



Ajuntament de Berga

Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en Sòl No Urbanitzable i Modificació puntual del POUM associada

24 abril de 2025



EFAARQUITECTES

OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

El catàleg és un **instrument urbanístic per fomentar la preservació** d'aquelles construccions que són testimoni d'unes tipologies arquitectòniques que formen part del **patrimoni cultural** del territori de Berga, ja que són reflex de l'arquitectura tradicional vinculada a l'agricultura i en especial aquelles que tenen ús d'habitatge.

- **Elaborar un instrument de planejament urbanístic**: el catàleg és un instrument de planejament derivat que, de conformitat amb el que disposa la **legislació urbanística vigent**, inventaria els edificis d'habitatge del sòl no urbanitzable de Berga, identifica les masies, cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, i d'altres edificacions que s'ha considerat que compleixen les característiques de **l'art. 47 de la Llei d'Urbanisme**, establint-ne les condicions reguladores d'edificació i ús.
- **Preservar les construccions i la història**: d'aquest territori que es recull i es reflexa encara en la tipologia i l'estructura de moltes de les edificacions existents. El catàleg en pretén conservar aquesta empremta, de la millor manera possible, sense que en suposi una congelació ni que s'interposi la conservació amb la modernització necessària per mantenir-ne l'activitat i els usos què li siguin admesos.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

El municipi de Berga **no disposa** a dia d'avui **d'un document normatiu** de planejament complet que reguli convenientment totes les masies, cases rurals i altres construccions del seu sòl no urbanitzable.

S'ha de donar compliment a les determinacions sobre el sòl no urbanitzable del DL 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la **Llei d'Urbanisme**, que estableix que **per a la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques cal que estiguin incloses en un catàleg específic del planejament, com ara el Catàleg de Masies.**

En particular, l'**article 47 de la llei d'Urbanisme** permet:

- Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons **arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.**
- Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors **al primer instrument de planejament urbanístic** general en cada municipi i que calgui preservar per raons arquitectòniques o històriques.
- Rehabilitar les **construccions rurals en desús** per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Això és possible, segons el mateix article 47, sempre que les construccions hagin estat incloses pel planejament urbanístic en un catàleg específic que en permeti la seva reconstrucció o rehabilitació i en justifiqui les raons de la seva preservació.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

Tanmateix, el Pla especial té com a objectius:

- Reconèixer, conservar i recuperar les masies i cases rurals situades en SNU, que per raons **arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials** poden ser objecte de preservació i recuperació, i són susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, mitjançant la regulació de les condicions d'edificació i usos.
- Reconèixer, conservar i recuperar altres construccions en SNU, **anteriors al primer planejament urbanístic** general, que es considerin interessants a protegir per algun dels motius previstos en la legislació vigent, mitjançant la regulació de les condicions d'edificació i dotació de noves activitats compatibles amb el medi que les envolta.
- Protegir i conservar aquells habitatges que, atesa la seva vinculació amb activitats agropecuàries, permeten la **conservació i custòdia del territori** en el seu estat rústic.
- **Recuperar les edificacions en desús** per corregir-ne els impactes ambientals o paisatgístics negatius.
- Assegurar la **presència de residents** al territori per tal de garantir la custòdia dels espais agrícoles i forestals i la conservació dels seus valors naturals i ambientals, el reforç i la promoció de l'activitat turística i econòmica i de servei al municipi a conseqüència de l'alt valor del medi natural en què s'emplaça.
- Donar una cobertura i **protecció física i legal** a través d'una eina eficaç per tal que l'administració i particulars puguin gestionar eficaçment la millora de les masies, cases rurals i altres edificacions del catàleg.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

CRITERIS PER A LA INCORPORACIÓ DELS ELEMENTS AL CATÀLEG

- **Valor arquitectònic:** el seu conjunt o algun dels elements arquitectònics, formals o constructius és de destacar. La tipologia, el sistema estructural, l'estil, la volumetria o la seva ornamentació poden justificar-ne la seva singularitat i, per tant, la necessitat de preservació.
- **Valor històric:** quan són anteriors a l'any 1954, segons registre cadastral rústic municipal. Pels seus orígens i evolució tenen especial rellevància per a la comprensió de la història o l'evolució dels assentaments en el territori. Són edificis provinents del món rural, que no es poden deixar perdre.
- **Valor mediambiental:** la seva preservació contribueix a garantir les condicions ambientals, l'equilibri territorial i la biodiversitat del seu entorn pròxim. La proposta d'inclusió es planteja per assegurar la preservació d'unes determinades activitats, territoris i paisatges que cada vegada és més difícil de trobar i mantenir; sense oblidar la riquesa ambiental i natural que aporten al conjunt de la societat.
- **Valor paisatgístic:** la seva presència en el paisatge esdevé un referent imprescindible per reconèixer aquest en el seu conjunt. Per la seva localització, referència toponímica o característiques formals i tipològiques estan relacionades amb una determinada percepció del territori.
- **Valor social:** quan està vinculada a alguna funció o activitat que la societat necessita i s'exigeix, i el seu emplaçament en el rodal esdevé imprescindible. S'inclouen masies, cases rurals i altres edificacions vinculades a explotacions ramaderes, activitats d'educació en el lleure, cases de colònies o centres de custòdia d'animals, etc.

OBJECTIUS

**CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)**

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

CRITERIS PER A LA INCORPORACIÓ DELS ELEMENTS A L'INVENTARI

S'incorporen a l'inventari totes aquelles construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge i altres usos que es considera que, d'acord amb la legislació vigent, **no reuneixen les condicions per a ser incloses** al present Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions.

Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge que no estiguin incloses al catàleg o no estiguin associades a explotacions rústiques, **podran romandre sobre el territori** amb l'ús d'habitatge, però es trobaran o bé en situació de **fora d'ordenació** o bé en situació de **volum disconforme**, d'acord amb els termes establerts per la Disposició transitòria sisena, i els articles 119 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i l'article 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).

Per tant, **en aquests volums no es podran admetre els usos establerts pel Pla especial** i, per tant, la seva regulació no ve determinada per aquest PEM.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

**CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)**

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

PROPOSTA DE REGULACIÓ – TIPUS DE VOLUMS

El Pla distingeix dos tipus d'edificacions en funció de l'ús i l'estat de conservació:

- Els **volums catalogats**: per la seva entitat i antiguitat constitueixen el cos principal de l'edificació. Aquests volums estan destinats a habitatge o a l'ús principal. Tanmateix, formen part d'aquest grup els volums vinculats a l'edificació principal i/o l'explotació agrícola o ramadera. Aquests volums són susceptibles d'admetre els usos establerts pel catàleg.

En el Pla especial estan identificats en color **vermell**.

- Els **volums complementaris no catalogats**: corresponen a les edificacions annexes o aïllades que no tenen els valors per ser catalogades, no respecten les característiques tipològiques, estructurals i funcionals de l'edificació, tant si es troben en el conjunt o aïllades en la finca, i no poden allotjar els usos principals previstos en aquest Catàleg. Aquestes edificacions hauran de ser enderrocades o destinar-se als usos admesos pel SNU en el planejament o la legislació urbanística vigent. Aquestes edificacions no es consideren dins la regulació del present Pla especial.

En el Pla especial estan identificats en color **gris**.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

PROPOSTA DE REGULACIÓ – USOS

El Pla, d'acord amb la Llei d'urbanisme vigent, accepta els possibles següents usos:

- **Habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals:** allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals, i que duen a terme funcions de conservació de l'entorn.
- **Habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals:** habitatge que es cedeix sencer, pel seu propietari/ària a tercers, a canvi d'un preu, per períodes de temps continu iguals o inferiors a 31 dies. No se'n permet la cessió per estances.
- **Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament:** establiments que prestin servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents.
- **Turisme rural:** establiments que prestin 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.
- **Educatiu en el lleure:** comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural –agrícola, ramader, forestal o fluvial– i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que necessàriament s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura (casa de colònies, centre de natura...).

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

PROPOSTA DE REGULACIÓ – USOS

El Pla, d'acord amb la Llei d'urbanisme vigent, accepta els possibles següents usos:

- **De creació artística o de producció artesanal:** com a ús Artesanal s'entenen les activitats vinculades a l'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris. S'entén com a ús Artístic aquell que comprèn les activitats vinculades a professions artístiques o liberals, i a la investigació i el desenvolupament.
- **Exercici de professions liberals:** habitatges on s'hi poden desenvolupar professions que comporten autonomia laboral, desenvolupament d'una activitat intel·lectual, sempre que siguin compatibles amb la preservació del medi natural.
- **Restauració:** comprèn els establiments destinats a restaurant, que compten amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. Només s'admetran els restaurants i restaurant-bar. Les limitacions es produeixen per qüestions d'accés, serveis i aparcament, amb l'objecte de minimitzar els efectes produïts al medi en què s'emplacen.
- **Equipament:** inclou els usos educatiu, sanitari, assistencial, cultural i serveis públics i administratius segons les definicions del planejament general, tant públics com privats, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals.
- **Serveis comunitaris o corporatius:** comprenen accions de compromís cívic, l'exercici actiu de la ciutadania, i posen en joc els coneixements i capacitats al servei de la comunitat.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Condicions d'edificació i ordenació: es regulen quins volums són els susceptibles de ser utilitzats, en quins casos s'admet ampliació, en quins s'admet la divisió horitzontal i les corresponents limitacions.

AMPLIACIONS

- Es permet **ampliar puntualment** l'edificació principal per adaptar-se a les condicions d'habitabilitat, accessibilitat o ús de l'activitat prevista sense malmetre algun aspecte tipològic o patrimonial dels béns catalogats, amb l'únic objecte de donar viabilitat a la intervenció.
- Es regulen unes limitacions paramètriques, per tal de garantir que **l'ampliació sigui respectuosa** amb les condicions actuals de l'edificació principal.
- No es** permet l'ampliació amb la divisió horitzontal per tal de garantir i facilitar el control de les actuacions, evitant la proliferació de divisions i ampliacions successives.
- Si les obres de substitució parcial o d'augment de volum donen lloc a un volum edificat separat de l'original, el nou volum només es pot destinar a **usos auxiliars** al que es destini l'edificació principal, llevat que aquest ús sigui el de turisme rural o hotelier.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

**INTERVENCIÓ
(Ampliacions)**

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Condicions d'edificació i ordenació: es regulen quins volums són els susceptibles de ser utilitzats, en quins casos s'admet ampliació, en quins s'admet la divisió horitzontal i les corresponents limitacions.

DIVISIÓ HORITZONTAL

- a) S'admeten en alguns habitatges inclosos dins la mateixa unitat registral, amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies i cases rurals de **gran superfície**, o per resoldre situacions familiars d'herències o preexistències degudament documentades, sempre i quan **no s'alterin les característiques originals** de l'edificació ni es desvirtui la configuració dels volums existents, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic vigent i d'acord amb la normativa vigent reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
- b) Només s'admet en edificacions destinades a **l'ús d'habitatge familiar i d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic**, sempre que la tipologia de l'edificació ho admeti sense necessitat d'ampliació, respectant la volumetria i l'estructura tipològica del conjunt principal i sigui compatible amb la possibilitat d'ampliació de l'edificació.
- c) Tret d'habitatges preexistents degudament acreditats, com a norma general, la quantitat d'habitatges admesos amb divisió horitzontal serà **en funció del sostre construït disponible** existent, entre l'habitatge principal i la resta d'habitatges, garantint sempre les condicions objectives d'habitabilitat regulades per la normativa sectorial.
- d) A part de la divisió horitzontal, el catàleg pot reconèixer més d'un habitatge sense divisió horitzontal, a través de la **propietat vertical**.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

CONTINGUT DEL PLA

El **Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions** de Berga s'integra de la següent documentació bàsica:

- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Normativa
- Documentació gràfica
- Fitxes individualitzades de les masies, cases rurals i altres construccions dels elements catalogats
- Inventari dels elements no catalogats (voluntari)
- Estudi Ambiental Estratègic (avaluació ambiental estratègica ordinària)

La redacció del Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable haurà d'anar acompanyada d'una **Modificació puntual de l'actual POUM**, per tal de corregir els possibles desajustos amb el Pla especial de masies i la legislació urbanística vigent, donant la màxima cobertura legal als elements catalogats.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La legislació urbanística vigent contempla una sèrie de paràmetres en les masies, cases rurals i altres construccions del sòl no urbanitzable que són **incompatibles** amb l'actual POUM de Berga.

Per tal de fer-los compatibles, adaptar-los a les necessitats del municipi en aquest tipus de sòl i poder-los admetre en el Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, es requereix la redacció de la **Modificació puntual del POUM**.

L'objectiu de la Modificació puntual és **donar competències al Pla especial** per a regular totes les determinacions que la legislació urbanística li permet.

Cal donar **més possibilitats d'utilització** a les masies, cases rurals i altres construccions que actualment veuen dificultada la seva conservació a causa dels canvis imperats en el món rural.

Concretament, la Modificació puntual del POUM té com a objectiu **modificar els articles de la normativa urbanística necessaris** per adaptar-la a la legislació vigent i dotar de competències al PEM, en ser l'actual POUM més restrictiu que la legislació urbanística.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

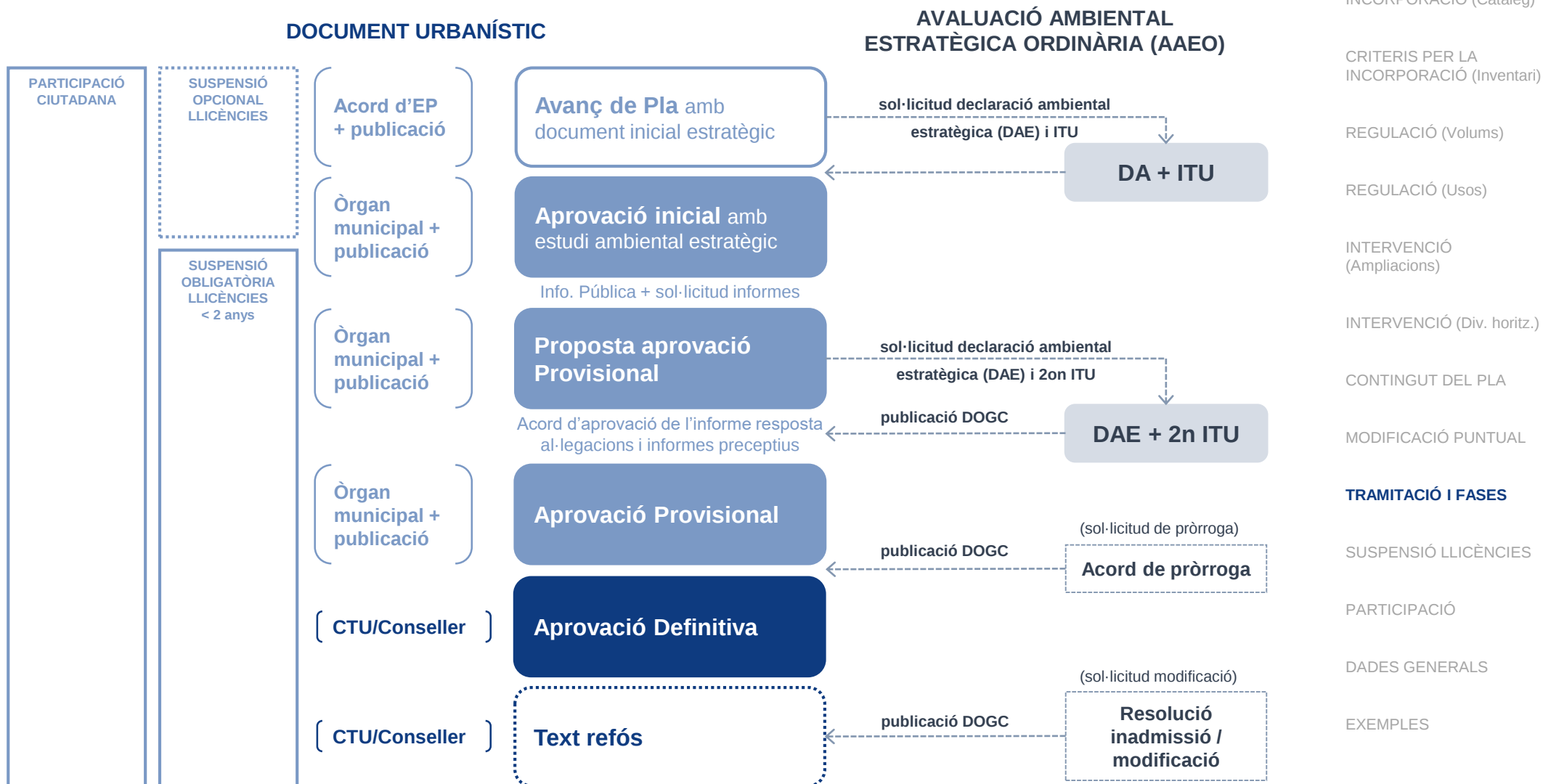
SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

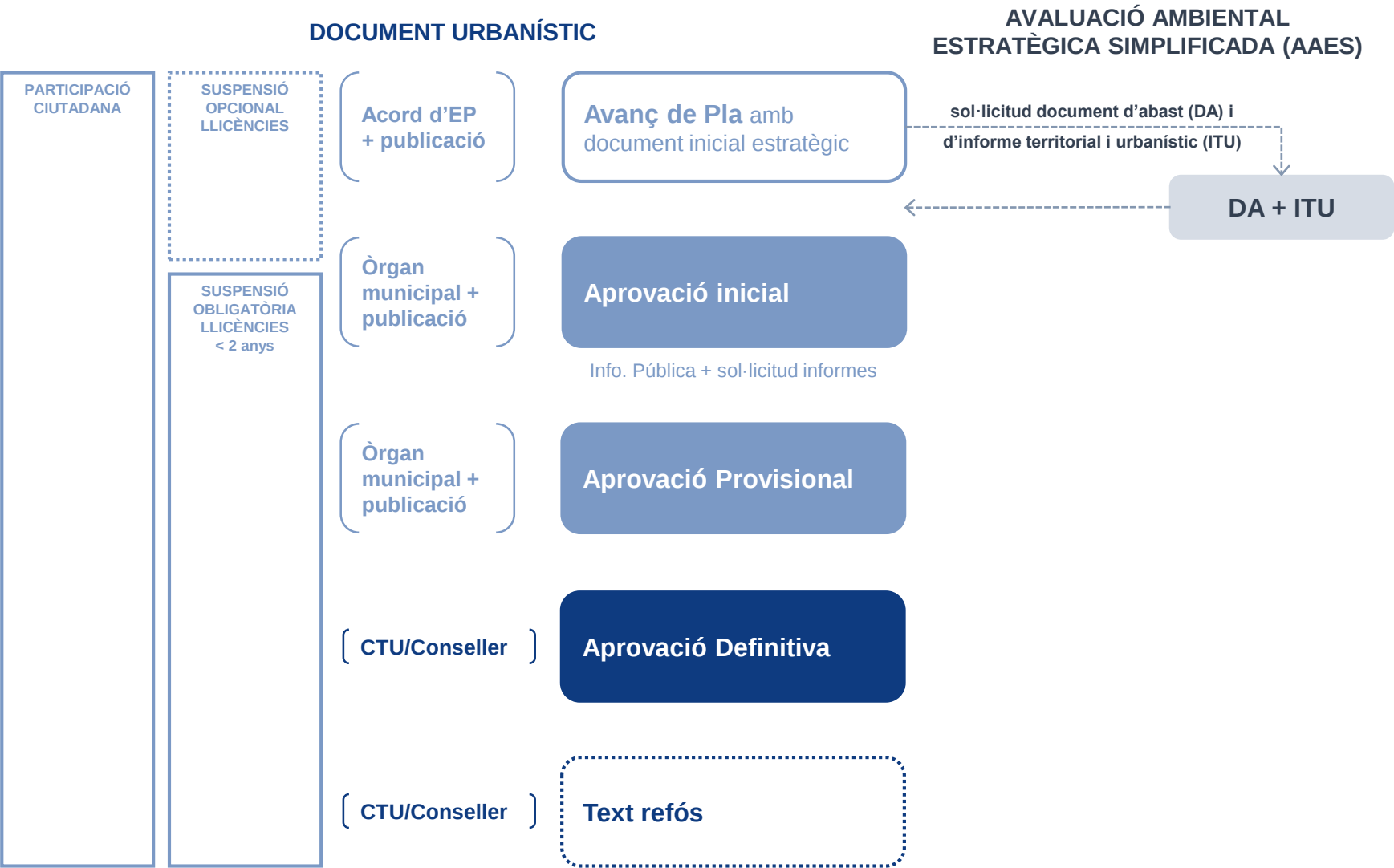
DADES GENERALS

EXEMPLES

FASES DE TREBALL I TRAMITACIÓ – PEM



FASES DE TREBALL I TRAMITACIÓ – MPPOUM



OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO LLICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

FASES DE TREBALL I TRAMITACIÓ

- **Fase primera** Documents d'Avanç
10 setmanes
PERÍODE SOL·LICITUD INFORMES
- **Fase segona** Documents per l'Aprovació Inicial
12 setmanes
PERÍODE SOL·LICITUD INFORMES
- **Fase tercera** Documents per la proposta de l'Aprovació Provisional del PEM
12 setmanes
PERÍODE SOL·LICITUD INFORMES
- **Fase quarta** Documents per l'Aprovació Provisional del PEM i MPPOUM
12 setmanes
APROVACIÓ DEFINITIVA
- **Fase cinquena** Documents pel Text Refós
8 setmanes

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

SUSPENSIÓ DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

D'acord amb l'article 73 "Suspensió de tramitacions de llicències" del TRLU:

- 1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.*
- 2. L'aprovació inicial dels instruments urbanístics de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicats i justificats. [...]*

Atès que aquest PEM és un instrument de planejament comporta una modificació del règim urbanístic del sòl, **és procedent acordar la suspensió de l'atorgament de llicències** en les masies, cases rurals i altres construccions del sòl no urbanitzable proposades per catalogar.

Aquesta suspensió es farà **efectiva** un cop el document estigui **aprovat inicialment**, i tindrà un període de vigència de **dos anys** a partir de l'aprovació inicial del PEM.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIÓ LLICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

JORNADES D'INFORMACIÓ I PARTICIPACIÓ PÚBLICA

1. Jornada d'**informació i participació ciutadana** per presentar i exposar a la ciutadania en què consisteixen els **treballs que s'inicien**.

Aquesta sessió es planteja amb l'objectiu de donar a conèixer els ciutadans de Berga el document que s'haurà d'elaborar, els objectius, les fases de tramitació i la seva aplicació posterior.

2. Fase de **consulta pública prèvia**.

3. Període de **consulta pública** a través de **canals informàtics de l'Ajuntament**, dels documents entregats en la fase d'**Avanç del Pla**.

Durant aquest període s'obre un espai de **consulta virtual** amb l'objectiu de donar a conèixer als ciutadans de Berga el document que s'ha entregat per l'Avanç, on es recullen, segons criteri tècnic de l'equip redactor, les informacions que els ciutadans van aportar a partir de la jornada de participació i consulta prèvia.

Els ciutadans a partir d'aquest moment poden aportar **suggeriments**, per tal que l'equip tècnic pugui avaluar si incloure'ls pel document d'**Aprovació Inicial**.

4. Període d'**exposició pública** a través de **canals informàtics de l'Ajuntament**, dels documents entregats en la fase d'Aprovació Inicial, on es recullen, segons criteri tècnic de l'equip redactor, les informacions que els ciutadans van aportar.

Els ciutadans a partir d'aquest moment poden aportar **al·legacions**, durant el període d'exposició pública, a les quals l'equip redactor haurà de donar resposta degudament justificada i motivada, indicant si es proposa la seva estimació, total o parcial, o la seva desestimació, pel document d'Aprovació Provisional.

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

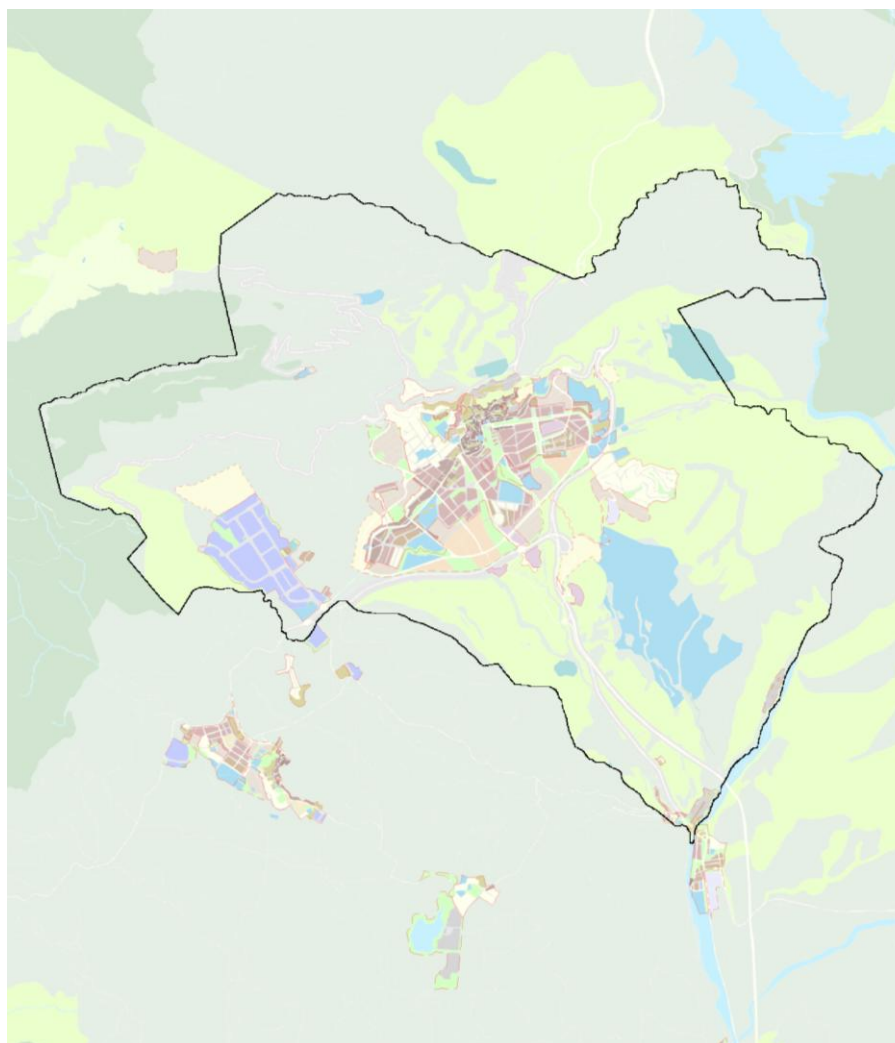
DADES GENERALS – BERGA

El terme municipal de Berga té una extensió de **22,37 km²** , amb una superfície del sòl no urbanitzable de **18,46 km²**.

Situat al centre de la comarca del Berguedà, el municipi limita al nord amb els municipis de Cercs; a l'est amb Cercs i Olvan; al Sud amb Avià i a l'Oest amb Castellar de Riu i Capolat.

Les activitats econòmiques vinculades al SNU conformen la identitat del municipi i el principal motor econòmic, així ho demostra els usos del sòl, amb un **82% de sòl classificat com a no urbanitzable**:

Terme municipal	22.375.072,23 m ²	2.237,50 ha	100%
Sòl urbà	2.705.894,52 m ²	270,58 ha	12,09%
Sòl urbanitzable	1.204.086,64 m ²	120,40 ha	5,38%
Sòl no urbanitzable	18.465.091,07 m ²	1.846,50 ha	82,53%



OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

FITXES TIPUS – CATÀLEG

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA
INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ
(Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIO L·LICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

Can Serracarbassa

element: C-03

COORDENADES UTM: X 431205 Y 4621834



Plànol de localització



Ortofoto

DADES URBANISTIQUES

qualificació

NU10. Protecció agrícola.

PROTECCIONS VIGENTS I RISCOS

territorial

Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

paisatgístic

Unitat 61 Moianès

patrimonial

IPAC 29477

altres prot.

riscos

ALTRES DADES

context

Masia emplaçada al Camí de Barnils, 6

entorn

Està situada al mig d'una plana, envoltada de prats i herbassars.

accessibilitat

Amb qualsevol tipus de vehicle des de la xarxa bàsica de camins.

serveis

Disposa de connexió a la xarxa elèctrica.

ref. cad. finca

08239A00400048

Polygon

04

Parcel·la

48

Sup. finca

213.295

m²

ref. cad. edif.

08239A004000480001YJ

DADES FINCA

construccions auxiliars

si

☒

no

☐

superfície (m²) auxiliars

<100

☐

entre 100 i 250

☒

>250

☐

conservació auxiliars

bo

☒

regular

☐

dolent

☐

conservació finca

bo

☒

regular

☐

dolent

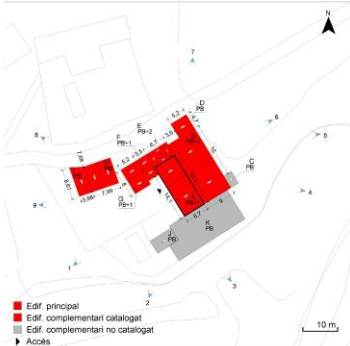
☐

Can Serracarbassa

element: C-03

DADES EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Mas d'origen medieval consolidat en època moderna. La masia està conformada per una torre envoltada per diversos cossos annexos. El volum principal té una coberta de dos vessants de teula àrab i carener perpendicular a la façana principal, que s'obre a ponent. Compta amb planta baixa i planta pis. Les obertures de la façana principal s'articulen a partir de tres eixos verticals. L'extrem esquerre del volum queda ocult per la presència de diversos volums adjacents. Destaca el portal d'accés principal, el qual és adovellat amb un arc de mig punt. La resta d'obertures de la façana tenen la llinda i els muntants de pedra, que s'integren amb la pedra vista del conjunt. A la façana sud del volum s'hi obren dues finestres amb llinda de pedra, alineades verticalment; i un portal d'accés secundari a la dreta. La resta de façanes del volum principal queden amagades. A nord, hi ha l'antiga torre del mas, amb planta baixa i dos nivells d'alçada més. Tots els volums adjacents mantenen unes propietats similars a les que presenta el cos principal.



Croquis (mides aproximades)

ús principal

habitatge

☒

turisme rural

☐

deshabitat

☐

lleure

☐

agrícola/ramader

☐

hotel

☐

altres

☐

altres

☐

altres usos

-

titularitat

privada

nombre d'htges actuals

3

sup. total catalogada

920 m² sostre

edat estimada (anys)

<50

☐

entre 50 i 100

☐

>100

☒

estat de conservació

bo

☒

regular

☐

dolent

☐

VOLUM	TIPUS EDIFICI	PB+ US ACTUAL	SOSTRE	TANCAMENT	COBERTA	FUSTERIES
A	Principal	1 Habitatge	220	Maçoneria	Teula	Fusta
B	Complementari catal.	1 Habitatge	360	Maçoneria	Teula	Fusta
C	Complementari no catal.	Cobert	10	-	Teula	-
D	Complementari catal.	Magatzem	24	Maçoneria	Teula	Fusta
E	Complementari catal.	2 Habitatge	90	Maçoneria	Teula	Fusta
F	Complementari catal.	1 Habitatge / Cobert	48	Maçoneria	Teula	Fusta
G	Complementari catal.	1 Habitatge / Cobert	84	Maçoneria	Teula	Fusta
H	Complementari catal.	Pallissa	61	Maçoneria	Fibrociment	Fusta
I	Complementari catal.	Cobert	33	Maçoneria	Teula	Fusta
J	Complementari no catal.	Cobert	29	-	Teula	-
K	Complementari no catal.	Magatzem	209	-	Rajola	-

ALTRES ASPECTES

JUSTIFICACIÓ D'INCLUSIÓ AL CATÀLEG

històric

☒

arquitectònic

☐

ambiental

☒

paisatgístic

☐

social

☐

cap

☐

HISTÒRIC: mas que data el segle XV-XX, i per tant esdevé una mostra de les construccions d'aquesta època.

AMBIENTAL: ja que la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.



Vista sud-oest Volums A-B-E-F-G-H-I-J-K



Vista sud Volums A-B-E-F-G-H-I-J-K

FITXES TIPUS – CATÀLEG

OBJECTIUS

CRITERIS PER LA INCORPORACIÓ (Catàleg)

CRITERIS PER LA INCORPORACIÓ (Inventari)

REGULACIÓ (Volums)

REGULACIÓ (Usos)

INTERVENCIÓ (Ampliacions)

INTERVENCIÓ (Div. horitz.)

CONTINGUT DEL PLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

TRAMITACIÓ I FASES

SUSPENSIÓ LLICÈNCIES

PARTICIPACIÓ

DADES GENERALS

EXEMPLES

Can Serracarbassa

element: C-03

DETERMINACIONS NORMATIVES

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ORDENACIÓ

Volum	Tipus d'edif.	Vol. catalogats	Vol. auxiliars	Vol. a enderrocar
A	Principal	☒	☐	☐
B	Complementari catal.	☒	☐	☐
C	Complementari no catal.	☐	☒	☐
D	Complementari catal.	☒	☐	☐
E	Complementari catal.	☒	☐	☐
F	Complementari catal.	☒	☐	☐
G	Complementari catal.	☒	☐	☐
H	Complementari catal.	☒	☐	☐
I	Complementari catal.	☒	☐	☐
J	Complementari no catal.	☐	☒	☐
K	Complementari no catal.	☐	☒	☐

Conjunt principal (si s'escau, principal i complementari)

Cal preservar la volumetria i estructura bàsica de l'edificació principal, donant compliment a les determinacions establertes als articles 15 i 16 del present Pla especial.
Es permet l'ampliació de l'edificació principal amb un increment del sostre màxim del 10%, d'acord amb l'especificat a l'article 18.
En cas de necessitat de noves obertures, aquestes es realitzaran d'acord amb l'establert a l'article 16 d'aquestes normes.

Elem. especials a preservar

Brancals, llindes, balcons, baranes i reixes existents, així com la resta d'elements singulars.

Vol. auxiliars

Els volums no catalogats no venen regulats pel present catàleg.

USOS

HABITATGE	☒	TURISME RURAL	☒	EDUCACIÓ EN EL LLEURE	☒
HABITATGE TURÍSTIC	☒	HOTELER	☐	EQUIPAMENT	☒
ARTÍSTIC O ARTESANAL	☒	RESTAURACIÓ	☒	SERVEI COMUNITARI O CORPORATIU	☒
PROFESSIÓ LIBERAL	☒				

Altres usos

-

Limitació usos

Per l'admissió de l'ús d'equipament o servei comunitari o corporatiu que requereixi d'una important intervenció en l'edificació o l'entorn es requerirà la tramitació d'un projecte d'actuació específica, d'acord amb l'especificat a l'article 13 d'aquestes normes.

Divisió horitzontal

S'admet la divisió horitzontal d'acord amb les determinacions de l'article 17 d'aquestes normes.

Nombre màx. d'htges admissibles

4

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, ENTORN, ACCÉS, APARCAMENT I SERVEIS

Ordenació

Cal garantir l'ordenació i condicions de l'accés, era o pati enjardinat, tot mantenint l'entorn en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús a desenvolupar i el paisatge rural del que forma part. Es respectarà l'arbrat i vegetació existents al voltant de l'edificació i s'evitarà l'enjardinament excessiu i de caràcter urbà. En cas de nova plantació s'utilitzarà espècies autòctones.
La segregació de la finca s'admetrà d'acord amb les condicions de l'article 29 d'aquestes normes.

Accés i aparcament

La regulació de l'accés i estacionament ve determinada a l'article 28 de la normativa d'aquest catàleg. Caldrà preveure els aparcaments necessaris d'acord amb la normativa sectorial en funció de l'ús previst.

Altres condicions

-

Serveis

Qualsevol intervenció ha de garantir els serveis per l'ús a desenvolupar i la seva integració paisatgística en l'edifici. Es recomana l'ús d'energies alternatives i renovables.

Can Serracarbassa

element: C-03

ALTRES IMATGES



Vista sud-est Volums A-B-C-E-F-G-H-I-J-K



Vista est Volums A-B-C-D-E-H-I-J-K



Vista est Volums A-B-C-D-E-J-K



Vista nord-est Volums B-C-D-E



Vista nord Volums A-B-C-D-E-F-G-H-K



Vista nord-oest Volums A-B-D-E-F-G-H-I-J-K



Vista oest Volums A-B-E-F-G-H-I-J-K

EFAARQUITECTES



Ajuntament de
Berga