

# El Catàleg de Masies i Cases Rurals a la Llei d'Urbanisme de Catalunya

Vet aquí un tema de susceptible interès per a tots vosaltres. Certament, i com tots sabem, corren temps difícils que afecten a tots els àmbits de la societat.



Davant d'aquesta complicada conjuntura, molts de vosaltres cerqueu nous projectes per innovar i fomentar la creativitat, així com rendibilitzar les propietats i activitats. I és que en una època on el turisme rural, malgrat ja no es troba en ple apogeu, encara és una possible font d'ingressos pel turisme anomenat “de proximitat”. Per això, desprèn certa curiositat i és adient conèixer la regulació normativa referent a la rehabilitació de masies i cases rurals que han de permetre aquell nou ús. Per això, l'INSTITUT AGRICOLA ha volgut tractar aquesta matèria amb l'objectiu que disposeu dels coneixements i conceptes bàsics.

Aquest article és una continuació, concreció i actualització, alhora, del que hi ha a “La Drecera” de març-abril de 2011. Tant per que des de llavors hi ha hagut alguns canvis normatius —la Llei 3/2012 modificà certs preceptes al respecte—, com per que aquí tractarem bàsicament només un dels punts que vam apuntar allà: el Catàleg de masies i construccions rurals municipals.

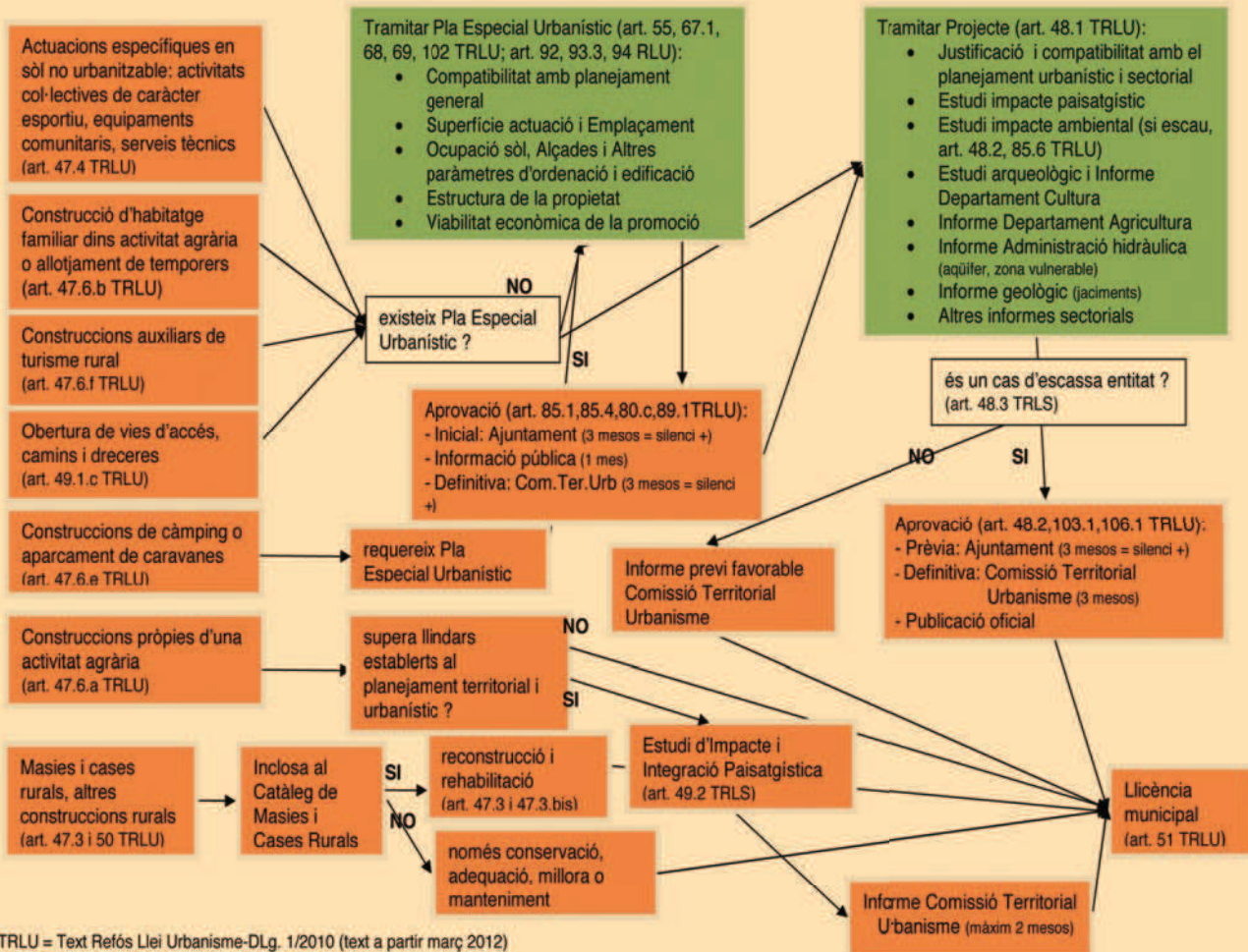
**La Llei d'Urbanisme de Catalunya** — articles 47.3 i 50— estableix clarament que per a la **reconstrucció i rehabilitació** de les masies i cases rurals, aquestes han d'haver estat incloses i identificades pel **planejament urbanístic general en un catàleg específic, justificant les raons que en determinen la preservació i la recuperació**. D'aquesta manera poder-les destinar bé a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o hotelier —amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament—, o bé a activitats d'educació en el lleure, serà possible.

Tanmateix, per poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotelier ha d'estar previst expressament en dit catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

Dit això, cal dir que les raons per incloure un edifici en el Catàleg de masies i cases rurals s'han de fonamentar —diu la Llei— principalment en alguns dels següents valors:

- Arquitectònics
- Històrics
- Mediambientals
- Paisatgístics: Caracteritzen la imatge pròpia d'un territori concret.
- O socials: Afavoreixen la recuperació o manteniment de la població.

Quadre dels diferents tràmits necessaris per a noves construccions en sòl no urbanitzable.



## Definicions

En primer terme, cal delimitar més concretament el terme de **masia**. Per aquesta s'entén **la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal**. Entenem per edificació de caràcter annex o auxiliar, les cabanyes, els masets, les pallisses, els coberts, complementaris, tots ells, i vinculats a l'habitatge principal.

D'altra banda, el concepte de **casa rural** comprèn 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. A mode il·lustratiu, ressaltem varis exemples: els molins d'aigua i de secà, les estacions ferroviàries, les bòviles, les instal·lacions preindustrials, les antigues centrals hidroelèctriques, etcètera.

Les edificacions aïllades com les cabanes, les bordes, els masos, fargues, balnearis, pletes de bestiar, magatzems, coberts 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 d'habitatge. Altre cosa és que sí hi constin per a ser destinats a altres usos o als que haguessin tingut anteriorment, respectant els paràmetres constructius i socials corresponents.

## Usos admesos

La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar **el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original** prèviament determinats en cada fitxa. Tot i així, a vegades es permeten petites ampliacions, com, per exemple, per tal d'assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

Tanmateix, les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos. Envers aquests últims, la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament determinen i concreten molt clarament els usos que es poden dur a terme en dites masies i cases rurals, una vegada estiguin reconstruïdes i revalorades. Tot seguit us expliquem els diversos usos admesos:



La reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals requereix, a més de la inclusió en el Catàleg, l'obtenció de la llicència urbanística municipal atorgada de conformitat amb el procediment que regula la normativa urbanística (article 50 de la Llei d'urbanisme i l'article 58 del seu Reglament).

En el procés d'atorgament de llicències, la Comissió Territorial d'Urbanisme que pertoqui territorialment ha d'emetre un informe sobre els projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions, llevat que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació, millora o de manteniment. Alhora, la Comissió ha d'emetre l'esmentat informe en el termini màxim de dos mesos a partir que disposi de l'expedient. La llicència municipal només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic necessàries. L'Ajuntament corresponent té dos mesos per resoldre l'atorgament de la llicència, a comptar des de l'emissió de l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Tot seguit, us donem varis consells pràctics en cas que el vostre Ajuntament estigui elaborant un Catàleg de Masies i Cases Rurals.

- **Habitatge familiar.** S'admeten els usos artesanals vinculats a l'habitatge familiar, en el ben entès que siguin edificacions pròpies del medi rural. Alhora, es poden dur a terme els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com de comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Un bon exemple seria l'elaboració de formatges d'una explotació ramadera.
- **Turisme rural:** ha de permetre el manteniment de la explotació existent. S'ha de tractar d'una modalitat d'allotjament rural independent, assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal.
- **Restauració.**
- **Educació en el lleure:** s'admeten els usos lúdic formatius.
- **Desenvolupament rural:** s'admeten aquelles activitats de formació, capaciació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.
- **Hoteler i residències de la tercera edat i centres de rehabilitació:** només és admissible si es disposa d'un sostre aproximat de 1.000 m<sup>2</sup>. No s'admeten hotel apartament ni els usos d'hotel en condomini. I pel cas de residències cal acreditar una bona accessibilitat.

## Recomanacions davant l'endegament de l'elaboració del Catàleg per part d'un Ajuntament.

a) Comprovar que les dades de la fitxa que es fa per a cada immoble —masia, casa, magatzem agrícola, nau, cobert, barraca, etcètera— s'ajusti a la seva realitat física: mesures, dimensions, volum, tipus de construcció, qualitat constructiva, color, material, antiguitat, història, etcètera.

b) Si es té previst dur a terme alguna obra, modificació o reforma, fer-la aviat. O en tot cas, que en les fotografies que constin a la fitxa no es vegi la zona on es vol executar l'obra o a la fitxa —plànols o croquis— mirar de que ja s'hi inclogui.

En canvi, si se n'han fet de recents —menys de quatre anys—, sense haver demanat/obtingut llicència, mirar de "legalitzar-les", si se les inclou dins la fitxa.

c) Incloure a la fitxa tots els coberts, annexes i altres construccions que envoltin la masia. Com més sostre i volum edificat consti, millor. Sempre es podrà "rehabilitar" o "reconstruir" alguna d'aquestes construccions per algun ús que ara potser no s'hi pensa. Fer més construccions noves serà impossible si no estan al Catàleg.

d) Si hi ha algunes runes, antics vestigis de construccions, o similars, per poc que sigui, és important incloure-les a la fitxa, perquè sinó després no es podrà demanar la seva reconstrucció. Mirar de cercar fotografies, plànols antics, testimonis o proves adients, doncs normalment s'exigeixen almenys dues parets formant angle d'alçada mínima de dos metres.

e) No incloure masses elements arquitectònics o constructius que sigui "interessants" o "històrics", doncs seran motiu de protecció i no s'hi podran dur alteracions o modificacions mai més. I això pot limitar l'aprofitament o adaptació de la masia o annexes en un futur.

f) L'elaboració de les fitxes —amb croquis/plànols, fotografies, etcètera— normalment l'Ajuntament ho encarrega a tècnics externs —Arquitectes generalment—, que visiten les masies i construccions, prenent les dades. Legalment no tenen permís per a entrar directament en les cases o construccions, però tampoc s'ha d'impedir per que sí, la tasca que se'ls ha encomanat.



En tot cas, mirar que no es fixin en masses detalls, per que aquests —allò interessant per a "protegir" o "mantenir" per ells: arcs interiors, pedres cantoneres o llindes de finestres, inscripcions, coberta de bigues de fusta, teules àrabs, etcètera— en el seu moment pot ser un element que us paralitzin o deneguin obres/modificacions posteriors.

g) No és del tot cert que si existeix aquest Catàleg, i una construcció hi és dins, les llicències d'obres es tramitin més ràpid. En la majoria dels casos pot ser que sí, doncs només ha d'estudiar-se i aprovar el projecte l'Ajuntament, sense necessitat d'informes d'altres administracions —Departament d'Agricultura, de Cultura, de Medi Ambient o d'Urbanisme. Per la qual cosa el tràmit és més ràpid —en principi, depenent de la "diligència" del propi Ajuntament. Però hi ha nombrosos casos en que sí són preceptius els informes d'altres administracions. Per exemple: noves construccions per a destinar-les a habitatge o residència de temporers, obertura de camins, construccions de càmpings, i altres supòsits. En aquests casos, doncs, el tràmit segueix essent "llarg" igualment.

Finalment, i per actualitzar l'article de "La Drecera" al qual hem fet menció al principi, adjuntem de nou el quadre dels tràmits a seguir per cadascun dels usos permesos en el sòl no urbanitzable.

Esperem que tot plegat us sigui d'utilitat, especialment per tal que les construccions rurals segueixin essent útils, ja sigui per a una activitat agrícola, ramadera o forestal, ja sigui per a d'altres que ara, o en el futur, puguin desenvolupar-s'hi. L'INSTITUT AGRÍCOLA durà a terme les aportacions normatives i pràctiques adients per tal que els Catàlegs municipals siguin el menys restrictius possibles, en ares a una conservació i manteniment òptim i rendible, tant de les construccions com de les pròpies explotacions agràries.