



This is the **published version** of the bachelor thesis:

Anyé Solans, Sergi; Gifreu, Judith Dir. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable a Catalunya. 2024. (Grau de Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/303424>

under the terms of the  license

FACULTAT DE DRET

Grau en Dret

RECONSTRUCCIÓ I
REHABILITACIÓ DE
MASIES I CASES RURALS
EN SÒL NO
URBANITZABLE A
CATALUNYA

Treball final de Grau

Autor: Sergi Anyé Solans

Tutora: Judith Gifreu Font

Curs 2023/2024

13 de maig del 2024

ÍNDEX

Abstract	2
Llistat abreviatures	3
Objectiu i metodologia	5
I- Introducció al Dret Urbanístic	6
II- Evolució històrica de la regulació de reconstruccions i rehabilitacions en sòl no urbanitzable.....	8
III- Reconstruccions i rehabilitacions en SNU	11
3.1 - Breu definició de les masies i cases rurals	11
3.2 Diferenciació entre reconstrucció i rehabilitació	12
IV- La reconstrucció i rehabilitació en sòl no urbanitzable	14
4.1 Procediment per a realitzar una reconstrucció o rehabilitació.....	14
4.2 Valors justificatius de la rehabilitació o reconstrucció.....	18
4.3 Exclusió del catàleg o denegació de l'aprovació del PEM.....	22
4.4 Pèrdua del valor justificatiu	23
4.5 Masies o cases rurals en estat de ruïna.....	24
V- Límits entre la reconstrucció i l'obra nova	28
VI- Ampliacions i noves construccions auxiliars.....	30
Conclusions	32
Bibliografia.....	34
Annex.....	37

Abstract

Català

La classificació del sòl ha traspassat les fronteres jurídiques i és una realitat infranquejable, la qual, afecta la societat en relació amb un dels grans valors constitucionals, la propietat privada. Dins d'aquesta categorització, la més controvertida és sens dubte el sòl no urbanitzable. Les edificacions ubicades en aquest tipus de sòl, es troben subjectes a una estricta regulació, però al mateix moment abstracta i incompleta per inversemblant que pugui semblar. Aquest treball pretén recollir per primera vegada en un sol escrit, aquelles directrius establertes per la jurisprudència i la mateixa administració mai materialitzades en disposicions normatives. Partirem l'estudi des de les primeres regulacions del sòl fins a l'actualitat on realment analitzarem en detall cada un dels seus aspectes. Endemés, per a una millor comprensió, s'analitzarà de forma visual a través de diferents exemples i fotografies els supòsits esmentats.

English

The classification of land has trespassed legal borders and is an insurmountable reality, which affects society in relation to one of the great constitutional values, private property. Within this categorization, the most controversial is, undoubtedly, the land that cannot be developed. The buildings that are located on this type of land are subject to strict regulation, but at the same time abstract and incomplete, as implausible as it may seem. This work aims to compile, for the first time in a written document, those guidelines established by the jurisprudence and the administration itself that never materialized in regulatory provisions. We will start the study from the first land regulations to the present day, from where we will really analyse in detail each of its aspects. In addition, for a better understanding, the previously mentioned assumptions will be analysed visually through different examples and photographs.

Llistat abreviatures

Art. – Article.

BOP – Butlletí Oficial de l'Estat.

CC – Codi Civil Estatal.

CTU – Comissió Territorial d'Urbanisme.

DOGC – Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

GRCM – Guia per a la redacció del pla especial de catàleg de masies cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

LS 1956 – Llei del règim del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956.

RIR – Reconstrucció i rehabilitació.

ROR – Reconstrucció o rehabilitació.

PEU – Pla especial urbanístic de reconstrucció o rehabilitació de masies o cases rurals.

POUM – Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

SNU – Sòl No Urbanitzable.

STSJC – Sentència Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

TRLU/2010 - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Objectiu i metodologia

En una època en què les grans ciutats no deixen d'augmentar dia rere dia les seves dimensions, i es tendeix a urbanitzar fins als límits dels termes municipals enfront de la demanda d'habitatge, serveis i tota mena d'activitat econòmica, on ha quedat aquella Catalunya rural on els nuclis poblacionals són l'excepció a la regla general?

Quan es parla de l'històricament anomenat sòl rústic, a Catalunya, en cap cas es pot obviar la presència de masies i cases rurals, sent aquestes, uns dels elements més destacables i influents en la història d'aquesta terra. En l'actualitat, a causa del deteriorament fruit del pas del temps, la gran inversió econòmica que suposa mantenir aquestes edificacions i sovint les limitacions a les quals es troben subjectes, són moltes les que acaben desapareixent. Des de l'administració pública, s'ha volgut defensar aquest patrimoni a través d'una sèrie de regulacions, en molts casos abstractes i en d'altres incompletes.

El present treball, sense perdre's en innecessàries divagacions, busca de forma clara estudiar i agrupar l'actual situació legislativa i jurisprudencial en relació amb la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals. És necessari subratllar el mencionat objectiu d'agrupar tot aquest coneixement en un sol document, atès que actualment no existeix cap recull on es tracti aquesta temàtica profundament i sobretot en relació amb la jurisprudència.

La metodologia aplicada en aquest escrit s'ha vist condicionada per la manca de material objecte d'estudi, sobretot quant a doctrina específica del tema avui tractat. En conseqüència, ens trobem davant un treball eminentment jurisprudencial.

Per tant, i com ja hem exposat, a través d'un estudi jurisprudencial i legislatiu, analitzarem l'estat actual i el tracte que es dona des de les institucions a les masies i cases rurals en el seu procediment de reconstrucció i rehabilitació, i

COM I SOTA QUINES CONDICIONS POT SER RECONSTRUIDA O
REHABILITADA UNA MASIA O CASA RURAL A CATALUNYA ?

I- Introducció al Dret Urbanístic

Com és evident, no es pot començar a estudiar la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, sense definir, o si més no, tractar en la mesura que ens permet la limitació d'aquest treball els fonaments del dret urbanístic.

En paraules d'Antonio Jesús Alonso Timón *“El Urbanismo es la disciplina jurídica que se preocupa por encauzar el proceso de construcción de la ciudad. En definitiva, a través del Urbanismo se hace ciudad. Por eso, dependiendo de las diferentes concepciones existentes acerca del Urbanismo, la construcción de la ciudad puede ser de una forma o de otra, más agresiva o más sostenible. La expresión con la que los ingleses se refieren al Urbanismo es muy gráfica a la hora de aprehender en qué consiste esta materia. En inglés se denomina “Town Planning”, es decir, planificación de la ciudad. En definitiva, el Urbanismo, como se ha señalado ya, no es otra cosa que hacer ciudad.”*¹

L'anterior definició, tot i que certa, ens mostra una concepció que ha predominat en la història de l'urbanisme en centrar-se únicament en la ciutat. Aquest treball, té entre altres objectius, reivindicar un medi rural el qual sovint ha quedat en l'oblit, i això és el que es pot entreveure de la transcripció anterior. L'urbanisme, tal com indica l'etimologia de la mateixa paraula provinent del llatí "urbs-urbis", fa referència a allò que pertany o forma part de la ciutat. En les últimes dècades, aquesta concepció s'ha vist alterada arran de la darrera gran crisi immobiliària i la introducció del principi de sostenibilitat urbanística.

En paraules de Judith Gifreu *“L'urbanisme és el conjunt de polítiques i tècniques que s'orienten a la creació i transformació dels assentaments humans en el territori.”*² És important subratllar el concepte *“assentaments humans”*, ja que aquests, no han de trobar-se necessàriament concentrats en un nucli poblacional com veurem tot seguit.

El sòl es troba classificat en tres grans categories (art.25 Decret legislatiu 1/2010)³; el sòl urbà, aquell que entenem que forma part del teixit urbà, amb els corresponents serveis, el

¹Alonso Timón, Antonio Jesús, (2013), Introducció al derecho urbanístico (p. 7), 2ª ed, Valencia: Tirant lo Blanch.

²Gifreu i Font, Judith, (2012), L'ordenació urbanística a Catalunya (p. 35), Associació Catalana de Municipis i comarques (ACM).

³ Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, DOGC, 5688, §§ 61305 – 61418, (2010).

sòl urbanitzable, on es preveu que s'expandirà la població, i finalment el no sòl urbanitzable, el qual rep una protecció molt elevada per tal de mantenir el seu estat natural i rural⁴. Les actuacions en aquest tipus de sòl són molt limitades i estrictes, sent una d'elles l'avui tractada, la reconstrucció i rehabilitació de construccions en SNU⁵.

Aquest sòl serà classificat i qualificat, en definitiva, ordenat, pel Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM). El POUM és l'instrument d'ordenació integral del territori amb caràcter general, tot i ser molt específic en molts dels seus aspectes, també deixa al planejament derivat (plans parcials, plans de millora urbana i l'avui protagonista, els plans especials) la concreció de molts dels seus aspectes, sent la reconstrucció i rehabilitació de masies un d'ells. Dins la tipologia dels plans especials, es tractarà d'un pla especial de catàleg de masies i cases rurals municipal⁶, en carència d'aquest, s'analitzarà en l'apartat corresponent el procediment a seguir.

En definitiva, el dret urbanístic se centra a establir les normes per a la transformació i ordenació dels assentaments humans en el territori. En la major part dels casos per tal d'expandir-los, però també per protegir el territori d'aquesta urbanització, establint els límits a un dret que molt sovint s'intenta fer creure absolut, el de la propietat. L'equilibri entre el desenvolupament i la sostenibilitat és un objectiu cada dia més expandit i consolidat en la societat i doctrina, per tant, també en els polítics, institucions i legisladors, destacant l'actuació pionera de Catalunya en aquesta matèria. No només l'anterior, sinó que s'entén que el sòl és un recurs limitat i per tant, s'ha de gestionar de forma coherent i respectuosa, Ángel Manuel Moreno Molina fa la comparativa entenent que *“Frente a la perspectiva tradicional del crecimiento urbano como suministro al mercado de suelo edifi cable y de “máquina productora” de viviendas, se habla hoy cada vez con más fuerza del suelo como recurso no renovable, que desempeña una “función biológica” y tiene una capacidad de carga (carrying capacity) limitada.”*⁷

⁴ La definició donada en aquest paràgraf, té un caràcter estrictament introductori per a poder comprendre el present treball, en cap cas es pot considerar com a una descripció clara i certa de les característiques d'aquest sòl. Per a un major coneixement es recomana consultar els manuals citats en el present apartat.

⁵ SNU: Sòl No Urbanitzable

⁶ També és possible que s'incloguin altres edificacions ubicades en sòl no urbanitzable, però s'acostuma a realitzar un catàleg en específic per a les masies i cases rurals, i un altre per a les altres construccions.

⁷ Moreno Molina, Ángel Manuel. (2008). Urbanismo y medio ambiente (p. 17). Tirant Lo Blanch.

II- Evolució històrica de la regulació de reconstruccions i rehabilitacions en sòl no urbanitzable

La Llei del règim del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956⁸ (d'ara endavant LS 1956) va ser la primera que va tractar el règim jurídic del sòl a Espanya. Aquesta, revolucionària i innovadora per l'època, va establir els precedents i fonaments de l'actual legislació.

Abans de l'any 1956, la regulació era pràcticament inexistent, era el Codi Civil estatal⁹ (d'ara endavant CC), el qual, en herència del *ius civile* romà establí les directrius. En l'article 348 del CC es disposava que “*La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.*”¹⁰. Les limitacions eren mínimes des de la perspectiva d'aquesta llei, i més en carència de normes complementàries. No obstant l'anterior, la llibertat no era absoluta, els municipis disposaven d'ordenances on regulaven diversos aspectes urbanístics, però supòsits tan específics com la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals rarament eren tractats.

Retornant a la LS 1956, aquesta llei, tot i ser innovadora en el seu àmbit, deixava molts aspectes orfes de regulació, generant així incertesa.

En l'article 14 d'aquesta mateixa, es feia menció a la conservació i valoració del patrimoni històric i artístic de la nació, determinant que es podrien dictar normes especials per a la conservació, restauració i millora. Aquest article, tot i ser apte per regular certs aspectes d'algunes d'aquestes edificacions, les més antigues habitualment, i amb més elements, tant arquitectònics com culturals, deixava sense regular un gran nombre d'elles, i el que realment buscava protegir eren construccions emblemàtiques i característiques de la zona, com poden ser castells o torres de defensa. Anecdòticament, amb el pas del temps, les masies i cases rurals han passat a tenir aquesta consideració.

⁸ Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana, BOE, 135, §§ 3106 – 3134, (1956).

⁹ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, Gaceta de Madrid, 206, §§ 249 – 259, (1889).

¹⁰ L'actual redactat difereix del transcrit a causa de la modificació realitzada per l'art. 1.10 de la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales, BOE, 300, §§ 154134 – 154143, (2021).

En l'article 15, s'esmenta la possibilitat, en cap cas l'obligació, de l'elaboració de planejament especial per tal de protegir el paisatge, considerant aquí, de forma genèrica i indeterminada els *“Predios rústicos de pintoresca situación amenidad singularidad topográfica o recuerdo histórico;”* i *“edificios aislados que se distingan por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, transcendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan”*.

En els supòsits anteriors, sí que hi podria cabre alguna masia o casa rural, en concret les més distingides.

En l'article 18 és on per primer cop es tracta la possibilitat d'incloure com a objecte del planejament especial la modificació de l'aspecte exterior de les edificacions, el seu caràcter arquitectònic i l'estat de conservació. En la pràctica, el que es buscava era una regularització i harmonització constructiva als nuclis urbans, encara que es donava lloc a una regulació que afectés el “medió rural”.

Els citats preceptes donen l'oportunitat de regular les condicions en què es poden reconstruir o rehabilitar certes construccions, però deixa aquesta sota la voluntat de protecció i no directrius concretes i específiques.

Les posteriors lleis i reglaments del sòl no van fer aportacions realment significatives al que ja establia aquesta legislació pionera.

No va ser fins al S.XXI, quan per primer cop i de la mà del legislador català es va començar a regular d'una manera més concreta aquesta matèria, introduint el règim de les reconstruccions i rehabilitacions en sòl no urbanitzable. Dita regulació no va ser fortuïta; en la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme¹¹, s'introdueix per primer cop el concepte del desenvolupament urbanístic sostenible. En l'article tercer d'aquest text es fa menció a la necessitat d'un desenvolupament urbanístic sostenible, entenent que el sòl és

¹¹ Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, DOGC, 3600, §§ 5053 – 5089 ,(2002).

un recurs limitat i es busca atendre la preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals en les àrees rurals¹².

Per tant, no és fins transcorreguts quaranta-sis anys des de la primera llei del sòl quan per primer cop se'ns parla de forma directa de la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en l'article 47 de la Llei 2/2002.

Posteriorment, en l'article 50.2, es determina el procediment per a l'aprovació d'aquests projectes. Els principals conceptes que es desprenen de tal precepte són els següents:

- El planejament urbanístic ha d'identificar en un catàleg específic les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que possibiliten la preservació i la recuperació.
- Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg hauran de ser conformes amb les prescripcions generals del planejament, tant urbanístic com sectorial.
- La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original.

Aquestes disposicions seran analitzades durant el treball, atès que encara es mantenen amb les modificacions corresponents en l'actual legislació.

La regulació del règim de les rehabilitacions i reconstruccions en sòl no urbanitzable és una realitat contemporània i no precisament regulada de forma estricta. La jurisprudència és qui a mesura d'analitzar diferents supòsits ha anat adaptant i establint els criteris a seguir.

¹² En la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, el desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

III- Reconstruccions i rehabilitacions en SNU

3.1 - Breu definició de les masies i cases rurals

Primerament, hem de definir que entenem per una masia. Una bona descripció seria aquella en què es considera com una edificació o construcció típica a Catalunya¹³, la qual està vinculada a les activitats agrícoles, ramaderes i forestals. Consisteix en un nucli central on es troba l'habitatge i una sèrie d'annexos destinats a les diferents explotacions, cellers de vi, magatzems de palla, corrals per als animals, etcètera.

Quan parlem de les cases rurals no ens allunyem tant del que podria semblar d'una masia. Aquest, és un concepte modern, en molts casos utilitzats en matèria de turisme tal com estableix l'article 49 de la Llei de turisme de Catalunya¹⁴ on se'ns diu que "*Els establiments de turisme rural són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.*" Altrament, en l'art 50, s'estableix una doble categoria, la primera, la casa de pagès, la qual du a terme l'activitat de turisme com a complement de l'activitat agrícola, i, en segon lloc, l'allotjament rural, aquella edificació la qual únicament és destinada al turisme.

En definitiva, no deixa de ser una concepció moderna, ja que antigament les cases ubicades en nuclis disseminats o totalment aïllades, vivien dels fruits provinents de l'agricultura per sobreviure, per tant són antigues masies que amb la tecnologia i mitjans actuals no necessiten fer ús de les mencionades activitats, però en cap cas deixen de ser el que un dia havien sigut.

Qüestió diferent és aquella construcció d'obra nova realitzada en els últims anys. No ens trobem davant una masia, però fins a quin punt no ens trobem davant una casa rural, en la més estricta de les seves definicions?

¹³ Per ser més precisos, hauríem de parlar d'una construcció típica a la Corona d'Aragó i en certes regions del sud de França.

¹⁴ LLEI 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya DOGC, 3669, §§ 11950 – 11962, (2002).

3.2 Diferenciació entre reconstrucció i rehabilitació

Si no s'està familiaritzat amb la terminologia relacionada amb el sector de la construcció, pot fer l'efecte que els conceptes "reconstruir" i "rehabilitar" tracten una mateixa acció. No seria una gran equivocació, molts cops la legislació no dona una definició o no estableix de forma clara i concisa la diferència entre elles, com és el present cas.

L'article 3.1 del CC, determina que les normes s'interpretaran segons el sentit propi de les seves paraules, tenint en compte els antecedents històrics, legislatius i la realitat social del temps en què han de ser analitzades, atenent fonamentalment l'esperit i finalitat d'aquelles. A l'hora d'establir la diferència entre els dos conceptes no ens serveix recórrer a la definició donada pel diccionari¹⁵, ja que pràcticament unifica les dues en un mateix significat. En el cas de la reconstrucció es defineix com "Acció de reconstruir; l'efecte." i l'acció de rehabilitar com "restituir al seu primer estat, d'on era caigut".

En cap moment se'ns dona una definició ni per part del TRLU/2010 ni pel Reglament 305/2006 de la llei d'urbanisme¹⁶, però sí que deixa entreveure una associació de conceptes.

En el TRLU/2010, sempre que es parla de reconstrucció va seguidament conjuntat de la rehabilitació com a un únic concepte (reconstruir i rehabilitar), únicament es tracta de forma separada al de rehabilitació en l'article 198, relatiu a la declaració d'estat ruïnós d'un edifici i la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici. Per tant, aquest concepte s'utilitza en referència a una actuació agressiva i profunda de l'estructura de l'edifici.

D'altra banda, la rehabilitació, quan se separa del concepte reconstrucció és sempre en referència o seguit del concepte "conservació", sobretot a l'hora de tractar els nuclis urbans i les actuacions obligades del manteniment de les estructures. Exemples són els

¹⁵ Diccionari de la llengua catalana de l'Institut d'Estudis Catalans.

¹⁶ DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, DOGC, 4682, § § 33090 – 33150, (2006).

articles 29 del Reglament 305/2006 o 179.3, 180.2 del TRLU/2010. El Real Decret Legislatiu 7/2015 ¹⁷, en el seu article segon ens dona la següent definició de rehabilitació:

*“Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar **obras de rehabilitación edificatoria**, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones”*

No totes les lleis diferencien entre aquests conceptes, en altres senzillament se'ls dota d'una graduació com és el cas de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge¹⁸. L'article tercer fusiona el concepte de la rehabilitació amb el que podríem entendre com reconstrucció:

g) Rehabilitació: el conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.

h) Gran rehabilitació: el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura o l'ús general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat.

En conclusió, la diferència entre conceptes recau en el grau d'intervenció que es realitzi, entenent com a rehabilitació una actuació menys profunda i destinada a un manteniment o conservació de l'estructura – tot i poder ser grans remodelacions – i com a reconstrucció una actuació més agressiva i profunda pràcticament realçant la totalitat de l'edificació o gran part d'ella, sempre amb una base anteriorment construïda, donat que si no es tractaria d'un supòsit d'obra nova no estudiat de moment en el treball, en la major part dels casos no permès en SNU.

¹⁷ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, BOE, 261, § § 103232 - 103290, (2015).

¹⁸ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, DOGC, 5044, § § 1609 – 1688, (2008).

D'ara endavant ens referirem a les reconstruccions i rehabilitacions com a RIR o com a ROR en cas de voler-se referir a “reconstruccions o rehabilitacions”.

IV- La reconstrucció i rehabilitació en sòl no urbanitzable

Hem de recordar en quin tipus de sòl es troben la gran part d'aquestes edificacions, i que parlar de RIR en sòl no urbanitzable podria semblar una “*contradictio in terminis*”, però com s'ha esmentat aquest tipus de sol també necessita certes edificacions per al seu manteniment i ús característic, l'agrícola¹⁹. En els seus orígens, la reconstrucció i rehabilitació de construccions en sòl no urbanitzable, regulada en l'article 47.3 i 47.3 bis del TRLU/2010, únicament estava contemplada per a les masies i cases rurals. Amb el pas dels anys, noves tipologies de construccions van ser incorporades en aquesta disposició. En l'any 2012, a través de la Llei 3/2012²⁰, es va afegir la ROR d'altres construccions anteriors a l'entrada del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi que calgués preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques, i la RIR de construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Finalment, l'any 2023, amb la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023²¹, es va afegir la ROR de construccions agroforestals de l'any 1956 o anteriors.

4.1 Procediment per a realitzar una reconstrucció o rehabilitació²²

El camí a seguir quan es vol realitzar una ROR el determina el municipi on està ubicada la finca, més concretament l'edificació, i si aquest compta amb un Pla Especial de catàleg de masies i cases rurals. (D'ara endavant catàleg de masies o senzillament catàleg). El catàleg, tal i com ens diuen Casar Furió, M. E., Gozalvo Zamorano, M. J., Broseta Palanca, M. T., Almenar Muñoz, M., & Romero Aloy, M. J. “*ha sido históricamente el instrumento de protección más eficaz contra el expolio, facilitando las labores de tutela*”

¹⁹ Barreda Barberá, J. (2008). La ordenación jurídica del suelo no urbanizable (p. 314). Tirant Lo Blanch.

²⁰ LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, DOGC, 6077, §§ 9942 et seq. (2012).

²¹ Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, DOGC, 8877 (2023).

²² En l'any 2022, últimes dades disponibles, es van obrir 122 expedients relacionats amb ROR.

del patrimoni i en conseqüència, la seva recuperació. El catàleg, pot ser elaborat, a través del planejament general o d'un pla especial d'iniciativa pública on s'estableixin les actuacions, requisits, usos i paràmetres els quals es troben subjectes aquestes edificacions.

En carència d'aquest catàleg, tal com estableix la disposició transitòria quinzena del TRLU/2010, caldrà acollir-se a la regulació de l'article 48 del mateix text legal, que originàriament estava destinat a actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable. Tanmateix, la documentació ha d'incloure una justificació basant-se en motius arquitectònics, històrics, paisatgístics o socials, conceptes que seguidament seran analitzats.

En el cas que el municipi compti amb el catàleg de masies, s'identificaran les construccions susceptibles de ROR, la justificació que determina la preservació o recuperació adjuntant diferents documents. Actualment, no existeix cap llei, reglament ni disposició on s'especifiquin clarament els documents que han de configurar el catàleg. L'article 69 del TRLU/2010 indica que *“Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin”*, però a falta de concreció, la guia per a la redacció del pla especial de catàleg de masies cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable (D'ara endavant GRCM)²³, però com s'ha dit sense rang normatiu, esmenta la necessitat d'incorporar els següents documents:

- 1- Memòria informativa i justificativa; Documents en què es justificaran els valors adoptats a l'hora de determinar quines construccions són recuperables i conseqüentment, quines no.

La memòria informativa pot contenir una breu introducció sobre els motius o antecedents que justifiquin la redacció del catàleg. Per altra banda, ha de contenir l'àmbit de l'inventari, la conveniència i oportunitat d'aquest, les directrius del planejament territorial o urbanístic municipals i supramunicipals. Una anàlisi del territori, tan social i econòmic.

²³ Guia elaborada en l'any 2022 per la Gerència de Serveis d'habitatge, Urbanisme i Activitats per a la redacció del pla especial de catàleg de masies cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable

La memòria justificativa se centra en els criteris²⁴ adoptats en la catalogació dels diferents elements. Una proposta de regulació dels tipus de volums, usos, criteris d'intervenció, ...

- 2- Plànols; Serà obligatòria la incorporació de diferents plànols com el de situació, localització, plànol ortofotomapa vigent i de l'any 1956 on trobin situades les masies (per tal d'acreditar l'antiguitat), plànols amb relació als plans territorials parcials, directors i el planejament general del municipi.
- 3- Normativa; La normativa ens donarà els mitjans per interpretar de forma correcta el planejament, a través d'un articulat on es desenvoluparan les disposicions de tipus general i també les particulars per complementar i definir les que es preveuen en el planejament general.
- 4- Fitxes; Finalment, la fitxa ha d'incloure: Dades generals o bàsiques: coordenades, referència cadastral, fotografies i qualificació del sòl.

Descripció de la masia: ubicació, coordenades, número dins del catàleg, dades cadastrals, fotografies, qualificació urbanística, ús actual, autorització de la possible divisió horitzontal, titularitat privada o pública, època de construcció, volums, estat de conservació, si l'accés rodat és possible, risc d'incendi, d'inundació o geològic i serveis dels quals disposa.

També, ha d'incloure la justificació legal per la qual es permet la recuperació, tractaments de la volumetria original i volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 TRLU/2010:

- Usos permesos en cada volum.
- Volums no utilitzables pels usos previstos i altres limitacions.
- Condicions d'ordenació, entorn edificació, serveis i accés.

²⁴ Alguns criteris venen donats per la mateixa Generalitat com pot ser que les edificacions posteriors al 1956 no tenen valors per ser catalogades, sempre que es tracti de masies o cases rurals tal com se'n menciona a la guia.

- Informació complementaria: Dades històriques, ...

VEURE ANNEX 1: Exemplificació d'una fitxa al catàleg i els diferents documents exigits en un PEM.

Finalment, tant els catàlegs elaborats a través del planejament general o els plans especial d'iniciativa pública es trobaran subjectes a l'aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme (CTU), la qual pot denegar-los en la seva totalitat o senzillament suspendre l'aprovació del pla especial fins un cop realitzades les modificacions esmentades. És molt freqüent que el propietari, el qual veu exclosa una edificació del catàleg, vulgui justificar tal decisió qualificant-la d'arbitrària per part de l'Ajuntament, sobretot en pobles petits on acostumen a estar ubicades moltes masies. El cert és que les administracions locals, en ocasions i normalment en municipis molt grans en superfície i dispersos en nucli, tendeixen a incloure totes les edificacions possibles dins del catàleg -totes aquelles que compleixen mínimament amb els requisits-, en molts casos en surten beneficiades en tornar a habitar zones on feia molt de temps que ningú hi residia, donant valor i tenint cura de l'entorn. Contràriament, és la CTU qui n'obliga l'exclusió quan no es compleixen els requisits. Aquest és el cas de la STSJC del 2 de maig del 2015²⁵ on la part demandant fonamenta el seu escrit en l'anterior premissa, i és el mateix tribunal qui la corregeix

Només ha estat possible mencionar superficialment el que ha de contenir un PEM però, el que cal recalcar és que les directrius establertes per aquest catàleg són vitals, ja que regiran el desenvolupament d'aquestes actuacions i edificacions. La transcendència no afecta únicament a l'hora de les RIR, sinó també a l'hora de definir quins usos podrà acollir, tant en el present com en el futur, i el tractament individual a cada volum.

El PEM serà la base jurídica en que es basaran totes les actuacions sobre les construccions catalogades, conseqüentment, l'objecte de debat en cas de conflicte.

Arribat aquest punt, serà necessari l'obtenció de la llicència d'obres amb el pertinent projecte adaptat a les normes urbanístiques d'aplicació.

²⁵ STSJ Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) núm. 5076/2015 de 2 de mayo del 2015.

4.2 Valors justificatius de la rehabilitació o reconstrucció

Tal com hem vist en les pàgines anteriors, un dels punts més determinants és el relatiu a la justificació d'aquestes RIR. El motiu pel qual aquella construcció pot ser recuperada, el determinarà el catàleg²⁶. És imperiós subratllar la importància que hi ha rere aquests valors, que són la justificació sobre la qual es permet l'edificació en sols on s'ha establert pràcticament la impossibilitat de construir.

Els valors seran aportats en la memòria d'aquest pla i establerts en cada fitxa, considerant les característiques de l'edificació, basant-se en la realitat i estat present de les construccions. Aquests valors no són arbitraris i per tant vinculen a totes les construccions com ja ha deixat clar en reiterades ocasions el Tribunal superior de Justícia de Catalunya com és el cas de la STSJC del 4 de novembre²⁷, la STSJC del 27 de febrer del 2019²⁸ o la STSJC del 28 de maig del 2018²⁹: *“La incorporación al catálogo es de naturaleza reglada de tal suerte que fuera de toda consideración discrecional si concurren y se acreditan las referidas razones arquitectónicas, históricas, medioambientales, paisajísticas o sociales no es dable a la administración planificadora evitar esa incorporación al catálogo y si no concurren ni se acreditan esas razones no le es dable a la administración planificadora incorporar el supuesto en el catálogo.”*

1- Valor arquitectònic

Les edificacions que es caracteritzin per la seva arquitectura, tant si és l'edificació com a conjunt, com si un dels elements és prou rellevant per a catalogar tot el conjunt. Per tant, un únic element, les condicions del qual el facin mereixedor de ser conservat, pot ocasionar la catalogació de tota la masia o casa rural en qüestió. Els elements han de ser documentats i fotografiats en el PEM. També es pot valorar si construccions

²⁶ Com ja s'ha mencionat, en falta del catàleg, s'haurà de realitzar el procediment de l'article 48 del TRLU/2010.

²⁷ STSJ Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) núm. 778/2015 de 4 noviembre del 2015.

²⁸ STSJ Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) núm. 185/2019 de 27 de febrero del 2019.

²⁹ STSJ Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) núm. 7712/2018 de 28 de mayo del 2018.

contemporànies que continguin elements mereixedors de ser catalogats poden formar part del catàleg.³⁰

En la pràctica no és tan senzill determinar quins valors són aplicables en cada cas. En les següents fotografies podem observar dues masies, Bec Eixut i Cal Ribera respectivament.



Bec Eixut fitxa 23 (Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals, i altres edificacions en sòl no urbanitzable dels Prats de Rei)



Cal Ribera Aguilar de Segarra fitxa 54 (Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals d'Aguilar de Segarra).

Les dues es troben en un estat de conservació semblant, únicament la façana resta en peu. En el cas de Bec Eixut ha rebut la consideració d'edificació a preservar per raons arquitectòniques, en el cas de Cal Ribera no ha estat així.

Cal Ribera compta amb la porta principal elaborada amb la tècnica d'arc de mig punt adovellat. En la façana hi ha dues finestres delimitades per pedres treballades als brancals, llinda i ampit.

En el cas de Bec Eixut, no compta amb els mateixos elements arquitectònics, es tracta d'una masia molt més moderna i construïda amb menys recursos. La consideració arquitectònica que consta en el catàleg és la de "Masia amb estructura clàssica tipus 2 de J. Danés³¹". El mateix passa en centenars de fitxes davant la falta d'un criteri unificat a l'hora de designar què es considera element arquitectònic.

VEURE ANNEX 02 ; CAL RIBERA I BEC EIXUT

³⁰ Criteri establert per la Guia elaborada en l'any 2022 per la Gerència de Serveis d'habitatge, Urbanisme i Activitats per a la redacció del pla especial de catàleg de masies cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable

³¹ Josep Danés i Torras (Olot, 1891 - Olot, 1955), va ser arquitecte, estudiós i divulgador de l'arquitectura catalana, destacant la seva obra en les masies, donant nom tal com veiem, a una classificació d'aquestes.

2- Valor històric

En segon lloc, analitzarem el valor atès el caràcter històric de l'edificació. La justificació, en basar-se en fets històrics, haurà de poder ser acreditada mitjançant fets documentals que poden conformar-se en fotografies i documents antics d'autenticitat constatada. Per una altra banda, la GRCM ens diu que “*en general les edificacions anteriors a la primera “Ley del suelo” (1956), es poden catalogar per raons històriques*”, encabint així dins el valor un gran nombre d'edificacions. Contràriament, la jurisprudència ha determinat que en cap cas l'antiguitat de la construcció per si mateixa no pot ser determinant a l'hora d'entendre si existeix el valor històric a preservar, en tot cas, per a seguir aquest criteri, hauria de ser una construcció l'estil o tipus de la qual se'ns conservin pocs exemplars del mateix tipus. (STSJC de 12 de gener del 2018).³²

Altrament, es considerarà com a catalogable quan les edificacions hagin estat presents (prenent-hi lloc) en la celebració d'algun acte o esdeveniment històric, fins i tot, si aquest fet ha estat posterior a la primera llei del sol de l'any 1956.

També tenen una gran importància les modificacions que hagin patit els diferents volums tal com veurem en l'apartat dedicat a aquest aspecte.

La jurisprudència ha determinat que els documents en que es fonamenti la defensa del valor han de ser de reconegut prestigi o com a mínim poder ser demostrat per més d'una font. Per ser més precisos, la STSJ de Catalunya del 28 de gener del 2019³³ entén que “*no puede tenerse por razón histórica para la catalogación de las masías de autos el estudio de determinado historiador, sin más señas de autoridad³⁴ y prestigio de aquél y de su obra, pretendiéndose de esta Sala que se reconozca a aquél, de modo acrítico,*”.

Per la seva part, la STSJ de Catalunya del 27 de maig del 2014³⁵ entén que el valor històric no només consisteix en acreditar l'antiguitat, sinó també el valor concret en la història: “

³² STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 16/2018 de 12 de enero de 2018.

³³ STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 1274/2019 del 28 de enero de 2019.

³⁴ Errata en la sentencia original, entendre's com a “autoridad”.

³⁵ STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 5775/2014 de 27 de mayo de 2014.

(...) máxime cuando si se trataba de hacer referencia a una fuerza histórica sólo se cuenta con un dato histórico que nada dice en concreto de lo que con valor histórico debe preservarse o recuperarse.”.

3- Valor mediambiental

El que es busca amb aquesta consideració és que la ROR de l'edificació contribueixi en la preservació de les condicions ambientals del seu entorn més proper. Un cas molt clar seria la de l'habitatge en que hi visquin ramaders, agricultors o semblants. En la pràctica, són poques les masies que únicament compten amb aquest valor, tendeix a ser de caràcter complementari.

4- Criteri paisatgístic

La voluntat de la preservació del paisatge és mantenir aquell element diferencial o identificador unit al paratge. També, conjuntament amb l'apartat anterior, preservar aquelles residències que estiguessin relacionades amb el manteniment de l'entorn. L'article 50.2 del TRLU/2010 fa referència a la vinculació d'aquest amb el planejament urbanístic municipal o sectorial, seguint els criteris que aquests estableixin.

És interessant mencionar la STSJC de 12 de juny de 2019³⁶ on s'analitza el criteri paisatgístic des d'una perspectiva negativa, on per part de la Generalitat es defensa que no es pot incorporar al catàleg una edificació, ja que, afectaria al paisatge. El tribunal no dubta en respondre de forma categòrica *“Y por otro lado, no existen razones ni ambientales ni paisajísticas para negar un volumen edificatorio preexistente que en ningún caso se puede afirmar, como pretende el letrado de la Generalitat, **que una edificación preexistente de más de 100 años pueda ser un atentado a un paisaje y a un territorio inamovible desde hace más de un siglo**”*

³⁶ STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 545/2019 del 12 de junio de 2019.

5- Criteri social

El criteri social, present en la gran majoria de les fitxes, en ser el que menys requisits requereix, només de la voluntat del municipi de revitalitzar o recuperar la zona on es troba l'edificació en entendre que és beneficiari per a la població o per al manteniment d'una activitat agrícola. També es podria destinar a funcions d'interès socials com equipaments públics, cases de colònies, etcètera. La STSJC de 3 de març del 2020³⁷ entén com a ús social d'una edificació com aquella en què fins i tot quan ja no està associada una explotació agrícola, però la seva recuperació és necessària per poder ser utilitzada per una cooperativa o fins i tot fa referència a un sindicat.

4.3 Exclusió del catàleg o denegació de l'aprovació del PEM.

Una problemàtica relativament freqüent sorgeix quan a l'hora d'elaborar el PEM o catàleg s'exclouen certes edificacions per no contenir en elles aquests valors que permeten la ROR. Aquesta exclusió no permet accedir al pertinent tràmit d'adquisició de llicència d'obres, no autoritzant així la ROR. La denegació no requereix una motivació com sí que es demana en la inclusió³⁸. Davant una hipotètica presentació d'al·legacions en contra de la denegació d'inclusió, si la part al·legant prova l'existència d'algun element que permeti la seva RIR, i aquest és d'acord amb el planejament urbanístic, serà quan qui no ha catalogat aquesta construcció (Ajuntament), hagi de motivar tal decisió. (STSJC de 18 de juliol del 2016)³⁹

Per la seva part la STSJ de Catalunya del 21 d'octubre del 2015⁴⁰ ens diu que *“El TRLU no llama a justificar la "no catalogación" por parte del planificador, sino más bien lo contrario; con las consecuencias que cabe inferir de tal principio a los efectos del reparto de la carga de la prueba...”*

³⁷ STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 964/2020 del 3 de marzo de 2020.

³⁸ Recordem tal com hem vist en l'apartat “4.3 Pèrdua del valor justificatiu”, la potestat per incloure en el catàleg les construccions, en primera instància és de l'administració local, i en última instància de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

³⁹ STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 11695/2016 de 18 de julio del 2016.

⁴⁰ STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 11156/2015 de 21 de octubre de 2015.

4.4 Pèrdua del valor justificatiu

En situació diferent es troba aquella edificació que havent tingut un valor que permetia la RIR, aquest ha desaparegut, ja sigui pel pas del temps, com pot ser la desaparició d'elements arquitectònics, per la pèrdua de consideració històrica, per acreditar-se la falsedat dels documents en què es basava, o fruit d'un canvi de regulació de l'administració dels criteris socials o paisatgístics.

En el supòsit que desapareguessin els elements o motius en els quals es basava la fitxa, la ROR no es podria dur a terme. Com ja s'ha explicat, aquests valors són el motiu que permeten la RIR; sense aquests, estaríem parlant d'una construcció de nova planta no permesa⁴¹, o bé una ROR sense fonament jurídic, per tant, il·legal.

La pèrdua d'elements arquitectònics o de l'acreditació històrica poden ser resultat del pas del temps, a causa del deteriorament de les construccions. En canvi, altres valors poden veure's modificats per decisions de l'administració. En el cas d'un canvi en els valors socials, paisatgístics o mediambientals, és l'ajuntament o administració competent qui ha canviat tal consideració. Això, pot ser causa d'una modificació del planejament, un canvi de polítiques ambientals, etcètera. Per tant, en aquest cas, hauria de ser la mateixa administració qui d'ofici retirés aquest valor establert a la fitxa.

De la mateixa manera es pronuncia la STSJ de Catalunya del 23 d'octubre del 2017⁴² *“Por definición, derruida la masía o casa rural, las razones que avalaban su reconstrucción, o rehabilitación, desaparecen con ella.”*

⁴¹ En l'article 47 del TRLU/2010, s'estableixen excepcions a la norma general que prohibeix la construcció d'obra nova en aquest sòl:

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes
- f) (...)

⁴² STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 12599/2017, de 23 de octubre del 2017.

La STSJ de Catalunya del 28 de novembre del 2018⁴³ tracta un supòsit idèntic al plantejat: *“En el supuesto de autos la razón de excluir del catálogo de masías y casas rurales la propiedad de la actora obedece sustancialmente, como se ha visto, al acogimiento en el acuerdo de aprobación definitiva de las consideraciones contenidas en el informe-propuesta previo, en el sentido de haber perdido la masía de autos todos sus valores, por lo que procedía su exclusión. Es decir, que la masía no presentaba ya en el momento valor arquitectónico, histórico, artístico, medioambiental, paisajístico o social que impusiera su inclusión por el plan en el catálogo de masías y casas rurales en suelo no urbanizable.”*

4.5 Masies o cases rurals en estat de ruïna

A l'hora de redactar un catàleg, com s'acaba d'esmentar, és molt habitual en tractar-se d'edificacions antigues, la majoria amb segles d'història, que algunes d'elles es trobin en un estat de deteriorament molt avançat. Arribat aquest punt, sorgeix el dubte de fins a quin punt del deteriorament es pot permetre la ROR.

Ni la normativa estatal ni la catalana donen una resposta detallada. En el cas català, l'article 55.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme instaura que la RIR han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original.

Altrament, ens hem de preguntar quan es considera que es pot acreditar aquest volum original? La guia elaborada per la Gerència de Serveis d'habitatge, Urbanisme i Activitats, en el Capítol 3: Regulació de l'edificació, ens dona unes determinacions més concretes. Parla de la necessitat de comptar amb uns vestigis mínims per tal d'acreditar el volum original i acreditar-lo mitjançant fotografies⁴⁴, escriptures, registres, etc. Altrament, menciona que el conjunt de restes ubicades en espais de risc o on els valors paisatgístics o ecològics predominin, no seran recuperables. En el mateix document, es concreta que per a les edificacions amb valor social podran ser recuperables les construccions amb les següents condicions:

⁴³ STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 10600/2018, de 28 de noviembre del 2018.

⁴⁴ També es pot admetre la prova consistent en un quadre (pintura) de l'època, autenticada, on s'apreciï el volum de forma prou clara.

- i) Restes suficients per acreditar el volum.
- ii) Implantació topogràfica adequada.
- iii) Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.⁴⁵

A més a més, la major part dels catàlegs, en el seu marc normatiu afegeixen dos aspectes més a tenir en compte⁴⁶:

- Conservar com a mínim dues parets formant angle d'alçada mínima de dos metres i/o indicis de la coberta.
- Vestigis aparentment mesurables que tinguin una superfície mínima de 75m².

La falta d'aquests vestigis serà motiu per rebutjar la inclusió en el catàleg, tal com ens diu la STSJC del 12 de maig de 2015⁴⁷, la STSJC del 31 de març del 2016⁴⁸ o la STSJC de 16 d'octubre del 2014⁴⁹: *"... sólo se puede intuir la definición de los muros perimetrales de la planta baja y un empedrado de pavimento y que podría alcanzar una planta de unos 90 m2 y con ello debe indicarse que sin ningún dato de la conformación de la casa y una recreación de lo que pudo ser anteriormente y que ha desaparecido... Ruinas que por más esfuerzos que se hagan respecto a lo dictaminado por el técnico que aporta la parte actora sólo alcanzan a mostrar, todo lo más, unos restos o partes de una construcción anterior cuya progresión en altura es prácticamente inexistente."*

També s'ha de tenir en compte a l'hora de realitzar modificacions o alteracions a l'estructura original, que aquestes no impedeixin la posterior identificació de la

⁴⁵ L'accés ha de ser preexistent i adequat, no es pot acceptar que en un futur es prevegi la construcció d'un accés o que aquest, sigui possible per part del propietari per disposar d'un vehicle especialitzat, ha de poder ser transitable per tota mena de vehicles, i així ho entén el TSJC en la seva sentència núm. 58/2019 del 28 de gener del 2019: *"Como hemos razonado, no cabe invocar a las resultas futuras de determinado Plan de gestión y mejora forestal, pues la realidad del acceso de cada finca ha de ser analizada al momento de aprobación del catálogo, no otros previsibles, o futuros. Tampoco puede pretender el perito que del solo hecho de haber el mismo accedido en vehículo privado a cada una de las masías, salvo una de ellas, pueda tenerse como prueba irrefutable del adecuado acceso a las mismas, en los términos requeridos por el PE, pues la misma ha de ser objetivada."*

⁴⁶ No existeix cap norma que obligui als catàlegs a incorporar aquestes determinacions, però és molt habitual que així sigui, constant en la major part d'ells.

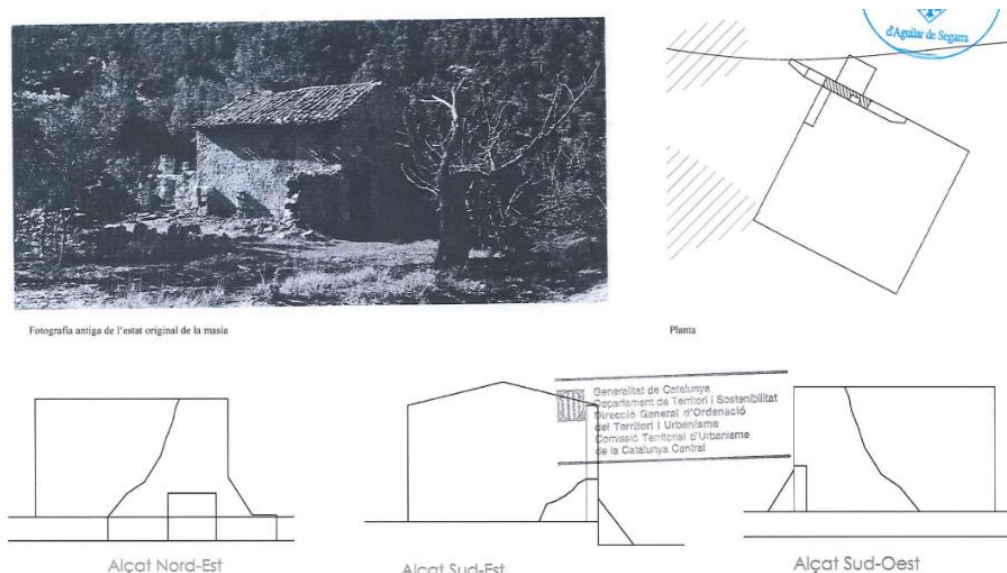
⁴⁷ STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 342/2015 de 12 mayo del 2015.

⁴⁸ STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 208/2016 de 31 marzo del 2016.

⁴⁹ STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 10238/2014 del 16 de octubre del 2014.

volumetria original, com és el cas de la STSJC del 14 de desembre del 2015⁵⁰, on es van executar obres de reconstrucció d'una masia sense llicència. Quan posteriorment se'ls va requerir la legalització, no van poder acreditar la volumetria original a causa de la total desvirtualització de l'estructura primitiva: “... *ni siquiera consta con fehacencia en autos la antigüedad de la construcción, ni menos su volumen edificado preexistente y composición volumétrica original. Falta de prueba, a propósito de este último extremo, a que sin duda colabora activamente la construcción clandestina ejecutada, pues de su materialización se sigue la dificultad, sino imposibilidad, de cotejar lo ejecutado y aquel volumen y composición originales...*”

En conclusió, encara que per part de l'administració es vulgui dotar de valors com poden ser el d'interès social, si no es compleix amb aquests requisits no hi haurà valor que prevalgui enfront de la falta d'unes ruïnes prou identificables. (STSJC del 10 d'octubre del 2016)⁵¹. Un bon exemple de l'exposat, són els casos del Mas de Castellar i Cal Neula. La Masia de Castellar (Aguilar de segarra), tot i restar en peu una petita part de l'estructura original, es va considerar suficient per a determinar la volumetria original. Una fotografia de l'època (ubicada al costat superior esquerre), va col·laborar en la tasca.



Fitxa 86: La Masia de Castellar (Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals d'Aguilar de Segarra). En l'anterior fixa es pot observar les restes existents i la determinació del volum a través d'aquestes.

⁵⁰ STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 898/2015 de 14 diciembre del 2015.

⁵¹ STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 10187/2016 del 10 de octubre del 2016.

Contràriament, Cal Neula (Calonge de Segarra) es troba en un estat més aviat catalogable com a jaciment arqueològic que no pas ruïna. Actualment, no resta en peu cap dels murs principals de la casa, únicament ruïnes arrebegades on un cop hi va haver una masia. Jo mateix vaig poder contemplar i fotografiar personalment les restes que es troben exposades en l'annex 03. Destaquem que Cal Neula també compta amb una ortofotografia on es pot arribar a intuir la volumetria, però es va considerar que sumat a la falta de restes, era insuficient per a ser inclòs en el catàleg.



Ortofotografia del l'any 1977 provinent de l'Institut Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya on es pot veure Cal Neula, Calonge de Segarra, Barcelona.



Ortofotografia actual provinent de l'Institut Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya on es pot veure Cal Neula, Calonge de Segarra, Barcelona.

VEURE ANNEX 03 : MASIES EN ESTAT DE RUÏNA

V- Límits entre la reconstrucció i l'obra nova

La diferenciació entre una obra nova i una ROR no sempre és tant obvia com pot semblar. Quan els vestigis o les ruïnes que deriven de l'edificació són escassos o es troben en molt mal estat de conservació és on pot aparèixer aquesta confusió.

Un supòsit relativament habitual, com veurem en les següents resolucions judicials, és quan a l'hora de ROR una masia o casa rural, en el mateix moment de l'actuació, es produeix una evolució en l'estat de deteriorament. En tot moment no hem de perdre la noció respecte al que s'està intentant recuperar, edificacions antigues i en molts casos malmeses. Com ja s'ha dit en diverses ocasions, es tracta de construccions amb diversos segles d'antiguitat en molts casos i elaborades amb tècniques constructives sovint en desús i menys efectives que les actuals, com no es d'estranyar.

No sempre són causes alienes a la voluntat les que provoquen aquest deteriorament, en la STSJC de 23 d'octubre del 2017⁵², la qual és molt recomanable llegir en la integritat del seu text, i es troba reproduïda parcialment en l'annex 04, tracta un cas on de forma premeditada no es prenen les precaucions degudes buscant la degradació i ruïna de l'estructura. La motivació rere aquests actes pot situar-se rere la gran diferència econòmica que existeix en el cost d'una obra nova i una ROR. Les reconstruccions i rehabilitacions, tendeixen a ser més lentes i costoses, contràriament, les d'obra nova més ràpides i econòmiques. Evidentment, no va ser possible la seva recuperació.

En la STSJC del 16 de juliol del 2009⁵³, i en la STSJC del 14 de febrer del 2023⁵⁴, es tracten supòsits on encara que aquest deteriorament no hagi estat voluntari i fins i tot es mantinguin les característiques inicials, complint amb la llicència i projecte corresponent, no es podrà seguir amb la ROR. En tot moment es defensa que *“consolidar (como conservar, mejorar o rehabilitar) no es tampoco derribar y volver a construir, pues si se derriba, siquiera sea parcialmente, e incluso en el caso de producirse un hundimiento o colapso involuntario, ya no existe un edificio que se consolida, mejora o rehabilita, sino*

⁵² STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 12599/2017 de 23 de octubre del 2017.

⁵³ STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 10211/2009 del 16 de julio del 2017.

⁵⁴ STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 1393/2023 del 16 de febrero del 2023.

un nuevo edificio construido total o parcialmente en lugar del anterior”, ja que, tal com ens diu, desapareix tant del món material com jurídic, encara que l’edificació posterior sigui inferior en volum a l’anterior.

El que es desprèn de l’anterior és la voluntat d’evitar que s’executin obres noves on no s’hagués pogut atenent la seva naturalesa i al planejament vigent. Les obres noves en SNU tenen la seva pròpia regulació i no es pot utilitzar com a mitjà una ROR per encobrir-les. Altrament, cal dir que en moltes actuacions en masies o cases rurals molt deteriorades no disten molt d’una obra nova com és el cas de les mostrades en l’annex 02, però si que mantenen els valors pels quals van ser incloses en el catàleg.

VI- Ampliacions i noves construccions auxiliars.

Com s'ha exposat i determina l'article 55.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la RIR ha de respectar i mantenir el volum edificat preexistent i la seva composició original. Però també especifica que seran possibles si el planejament ho admet, ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que no afectin els valors concurrents a l'edificació. En tot moment, les variacions de la volumetria original han d'estar justificades en les diferents necessitats provinents del desenvolupament dels usos admesos. Altrament, la GRM menciona que l'ampliació del volum principal només hauria de ser admissible en una ocasió; per evitar una eventual ampliació superior a la permesa.

Encara que com a criteri general no s'admeten les ampliacions de les edificacions, en l'articulat normatiu dels catàlegs, en alguns casos de forma més concreta i en d'altres més general, s'especifica com s'han de dur a terme les ampliacions, també en la fitxa de cada una de les cases s'establirà si cap aquesta opció. Els supòsits més acceptats per a l'ampliació són aquells per raó d'habitabilitat, accessibilitat o de demanda d'usos col·lectius.

Sempre es buscarà que l'ampliació sigui la mínima i s'haurà de prioritzar la reutilització i transformació de les edificacions existents enfront de les de nova creació. Molt sovint es prohibeix les ampliacions en ROR de masies o cases rurals en ruïnes recuperades.

La GRM, també especifica que s'han d'establir els lindars de l'ampliació de cada edificació i superfície màxima d'ampliació. En cap cas es podrà ampliar els volums principals els quals consisteixin en més de 500 – 600 m².

Les ampliacions han de mantenir l'estructura original de l'edificació, únicament han de consistir en petites adaptacions per a l'habitabilitat d'aquestes. Si la modificació executada canvia l'estructura de la construcció, no serà d'acord amb la llei, i per tant subjecta a un procediment de restauració de la legalitat urbanística, STSJC del 12 de febrer del 2019⁵⁵ i STSJC del 3 de desembre del 2014⁵⁶. En aquestes sentències, s'analitza dues ampliacions il·legals pràcticament idèntiques, on en la segona d'elles; una masia consistent en planta baixa i un primer pis, amb la pertinent sotateulada inhabitable, a

⁵⁵ STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 113/2019 de 12 febrero del 2019.

⁵⁶ STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) núm. 700/2014 de 3 diciembre del 2014.

través d'una petita ampliació, es van canviar les dimensions i alçada de l'estança, aconseguint així, la seva habitabilitat. La masia va deixar de comptar amb planta baixa i un primer pis a una planta baixa més un primer i segon pis habitables.

L'ampliació consisteix en un mecanisme per a adaptar les masies o cases rurals a la realitat actual, no per a configurar-les segons la voluntat del seu propietari, ja que si fos així, no s'estaria mantenint una edificació preexistent, motiu pel qual es pot recuperar, sinó reconfigurant-la fins al punt que de generar una construcció diferent de l'original o fins i tot una obra nova.

Finalment, en cap cas, l'ampliació serà admissible quan es vulgui realitzar per tal de dividir horitzontalment⁵⁷ l'edificació.

⁵⁷ En construccions molt sovint de diferents pisos de gran amplitud, és possible que es vulgui dividir horitzontalment en diversos habitatges la mateixa casa, davant això, la fitxa del catàleg haurà de determinar si és o no possible.

Conclusions

En aquest apartat conclou el present treball, però no vull perdre l'ocasió d'incidir en el tema tractat des de la perspectiva de l'elaboració. En un primer moment, l'objectiu era estudiar les actuacions permeses en sòl no urbanitzable, però ràpidament vaig veure amb l'ajuda del tutor, que era un tema immensament extens, impossible de ser tractat en un sol treball final de grau. En haver de centrar-me en una única actuació, no vaig dubtar que aquesta fos la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, però en cap moment em vaig imaginar el que em trobaria davant meu.

En ple s.XXI rarament ens trobem davant tal escassa regulació com en el present cas, en qüestions o negocis de rigorosa actualitat, com podria ser el cas de les cryptomonedes, es pot arribar a entendre, però sorprèn quan es tracta de patrimoni històric, perquè sense cap dubte les masies i cases rurals són patrimoni que mereixen ser conservades i estudiades.

Tornant a l'anterior, els municipis i les persones encarregades d'elaborar els catàlegs, es troben davant una incertesa total, les determinacions del planejament a l'hora de reconstruir o rehabilitar són en molts casos tan genèriques i indefinides que ni les pròpies directius internes de l'administració són capaç de resoldre. Des d'una perspectiva externa, sembla molt senzill dur a terme un catàleg, però un cop es para atenció als diferents valors que permeten l'actuació ja es genera la confusió i sorgeixen les preguntes. Què entenem per valor arquitectònic? La simple tècnica constructiva? Què entenem per valor històric? L'antiguitat de l'edificació? Què entenem per valor social? El simple fet que pugui ser utilitzada com habitatge? Què entenem com a valor paisatgístic? Un element referent del territori?, Què entenem com a valor mediambiental? El simple manteniment de la zona?

En l'elaboració del treball he tingut l'oportunitat d'estar en contacte amb diferents professionals dedicats a la redacció d'aquests plans especials, i em compartien la preocupació davant la falta d'un criteri unificat. La doctrina, no ens és una solució, ja que tal com es va dir, no és que no existeixi pràcticament normativa o disposicions, sinó que no hi ha autors ni publicacions que no tracti de forma superficial, si és que ho arriba a fer el tema en qüestió.

En les pàgines precedents hem pogut corroborar aquesta preocupació però també hem donat llum a moltes incògnites a través de la jurisprudència, entre d'altres, totes les qüestions plantejades en l'apartat anterior. Tot i no haver-hi un criteri comú, i que molts

supòsits quedin fora de regulació, en altres, els tribunals han estat contundents i clars mantenint-se en una mateixa línia. Altrament, s'ha pogut visibilitzar la clara protecció que recau sobre el sòl no urbanitzable, encara que en moltes ocasions, irònicament, pugui ser un impediment per a la seva pròpia funció protectora.

No només s'han qüestionat les determinacions del catàleg, fruit de la inquietud personal evocada en aquest treball, sinó que també s'han resolt altres problemàtiques. Què entenem per reconstrucció i que s'entén per rehabilitació? Quin és el punt de deteriorament màxim fins al qual es pot recuperar una edificació d'aquest tipus? Fins a quin punt s'han de respectar les restes originals? Es pot executar una ampliació?

Exposat l'anterior, estic segur que vostè, lector, és capaç de resoldre cada una de les qüestions plantejades i en tot cas la principal, “Com i sota quines condicions pot ser reconstruïda o rehabilitada una masia o casa rural a Catalunya ?” per tant, finalitzo aquest projecte amb molta satisfacció davant l'apàrs, i sobretot per la seva utilitat pràctica en la qual al dia d'avui és i serà la meva professió.

Bibliografia

Doctrina:

- 1- Alonso Timón , Antonio Jesús, (2013), Introducción al derecho urbanístico (p. 7), 2ª ed, Valencia: Tirant lo Blanch
- 2- Gifreu i Font, Judith, (2012), L'ordenació urbanística a Catalunya (p. 35), Associació Catalana de Municipis i comarques (ACM).
- 3- Moreno Molina, Ángel Manuel. (2008). Urbanismo y medio ambiente (p. 17). Tirant Lo Blanch.
- 4- Casar Furió, M. E., Gozalvo Zamorano, M. J., Broseta Palanca, M. T., Almenar Muñoz, M., & Romero Aloy, M. J. (2021). Urbanismo para técnicos (p. 71). Tirant lo Blanch.
- 5- Barreda Barberá, J. (2008). La ordenación jurídica del suelo no urbanizable (p. 314). Tirant Lo Blanch.
- 6- Pareja i Lozanoarles, Carles. (1990). Regimen del suelo no urbanizable. Marcial pons.

Webgrafia

- 1- Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals d'Aguilar de Segarra (Registre Planejament urbanístic Catalunya). Consultat regularment.
- 2- Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals, i altres edificacions en sòl no urbanizable dels Prats de Rei. (Aprovació inicial). Consultat regularment.
- 3- Institut Cartogràfic de Catalunya. (2024, Març, 16) <https://betaportal.icgc.cat/canurb/>
- 4-Gencat, Departament de territori, Rehabilitacions de masies i cases rurals. https://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/sol_no_urbanitzable_i_paisatge/sol_no_urbanitzable/construccions_admeses/rehabilitacions_de_masies_i_cases_rurals/
- 5-Gencat, Departament de territori, Preguntes freqüents. (2024, Gener, 4) https://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/sol_no_urbanitzable_i_paisatge/s

ol_no_urbanitzable/pregunes_frequents/#quan-cal-redactar-un-pla-especial-urbanistic-en-sol-no-urbanitzable.

6- Gencat, Departament de territori, Expedients oberts, (2024, Gener, 12)
https://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/observatori_territori/espais_oberts/activitat_urbanistica/informes_i_autoritzacions/expedients_oberts/

TAULA DE JURISPRUDÈNCIA

TRIBUNAL / SALA / DATA	NÚMERO SENTÈNCIA	ECLI
STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 2 mayo del 2015.	5076/2015	ECLI:ES:TSJCAT:2015:5076
STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 4 noviembre del 2015.	778/2015	ECLI:ES:TSJCAT:2015:11093
STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 27 de febrero.	185/2019	ECLI:ES:TSJCAT:2019:1724
STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 28 de mayo del 2018.	7712/2018	ECLI:ES:TSJCAT:2018:7712
STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) de 12 de enero de 2018.	16/2018	ECLI:ES:TSJCAT:2018:501
STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 28 de enero de 2019.	1274/2019	ECLI:ES:TSJCAT:2019:1274
STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 27 de mayo de 2014.	5775/2014	ECLI:ES:TSJCAT:2014:5775
STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) del 12 de junio de 2019.	545/2019	ECLI:ES:TSJCAT:2019:4999
STSJ de Catalunya (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) del 3 de marzo de 2020.	964/2020	ECLI:ES:TSJCAT:2020:1772

STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 18 de julio del 2016.	11695/2016	ECLI:ES:TSJCAT:2016:11695
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 21 de octubre de 2015.	11156/2015	ECLI:ES:TSJCAT:2015:11156
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 23 de octubre	12599/2017	ECLI:ES:TSJCAT:2017:12599
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 28 de noviembre.	10600/2018	ECLI:ES:TSJCAT:2018:10600
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 12 mayo del 2015.	342/2015	ECLI:ES:TSJCAT:2015:5463
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 31 marzo del 2016.	208/2016	ECLI:ES:TSJCAT:2016:3569
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 16 de octubre del 2014.	10238/2014	ECLI:ES:TSJCAT:2014:10238
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 14 diciembre del 2015.	898/2015	ECLI:ES:TSJCAT:2015:12570
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 10 de octubre del 2016.	10187/2016	ECLI:ES:TSJCAT:2016:10187
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 16 de julio del 2017.	10211/2009	ECLI:ES:TSJCAT:2009:10211
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 16 de febrero del 2023.	1393/2023	ECLI:ES:TSJCAT:2023:1393
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3) de 12 febrero del 2019.	113/2019	ECLI:ES:TSJCAT:2019:1297
STSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª) de 3 diciembre del 2014.	700/2014	ECLI:ES:TSJCAT:2014:12553

Annex

ANNEX 1 Exemplificació d'una fitxa al catàleg i els diferents documents exigits en un PEM.

12



Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals al sòl no urbanitzable.
Ajuntament d'Aguilar de Segarra



Localització: nucli de Castellar; camí de Castellar a Grevalosa i Castelfollit del Boix; Qm. 0.200 camí al camp de tir i a Cal Rabell

Dades cadastrals: ref. 002307800CG82B0001QK; localització: polígon 3, parcel·la 6; superfície sòl: 1.390 m² construccions: 869 m²

Coordenades UTM: x: 387960.334; y: 4620192.634

Qualificació del sòl no urbanitzable: protecció agrícola, clau 21

Protecció:

Identificació POUM: 26₈₄

Localització plànol: Dd-

Descripció de la masia o casa rural

Data de construcció: 1.804 / 1.880 (inscripcions llandes a PB i a PP)

Ús actual: habitatge 2a residència

Titularitat: privada familiar

Volumetria, entorn, accessibilitat i serveis

Volum principal totalment restaurat però respectant la construcció preexistent, alçada PB+PP+G, acabats amb zones de pedra vista rejuntada i algunes zones arrebossades, coberta a dues vessants acabada amb teula ceràmica. El volum principal incorpora al cos de la masia original dos volums adossats integrats a l'habitatge. El conjunt inclou tres edificacions annexes, també restaurades, dues adossades al cos principal i l'altra isolada, amb acabats de pedra vista i coberta d'una vessant de teula ceràmica. Un dels volums adossat a la casa s'utilitza com a garatge.

La superfície constr. aprox. del volum principal és de 775 m² i la dels volums secundaris catalogats de 110 m².

Cal preservar com element catalogat l'era pavimentada amb rajoles i l'arcada que li dona accés. Elements de la masia datats als anys 1804 (llinda entrada planta baixa) i 1.880 (llinda balcó planta pis).

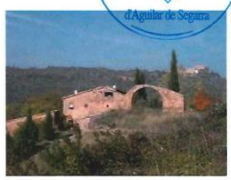
Entorn immediat enjardinat i zones properes amb camps de conreu. Cal protegir algunes zones a ponent de la masia amb importants desnivells. Punt elevat amb vistes sobre el castell de Castellar.

Accés mitjançant camí de terra en bon estat.

Disposa dels serveis d'aigua (xarxa municipal), electricitat (línia aèria), sanejament (fossa sèptica) i telèfon. Recollida d'aigües pluvials de coberta mitjançant cisterna.

Estat de conservació

Conjunt totalment restaurat, en molt bon estat de conservació.




Preservació

Descripció de les raons que justifiquen la recuperació i preservació

Valor social: la seva existència permet mantenir l'assentament humà i les activitats vinculades al medi natural en una zona molt poc poblada

Valor paisatgístic: la ubicació de la masia en un punt elevat li confereix la qualitat de fita paisatgística

Tractament dels volums

Cal preservar el volum principal i els volums secundaris, pel que tot el conjunt edificat així com l'era pavimentada estan catalogats.

Usos admesos

Habitatge familiar, usos artesanals i activitats professionals.

Establiment de turisme rural i restauració. Habitatge d'ús turístic.

Educació en el lleure i desenvolupament rural.

Altres consideracions

No s'admeten les ampliacions. S'admet la divisió horitzontal d'acord amb les condicions imposades per la legislació urbanística vigent i les normes d'aquest Pla especial (article 26).

La finca catastral és una segregació de la finca rústica anomenada "Obaga del Rabell" (Ref. 08002A003000060000UU), amb una superfície de 470.306 m², i està inclosa dins d'aquesta (situació: MS NUM 133 7500901).



Ferran Capatx Pérez

Cal Rabell

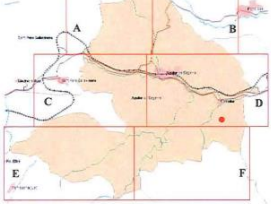
50

128



Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals al sòl no urbanitzable.
Ajuntament d'Aguilar de Segarra







LLEGENDA

- Volum principal
- Volum secundari
- Volum no catalogat





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Ferran Capatx Pérez

Cal Rabell

50



10

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



7



8



9

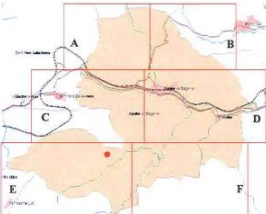
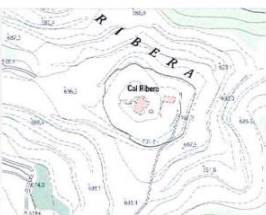
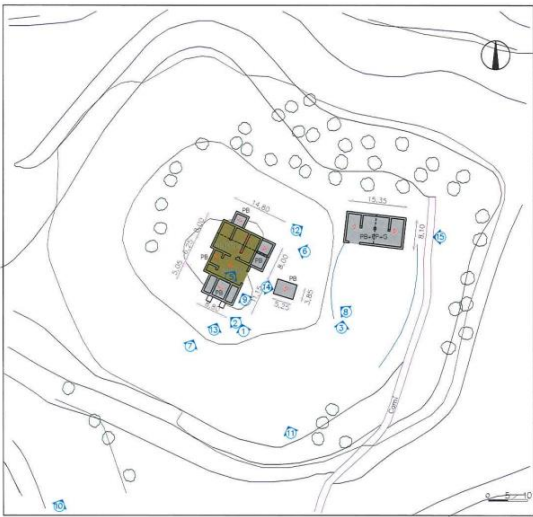
Cal Rabell

50

ANNEX 02 : Cal Ribera i Bec Eixut

Fitxa catàleg Cal Ribera:

1291		
Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals al sòl no urbanitzable. Ajuntament d'Aguilar de Segarra		
Localització: nucli de Les Coromines (antiga Quadra de Puigfarnet), accés des del camí de les Coromines a Cal Ribera, Qm. 1,850. Dades cadastrals: ref. 08002A005000550000U2; localització: polígon 5, parcel·la 55; superfície sòl: 1.210.559 m², construccions enrunades Coordenades UTM: x: 383424,643; y: 4619127,294 Qualificació del sòl no urbanitzable: protecció agrícola, clau 21 Protecció:		
Identificació POUM: 26₉₇ Localització nlànot: Ed+		
Descripció de la masia o casa rural Data de construcció: esmentat com a mas fortificat de la Guardiola (propietat de Pere Ribera) l'any 1.582, inclòs en el cens d'habitats del cadastre de Castellar de 1.716 (Quadra de Puigfarnet) Ús actual: habitatge enrunat Titularitat: privada familiar Volumetria, entorn, accessibilitat i serveis Es tracta d'una important masia fortificada ubicada dalt d'un turó i amb una edificació auxiliar (habitatge o pallissa) sota d'ela mateixa. La construcció disposava de tres cossos (cruïes) escalonats seguint la pendent del terreny, el nivell inferior amb els contraforts i la torre de vigilància. Constava d'un volum principal de PB+PP+G i de nombrosos annexes adossats al cos principal. Els acabats eren de pedra vista rejuntada i parcialment arrebossada amb morter i coberta de teula ceràmica. Les runes existents, tant les de la masia com de l'edificació auxiliar ubicada a sota i a llevant, tenen les condicions requerides per poder ser considerades recuperables als efectes de la seva reconstrucció. - Conserva un mínim de dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m indicis de coberta i es pot identificar la planta original de l'edificació. - Els vestigis mesurables tenen una superfície mínima de 75 m² (els del cos principal de la masia i el cobert del volum principal totalitzen 169 m² aprox., els del volum annex a la masia 96 m² i els de l'edificació auxiliar a llevant 124 m², amb una ocupació total de 389 m²). - El conjunt edificat té una implantació topogràfica adequada (dalt d'un turó de 700 m d'alçada) i no estar ubicat en espai de risc. - Accés preexistent adequat pel transit rodar. Les superfícies constr. aprox. de les antigues edificacions són, d'acord amb els vestigis actualment existents, de 293 m² el volum principal de la masia, 97 m² els volums secundaris de la mateixa i de 286 m² l'edificació auxiliar (antiga masoveria?), amb un total de 676 m². Els vestigis existents i la documentació disponible permeten acreditar la volumetria original i l'ús preexistent d'habitatge. El volum secundari enrunat que existeix sota la masia admet, així mateix, reconstrucció com edificació auxiliar de la masia ja que reuneix les condicions mínimes exigibles per a la seva reconstrucció. Aquest conjunt edificat correspon a l'antic mas fortificat del mas Guardiola i és probable que el seu origen estigui vinculat amb un lloc de guaita del castell de Castellar.		
Preservació Descripció de les raons que justifiquen la recuperació i preservació Valor social: la seva existència permet mantenir l'assentament humà i les activitats vinculades al medi natural en una zona molt poc poblada. Valor mediambiental: contribueix a conformar un teixit rural amb característiques ambientals pròpies. Valor paisatgístic: pel seu emplaçament elevat i per la seva configuració conforma un conjunt d'interès paisatgístic. Tractament dels volums Es consideren recuperables les runes existents per a la seva reconstrucció, tant del volum principal i volums secundaris annexes al mateix com de l'edificació auxiliar existent sota de la masia. La reconstrucció ha de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme propis del lloc.		
Usos admesos Habitatge familiar (sols en el volum principal), usos artesanals i activitats professionals. Establiment de turisme rural i restauració. Habitatge d'ús turístic. Educació en el lleure i desenvolupament rural.		
Altres consideracions No s'admeten les ampliacions ni la divisió horitzontal.		
Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central Central en sessió de 2-3-2015 i acordada la seva publicació a 24-08-2016 El secretari Ferran Caparroz Pérez		  
Cal Ribera		54

12		
Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals al sòl no urbanitzable. Ajuntament d'Aguilar de Segarra		
Mapa de localització:   		
Mapa de detall: 		
LLEENDA - Volum principal - Volum secundari - Volum no catalogat		
Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central		
Cal Ribera		54



11



12



13



10

Cal Ribera des de Puig Altet



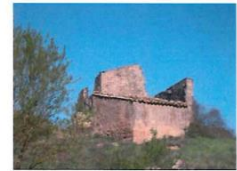
14



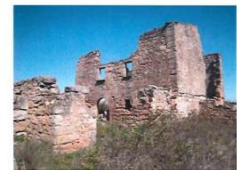
Gerard
Dagoberto
Director General d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
Consell de Territori i Urbanisme
de la Catalunya Central



7



8



9

Cal Ribera

54

M.23 - BEC EIXUT

1. DESCRIPCIÓ DE L'ELEMENT O CONJUNT

LOCALITZACIÓ:

Indret:	Disseminat dels Prats de Rei		
Número element als plànols:	M.23		
Adreça:	Bec Eixut. Camí de Moriscó		
Coordenades UTM:	X= 383387	Y= 4620171	

DADES CADASTRALS:

Referència :cadastral:	08169A002000070000IQ		
Poligon:	2	Parcel·la:	7 Superfície: 9,06 ha
Antiguitat estimada: 150 anys. Mijans s.XIX.			

DADES URBANÍSTIQUES:

Qualificació del sòl:	Sòl no urbanitzable ordinari
Masia inclosa en el llistat de masies i altres edificacions existents en sòl no urbanitzable present a l'apartat VI de la Memòria Informativa de les Normes subsidiàries de planejament.	



PROTECCIONS VIGENTS:

PTPCC:	Sòl no urbanitzable de protecció preventiva
PEIN/Xarxa Natura 2000:	El conjunt no es troba inclòs en sòls PEIN ni Xarxa Natura 2000.
Altres:	

REPORTATGE FOTOGRÀFIC:



Volums F i A



Volums B, A i E



Volums F, D i A



Volums B i F

VOLUMETRIA, ENTORN PAISAGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia aïllada en mal estat que ha perdut la coberta, de superfície aproximada en planta de 77 m². Es pot observar que el material de construcció és la pedra. La majoria de les façanes encara resten dretes. La coberta és a dues vessants que fan el desaiguat a les façanes laterals.

La casa està envoltada de camps de conreu.

Se'n desconeix l'època exacte de construcció, es pot suposar que va ser al voltant dels inicis o mitjans del S. XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

La casa està abandonada i en runes. Titularitat privada.

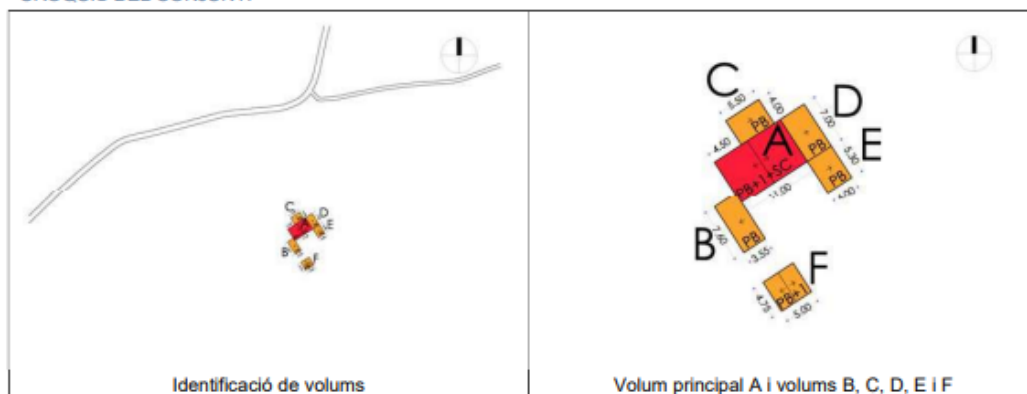
ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

L'immoble presenta un estat de conservació ruïnós. Es troba enderrocada parcialment. El volum original es conserva força intacte, encara que necessita que es reconstrueixi la coberta. No disposa d'instal·lacions ni serveis. No hi ha risc d'inundació ni geològic. El risc d'incendi és baix.

ACCESIBILITAT DES DELS CAMINS PÚBLICS:

A la masia s'accedeix des d'un camí sense asfaltar que comunica amb el Camí de Moriscó. El camí per arribar a la masia es troba pràcticament desdibuixat per l'estat d'abandonament de la masia, tot i que l'accés és fàcil per la proximitat a un camí força important que comunica amb el Camí de Moriscó i perquè el terreny és pla.

CROQUIS DEL CONJUNT:



VOLUM PRINCIPAL (color vermell), VOLUMS SECUNDARIS (color taronja) i VOLUMS AUXILIARS NO CATALOGATS (color gris):

VOLUM A – VOLUM PRINCIPAL - Ús actual: cap. Deshabitat. En runes - Dimensions: 77 m ² - Característiques constructives: parament de pedra. Sense coberta. - Estat de la construcció: dolent.	VOLUM B – VOLUM COMPLEMENTARI - Ús actual: cap. En runes - Dimensions: 27 m ² - Característiques constructives: parament de pedra. Sense coberta. - Estat de la construcció: dolent.
VOLUM C – VOLUM PRINCIPAL - Ús actual: cap. En runes - Dimensions: 22 m ² - Característiques constructives: parament de pedra. Sense coberta. - Estat de la construcció: dolent.	VOLUM D – VOLUM COMPLEMENTARI - Ús actual: cap. En runes - Dimensions: 28 m ² - Característiques constructives: parament de pedra. Sense coberta. - Estat de la construcció: dolent.
VOLUM E – VOLUM PRINCIPAL - Ús actual: cap. En runes - Dimensions: 21 m ² - Característiques constructives: parament de pedra. Sense coberta. - Estat de la construcció: dolent.	VOLUM F – VOLUM COMPLEMENTARI - Ús actual: cap. En runes - Dimensions: 24 m ² - Característiques constructives: parament de pedra. Sense coberta. - Estat de la construcció: dolent.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA RECUPERACIÓ DE LA MASIA

Raons arquitectòniques:	- Masia amb estructura clàssica tipus 2 de J. Danés.
Raons paisatgístiques:	- És un punt de referència per als camins del voltant.
Raons històriques:	- Masia de mitjan segle XIX.
Raons mediambientals:	
Raons socials:	- L'estructura del medi rural del municipi es fonamenta en un sistema de masies gairebé equidistants que facilita l'explotació i el control del medi.

2. DETERMINACIONS NORMATIVES PER A LA MASIA O CONJUNT

TRACTAMENTS DE LA VOLUMETRIA ORIGINAL:

Manteniment integral de l'edificació principal, volum original, tipologia i elements constructius. Conservació dels elements arquitectònics i ornamentals de la façana (portes i finestres). En els paràmetres exteriors de les façanes, es mantindrà o reproduirà la fàbrica de pedra existent, o bé, s'acabarà amb morter acolorit. S'hi admeten les obres de conservació, manteniment, obres menors i de rehabilitació parcial. En les intervencions s'utilitzaran els materials, els sistemes constructius i la tipologia pròpies de la zona.

Ampliacions: al tractar-se d'una masia mig enrunada, no s'admetran les ampliacions.

VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS PER ALS USOS DE L'ARTICLE 47.3 LUC:

Se'n poden rehabilitar tots els volums. El volum susceptible de ser utilitzat per als usos és l'edifici principal (volum A) i el volums complementaris B, C, D, E i F. La resta de volums podran ser utilitzats per als usos descrits al quadre següent.

USOS PERMESOS:

Volum Principal A (color vermell)	Volums Complementaris (color taronja)
- Habitatge familiar	- Habitatge familiar *
- Establiment de turisme rural	- Establiment de turisme rural
- Educació en el lleure	- Educació en el lleure
- Activitats artesanals	- Activitats artesanals
- Activitats artístiques	- Activitats artístiques
- Restauració	- Restauració
- Equipament	- Equipament
(*) En els volums B, C, D, E i F només s'admetrà l'ús d'habitatge familiar amb peces complementàries de l'habitatge del volum principal.	
Es respectarà el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats.	
No es permet la divisió horitzontal.	
Nombre màxim d'habitatges: 1 habitatge.	

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, ENTORN, EDIFICACIÓ, SERVEIS I ACCÉS:

Manteniment del volum aparent. Se'n pot refer l'interior. Cal respectar la composició volumètrica d'obertures i altres elements originals. En els paraments exteriors de les façanes es mantindrà la pedra vista existent. Qualsevol intervenció ha de tenir en compte la component paisatgística del conjunt adaptant-se a la composició i materials d'acabat propis de les masies de la zona: parets de pedra del país i la resta arrebossat; coberta a dos aigües, teula àrab antiga o imitació antiga.

En els volums complementaris, en cas d'intervenció, s'unificaran els acabats i els detalls constructius amb els del volum principal, amb la finalitat d'integrar-los en el conjunt.

Qualsevol actuació sobre el conjunt restarà condicionada a la disposició de serveis bàsics, a l'existència i correcte manteniment dels accessos rodats al mateix i la possibilitat d'aparcament de vehicles, tant pel que fa a la qualitat com a la quantitat.

S'haurà de preservar l'espai de pati i/o era situat davant de la façana principal del volum A i emmarcat per aquest últim volum i els volums complementaris B, E i F.

Es respectarà l'arbrat existent i s'evitarà l'enjardinament excessiu. Es recomana que les millores de subministrament energètic no comportin cap estesa aèria. S'hi recomana l'ús d'energies alternatives i renovables. Es tindrà cura de d'arranjament i mantenir el camí d'accés amb una subbase granular i acabat permeable.

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

3. INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

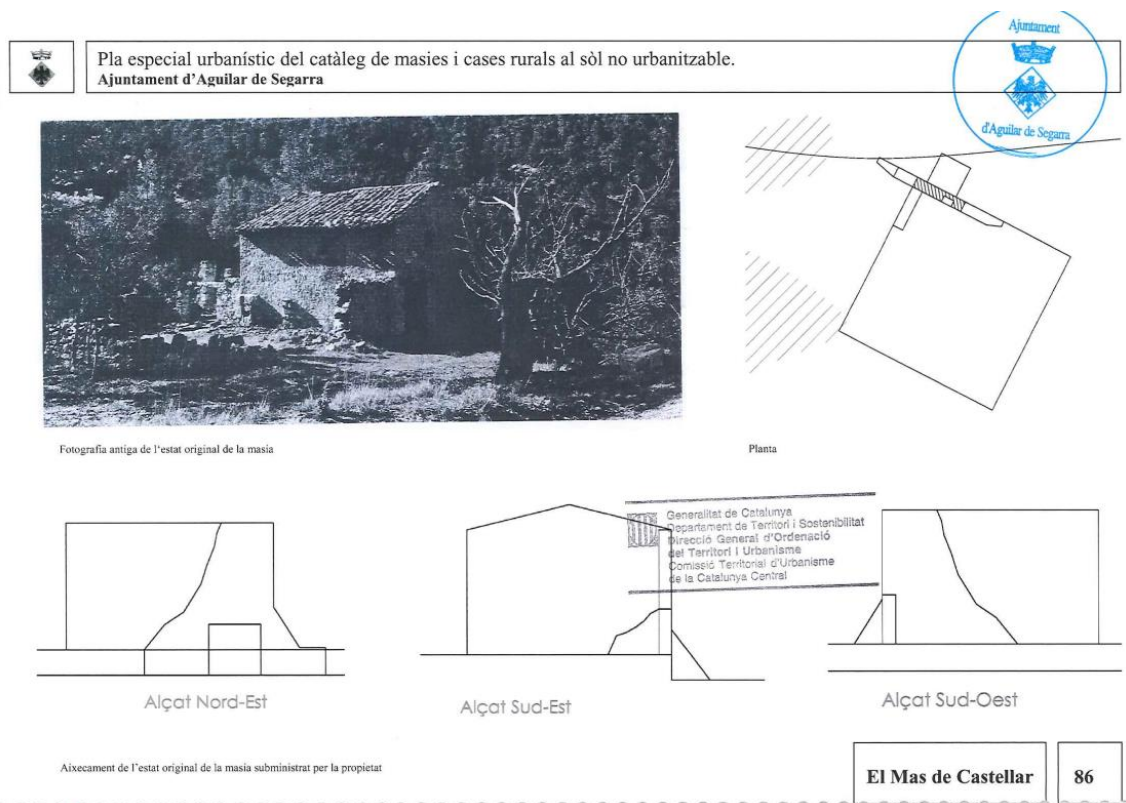
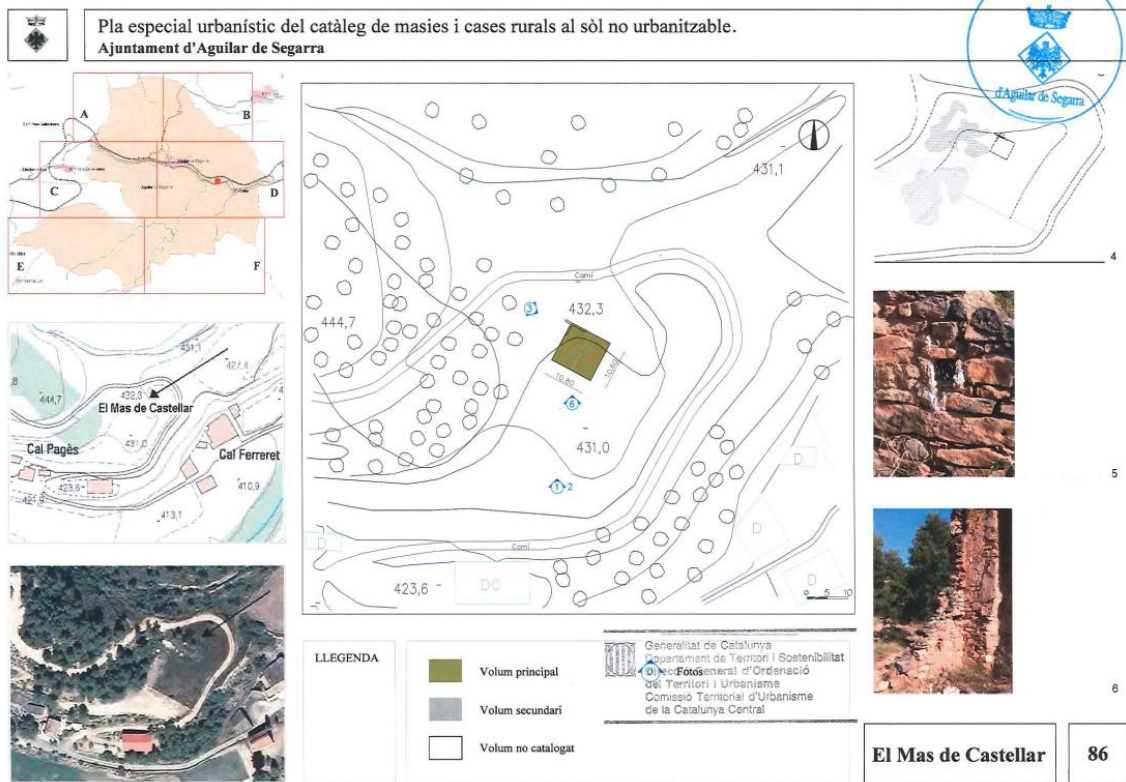
DADES HISTÒRIQUES:

Masia de mitjan seglel XIX. La consulta del vol americà de 1956 permet observar l'existència del conjunt.

ANNEX 03 : MASIES EN ESTAT DE RUINA

MASIA RECUPERABLE SEGONS CATÀLEG – EL MAS DE CASTELLAR

	Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals al sòl no urbanitzable. Ajuntament d'Aguilar de Segarra		
Localització: nucli de Castellar, accés des del camí de Cal Ferrerret als Plans; Qm. 0,150 (drta, a 20 m del camí) o des del camí de Castellar als Plans; Qm. 0,650. Dades cadastrals: ref. 08002A004000400000UD/ 450000US / 420000UI; localització: polígon 4, parcel·les 40, 45 i part 42 (la construcció està ubicada a la parcel·la 42); superfície sòl: 14.264 m², superfície construcció masia enrunada: 260 m² aprox. (Dades registrals: finca 437, foli 37, tom 2556, llibre 14 d'Aguilar de Segarra, Registre de la Propietat núm. 2 Manresa) Coordenades UTM: x: 387476,514; y: 4621258,84 Qualificació del sòl no urbanitzable: protecció agrícola, clau 21 Protecció:			
Descripció de la masia o casa rural Data de construcció: anterior al 1857 Ús actual: habitatge enrunat Titularitat: privada familiar Volumetria, entorn, accessibilitat i serveis Inscrita en el Cens d'habitatges de Castellar de 1.857 amb el nom de "El Mas" (inscripció 91). Es tracta d'una masia amb un volum principal conformat per dues plantes d'uns 130 m² c/u i golfes amb una superfície construïda total aprox. de 260 m², amb alguns annexes dels que pràcticament no hi ha vestigis. Els acabats de la masia són de pedra vista rejuntada amb morter i amb una coberta a dues vessants de teula ceràmica tradicional. Les runes existents són escasses però existeix una fotografia que		dóna testimoni de les característiques de la masia actualment enrunada. La propietat ha aportat, així mateix, una reconstrucció de la masia a partir dels vestigis existents. Les runes existents poden ser considerades recuperables als efectes de la seva reconstrucció. - Conserva un mínim de dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m i es pot identificar la planta original de l'edificació. - El conjunt edificat té una implantació topogràfica adequada. - Accés preexistent adequat pel transit rodar. Els vestigis existents i la documentació disponible permeten acreditar la volumetria original i l'ús preexistent d'habitatge. La masia es troba en un paratge anomenat. Prevençió de riscos Cal prevenir el risc d'incendi per la proximitat de masses boscoses.	
Preservació Descripció de les raons que justifiquen la recuperació i preservació Valor social: la seva existència permet mantenir l'assentament humà i les activitats vinculades al medi natural en una zona molt poc poblada. Tractament dels volums Es consideren recuperables les runes existents per a la seva reconstrucció. La reconstrucció de la masia haurà de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme propis del lloc.			
Usos admesos Habitatge familiar, usos artesanals i activitats professionals. Habitatge d'ús turístic.			
Altres consideracions No s'admeten ampliacions ni la divisió horitzontal. S'annexa la documentació aportada per la propietat: escriptura, dades registrals i documentació gràfica de la masia preexistent. Masia en runes incorporada com a resultat de la informació pública del PE.		El Mas de Castellar 86	



MASIA EXLOSA DEL CATÀLEG – CAL NEULA

En la següent fotografia, de molt baixa resolució a causa de la seva antiguitat, (1956), es pot entreveure les ruïnes de Cal Neula.



Ortofotografia del l'any 1956 provinent de l'Institut Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya on es pot veure Cal Neula, Calonge de Segarra, Barcelona.

En aquest cas és una fotografia de l'any 1977, on podem apreciar amb més detall les restes.



Ortofotografia del l'any 1977 provinent de l'Institut Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya on es pot veure Cal Neula, Calonge de Segarra, Barcelona.

Estat actual de Cal Neula. Com podem apreciar actualment no resta en peu cap de les restes vistes en les anteriors fotografies. Causa per la qual es va veure exclosa del Catàleg de masies i cases rurals de Calonge de Segarra.



Ortofotografia del l'any 2024 provinent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya on es pot veure Cal Neula, Calonge de Segarra, Barcelona.

En una recent visita on es trobava ubicada Cal Neula, jo mateix vaig poder identificar diferents restes de la masia, en cap cas suficients per a poder determinar el seu volum.



Fotografia d'autoria pròpia. Restes de Cal Neula, Calonge de Segarra, on es pot apreciar un gran nombre de pedres, moltes d'elles amb mostres d'haver estat treballades.



Fotografia d'autoria pròpia. Restes de Cal Neula, Calonge de Segarra, on es pot apreciar una pedra treballada malmesa pel pas del temps.



Fotografia d'autoria pròpia. Restes de Cal Neula, Calonge de Segarra, on es pot apreciar uns diferents fragments de teules artesanals i en la dreta de la imatge, restes de morter.

En la fitxa de cal neula, 08036 – 105 , ubicada en els Mapes de Patrimoni Cultural elaborat per la Diputació de Barcelona, només es fa menció a les restes d'una construcció la qual en cap cas és la masia de Cal Neula, sinó un petit annex possiblement utilitzat com a paller.



Les dues fotografies són obra de Seró i Ferrer, J (2013), en la fitxa 08036 – 105 dels Mapes de Patrimoni Cultural elaborat per la Diputació de Barcelona. <https://patrimonicultural.diba.cat/element/cal-neula>

ANNEX 04: Reproducció parcial de la STSJC de 23 d'octubre del 2017, la qual tracta un cas on de forma premeditada no es prenen les precaucions degudes buscant la degradació i ruïna de l'estructura:

“Recibido el aval autonómico a la propuesta de reforma, la realidad de los actos desplegados por aquel promotor, aquí actor, reveló un derribo que se trata de dibujar inevitable, parcial pero en todo caso letal para la preservación de la masía, en su estado y composición original, según es de ver con meridiana claridad en las fotografías adjuntas al informe de la arquitecta redactora del proyecto, de 14 de julio de 2010. Podrá manifestarse que el derribo revestía aquella característica de inevitabilidad, mas en modo alguno pueden escapar notas que la desmienten de forma rotunda: el derribo ocurrió a los dos días de iniciadas las obras, y no fue adoptada una sola solución de apuntalamiento, limitándose la dirección facultativa a dar por bueno el arrastre de numerosos elementos estructurales, y a aconsejar el íntegro derribo de la masía, llamando la atención a propósito de unas características constructivas, tales como falta de cimentación, o ligazón entre elementos estructurales que precipitaban al colapso, que no cabe entender en qué medida, si tan evidentes resultaban, en una edificación por lo demás que en nada amenazaba ruina antes de iniciarse las obras, pudieron pasar inadvertidas a la arquitecta que suscribe el informe dando cuenta del desaguisado, que no describía la masía de que se trata más que como construcción "molt deteriorada" en el inicial proyecto de reforma (folio 34 del expediente administrativo). No puede revelarse más clara la intención de arrasar la masía para dar lugar a la nueva construcción, como se pretendió ya desde la primera solicitud de una mal llamada reforma, que, en verdad, era, y siempre fue tal la intención del promotor, valiéndose al efecto de su dirección facultativa, una propuesta de demolición de la masía para alumbrar una nueva construcción en suelo no urbanizable.”