

# CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE LLEIDA

Presentació a l'Horta / 18 de gener de 2017

# 1. 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 (1)

---

*Text refós de la Llei d'urbanisme*, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) que afecten al present Catàleg

**Article 47.3.** És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier 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 a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

# Marc legislatiu del catàleg (2)

---

*Text refós de la Llei d'urbanisme*, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) que afecten al present Catàleg

## **Article 50. Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable**

**2.** El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

**3.** La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En el supòsit de l'article 47.3.c, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

## 2. Tipus de construccions del Catàleg

---

- Masies / torres i cases rurals
- Altres construccions anteriors a 1957
- Construccions en desús que calgui corregir el seu impacte ambiental o paisatgístic

### 3. Elements del Catàleg

---

- Punt de partida: unes 9.000 construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable.
- Resultat inicial: 115 construccions o conjunts d'edificacions seleccionats.
- El Catàleg, pel seu caràcter patrimonial, és sempre fruit d'un moment concret. Ha de ser, doncs, una llista sempre oberta a la revisió.
- Importància de la definició dels criteris que determinen la catalogació dels elements.

# 4. 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.

## 4. 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.



## 4. 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**.

## 5. 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.

## 6. 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 (masies/torres i cases rurals)
  - Establiment hoteler
  - Establiment de turisme rural
  - Activitats d'educació en el lleure
  - Activitats artesanals
  - Activitats artístiques
  - Activitats de restauració
  - Equipaments
  - Serveis comunitaris

# 7. Resultat de la Catalogació: 115 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
11 - QP	Torre Teixidó	Les Canals
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
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

Codi fitxa	Nom	Partida
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	Torre València	Rufea
38 - BU	Torre el Mallol	Butsènit
39 - BU	Antic forn	Butsènit
40 - BU	Torre de l'Agustina	Butsènit
41 - BU	Torre del Vall-Ilebrera	Butsènit
42 - BU	Torre de la Por	Butsènit
43 - BU	La Serradora	Butsènit
44 - BU	Masianet	Butsènit
45 - BU	Martell	Butsènit
46 - BU	Jorge	Rufea
47 - BU	Carderola	Rufea
48 - BU	Llavaneres	Plana Gençana
49 - BU	Torre el Roig	Butsènit
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	Peret del Fortí	Malgovern
60 - CA	Masses	Caparrella

## 7. Resultat de la Catalogació: 115 elements (2)

Codi fitxa	Nom	Partida
61 - CA	Osé	Caparrella
62 - CA	Jamaica vell	Caparrella
63 - CA	Ximeno	Caparrella
64 - CA	Benito	Caparrella
65 - PO	Llombart	Malgovern
66 - PO	Nouet	Sant Just
67 - PO	Esterri	Vallcalent
68 - PO	Agustinet	Malgovern
69 - PO	Jovero	Malgovern
70 - PO	Arbequí	Vallcalent
71 - PO	Andorrà	Vallcalent
72 - PO	Nap	Sant Just
73 - PO	Parralero	Sant Just
74 - MT	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	Forns	Torres de Sanui
80 - MT	Cristino	Torres de Sanui
81 - MT	Carrasso-Gaya	Torres de Sanui
82 - MT	Maria Begué	Torres de Sanui
83 - MT	Torre de la Odette	Torres de Sanui
84 - PN	Farinera Gualda	Balàfia
85 - PN	Torre de la Magdalena	Cunillars
86 - PN	Mina	Marimunt
87 - PN	Farinera la Perfecta- Ramon Comellas	Cunillars
88 - PN	Menso	Cunillars
89 - PN	Ca la Llarga- Solanes	Marimunt
90 - PN	Virol	Alpicat

Codi fitxa	Nom	Partida
91 - PN	Sudanell- Estruch Aguil	Montcada
92 - PN	Calvet	Bovà
93 - PN	Paquita	Serrallonga
94 - PN	Petanàs-Gualda	Marimunt
95 - PN	Bordalba	Alpicat
96 - PN	Mas de Fontanals	Peixa-somers
97 - PN	Moncasi	Cunillars
98 - PN	Serraller-Aixalà	Montcada
99 - PN	Tribó	Marimunt
100 - PN	Vila	Marimunt
101 - PN	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	Donya Montserrat	Raïmat
110 - RA	Sant Galdric	Raïmat
111 - RA	Quarter Militar	La Cerdera
112 - RA	Don Jesús	Raïmat
113 - RA	Erial	Raïmat
114 - RA	Campistany	Sucs
115 - RA	Suquets Baix - Ortiz	Sucs



# 9. Les fitxes del Catàleg (1)

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE LLEIDA  
95 - PN Nom masia: Bordalba Partida: Alpicat

**Localització, situació i emplaçament**

**Descripció i normativa gràfica**

LA PAERIA Ajuntament de Lleida

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE LLEIDA  
103 - PN Nom masia: Artísó Partida: Bovà

**Reportatge fotogràfic**

**Descripció de la construcció**

1. DESCRIPCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ  
Edificació formada per un cos principal de planta baixa i planta pis, a dues aigües i paraments de maó vist, destinat a ús d'habitatge. A la façana principal té un porxo semicobert. Té un cos adossat en un lateral amb paraments de maó vist amb ús de magatzem i complementari a l'habitatge i annex un dipòsit.

Coordenades UTM (x) 300832 (y) 4611693	Altitud (m) 174	Adreça Bovà, 11
Referència cadastral 01006280388052	Pol. 10 Par. 628	
Volumetria cos principal PB+PP1 129 m <sup>2</sup>	Ocupació cos principal 98 m <sup>2</sup>	Ocupació cossos integrats 98 m <sup>2</sup>
Any de construcció 1955 aprox.	Estat conservació cos principal Regular	
Accessibilitat A <100 m. de carretera	Titularitat Privada	Tancament No
Ús actual Habitatge en desús	Freqüentació Habitual	Serveis Si

**Justificació de la inclusió**

2. TIPUS D'ELEMENT  
 Torre (Masia)  Altre tipus de construcció anterior a 1957 (1er PGOU)  
 Casa rural  Construcció rural en desús a corregir

RAONS DETERMINANTS PER A LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG

Arquitectòniques	Històriques	Ambientals
A1: Interès arquitectònic	<input checked="" type="checkbox"/> H2: 1957 o anterior	<input type="checkbox"/> Am2: Interès agrícola
A2: Protecció Inventari	<input type="checkbox"/> H3: Referent simbòlic	<input type="checkbox"/> Am3: Teixit rural característic
A3: Interès compositiu	Socials	
Paisatgístiques	P1: Protecció sectorial <input type="checkbox"/> S1: Usos socials	
P2: Posició rellevant	<input type="checkbox"/> S2: Explotació agrària prioritària	

**Usos permesos i normes específiques**

USOS ADMESOS

Habitatge familiar	<input checked="" type="checkbox"/> Educació en el lleure	<input checked="" type="checkbox"/> Restauració
Establiment hotelier	<input checked="" type="checkbox"/> Artesanals	<input checked="" type="checkbox"/> Equipaments
Establiment turístic	<input checked="" type="checkbox"/> Serveis turístics	<input checked="" type="checkbox"/> Serveis comunitaris

DETERMINACIONS NORMATIVES

LA PAERIA Ajuntament de Lleida

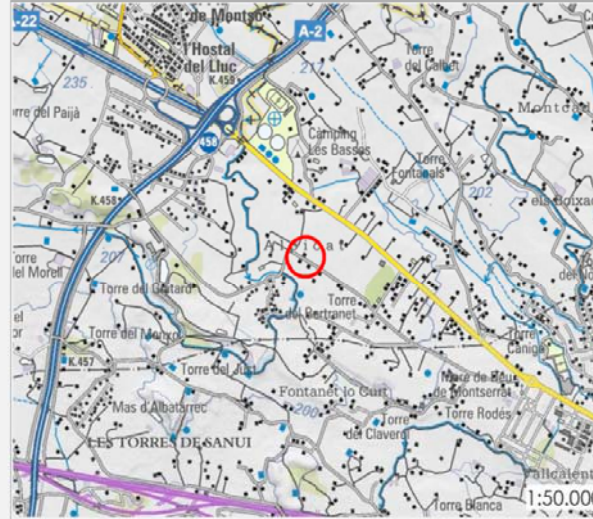
# 9. Les fitxes del Catàleg (2)

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE LLEIDA

95 - PN

Nom masia: Bordalba

Partida: Alpicat





# 9. Les fitxes del Catàleg (3)

---

## 1. DESCRIPCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ

Edificació formada per un cos principal de planta baixa i planta pis, a dues aigües i paraments de maó vist, destinat a ús d'habitatge. A la façana principal té un porxo semicobert. Té un cos adossat en un lateral amb paraments de maó vist amb ús de magatzem i complementari a l'habitatge i annex un dipòsit.

Coordenades UTM (x) 300832 (y) 4611693	Altitud (m) 174	Adreça Bovà, 11 Z
Refèrència cadastral 01006280388052	Polígon i parcel·la Pol. 10 Par. 628	
Volumetria cos principal PB+PP1	Ocupació cos principal 129 m <sup>2</sup>	Ocupació cossos integrats 98 m <sup>2</sup>
Any de construcció 1955 aprox.	Estat conservació cos principal Regular	
Accessibilitat A <100 m. de carretera	Titularitat Privada	Tancament No
Ús actual Habitatge en desús	Freqüentació Habitual	Serveis Si

## 2. TIPUS D'ELEMENT

- Torre (Masia)     Altre tipus de construcció anterior a 1957 (1er PGOU)  
 Casa rural     Construcció rural en desús a corregir
-

# 9. Les fitxes del Catàleg (4)

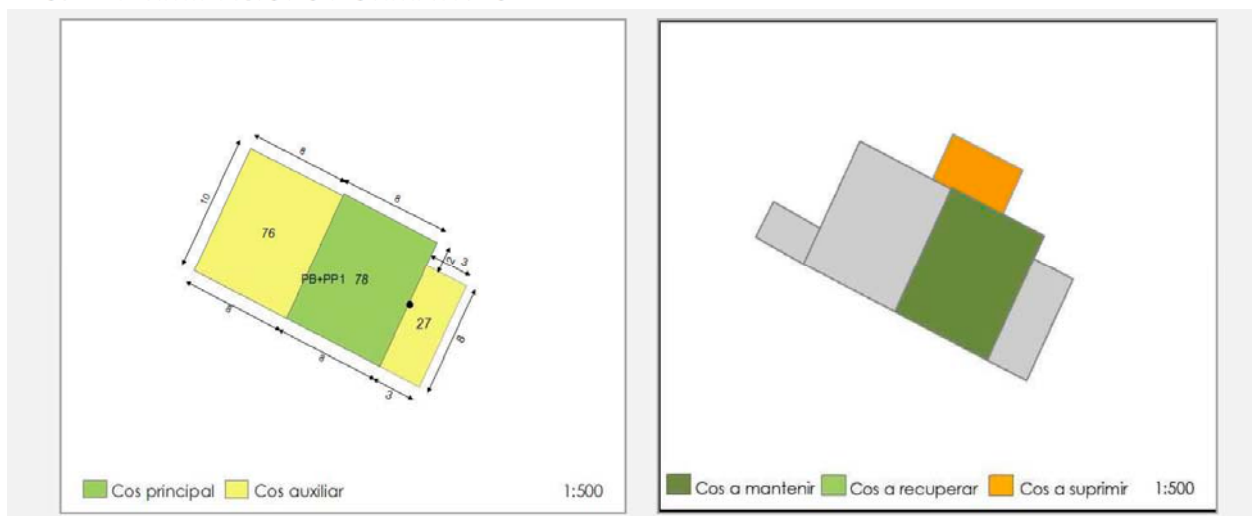
## 3. RAONS DETERMINANTS PER A LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG

- | Arquitectòniques   | Històriques   | Ambientals   |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> A1: Protecció BCIN i BCIL         | <input type="checkbox"/> H1: segle XVIII o anterior         | <input type="checkbox"/> Am1: Protecció sectorial        |
| <input type="checkbox"/> A2: Protecció Inventari           | <input checked="" type="checkbox"/> H2: 1957 o anterior     | <input type="checkbox"/> Am2: Interès agrícola           |
| <input checked="" type="checkbox"/> A3: Interès compositiu | <input type="checkbox"/> H3: Referent simbòlic              | <input type="checkbox"/> Am3: Teixit rural característic |
| Paisatgístiques  | Socials   |  |
| <input type="checkbox"/> P1: Protecció sectorial           | <input type="checkbox"/> S1: Usos socials                   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> P2: Posició rellevant  | <input type="checkbox"/> S2: Explotació agrària prioritària |  |

## 4. USOS ADMESOS

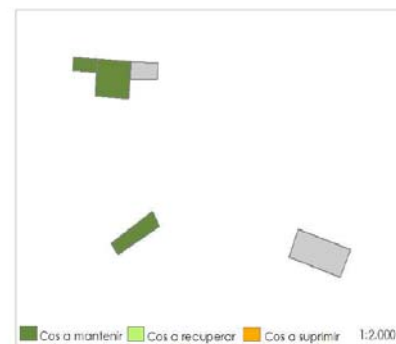
- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitatge familiar        | <input checked="" type="checkbox"/> Educació en el lleure | <input checked="" type="checkbox"/> Restauració         |
| <input type="checkbox"/> Establiment hotel·ler                | <input checked="" type="checkbox"/> Artesanals            | <input checked="" type="checkbox"/> Equipaments         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Establiment turisme rural | <input checked="" type="checkbox"/> Artístiques           | <input checked="" type="checkbox"/> Serveis comunitaris |

## 5. DETERMINACIONS NORMATIVES



# 10. 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



### 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'aparència 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 semiruïna, un datat al 1954 i un de 1945-60. Altrement, s'alcen diversos magatzems de grans dimensions atès que la finca és seu d'una important finca agroramadera. 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 (x) 308131 (y) 4608994	Altitud (m) 216	Adreça Les Canals, 97-103
Referència cadastral 25900A01700008	Polígon i parcel·la Pol. 17 Par.8	
Volumetria cos principal PB+PP1;PB+PP1	Ocupació cos principal 364 m <sup>2</sup>	Ocupació cossos integrats 616 m <sup>2</sup>
Any de construcció s.XIX-principis s.XX	Estat conservació cos principal Molt bo	
Accessibilitat A >100 m. de carretera	Titularitat Privada	Tancament No
Ús actual Habitatge primera residència	Freqüentació Permanent	Serveis Sí

### 2. TIPUS D'ELEMENT

- Torre (Masia)     Altre tipus de construcció anterior a 1957 (1er PGOU)  
 Casa rural     Construcció rural en desús a corregir

### 3. RAONS DETERMINANTS PER A LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG

- |   |   |  |
|---|---|--|
| Arquitectòniques  | Històriques   | Ambientals   |
| <input checked="" type="checkbox"/> A1: Protecció BCIN i BCIL | <input type="checkbox"/> H1: segle XVIII o anterior         | <input type="checkbox"/> Am1: Protecció sectorial        |
| <input type="checkbox"/> A2: Protecció Inventari              | <input checked="" type="checkbox"/> H2: 1957 o anterior     | <input type="checkbox"/> Am2: Interès agrícola           |
| <input type="checkbox"/> A3: Interès compositiu               | <input checked="" type="checkbox"/> H3: Referent simbòlic   | <input type="checkbox"/> Am3: Teixit rural característic |
| Paisatgístiques   | Socials   |  |
| <input type="checkbox"/> P1: Protecció sectorial              | <input type="checkbox"/> S1: Usos socials                   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> P2: Posició rellevant     | <input type="checkbox"/> 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

# 10. 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: Butsènit















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

**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 a ús de terrassa.

Coordenades UTM (x) 297782 (y) 4606008	Altitud (m) 147	Adreça Butsènit, 41
Referència cadastral 25900A02700194	Polígon i parcel·la Pol. 27 Par. 194	
Volumetria cos principal PB+PP1+PP2	Ocupació cos principal 140 m <sup>2</sup>	Ocupació cossos integrats -
Any de construcció Principis s.XX	Estat conservació cos principal Molt bo	
Accessibilitat A peu de carretera	Titularitat Privada	Tancament Sí
Ús actual Habitatge primera residència	Freqüentació Permanent	Serveis Sí

**2. TIPUS D'ELEMENT**

Torre (Masia)  Altre tipus de construcció anterior a 1957 (1er PGOU)  
 Casa rural  Construcció rural en desús a corregir

**3. RAONS DETERMINANTS PER A LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG**

Arquitectòniques <input type="checkbox"/> A1: Protecció BCIN i BCIL <input checked="" type="checkbox"/> A2: Protecció Inventari <input checked="" type="checkbox"/> A3: Interès compositiu	Històriques <input type="checkbox"/> H1: segle XVIII o anterior <input checked="" type="checkbox"/> H2: 1957 o anterior <input type="checkbox"/> H3: Referent simbòlic	Ambientals <input type="checkbox"/> Am1: Protecció sectorial <input checked="" type="checkbox"/> Am2: Interès agrícola <input type="checkbox"/> Am3: Teixit rural característic
Paisatgístiques <input type="checkbox"/> P1: Protecció sectorial <input type="checkbox"/> P2: Posició rellevant	Socials <input type="checkbox"/> S1: Usos socials <input type="checkbox"/> S2: Explotació agrària prioritària	

**4. USOS ADMESOS**

<input checked="" type="checkbox"/> Habitatge familiar	<input checked="" type="checkbox"/> Educació en el lleure	<input checked="" type="checkbox"/> Restauració
<input type="checkbox"/> Establiment hoteler	<input checked="" type="checkbox"/> Artesanals	<input checked="" type="checkbox"/> Equipaments
<input checked="" type="checkbox"/> Establiment turisme rural	<input checked="" type="checkbox"/> Artístiques	<input checked="" type="checkbox"/> Serveis comunitaris

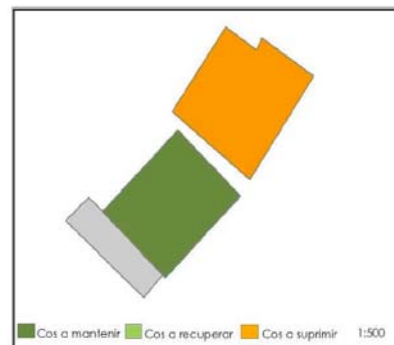
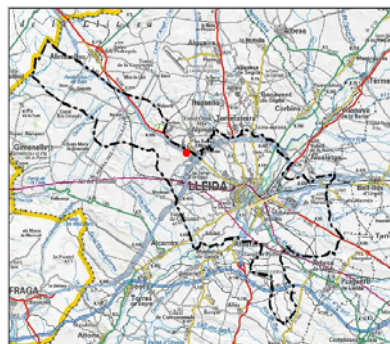
**5. DETERMINACIONS NORMATIVES**

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

LA PARRIA Ajuntament de Lleida

# 10. 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 00701190388031	Polígon i parcel·la Pol. 7 Par. 119	



Volumetria cos principal PB+PP1	Ocupació cos principal 115 m <sup>2</sup>	Ocupació cossos integrats 40 m <sup>2</sup>
Any de construcció 1956 aprox.	Estat conservació cos principal Bo	
Accessibilitat A <100 m. de carretera	Titularitat Privada	Tancament No
Ús actual Habitatge primera residència	Freqüentació Permanent	Serveis Si



2. TIPUS D'ELEMENT

- Torre (Masia)  Altre tipus de construcció anterior a 1957 (1er PGOU)  
 Casa rural  Construcció rural en desús a corregir



3. RAONS DETERMINANTS PER A LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG

- |   |   |  |
|---|---|--|
| Arquitectòniques  | Històriques   | Ambientals   |
| <input type="checkbox"/> A1: Protecció BCIN i BCIL          | <input type="checkbox"/> H1: segle XVIII o anterior         | <input type="checkbox"/> Am1: Protecció sectorial        |
| <input checked="" type="checkbox"/> A2: Protecció Inventari | <input checked="" type="checkbox"/> H2: 1957 o anterior     | <input type="checkbox"/> Am2: Interès agrícola           |
| <input checked="" type="checkbox"/> A3: Interès compositiu  | <input type="checkbox"/> H3: Referent simbòlic              | <input type="checkbox"/> Am3: Teixit rural característic |
| Paisatgístiques   | Socials   |  |
| <input type="checkbox"/> P1: Protecció sectorial            | <input type="checkbox"/> S1: Usos socials                   |  |
| <input type="checkbox"/> P2: Posició rellevant              | <input type="checkbox"/> S2: Explotació agrària prioritària |  |



4. USOS ADMESOS

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitatge familiar        | <input checked="" type="checkbox"/> Educació en el lleure | <input checked="" type="checkbox"/> Restauració         |
| <input type="checkbox"/> Establiment hotelier                 | <input checked="" type="checkbox"/> Artesanals            | <input checked="" type="checkbox"/> Equipaments         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Establiment turisme rural | <input checked="" type="checkbox"/> Artístiques           | <input checked="" type="checkbox"/> Serveis comunitaris |



5. DETERMINACIONS NORMATIVES

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

# 11. Normativa del Pla Especial (1)

---

## Article 11. Tipus d'intervenció

- **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.

# 11. 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 hi siguin d'aplicació.

# 11. 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 hotelier.
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



# 11. Normativa del Pla Especial (4)

---

## Article 20. Definició i regulació dels usos

- **Habitatge familiar:** allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar. També es contempla la possibilitat de la divisió horitzontal de l'habitatge sempre que així es determini en la fitxa normativa corresponent.
- **Establiment de turisme rural:** 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.
- **Establiment hotel·ler:** 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. **Establiment de restauració:** activitats de restauració establertes per la legislació sectorial.
- **Activitat artesanal:** 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.

# 11. Normativa del Pla Especial (5)

---

## Article 20. Definició i regulació dels usos

- **Activitat artística:** vinculades a professions liberals de caire creatiu.
- **Educació en el lleure:** 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.
- **Equipaments:** elements que configuren els equipaments públics permesos per la legislació vigent, vinculats a les activitats d'interès públic, social o comunitari, tal com estan definits i regulats pel Pla general vigent.
- **Serveis comunitaris:** comprèn aquells elements que configuren els serveis comunitaris permesos per la legislació vigent.

En tots els casos, els usos esmentats hauran de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat de les construccions.

**CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS  
EN SÒL NO URBANITZABLE  
DEL MUNICIPI DE LLEIDA**