-Savassona, aprovat en data 8 de març de 2004 i publicada la seva aprovació en el DOGC núm. 4093 de 17 de març de 2004, donaran adequat compliment al que s'estableix en la seva normativa.

13.3 Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849/1986, d'11 d'abril, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi i l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100,00 m d'amplada al costat de les lleres públiques, que correspon a la zona de policia del domini públic hidràulic d'acord amb l'art. 6 del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol.

Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el catàleg i per l'execució d'obres dins la franja de 100,00 m d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'art. 6 del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, es sotmetran a informe o autorització, respectivament, de l'Agència Catalana de l'Aigua.

## **Capítol II.- DE LES LLICÈNCIES MUNICIPALS**

### **Article 14.- Actes subjectes a llicència municipal**

Estaran subjectes al requisit de prèvia obtenció de llicència municipal els actes de reconstrucció i de rehabilitació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable i compreses en el catàleg de masies i cases rurals, amb subjecció als requisits prevists en el Capítol III. També estaran subjectes a llicència la modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents, ja es tracti d'ampliació, reforma, conservació, millora o reparació.

També estaran subjectes a llicència urbanística les següents activitats:

- a) Obertura de camins, variació o millora dels camins ja existents
- b) 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
- c) Modificació dels usos a què es destinin les masies i cases rurals regulades per aquest pla especial
- d) Divisió horitzontal o complex immobiliari privat, o la seva modificació
- e) Segregació
- f) Activitats extractives i d'explotació forestal
- g) Moviments de terres
- h) La resta d'activitats susceptibles de ser executades en sòl no urbanitzable recollides a l'article 187 de la Llei d'urbanisme



L'obligació d'obtenir prèviament llicència en els supòsits indicats, afecta també als sectors o activitats subjectes a d'altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions exonera l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, l'autorització per altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.

### **Article 15.- Règim general llicència urbanística municipal**

No es podrà concedir cap llicència que no respecti els usos i volums determinats en aquest Pla especial.

En cap cas la inclusió d'una masia o casa rural dins el present Pla especial suposarà l'atorgament tàcit d'una llicència. Tanmateix, la inclusió d'una masia o casa rural en aquest Pla especial tampoc obliga a l'Ajuntament a concedir totes les llicències que sobre aquesta se sol licitin.

### **Article 16.- Procediment de tramitació de les llicències**

El procediment per a la concessió de les llicències s'ajustarà al que estableixi la legislació de règim local i la urbanística, continguda en la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, sens perjudici de les precisions que aquestes normes poguessin introduir.

Les sol·licituds de llicències urbanístiques a efectes d'aquest Pla especial es formularan, dirigides a l'alcaldia i subscrites per la persona interessada o per la persona que el representi, on constaran els següents elements:

- a) nom, cognoms, domicili, número del document d'identitat de la persona interessada 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 d'identitat i qualitat en què obra el signant, quan s'actui 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) projecte, amb la documentació necessària, podent ser
  - estudi històric i arqueològic que determini la seva evolució constructiva i cronològica per garantir la protecció dels seus valors arquitectònics i culturals, sempre que es consideri adient per les característiques de l'obra.
  - descripció detallada de l'estat actual de l'edifici existent, acompanyada de plànols i fotografies exteriors i interiors i en especial dels elements de major interès
  - descripció detallada dels canvis a introduir, acompanyada de plànols i composicions virtuals exteriors i interiors i en especial dels elements de major interès
  - descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar
  - descripció dels accessos existents i dels previstos
- e) data i lloc



Els edificis amb valor arquitectònic hauran d'incorporar també a la documentació, un apartat que reflecteixi amb més detall aquells aspectes que confereixen aquest valor afegit als edificis i que caldrà respectar amb la futura intervenció.

Les rehabilitacions per destinar la casa a activitat turística segons la legislació vigent, hauran d'obtenir informe favorable del Departament competent de la Generalitat, abans d'atorgar-se la corresponent llicència.

### **Article 17.- Documentació que ha de complementar la sol·licitud de la llicència**

Els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, catalogades per el present Pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de vint dies, i a l'informe de la comissió territorial competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si dit informe és favorable.

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.

### **Article 18.- Especificitat llicència urbanística de reconstrucció o de rehabilitació**

Les llicències urbanístiques que autoritzin la realització d'obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents hauran de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.

### **Article 19.- Caducitat**

Totes les llicències urbanístiques per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les.

Es produeix la caducitat de la llicència un cop transcorregut el termini fixat o el de les pròrrogues corresponents sense haver iniciat o acabat les obres, de manera que no es poden iniciar ni prosseguir les obres fins que s'obtingui una nova llicència.

Si les llicències no fixen els terminis, el termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys.

### **Article 20.- Llicència de modificacions de l'ús**

A 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:

- a) Memòria justificativa del nou ús, amb indicació de si està permès pel planejament vigent.
- b) Plànol d'emplaçament, 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 alienacions i rasants oficials.



- c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que resultin necessàries per a la seva completa comprensió.
- d) 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. En el cas de no existir connexió amb la xarxa de sanejament caldrà indicar quin sistema de depuració es preveu.
- e) 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.

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'acomplexin les prescripcions establertes per a la classe d'obres de les quals es tracta, d'acord als articles 17 i 18.

### **Article 21.- Activitats subjectes a autorització o llicència ambiental**

Aquelles activitats amb incidència ambiental hauran d'adaptar-se als condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental regulats en la legislació mediambiental vigent.

### **Article 22.- 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 legislació i el planejament urbanístic vigents.

## **Capítol III.- DELS USOS POSSIBLES**

### **Secció I.- Regulació dels usos**

#### **Article 23.- Usos**

En general, i sens perjudici del que es determini amb caràcter particular a cada fitxa, els usos permesos per les edificacions dins l'àmbit del present Pla especial que formen part del cos principal de l'edificació, d'acord amb l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme i l'article 55.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, són:

- .Habitatge familiar.
- .Usos artesanals.
- .Activitats professionals vinculades a l'habitatge.
- .Turisme rural.
- .Educació en el lleure vinculat al desenvolupament rural.
- .Restauració.
- .Desenvolupament rural.
- .Hoteler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
- .Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació.





En els volums no susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme és d'aplicació el règim d'ús i d'edificació de sòl no urbanitzable segons la legislació i el planejament vigent.

#### **Article 24.- Interpretació i altres usos**

El règim d'usos admesos no podrà ser objecte d'interpretació analògica, de manera que estem davant un *numerus clausus*.

Aquells usos diferents als esmentats en l'article anterior seran contraris al planejament urbanístic i, per tant, no podrà ser objecte de llicència urbanística i/o d'activitat en sòl no urbanitzable.

#### **Article 25.- Modificació d'usos**

El catàleg de masies i cases rurals determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, diferenciant les edificacions susceptibles per a l'ús d'habitatge de les que no ho són.

Mitjançant la llicència descrita a l'article 20, els propietaris dels immobles catalogats podran modificar l'ús a què es destinen aquests, sempre i quan sigui un dels usos compresos en l'article 23 de la present normativa, i no es contradigui amb els usos admesos a la fitxa.

El procediment a seguir per a la modificació d'usos de la masia o casa rural és l'establert en el mateix article 20 del present pla especial urbanístic.

### **Secció II.- Classes d'usos**

#### **Article 26.- Habitatge familiar**

L'ús d'habitatge familiar comprèn aquells edificis o volums destinats a habitatge o a residència familiar.

Es podran destinar a l'ús d'habitatge els volums principals de les masies o cases rurals. Així mateix, es podran destinar a habitatge les antigues quadres o corts quan aquestes estiguin incloses en el catàleg i se'ls hi admeti aquest ús.

Per poder destinar qualsevol volum a habitatge caldrà, amb caràcter previ a la destinació de la masia o casa rural a habitatge, l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat. Aquesta cèdula d'habitabilitat no podrà sol·licitar-se fins que no hagin finit les obres de rehabilitació o reconstrucció.

Els volums complementaris o annexos podran tenir uns usos complementaris als de l'habitatge. També s'admetrà destinar els volums complementaris a tallers artesanals o estudis per a les activitats dels propis habitants 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 Pla especial, i sempre i quan aquests



nous volums es corresponguin amb les ampliacions expressament permeses de les edificacions principals.

La divisió horitzontal de l'edificació s'admetrà només amb l'atorgament d'una llicència urbanística, degudament justificada i sempre que s'admeti en el catàleg.

### **Article 27.- Usos artesanals**

Són usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com de comercialització, degustació i venda d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial.

La fitxa corresponent és la que regula, si s'escau, l'admissió d'aquests usos i en quins volums són possibles.

### **Article 28.- Activitats professionals vinculades a l'habitatge**

Són usos vinculats a les professions liberals tals com escultors, pintors, músics, estudis de gravació, veterinaris, metges,...

La fitxa corresponent és la que regula, si s'escau, l'admissió d'aquests usos i en quins volums són possibles.

### **Article 29.- Establiments de turisme rural**

Tenen la consideració d'establiment de turisme rural els establiments que presten allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, d'una manera habitual i mitjançant preu, d'acord a la normativa turística vigent.

Podran destinar-se a turisme rural tots els volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, atenent als requisits exigits per la normativa turística vigent i sempre i quan ho admeti la fitxa corresponent.

Per a les edificacions que es destinin a establiment de turisme rural els és d'aplicació la normativa sectorial turística reguladora, recollida en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

### **Article 30.- Activitats d'educació en el lleure**

Comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural i aquelles d'esbarjo, esplai, o repòs que necessàriament s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura.

Són activitats d'educació en el lleure les previstes a la Llei 38/1991 de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves, i en el Decret 140/2003, de 10 de juny, d'aprovació del Reglament d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves.



La fitxa corresponent és la que regula, si s'escau, l'admissió d'aquests usos i en quins volums són possibles.

### **Article 31.- Restauració**

Comprèn els locals i establiments del sector de restauració, admetent-se els restaurants, i restaurant-bars. No s'admeten els cafès, bars, cafeteries, granges o similars.

La fitxa corresponent és la que regula, si s'escau, l'admissió d'aquests usos i en quins volums són possibles.

### **Article 32.- Desenvolupament rural**

Comprèn totes aquelles activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa, i a l'ordenació de les produccions agràries.

La fitxa corresponent és la que regula, si s'escau, l'admissió d'aquests usos i en quins volums són possibles.

### **Article 33.- Establiments hotelers**

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

Tan sols els volums principals de les masies i cases rurals catalogades, que disposin d'un cos principal amb un sostre aproximat de 1.000 m<sup>2</sup>, i on s'hagi previst l'ús hoteler en la fitxa corresponent, podran ser destinats a aquests usos, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament i la modalitat d'hotel amb unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis.

Per a les edificacions que es destinin a establiment hoteler els és d'aplicació la normativa sectorial turística reguladora, recollida en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

### **Article 34.- Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació**

Són establiments oberts al públic, en unitat d'explotació, dedicats a prestar de forma habitual allotjament i serveis complementaris, i en especial serveis mèdics o sanitaris i que reuneixin tots els requisits de benestar i accessibilitat que precisa el tipus d'usuari, en especial la supressió de barreres arquitectòniques.

Tan sols els volums principals de les masies i cases rurals catalogades on s'hagi previst l'ús de residències de la tercera edat i centres de rehabilitació en la fitxa corresponent podran ser destinats a aquests usos, i sempre i quan es disposi d'un sostre mínim de 1.000 m<sup>2</sup> en el cos principal.

## **Capítol IV- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ: REHABILITACIÓ I RECONSTRUCCIÓ**

### **Article 35.- Delimitació de rehabilitació i de reconstrucció**

La rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original d'acord amb l'article 50 de la Llei d'urbanisme. Tanmateix, es poden admetre les ampliacions regulades en aquest catàleg, d'acord amb l'article 55.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

En cas d'existir volums aliens a la volumetria original, 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.

En la reconstrucció no s'admet l'aplicació d'una volumetria diferent de l'original. Tal i com indiquen els articles 13 i 14 d'aquesta normativa, en la reconstrucció s'haurà de respectar la masia o casa rural original, és a dir, la casa o masia que ha merescut ser inclosa en aquest pla especial. En aquest sentit, s'hauran de respectar els materials i les textures emprades en els paraments verticals i a les teulades.

### **Article 36.- Materials i textures**

Els edificis destinats a usos residencials o a altres usos, hauran de tenir acabades les façanes, parets de tancament i mitgeres vistes amb pedra del país.

No obstant, en els casos d'edificis existents que estiguin arrebossats amb colors típics de la zona o amb esgrafiats tradicionals de la comarca s'hauran de conservar, mantenir i rehabilitar. Per tal de concretar els materials i colors originaris, cal que prèviament es realitzi un estudi cromàtic i estratigràfic que determini el tipus d'intervenció adient per cada cas en concret.

Pel què fa als colors de la coberta, es tindrà present que els edificis s'hauran de cobrir obligatòriament amb teula àrab ceràmica, amb preferència teula vella de la localitat.

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

### **Article 37.- Respecte a la composició o volumetria originals**

D'acord amb el què disposa l'article 50.3 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 pla especial.

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



## **Article 38.- Ampliacions**

Les ampliacions de les edificacions existents no s'admetran, com a criteri general, llevat que responguin a criteris d'habitabilitat o de demanda dels usos col·lectius.

Respecte les eventuais ampliacions de les masies i cases rurals incloses en el present Pla especial, es tramitaran d'acord amb l'article 48 de la Llei d'urbanisme, havent de justificar en el projecte tècnic d'ampliació les causes que motiven dita ampliació, quedant determinat en la corresponent fitxa d'aquest Pla especial.

## **Article 39.- Divisió Horitzontal**

Com a norma general no s'admetrà la divisió horitzontal dels béns immobles objecte d'aquest pla especial.

Només s'admetrà la divisió horitzontal en casos puntuals, amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície, i sempre i quan estigui previst expressament en la fitxa del catàleg, i mitjançant l'atorgament d'una llicència urbanística. 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.

En cas d'atorgament de la preceptiva llicència per a la divisió horitzontal no podran alterar-se les característiques originals de l'edificació i s'haurà de respectar la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat, indicant el nombre màxim d'habitatges i la superfície mínima d'aquests.

La divisió horitzontal de les construccions requerirà de les condicions següents:

- .Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- .Que la quantitat d'habitatges admesos s'estableixi en funció del sostre disponible (350 m<sup>2</sup> per al primer habitatge i 150 m<sup>2</sup> de mitjana per als restants) i que el nombre màxim d'habitatges resultants siguin 4. No obstant això, s'admet la divisió horitzontal en edificacions que no reuneixin aquests requisits de superfícies per als diferents habitatges, sempre i quan aquesta edificació disposi de dos o més habitatges reconeguts a dia d'avui, i així s'admeti explícitament en la fitxa corresponent.

De la divisió horitzontal de les masies o cases no podrà resultar-ne cap porció inscrivible al registre de la propietat que no reuneixi les condicions requerides per a obtenir la cèdula d'habitabilitat municipal o que resulti menor de 100m<sup>2</sup>.

La divisió horitzontal no podrà modificar l'estructura o aparença interior o exterior de la casa o de la masia.

## **Article 40.- Serveis complementaris pels interessats**

S'aconsella que la instal·lació per part dels interessats de línies elèctriques o telefòniques estiguin soterrades com a mínim fins a 50 metres de la finca, sempre que la geografia del terreny ho permeti.



La rehabilitació o la reconstrucció, en principi, no poden suposar l'aparició d'instal·lacions aèries a l'entorn de les masies o cases rurals a rehabilitar o reconstruir.

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 prevenció d'incendis forestals i d'acord amb els criteris ambientals i d'ecoeficiència previstos en el Decret 21/2006, de 14 de febrer.

## **Capítol V- DISPOSICIONS ADDICIONALS**

### **Disposició adicional primera**

En el supòsit que els edificis no inclosos al catàleg s'ajustin al fixat a la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries estaran al que es regula a les seves NNUU i les normatives sectorials aplicables.

### **Disposició adicional segona**

En el supòsit que els edificis no s'ajustin al fixat a la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries, els titulars dels edificis no inclosos al catàleg que en el seu moment s'haguessin implantat legalment, hauran d'acreditar la corresponent llicència o autorització administrativa prèviament a qualsevol intervenció en l'edificació principal.

En aquest casos, els edificis es trobaran en situació de volum disconforme d'acord a la disposició transitòria sisena l.b. i l'article 119.2 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les condicions bàsiques d'ordenació a que fa referència l'esmentat article D.305/2006 són les següents:

Volumetria original: únicament s'admet la seva modificació per restituir la realitat alterada d'acord amb l'autorització acreditada.

Composició original: qualsevol intervenció ha de respectar els elements d'ordre i composició arquitectònica de l'edifici, sobretot pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals.

Condicions estètiques de les edificacions: els materials i colors finals han de ser els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici.

Volums susceptibles a ser utilitzats: els volums corresponents a l'edificació d'habitatge autoritzada originàriament, segons la documentació acreditada per la propietat, es podran destinar a l'ús d'habitatge familiar.

Volums no utilitzables: els volums no compresos en l'autorització originària per a usos residencials, no són susceptibles de ser utilitzats com a habitatge familiar.

Ampliació i substitució: no s'admeten obres d'ampliació o substitució parcial ni total.



Obres de gran rehabilitació: No s'autoritzen les obres de gran rehabilitació definides per l'article 119.3 del D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Condicionament dels accessos i l'entorn: qualsevol intervenció en l'edifici d'habitatge necessàriament haurà de:

- a) Arranjar i mantenir el camí d'accés a la finca
- b) Mantenir l'entorn de l'habitatge en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús d'habitatge
- c) Millorar les condicions d'integració paisatgística dels volums auxiliars o el seu enderroc en el cas que no sigui possible
- d) Tenir cura en conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat (si existeixen)

### **Disposició adicional tercera**

La resta d'edificis no inclosos al catàleg, es troben en situació de fora d'ordenació d'acord a la disposició transitòria sisena.l.a i l'article 119.1 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

### **Disposició adicional quarta**

La desaparició o extinció dels usos mediambiental i/o social en aquells casos en que la justificació de la inclusió al present catàleg es fonamenta exclusivament en ells, segons la fitxa corresponent, suposarà que les edificacions passin a estar en situació de la regulació general de les normes urbanístiques de les NNSS i les normatives sectorials aplicables; d'acord amb el règim transitori previst al DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i el D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

### **Disposició adicional cinquena**

La inclusió en el Pla especial de masies i cases rurals d'elements patrimonials protegits es fa sense perjudici que aquests puguin ser incorporats en el Catàleg de béns protegits del planejament vigent de Tavèrnoles.

### **Disposició adicional sisena**

Els elements patrimonials catalogats estaran subjectes a la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i al Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.



### **3.- LLISTAT DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE**

---





	NOM MASIA (núm. inventari)	QUALIFICACIÓ	CATEGORIA EXISTENT	
			INVENTARI DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE GUILLERIES SAVASSONA	INVENTARI DEL PATRIMONI CULTURAL IMMOBLE
	<b>CATÀLEG DE MASIES</b>			PATRIMONI ARQUITECTÒNIC
1	CAN RIERA VELL	Zona Reserva Agrícola		
2	CAN RIERA	Zona Reserva Agrícola		
3	MOLÍ DEL REGUER	Zona Reserva Agrícola		
4	MOLÍ VELL DEL REGUER	Zona Reserva Agrícola		
5	CAL TANYÀ	Zona Reserva Agrícola		
6	EL MALGOIG	Zona Reserva Agrícola		X
7	EL CÓS	Zona Reserva Agrícola		
8	CAN PILLET	Zona Reserva Agrícola		X
9	SERRABOU	Zona Reserva Agrícola		X
10	MASOVERIA DE SERRABOU	Zona Reserva Agrícola		X
11	EL BANÚS	Zona Reserva Agrícola		X
12	CAL MASOVER DEL BANÚS	Zona Reserva Agrícola		X
13	LA CABANYA DEL BANÚS	Zona Reserva Agrícola		X
14	TORRENTS	Zona Reserva Agrícola		X
15	LA BAUMA	Zona Reserva Agrícola		
16	EL PENDÍS	Zona Reserva Agrícola		
17	EL ROQUET	Zona Reserva Agrícola		X
18	EL CORRAL DEL ROQUET	Zona Reserva Agrícola		X
19	BENARIGUES	Zona Reserva Agrícola		
20	CAN TON XIC	Zona Reserva Agrícola		
21	PASSARELLA	Zona Reserva Natural		
22	EL POU	Zona Reserva Forestal		
23	CASA DELS PASTORS DEL POU	Zona Reserva Forestal		
24	EL COMPOÏT	Zona Reserva Agrícola	X	
25	ROC DEL LLUM	Zona Reserva Natural	X	X
26	CASTELL DE SAVASSONA	Equipament	X	X
27	MASOVERIA DE SAVASSONA	Equipament	X	X
28	RECTORIA DE SAVASSONA	Equipament	X	X
29	LES PUNXES	Zona Reserva Forestal	X	X
30	EL SOLER	Zona Reserva Forestal	X	X
31	LA SOLEIA	Zona Reserva Natural	X	
32	MASGRAU	Zona Reserva Natural	X	X
33	L'AGUILAR	Zona Reserva Natural	X	X
34	MASOVERIA DE L'AGUILAR	Zona Reserva Natural	X	X
35	BELLAONA	Zona Reserva Natural	X	
36	CAN LLORENÇ	Zona Reserva Natural	X	X
37	ROVIRETES	Zona Reserva Natural	X	X
38	CASADEVALL	Zona Reserva Natural	X	X



39	CAN COROMINES	Zona Reserva Natural	X	X
40	SABATERS	Zona Reserva Natural	X	X
41	EL RAURELL	Zona Reserva Natural	X	X
42	ELS MUNTS	Zona Protecció Llocs d'Interès	X	X

