

POUM Llivia



Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
Document per a aprovació inicial
Novembre de 2021



Ajuntament de Llívia



Direcció del POUM
Borja M. Iglésias, arquitecte i urbanista
Montse Escorsell Folch, arquitecta i urbanista

Signatures

POUM Llívia

Document per a aprovació inicial

Novembre de 2021

Equip redactor

Direcció del POUM

Borja M. Iglésias, arquitecte i urbanista
Montse Escorsell Folch, arquitecte i urbanista

Direcció ambiental

Limonium SL. -Territori Intel·ligent
Eduardo Soler, enginyer agrònom



**Ajuntament de
Llívia**

1. Objecte.....	3
2. Criteris adoptats per a la catalogació	3
3. Regulació dels usos.....	3
4. Regulació de l'edificació.....	4
5. Construccions en sòl no urbanitzable no catalogades.....	4
6. Fitxa individualitzada	5
MAS JONQUER (M-01).....	5
DADES BÀSIQUES.....	5
JUSTIFICACIÓ PER A LA SEVA RECUPERACIÓ O PRESERVACIÓ.....	7
DETERMINACIONS NORMATIVES	7

1. OBJECTE

El Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix en el seu article 47.3 que les masies i cases rurals, i altres construccions situades en sòl no urbanitzable han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vistes a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural, a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, a equipaments o serveis comunitaris.

La funció principal d'aquest Catàleg és recuperar les masies i cases rurals de l'àmbit del POUM de Llivia que per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials calgui preservar, amb la finalitat de mantenir el paisatge rural sense desvirtuar-lo. A tal efecte, el present document té com a objectiu identificar, descriure i analitzar l'estat de les construccions en l'àmbit del POUM, tot regulant normativament les intervencions futures sobre aquestes edificacions i el seu entorn.

2. CRITERIS ADOPTATS PER A LA CATALOGACIÓ

Tal com disposa l'article 47.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de 22 de febrer de 2012, i en base al que determina el document de Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals, editat pel la Generalitat de Catalunya el 2009, les raons que justifiquen la inclusió de les edificacions en el Catàleg de masies i cases rurals són les següents:

- **Arquitectòniques:** Són aquelles masies o cases rurals que totalment o parcialment tinguin un valor arquitectònic per la seva composició o la presència d'elements arquitectònics singulars. A tal efecte, s'han inclòs les edificacions que han estat catalogades per alguna figura de protecció patrimonial o per algun catàleg de masies i cases rurals municipal.
- **Històriques:** Són aquelles masies o cases rurals que siguin rellevants històricament pel seu origen, evolució tipològica, ús històric, influència en la configuració dels assentaments, etc. En aquest sentit, s'han inclòs les edificacions que han estat referenciades en algun document anterior al segle XX, ja que es considera que a partir d'aquesta època és la que ha estat objecte de majors canvis en el territori de Llivia, així com en les tipologies constructives de les edificacions.
- **Mediambientals:** Són aquelles masies i cases rurals, l'existència de les quals determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies. Conseqüentment, s'han inclòs aquelles masies que contribueixen al manteniment del medi ambient i el paisatge del Parc atès que l'activitat principal que s'hi desenvolupa és l'agricultura.
- **Paisatgístiques:** Són aquelles edificacions que per la seva ubicació, exposició i unitat amb l'entorn conformen la imatge pròpia del territori vallesà o formen part d'un recorregut paisatgístic, com a fites o referents territorials.
- **Socials:** Són aquelles que afavoreixen el reequilibri territorial i econòmic i permeten la consolidació de la població rural. S'inclouen en aquest supòsit les que en l'actualitat desenvolupen una activitat de caire social o que contribueixen a fixar el model econòmic i demogràfic del territori.

També poden ser motiu d'inclusió en el catàleg:

- El fet de tractar-se de de masies o cases rurals datades amb anterioritat a 1956.
- El desenvolupament de planejament de rang superior: per determinacions contingudes en plans territorials, plans directors urbanístics, catàlegs de paisatge i altres plans sectorials.

Després de valorar aquests criteris, es proposa incloure 1 edificació en el Catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM. La resta de construccions no es troben en cap d'aquests supòsits. En la fitxa individualitzada de la masia o casa rural s'indiquen les raons que justifiquen la inclusió en el Catàleg. A continuació es relaciona la masia i casa rural de l'àmbit inclosa en el Catàleg:

3. REGULACIÓ DELS USOS

El Text refós de la LUC en el seu article 47.3 disposa els usos a que es poden destinar les edificacions situades en sòl no urbanitzable, que són els següents:

- **Habitatge familiar:** S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar atès que ha estat en origen l'ús tradicional de l'edifici.
- **Turisme rural:** Segons el que disposa l'article 53 del decret 159/2012 de 20 de novembre, s'admet l'ús de turisme rural en aquells indrets fora del nucli de població, integrats en edificacions preexistents anteriors a 1950, que respectin la tipologia arquitectònica de la zona i compleixin amb l'exigència de tranquil·litat i integració en el paisatge.
- **Educació en el lleure:** S'admeten els usos d'educació en el lleure vinculat a les finalitats del sòl de l'entorn, quan es donin les condicions d'accessibilitat i mobilitat que permetin l'accés rodat de vehicles.

- Activitats artesanals i artístiques: S'admeten les activitats artesanals i artístiques tals com la fabricació de productes sempre que s'elaborin amb sistemes i mètodes tradicionals. També s'admet la seva comercialització.
- Restauració: S'admet aquest ús quan es donin les condicions d'accessibilitat i mobilitat que permetin l'accés rodat de vehicles i es garanteixin les condicions de sanejament i residus adequades a la dimensió del local.
- Equipaments comunitaris i serveis: S'admeten els usos d'equipament i serveis vinculats a les finalitats del sòl de l'entorn, quan es donin les condicions d'accessibilitat i mobilitat que permetin l'accés rodat de vehicles.

Cal tenir en compte que per a tots els usos caldrà que la masia o casa rural disposi de les condicions necessàries que determina el Codi Tècnic de l'Edificació respecte de seguretat, salubritat i pública concurrència. A tal efecte serà necessari disposar de les instal·lacions de subministrament i sanejament adequades a l'ús que es proposa.

4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

El present Catàleg de masies i cases rurals delimita els entorns associats a les edificacions. Aquest àmbit es podran modificar, ampliar o reduir amb la finalitat d'adequar-se als usos que hi són admesos, sense necessitat de modificar aquest POUM.

El Catàleg, a través de la fitxa detallada de la masia o casa rural determina els espais que cal conservar o recuperar, els que són susceptibles de ser utilitzats, els no utilitzables, i per tant destinats a ser enderrocats, i les noves edificacions o ampliacions admeses en cada entorn associat a l'edificació.

- Volums a conservar o recuperar: Són els volums principals que pels seus valors arquitectònics, històrics, ambientals, paisatgístics o socials calgui preservar o recuperar. El Catàleg especifica quina és la part o volum de cada conjunt que cal conservar o recuperar.
- Com a criteri general es mantindran les característiques arquitectòniques originals de l'edificació principal i es respectaran els elements arquitectònics i d'interès històric de major significació.
- Volums susceptibles de ser utilitzats: Són els volums annexos a l'edificació principal, els quals podran ser utilitzats per als usos que es determinen de manera individualitzada a la fitxa.
- Volums no utilitzables: Són les construccions existents a l'àmbit que per la seva configuració arquitectònica, per la seva posició respecte de la zonificació proposada o per la seva repercussió paisatgística negativa, es consideren incompatibles amb les finalitats del sòl no urbanitzable. Aquests volums o edificacions es consideren fora d'ordenació.
- Noves edificacions: Són les ampliacions de les edificacions existents necessàries per desenvolupar l'activitat agrària i/o les activitats admeses en cada entorn associat a l'edificació.

Per tal d'assegurar una correcta adaptació paisatgística, la normativa urbanística del present POUM i la fitxa del Catàleg de masies i cases rurals regulen la volumetria, el tractament de les façanes les cobertes i les instal·lacions exteriors, tant de les edificacions existents com les ampliacions.

5. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE NO CATALOGADES

A continuació es llisten les construccions en sòl no urbanitzable no catalogats i que es consideren com a fora d'ordenació:

- Casa de l'Anglès a Cereja, Pla de Tudó, Casa aïllada (1 habitatge) Ref cadastral: 17101A001008110000DR
- Mas Rodonell (Devesetes), a l'oest de Llivia, Casa aïllada 81 habitatge) Ref cadastral: 17101A008001520000DB

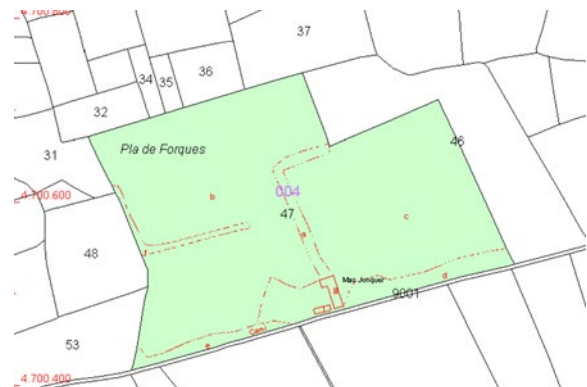
6.FITXA INDIVIDUALITZADA

MAS JONQUER (M-01)

DADES BÀSIQUES

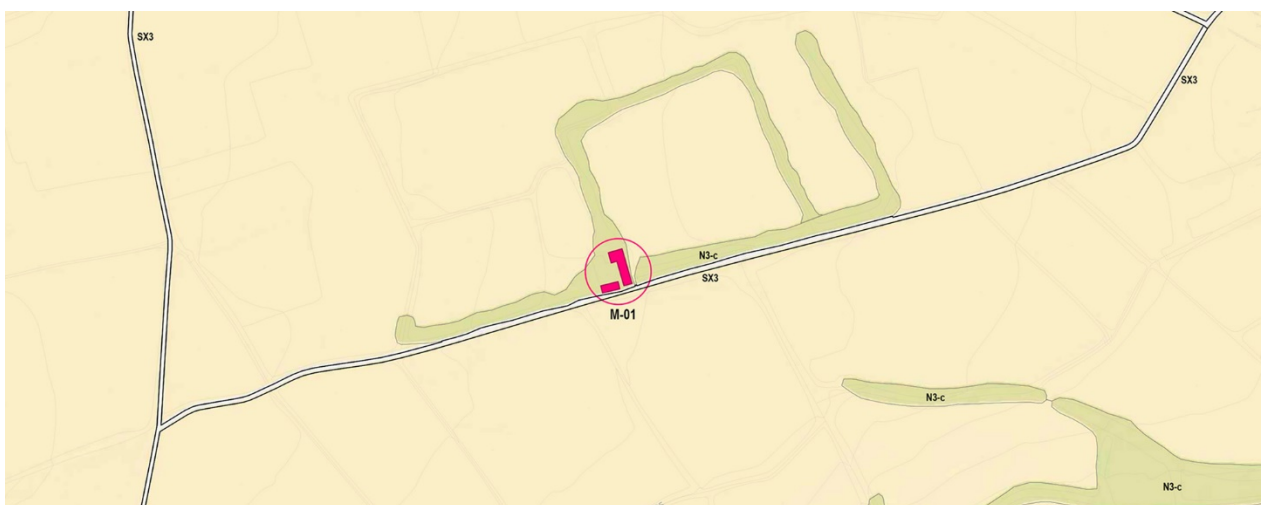
1. Situació i àmbit

Localització:	Pla de les Forques. Polígon 4 Parcel·la 47 JONQUER. LLÍVIA (GIRONA)
Coordenades UTM31N - ETRS89	416858.2 4700494.8
Referència cadastral:	17101A004000470000DU Parcel·la construïda sense divisió horitzontal
Superfície parcel·la:	88.476 m ²
Superfície construïda	1.287 m ²
Any de construcció:	1900



2. Dades urbanístiques:

Qualificació del sòl (POUM) Sòl de protecció especial ecològic-paisatgística (N3-c)



3. Volumetria



Conjunt constituït per una masia (volum principal A) i els seus annexos (volum B). La masia està formada per un cos principal de 1.179 m² construïts, de planta rectangular en L amb 3 altures i un volum rectangular d'una alçada (108 m²).

- Façana principal: Orientada a oest.
- Coberta: Inclorada a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana principal. Acabada de pissarra

4. Ús actual i titularitat:

- Ús actual: Residencial associat a una explotació agrícola
- Titularitat: Privada

5. Estat de conservació i serveis:

- Estat de conservació: Millorable
- Serveis:
 - o Servei d'aigua a través de pou
 - o Servei d'energia elèctrica a través de la xarxa
 - o Servei de sanejament amb fosa sèptica

6. Accessibilitat:

Des del camí de Gorguja Petit a Concellabre, el qual no està asfaltat

JUSTIFICACIÓ PER A LA SEVA RECUPERACIÓ O PRESERVACIÓ

Les raons de la inclusió en el catàleg són:

- Arquitectòniques: Tipologia tradicional ceretana. .
- Mediambientals: Actualment la masia està associada a una explotació agrícola, fet que suposa el manteniment del medi ambient i l'entorn paisatgístic.
- Paisatgístiques: Situada en una zona de especial protecció

DETERMINACIONS NORMATIVES

1. Tractament de la volumetria original:

- Volumetria: Es mantindrà el volum de l'edificació principal. No es permetran ampliacions..
- Elements singulars: Cal conservar els elements arquitectònics tradicionals (llindes de pedra, portalades, ràfecs...)
- Divisió horitzontal. No es permet.

S'admet la possibilitat de fer nous habitatges dins la mateixa unitat registral (habitatges sense divisió horitzontal), com a màxim 4 unitats, amb unes dimensions de 350m² de superfície construïda pel primer habitatge i 200m² de superfície construïda la mitjana dels restants.

En cap cas es podrà desvirtuar la configuració dels volums existents i haurà de respectar tant l'estructura com els elements singulars que existeixin a l'exterior de l'edifici.

2. Volums susceptibles de ser utilitzats:

- Volum A: Conservar
- Volum B: Susceptible de ser utilitzat

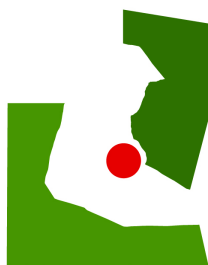
3. Usos admesos:

- Volum A: Habitatge i altres usos admesos en l'apartat següent.
- Volum B: No s'admet l'ús d'habitatge. S'admeten altres usos admesos en l'apartat següent i els complementaris de l'habitatge.

4. Limitacions per a la implantació d'usos

Són admesos els usos següents:

- Habitatge
- Turisme rural
- Educació en el lleure
- Activitats artesanals i artístiques
- Restauració
- Equipaments i serveis



**Catàleg de masies i cases rurals
en sòl no urbanitzable**

**Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llívia
Document per a aprovació inicial**

Novembre de 2021

