

CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE LLEIDA

22 de setembre de 2017

Objectius del Catàleg

- Afavorir la conservació del patrimoni edificat rural
- Incentivar la reactivació econòmica del sector primari
- Facilitar el desenvolupament del món rural

Marc legislatiu del Catàleg

- Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Articles 47.3, 50 i 51
- Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Articles 47.3, 50 i 51
- Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme. Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Llei de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. Llei 2/2014, de 27 de gener.

Tipus de construccions del Catàleg

- Torres (masies)
- Cases rurals
- Altres construccions anteriors a 1957 (data 1er planejament general municipal)
- Construccions en desús que calgui corregir l'impacte paisatgístic o ambiental

Elements del Catàleg

- Punt de partida: unes 9.000 construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable.
- Resultat inicial: 112 construccions o conjunts d'edificacions seleccionats.
- El Catàleg, pel seu caràcter patrimonial, és sempre fruit d'un moment concret. Ha de ser, doncs, una eina sempre oberta a la revisió i actualització.

Raons per a l'inclusió al Catàleg (1)

1. Criteris arquitectònics:

- Elements catalogats com a **BCIN** o **BCIL**. Aquestes construccions queden incloses directament en el catàleg.
- Edificacions que formen part de l'**Inventari** del Catàleg de patrimoni de béns a protegir (però sense tenir la consideració de BCIN o BCIL).
- Edificis que per la seva **morfologia, tècnica constructiva o composició arquitectònica** posseeixin un valor remarcable.

2. Criteris històrics:

- Construccions amb una antiguitat prou contrastada, **anteriors a l'any 1800**, sempre que mantinguin el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original (amb independència del seu estat físic). Aquestes construccions queden incloses directament en el catàleg.
- Construccions **anteriors a 1957**. Es tindran especialment en compte els edificis construïts en els segles XIX, tot i no ser objecte d'inclusió directa en el catàleg.
- Edificis que constitueixen un clar **referent històric o simbòlic** dins del municipi o de la partida on estan situats.

Raons per a l'inclusió al Catàleg (2)

3. Criteris ambientals:

- Edificacions vinculades i necessàries per a un determinat ús del territori que comporta uns valors ambientals que cal preservar i, en coherència, estiguin **inclosos en els àmbits amb protecció ambiental** pel planejament general municipal. Aquestes construccions queden incloses directament en el catàleg.
- Construccions que presenten un clar **interès agrícola** per la seva integració en l'explotació on estan situades. En aquest sentit, es tindran en compte les edificacions situades dins les àrees que el planejament general municipal identifiqui com un sòl d'entorn agrícola a preservar.
- Edificacions que per dimensions i tipologia, formen part d'un **teixit rural característic**.
- Edificacions en desús que generen un **impacte ambiental negatiu**, que calgui corregir.

Raons per a l'inclusió al Catàleg (3)

4. Criteris paisatgístics:

- Edificacions situades en àmbits d'especial interès paisatgístic que cal preservar o millorar. Es tindrà especial atenció a aquelles construccions ubicades dins de les àrees que el planejament general municipal identifiqui i catalogui com a **paisatges a protegir**. En aquests casos, es podrà considerar la inclusió directa de les construccions en el present catàleg.
- Edificacions que per la seva posició topogràfica, proporcions i escala adequada tinguin efectes identificadors, de **fita o de referència** en el paisatge.
- Construccions rurals en desús que generen un **impacte paisatgístic negatiu**, que calgui corregir.

5. Criteris socials:

- Edificacions vinculades a una **utilització social i/o col·lectiva** relacionada amb l'entorn on estan ubicades.
- Edificacions d'habitatge que són domicili d'una **Explotació Agrària Prioritària**.

Deures derivats de la inclusió al Catàleg

- Respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original.
- Rehabilitar o reduir el volum de les construccions o de la part de les construccions, que generen un impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Beneficis de la inclusió al Catàleg

- **Reconstruir i rehabilitar** les construccions catalogades.
- Possibilitat d'**ampliar-les** justificadament (10%-20%)
- Destinar les construccions a determinats **usos**:
 - Habitatge familiar
 - Establiment hotel·ler
 - Establiment de turisme rural
 - Activitats d'educació en el lleure
 - Activitats artesanals
 - Activitats artístiques
 - Activitats de restauració
 - Equipaments
 - Serveis comunitaris

Resultat de la Catalogació: 112 elements (1)

Codi fitxa	Nom	Partida
01 - QP	Torreribera	Les Canals
02 - QP	Molí de Cervià	Fontanet
03 - QP	Conjunt ermita de Grenyana	Grenyana
04 - QP	Casilla 4a Sèquia Canal d'Urgell	Les Canals
05 - QP	Torre del Sol	Femosa
06 - QP	Pleta de Grealó	Terme de Grealó
07 - QP	Les Vaqueres	Grenyana
08 - QP	Torre Porqueres	Pla de Lleida
09 - QP	Pleta de Vinatesa	Vinatesa
10 - QP	Torre el Barraca	Femosa
12 - QP	Torre del Mora	Les Canals
13 - QP	Torre Pujol	Femosa
14 - QP	Granja Cos	Copa d'Or
15 - QP	Torre Miralles	Pla de Lleida
16 - QP	Maño	Pla de Lleida
17 - QP	Torre Benet	Pla de Lleida
18 - LL	Sant Ruf	La Plana del Bisbe
19 - LL	Granges del Carme- Pica-baix	Llívia
20 - LL	Molí Vell (farinera)	La Plana del Bisbe
21 - LL	Torre Oliu	Serrallonga
22 - LL	Torre Sobrevals	Llívia
23 - LL	Mayoral	La Plana del Bisbe
24 - LL	Torre Vidal	Pardinyes altes
25 - LL	Torre Mata (del Barquer o Pescador)	La Plana del Bisbe

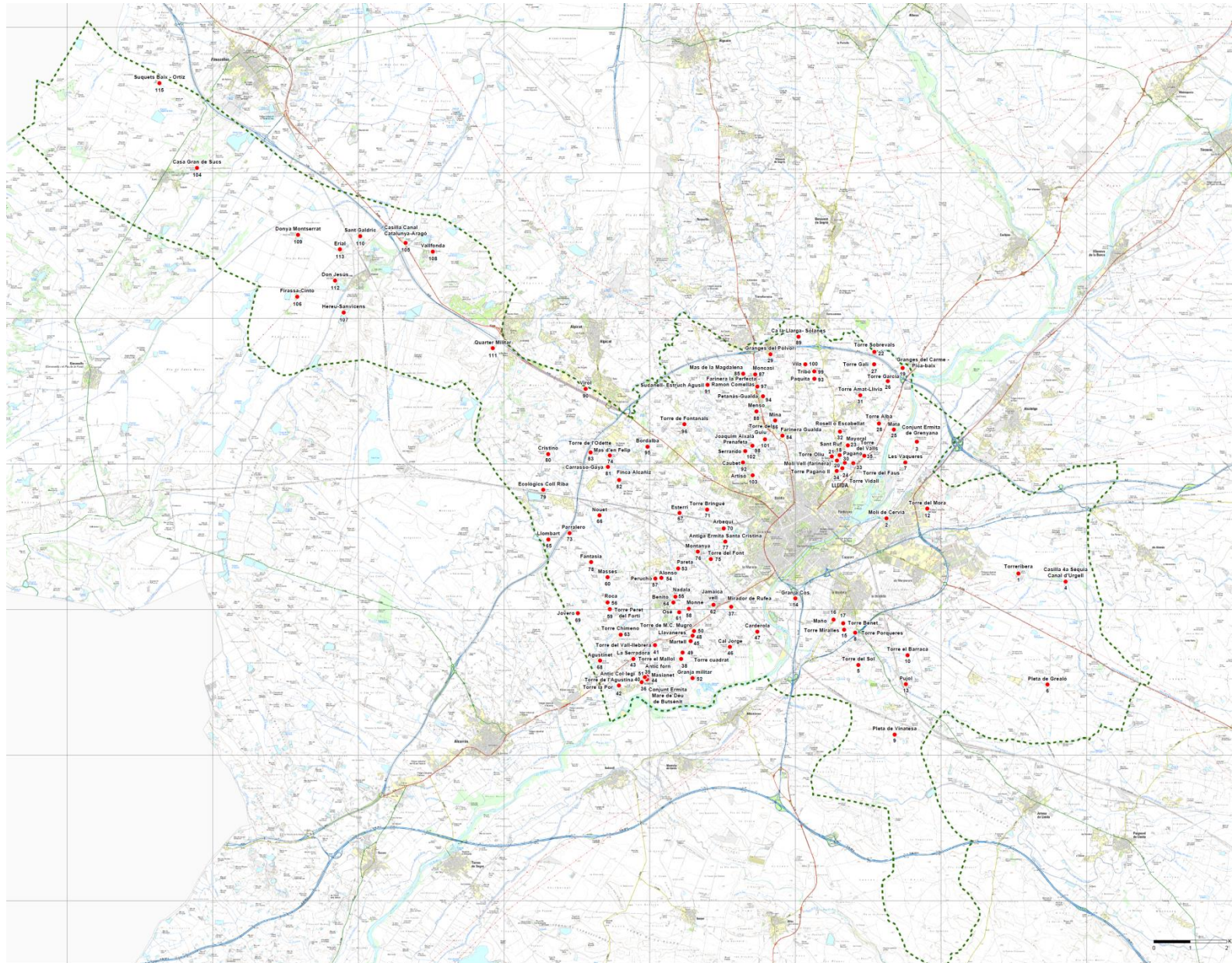
Codi fitxa	Nom	Partida
26 - LL	Torre Garcia	Llívia
27 - LL	Torre Galí (abans Arrullat)	Llívia
28 - LL	Torre Albà (Llorenset)	La Plana del Bisbe
29 - PN	Granges del Polvorí	Marimunt
30 - LL	Torre Pagano	La Plana del Bisbe
31 - LL	Torre Amat-Llívia	Llívia
32 - LL	Rosell o Escabellat	Serrallonga
33 - LL	Torre del Faus	La Plana del Bisbe
34 - LL	Torre Pagano 2	Pardinyes altes
35 - LL	Torre del Valls	La Plana del Bisbe
36 - BU	Conjunt Ermita Mare de Déu de Butsènit	Butsènit
37 - BU	Mirador de Rufea o Torre Onofre Cerveró	Rufea
38 - BU	Torre el Mallol	Butsènit
39 - BU	Antic forn	Butsènit
40 - BU	Torre de l'Agustina	Butsènit
41 - BU	Torre del Vall-llebrera	Butsènit
42 - BU	Torre la Por	Butsènit
43 - BU	La Serradora	Butsènit
44 - BU	Masianet	Butsènit
45 - BU	Martell	Butsènit
46 - BU	Cal Jorge	Rufea
47 - BU	Carderola	Rufea
48 - BU	Llavaneres	Plana Gençana
49 - BU	Torre Cuadrat	Butsènit

Resultat de la Catalogació: 112 elements (2)

Codi fitxa	Nom	Partida
50 - BU	Torre de la M.C. Murgó	Plana Gençana
51 - BU	Antic Col·legi	Butsènit
52 - BU	Granja militar	Rufea
53 - CA	Pareta	Caparrella
54 - CA	Alonso	Caparrella
55 - CA	Nadala	Caparrella
56 - CA	Roca	Caparrella
57 - CA	Perucho	Caparrella
58 - CA	Monné	Caparrella
59 - CA	Torre Peret del Fortí	Malgovern
60 - CA	Masses	Caparrella
61 - CA	Osé	Caparrella
62 - CA	Jamaica vell	Caparrella
63 - CA	Torre Chimeno	Caparrella
64 - CA	Benito	Caparrella
65 - PO	Llobart	Malgovern
66 - PO	Nouet	Sant Just
67 - PO	Esterri	Vallcalent
68 - PO	Agustinet	Malgovern
69 - PO	Jovero	Malgovern
70 - PO	Arbequí	Vallcalent
71 - PO	Torre Bringué	Vallcalent
73 - PO	Parralero	Sant Just
74 - MT	Mas d'En Felip	Torres de Sanui
75 - MT	Torre del Font	Sant Just
76 - MT	Montanya	Empresseguera
77 - MT	Antiga Ermita Santa Cristina	Sant Just
78 - MT	Fantasia	Sant Just
79 - MT	Ecològics Coll Riba	Torres de Sanui
80 - MT	Cristino	Torres de Sanui
81 - MT	Carrasso-Gaya	Torres de Sanui
82 - MT	Finca Alcañiz	Torres de Sanui
83 - MT	Torre de la Odette	Torres de Sanui
84 - PN	Farinera Gualda	Balàfia
85 - PN	Mas de la Magdalena	Cunillars
86 - PN	Mina	Marimunt

Codi fitxa	Nom	Partida
87 - PN	Farinera la Perfecta- Ramon Comellas	Cunillars
88 - PN	Menso	Cunillars
89 - PN	Ca la Llarga- Solanes	Marimunt
90 - PN	Virol	Alpicat
91 - PN	Sudanell- Estruch Aguil	Montcada
92 - PN	Caubet	Bovà
93 - PN	Paquita	Serrallonga
94 - PN	Petanàs-Gualda	Marimunt
95 - PN	Bordalba	Alpicat
96 - PN	Mas de Fontanals	Peixa-somers
97 - PN	Torre Sogues	Cunillars
98 - PN	Joaquim Aixalà Prenafeta	Montcada
99 - PN	Tribó	Marimunt
100 - PN	Vila	Marimunt
101 - PN	Torre del Guiu	Montcada
102 - PN	Serrando	Balàfia
103 - PN	Artisó	Bovà
104 - RA	Casa Gran de Sucs	Sucs
105 - RA	Casilla Canal Catalunya-Aragó	La Cerdera
106 - RA	Firassa-Cinto	Raïmat
107 - RA	Hereu-Sanvicens	Raïmat
108 - RA	Vallfonda	La Cerdera
109 - RA	Finca Montserrat	Raïmat
110 - RA	Sant Galdric	Raïmat
111 - RA	Quarter Militar	La Cerdera
112 - RA	Don Jesús	Raïmat
113 - RA	Erial	Raïmat
115 - RA	Suquets Baix - Ortiz	Sucs

Localització de les edificacions catalogades



Exemples de fitxes del Catàleg (1)

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE LLEIDA

01 - QP

Nom masia: Torreribera

Partida: Les Canals

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE LLEIDA

01 - QP

Nom masia: Torreribera

Partida: Les Canals

TORRERIBERA (NUMERACIÓ FITXA: 01 - OP)

Localització, situació i emplaçament

Descripció de la construcció

Justificació de la inclusió

Documentació ambiental

Descripció i normativa gràfica

Reportatge fotogràfic

Usos permesos i normes específiques

1. DESCRIPCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ

Gran conjunt d'edificació format per cos principal i nombrosos annexos. El cos principal és en planta baixa, pis i sotacoberta i un esvelt torricó sobresortint, a dues aigües i parament de maó arrebossat, tot plegat d'aparença noucentista i ús dedicat a habitatge. Té adossats un cos en planta baixa, dedicat a oficina i una capella senzilla dedicada a la Verge del Carme. Hi ha tres altres cossos d'habitatge a diferents bandes de la finca, un en parament de tàpia, en semirruina, un datat al 1954 i un de 1945-60. Atrament, s'alcen diversos magatzems de grans dimensions atès que la finca és seu d'una important finca agrària. Molt allunyat del conjunt hi ha un corral d'ovelles de grans dimensions amb un voladís cobert a un costat i un petit cobert per al pastor.

Coordenades UTM: 308131 E, 4600000 N
(X) 308131 E, 4600000 N
Referència catastral: 25900A01700008
Volumetria cos principal: 364 m²
PB+PP1; PB+PP1: 616 m²
Any de construcció: s.XIX-principis s.XX
Estat conservació cos principal: Molt bo
Accessibilitat: A > 100 m. de carretera
Titularitat: Privada
Ús actual: Habitatge

2. TIPOS D'ELEMENT

☒ Torre (Masia) - LUC 47.3a ☐ Altres tipus de construcció abans de 1957 - LUC 47.3b
☐ Casa rural - LUC 47.3a ☐ Construcció rural en desús a corregir - LUC 47.3c

3. RAONS D'INTERÉS

Arquitectòniques ☒ H1: sept. XVIII o anterior ☐ H2: sept. XIX ☐ H3: Referent simbòlic
Històriques ☐ A1: Protecció BCIN i BCIL ☐ A2: Protecció Inventari ☐ A3: Interès compositiu
Ambientals ☐ Am1: Protecció sectorial ☐ Am2: Interès agrícola ☐ Am3: Teixit rural característic
Paisatgístiques ☐ P1: Protecció sectorial ☐ S1: Usos socials

4. USOS ADMESOS

☒ Habitatge familiar ☒ Educació en el lleure ☒ Restauració
☒ Establiment hotelier ☒ Artesanals ☒ Equipaments
☒ Establiment turisme rural ☒ Artístiques ☒ Serveis comunitaris

5. DETERMINACIONS NORMATIVES

1.- Incloua en zona PEIN.

MEDI FÍSIC

Geomorfologia

- Evitar transformacions geomorfològiques en el seu entorn, gestionant els residus i els excipients de terres que es puguin generar durant les obres de rehabilitació, reconstrucció, a gestors autoritzats.
- Evitar la gestió dels excipients de terres mitjançant milions de finques agràries que comporti modificacions del relleu actual (sobretot en l'entorn proper a l'edificació).
- En cas de moviments de terres en tasques de conservació (i les intervencions que es realitzin) de la masia, adaptar pendent als marges existents, o en el seu defecte pendents > 30%.
- En cas de modificacions de l'amplada de la plataforma del camí, adoptar pendent < 20%.

Impacte lumínic

- Compliment el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de la Llei 6/2001, de 31 de maig, per a la protecció del medi nocturn.

Ambient atmosfèric

- Considerar la immissió de gasos d'efecte hivernacle (GEH), en l'adopció de mesures d'instal·lacions energètiques.

Aigües

- Adoptar xarxes separatives amb residuats connectades a la xarxa de sanejament o sistemes autònoms.
- Adoptar punts de descàrrega o dissipadors d'energia de pluvials en abocaments d'aigua a drenatges i torrents propers.

MEDI NATURAL

- La construcció es situa dins l'Àmbit Natura 2000 "Secans de Mas de Melons - Alfés", LIC (codi ES5130040) i ZEPA (codi ES0000021). Les mesures que es proposen són:
 - Conservar els hàbitats d'interès comunitari (HIC), concretament matollars halonitrífils (Pegano-Solotret) propers a la construcció.
 - Mantenir els usos tradicionals (agrícoles i forestals), evitant en la mesura que sigui possible afavorir matollars de transició.

MEDI CULTURAL

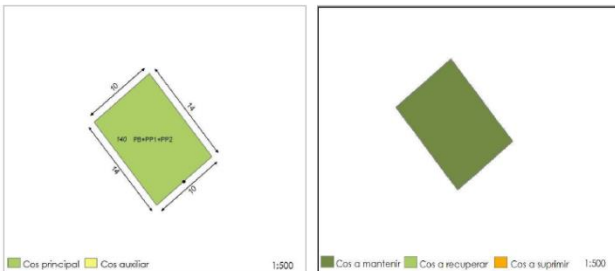
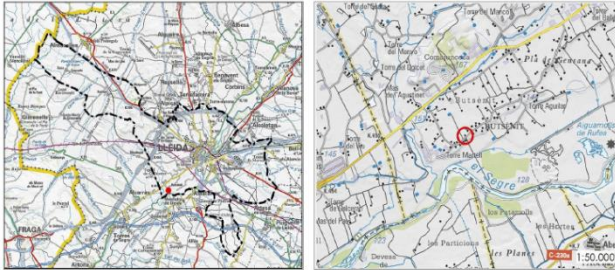
- El Pla Especial defineix unes determinacions de caràcter històric.
- Donat que el bé es situa fora d'una zona d'expectativa arqueològica no es preveuen mesures de prospecció arqueològica.
- Donat que la construcció es situa dins l'Àmbit Natura 2000 dels Secans de Mas de Melons - Secans d'Alfés, adoptar mesures de prevenció d'incendis forestals que estableix la Llei 5/2003 de 22 d'abril, malgrat situar-se en una zona de risc BAIX.
- Establir franges de protecció que no vagin en detriment del paisatge de fons del bé.

RISCOS



Exemples de fitxes del Catàleg (2)

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE LLEIDA
40 - BU Nom masia: Torre de l'Agustina Partida: Butsénit



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE LLEIDA
40 - BU Nom masia: Torre de l'Agustina Partida: Butsénit

1. DESCRIPCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ

Elegant i estilitzada edificació d'estil modernista formada per un cos principal de planta baixa, planta pis i segona planta, a dues aigües, amb paraments de maó, destinat a ús d'habitatge. A la façana principal té un porxo amb coberta plana per ús de terrassa.

Coordenades UTM (x) 297782 (y) 4606008 Altitud (m) 147 Adreça Butsénit, 41

Referència cadastral 25900A02700194 Polígon i parcel·la Pol. 27 Par. 194

Volumetria cos principal PB+PP1+PP2 Ocupació cos principal 140 m² Ocupació cossos integrats -

Any de construcció Principis s.XX Estat conservació cos principal Molt bo

Accessibilitat A peu de carretera Titularitat Privada Serveis Si

Ús actual Habitatge

2. TIPUS D'ELEMENT

☒ Torre (Masia) - LUC 47.3a ☐ Altre tipus de construcció abans 1957 - LUC 47.3b

☐ Casa rural - LUC 47.3a ☐ Construcció rural en desús a corregir - LUC 47.3c

3. RAONS DETERMINANTS PER A LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG

Arquitectòniques	Històriques	Ambientals
☐ A1: Protecció BCIN i BCIL	☐ H1: segle XVIII o anterior	☐ Am1: Protecció sectorial
☒ A2: Protecció inventari	☒ H2: 1957 o anterior	☒ Am2: Interès agrícola
☒ A3: Interès compositiu	☐ H3: Referent simbòlic	☐ Am3: Teixit rural característic
Paisatgístiques	Socials	
☐ P1: Protecció sectorial	☐ S1: Usos socials	
☐ P2: Posició rellevant	☐ S2: Explotació agrària prioritària	

4. USOS ADMESOS

☒ Habitatge familiar	☒ Educació en el lleure	☒ Restauració
☐ Establiment hotelier	☒ Artesanals	☒ Equipaments
☒ Establiment turisme rural	☒ Artístiques	☒ Serveis comunitaris

5. DETERMINACIONS NORMATIVES

1.- Qualsevol intervenció de rehabilitació o canvi d'ús haurà de mantenir els elements característics de la construcció.

2.- Construcció molt propera a una via de comunicació. Afectada per la normativa sectorial de carreteres.

MODERNISTA (NUMERACIÓ FITXA: 40 - BU)



DETERMINACIONS

MEDI FÍSIC

Geomorfologia

- Evitar transformacions geomorfològiques en el seu entorn, gestionant els residus i els excedents de terres que es puguin generar durant les obres de rehabilitació, reconstrucció, a gestors autoritzats.
- Evitar la gestió dels excedents de terres mitjançant millores de finques agrícoles que comportin modificacions del relleu actual (sobretot en l'entorn proper a l'edificació).
- En cas de moviments de terres en tasques de conservació (i les intervencions que es realitzin) de la masia, adaptar pendents als marges existents, o en el seu defecte pendents < 3H:2V.
- En cas de modificacions de l'amplada de la plataforma del camí, adaptar pendents 2H:1V.

Impacte lumínic

- Compliment el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de la Llei 6/2001, de 31 de maig, per a la protecció del medi nocturn.

Àmbit atmosfèric

- Considerar la immissió de gasos d'efecte hivernacle (GEH), en l'adopció de mesures d'instal·lacions energètiques.

Aigües

- Adoptar xarxes separatives amb residuats connectades a la xarxa de sanejament o sistemes autònoms.
- Adoptar punts de descàrrega o dissipadors d'energia de pluvials en abocaments d'aigua a drenatges i torrents propers.

MEDI NATURAL

- Conservar la vegetació natural existent a les proximitats de la construcció.
- Mantenir els usos tradicionals (agrícoles o forestals), evitant en la mesura que sigui possible afavorir matollars de transició.
- En cas de realitzar mesures de restauració, s'adoptaran espècies pròpies de l'àmbit i el seu entorn.
- Prohibir la plantació d'espècies exòtiques.

MEDI CULTURAL

- El Pla Especial defineix unes determinacions de caràcter històric.
- Donat que el bé es situa en una àrea d'expectativa arqueològica es preveuen mesures de prospecció arqueològica en cas de realització d'obres.
- Prospecció arqueològica superficial previ a l'inici de les obres i següent arqueològic per part d'un arqueòleg durant la fase de moviment de terres.

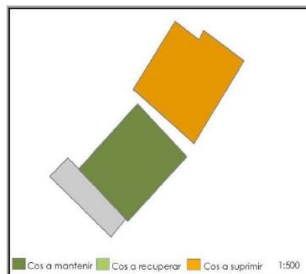
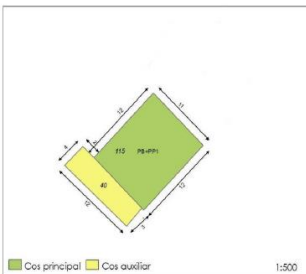
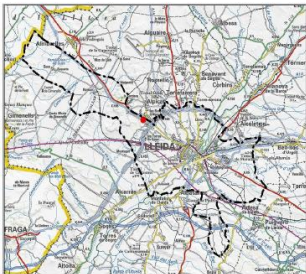
RISCS

- Adoptar mesures de prevenció d'incendis forestals que estableix la Llei 5/2003 de 22 d'abril, malgrat situar-se en una zona amb risc BAIX.
- El bé es situa fora dels límits d'indisponibilitat, per aquest motiu no es proposen mesures en relació a aquest risc.

Exemples de fitxes del Catàleg (3)

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE LLEIDA

90 - PN Nom masia: Virol Partida: Alpicat



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE LLEIDA

90 - PN Nom masia: Virol Partida: Alpicat



1. DESCRIPCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ

Edificació singular i típica de l'Horta formada per un cos de planta baixa i planta pis, a dues aigües i paraments de maó arrebossat, amb balcó a la façana, destinat a habitatge. Té un cos adossat al lateral amb paraments de maó vist amb ús de magatzem.

Coordenades UTM (x) 296246 (y) 4614068 Altitud (m) 243 Adreça Pla De Montsó, 133
Referència cadastral Polígon i parcel·la 00701190388031 Pol. 7 Par. 119

Volumetria cos principal Ocupació cos principal Ocupació cossos integrats
PB+PP1 115 m² 40 m²

Any de construcció 1956 aprox. Estat conservació cos principal Bo

Accessibilitat A <100 m. de carretera Titularitat Privada Serveis Si

Ús actual Habitatge

2. TIPUS D'ELEMENT

☒ Torre (Masia) - LUC 47.3a ☐ Altres tipus de construcció abans de 1957- LUC 47.3b
☐ Casa rural - LUC 47.3a ☐ Construcció rural en desús a corregir - LUC 47.3c

3. RAONS DETERMINANTS PER A LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG

Arquitectòniques Històriques Ambientals
☐ A1: Protecció BCIN i BCIL ☐ H1: segle XVIII o anterior ☐ Am1: Protecció sectorial
☒ A2: Protecció Inventari ☒ H2: 1957 o anterior ☐ Am2: Interès agrícola
☒ A3: Interès compostiu ☐ H3: Referent simbòlic ☐ Am3: Teixit rural característic
Paisatgístiques Socials
☐ P1: Protecció sectorial ☐ S1: Usos socials
☐ P2: Posició rellevant ☐ S2: Explotació agrària prioritària

4. USOS ADMESOS

☒ Habitatge familiar ☒ Educació en el lleure ☒ Restauració
☐ Establiment hotelier ☒ Artesanals ☒ Equipaments
☒ Establiment turisme rural ☒ Artístiques ☒ Serveis comunitaris

5. DETERMINACIONS NORMATIVES

1.- Qualsevol projecte d'intervenció comportarà l'enderroc dels cossos assenyalats.

VIROL (NUMERACIÓ FITXA: 90 - PN)



1:50.000 (ORIGINALS A3)
ESCALA GRÀFICA



DETERMINACIONS

MEDI FÍSIC

Geomorfologia

- Evitar transformacions geomorfològiques en el seu entorn, gestionant els residus i els excedents de terres que es puguin generar durant les obres de rehabilitació, reconstrucció, a gestors autoritzats.
- Evitar la gestió dels excedents de terres mitjançant millores de finques agrícoles que comportin modificacions del relleu actual (sobretot en l'entorn proper a l'edificació).
- En cas de moviments de terres en tasques de conservació (i les intervencions que es realitzin) de la masia, adaptar pendents als marges existents, o en el seu defecte pendents < 3H2V.
- En cas de modificacions de l'amplada de la plataforma del camí, adaptar pendents 2H1V.

Impacte lumínic

- Compliment el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de la Llei 6/2001, de 31 de maig, per a la protecció del medi nocturn.

Ambient atmosfèric

- Considerar la immissió de gasos d'efecte hivernacle (GEH), en l'adopció de mesures d'instal·lacions energètiques.

Aigües

- Adaptar xarxes separatives amb residus connectades a la xarxa de sanejament o sistemes autònoms.
- Adaptar punts de descàrrega o dissipadors d'energia de pluvials en abocaments d'aigua a drenatges i torrents propers.
- Mantenir els usos tradicionals (agrícoles o forestals), evitant en la mesura que sigui possible afavorir materials de transició.
- En cas de realitzar mesures de restauració, s'adoptaran espècies pròpies de l'àmbit i el seu entorn.
- Prohibir la plantació d'espècies exòtiques.

MEDI NATURAL

MEDI CULTURAL

RISCS

- El Pla Especial defineix unes determinacions de caràcter històric. Donat que el bé es situa fora d'una zona d'expectativa arqueològica no es preveuen mesures de prospecció arqueològica.
- El risc d'incendi forestal és baix a l'àmbit, malgrat tot s'adoptaran mesures de prevenció d'incendis forestals que establi la Llei 5/2003 de 22 d'abril.

Normativa del Pla Especial (1)

Article 11. Tipus d'intervenció

1. Cada fitxa individual concreta les intervencions a realitzar en les edificacions que inclou. Per una major claredat dels conceptes, es consideren els següents tipus d'intervencions possibles en les edificacions que formen part d'aquest pla especial:

- Obres sobre el cos a mantenir: tenen per objecte conservar l'edifici en correctes condicions de salubritat i ornat, tot preservant els valors de l'element catalogat.
- Obres sobre el cos a recuperar: tenen per objecte consolidar, refer, reforçar o substituir l'edificació, amb la finalitat de donar valor a l'element principal.
- Obres de demolició o d'enderroc: suposa la desaparició de l'edificació en els casos contemplats i d'acord amb el procediment específic establert per a cada cas. Prèviament es procedirà a documentar de manera exhaustiva l'element sobre el qual s'actua.

2. Les ampliacions admeses en aquesta normativa sobre les edificacions catalogades es regulen a l'article 19.

Normativa del Pla Especial (2)

Article 17. Manteniment de l'estructura bàsica i funcional de l'edificació

1. De forma general, s'estableix que totes les intervencions a realitzar en les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn rural en què es troben, seran coherents amb el paisatge on estan ubicades i vetllaran per mantenir els valors que justifiquen la seva inclusió en el catàleg.
2. Les intervencions respectaran, tant com sigui possible, la composició original de la construcció, tant exterior com interior. Cal vetllar especialment pel tractament del volum edificat dels cossos principals determinats en les fitxes individuals d'aquest pla especial.
3. Caldrà que les intervencions donin compliment als requisits derivats de l'aplicació de les normatives sectorials d'habitabilitat, d'incendis i altres que els siguin d'aplicació.

Normativa del Pla Especial (3)

Article 19. Ampliació de les construccions

1. S'admeten noves ampliacions de fins a un 10% del total del sostre dels cossos principals per a edificacions en les que es vulguin implantar els següents usos: habitatge familiar, restauració, activitat artesanal, activitat artística, establiments de turisme rural i establiment hotel·ler.
2. S'admeten noves ampliacions de fins a un 20% del total del sostre dels cossos principals per a edificacions amb els següents usos : educació en el lleure, equipaments i serveis comunitaris.
3. Les ampliacions s'operaran preferentment sobre els cossos auxiliars i sobre els cossos neutres, sense modificar els valors de l'element, i documentant en el projecte corresponent aquells que no consten en el a fitxa individual del catàleg.

Normativa del Pla Especial (4)

Article 20. Definició i regulació dels usos

1. Els usos admesos en les edificacions incloses en aquest pla especial són els establerts en la legislació urbanística vigent i la seva regulació segueix allò que estableix el planejament general municipal.
2. En tots els casos, els usos esmentats hauran de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu, així com amb l'establert a l'article 50.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Llei 3/2012) i amb el planejament general municipal.
3. Habitatge familiar: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposi d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotgi una sola família o llar. Només podran tenir la funció d'habitatge aquelles edificacions que hagin tingut aquest ús anteriorment. Els projectes hauran d'acreditar de forma fefaent l'existència de l'edifici abans de 1957 o presentar la llicència municipal i demostrar que compleix tots els requisits legals per a l'ús d'habitatge segons la normativa de construccions en sòl no urbanitzable vigent.

Normativa del Pla Especial (5)

La divisió horitzontal de les construccions incloses en aquest catàleg només es podrà admetre amb les condicions següents:

- a) Quan es respecti l'estructura de l'edificació i quan aquesta ho admeti sense ampliacions.
- b) Quan la tipologia de l'edificació admeti aquesta divisió sense realitzar ampliacions.
- c) La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, fins a un màxim de quatre, i a raó de: 350 m² per al primer habitatge (principal) i de 150 m² la mitjana dels restants habitatges. Si hi hagués més sostre i es volgués implantar una activitat complementària, es requerirà un Pla Especial Urbanístic.
- d) Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

4. Establiment de turisme rural: comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer. Les modalitats i els requisits es regulen en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic.

Normativa del Pla Especial (6)

5. Establiment hotel·ler: es refereix als establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Queda explícitament exclosa la modalitat d'aparthotel.

Per complir la funció d'establiment hotel·ler serà necessari acreditar que les edificacions actuals incloses en el catàleg superen els 500 m² de sostre construït (sumant els cossos principals i auxiliars). Poden quedar exemptes d'aquest llindar mínim les construccions catalogades que hagin estat un establiment hotel·ler amb anterioritat.

6. Establiment de restauració: comprèn les activitats de restauració establertes per la legislació sectorial vigent.

7. Activitat artesanal: comprèn les activitats vinculades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tingut com a destinació, una unitat d'explotació agropecuària.

Normativa del Pla Especial (7)

8. Activitat artística: comprèn les activitats vinculades a professions liberals de caire creatiu.
9. Educació en el lleure i desenvolupament rural: 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. S'admeten les activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries, i que comporti la integració i recuperació del caràcter rural de l'entorn.
10. Equipaments: comprèn aquells elements que configuren els equipaments públics permesos per la legislació vigent, vinculats a les activitats d'interès públic, social o comunitari.
11. Serveis comunitaris: comprèn aquells elements que configuren els serveis comunitaris permesos per la legislació vigent.

CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE LLEIDA

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida