

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 21 de novembre de 2013, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida referent al municipi de Torà.**

El 19 d'agost de 2013, l'Ajuntament de Torà ha presentat al registre del Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida, el document en suport informàtic i en format editable convenientment autenticat; per tant, és procedent publicar l'acord de la Comissió Territorial d'urbanisme de Lleida, de 25 de juliol de 2013.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en les sessions de 25 de juliol de 2013 i 15 de novembre de 2012, va adoptar, entre d'altres, els acords següents:

Exp.: 2012/048168/L

Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals, al terme municipal de Torà

Acord de 25 de juliol de 2013

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, vista la proposta de la Ponència Tècnica, acorda:

-1 Donar conformitat al text refós del Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals de Torà, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 15 de novembre de 2012, incorporant d'ofici les prescripcions que es detallen a continuació:

S'afegeix a l'article 37:

"Cal tenir en compte les prescripcions de l'informe dels Serveis Tècnics Vies i Obres de la Diputació de Lleida."

S'afegeix a l'article 2.2 de la normativa el redactat següent:

S'haurà de sotmetre a avaluació ambiental els projectes de rehabilitació dels elements inclosos en els espais protegits PEIN i Xarxa Natura.

-2. Supeditar la publicació d'aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la consegüent executivitat a que l'ajuntament presenti el document en suport informàtic i en format editable convenientment autenticat.

-3. Facultar la secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida perquè un cop l'ajuntament hagi presentat la documentació esmentada a l'apartat anterior disposi la publicació d'aquest acord i, si escau, de les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

-4. Comunicar-ho a l'ajuntament, al promotor i, si escau, a les persones propietàries afectades.

Acord de 15 de novembre de 2012

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, vista la proposta de la Ponència Tècnica, acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals de Torà, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

CVE-DOGC-A-13331033-2013

1. Pel que fa a les fitxes

- Totes les fitxes:

S'ha d'eliminar el percentatge d'ampliació del 20%, i s'ha de fer constar que es permetrà l'ampliació de l'edificació existent només en l'edificació principal.

- Fitxes corresponents al nucli de Claret, s'han de suprimir aquestes construccions incloses en sòl urbà consolidat o be condicionar-les a la vigència del POUM si es classifica aquest sòl com a sòl no urbanitzable.

- Fitxes 119 Comalets, 135 Soldevila, 156 la Caseta de Can Cobero:

Cal suprimir aquests elements que no tenen una tipologia de masia o casa rural.

- Fitxes 30 Cal Teixidor, 149 Casa Granja Padullés, 150 Masia Hostal de la Rata, 157 Casa Freixes (Cal Renyers):

Cal suprimir o bé acreditar que són o han estat masies o cases rurals en origen, i justificar la seva antiguitat.

- Fitxa 112 Riambaus:

S'ha de definir la volumetria bàsica de l'antiga masia. S'ha de fer constar a la fitxa que el cos de construcció recent, en cap cas es pot reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-lo a l'ús d'habitatge familiar.

- Fitxes 145 masia Domènec i 10 el Molí:

S'ha de justificar mitjançant informe específic, amb el vist-i-plau de l'ACA, que no existeix risc d'inundabilitat. En cas contrari, no s'admetran aquelles activitats que impliquin pernoctació o la permanència continuada de les persones.

- Fitxes dels elements que només conserven uns murs enderrocats (veure valoració de l'expedient):

S'ha de definir la seva volumetria bàsica a partir de les plantes, alçats i cobertes originals.

- Fitxes de les construccions on manca dibuixar els cossos auxiliars (veure valoració de l'expedient):

S'han de grafiar i diferenciar de l'edificació principal.

2. Pel que fa a la normativa del Pla especial

- Article 2: S'han d'actualitzar les referències normatives vigents.

- Article 18: Cal suprimir la necessitat d'informació pública.

- Article 33: S'ha d'eliminar el percentatge d'ampliació del 20%, i s'ha de fer constar que es permetrà l'ampliació de l'edificació existent només en l'edificació principal.

- Article 36: s'ha d'establir que s'admetrà la possibilitat de divisió horitzontal quan ho admeti expressament el planejament general de Torà.

- S'han d'incorporar a la normativa els requeriments dels informes emesos per l'Agència Catalana de l'Aigua (13.09.2012) i el Servei Territorial de Carreteres de Lleida (31.08.2012).

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 18 del Decret, 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. - , i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els

CVE-DOGC-A-13331033-2013

particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, als locals de la Comissió Territorial d'urbanisme de Lleida, carrer del Clot de les Monges, 6-8, de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2012/48168/L&set-locale=ca>

Lleida, 21 de novembre de 2013

Marina González Moro

Secretària suplent de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Annex

Normativa urbanística de Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals, del municipi de Torà.

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa_cat.pdf](#)

(13.331.033)

Annex

Normativa urbanística del Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals del municipi de Torà

TÍTOL II.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte

Aquest Pla especial urbanístic pel qual es cataloguen i regulen les masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable constitueix l'instrument d'ordenació de les que són susceptibles de recuperació o de preservació, justificades per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals o socials, per a destinar-les a habitatge familiar, ús residencial turístic, d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure. La recuperació i/o preservació es farà en conformitat amb els criteris definits pels articles:

TLUC: art. 47.3 / 50.1 / 50.2 / 67.1.a / DT dotzena

RLUC: art. 55 / 56.1 / 68.8e / 73.2.4a / 95 / DT sisena

Les Normes subsidiàries de planejament de Torà preveuen la necessitat de redactar un pla especial, amb el corresponent catàleg de protecció de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic i de llocs i elements naturals d'interès.

Aquest Pla identifica, per tant, un catàleg de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, situades en sòl no urbanitzable i en justifica les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals o socials que en determinen la preservació i la recuperació per a destinar-les a habitatge familiar, ús residencial turístic, d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure.

Article 2.- Marc legal

1. El Pla especial urbanístic s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent definit pel Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Les referències al Pla general s'han d'entendre fetes al Pla general de Torà. Les demés disposicions complementàries s'esmenten amb la seva denominació completa.

Les determinacions del present Pla s'aplicaran d'acord amb la normativa urbanística vigent que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

2. La referència a la legislació urbanística vigent feta, tant en aquest article, com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les lleis aprovades pel seu Parlament, amb els reglaments i les disposicions que les desenvolupen i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi que té la Comunitat Autònoma de Catalunya d'acord amb el bloc de la constitucionalitat.

Les referències a determinades abreviatures fetes en alguns casos en aquestes Normes urbanístiques cal entendre-les realitzades a les següents lleis i disposicions reglamentàries.

- Pla territorial parcial de Ponent, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 24.7.2007 i publicat en el DODC núm. 4982 de 5.10.2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata:
 - Sòl de protecció preventiva.
 - Sòl de protecció especial:
 - Sòl de valor natural i de connexió.
 - PEIN i/o Xarxa Natura 2000.
 - Nuclis subjectes a millora i compleció: Claret, Cellers i Sant Serni de Llanera.
 - Nuclis subjectes a manteniment del caràcter rural dispers: Fontanet, Vallferosa i Llanera.
- Normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 30.4.1985 i publicades al DOGC núm. 552 de 19.6.1985 (exp. 1984/897/L):
 - Els nuclis urbans de Torà i Claret es classifiquen de sòl urbà.
 - La resta de nuclis es classifiquen de sòl no urbanitzable.
- Text refós de l'articulat de les Normes subsidiàries de planejament, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data de 15.2.2007 (exp. 2007/26090/L).
- Altres planejaments no urbanístics: Catàleg de paisatge de les Terres de Lleida, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 10.9.2008 i publicat al DOGC 5219 de 19.9.2008.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
- Llei de Política Territorial (LPT): Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.
- Reglament de mesures d'adequació (RMA): Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 31/1984, del 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
- Reglament de protecció de la legalitat (RPL): Decret 308/1982, del 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei 911981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reglament de la LUC; Decret 305/2006 del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

S'haurà de sotmetre a avaluació ambiental els projectes de rehabilitació dels elements inclosos en els espais protegits PEIN i Xarxa Natura.

3. El Pla especial urbanístic és públic, executiu i de compliment obligatori

per a les Administracions públiques i per a les persones particulars. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les preocupacions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

Article 3.- Àmbit territorial d'aplicació

L'àmbit territorial del Pla especial es circumscriu a la totalitat del sòl no urbanitzable del terme municipal de Torà i forma part del seu planejament urbanístic. Així, aquest pla especial s'incorpora a les normes d'abast general, en l'àmbit material propi d'aquest Pla.

Article 4.- Contingut

El contingut propi d'aquest Pla el formen aquelles determinacions de caràcter normatiu bàsic contingudes en la legislació urbanística vigent, en els plànols d'ordenació, en aquestes normes urbanístiques i en les fitxes de les masies o cases rurals que aquest Pla ordena.

El Pla especial està integrat pels següents documents:

1. Memòria justificativa.

Raona i exposa els criteris adoptats pel que fa a les raons previstes a l'article 47.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya que determina la preservació i recuperació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable.

2. Llista de totes les masies i cases rurals objecte del catàleg.

3. Plànol de situació.

Aquest es realitzarà sobre base topogràfica i s'hi indicaran gràficament les masies i cases rurals objecte del pla especial i catalogades en aquest.

4. Fitxes individuals de cada masia o casa rural.

Relació de masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació o de preservació. Aquestes fitxes inclouran, com a mínim, les següents especificacions:

- a.- El plànol de situació i l'ortofotomapa realitzats sobre les bases de l'Institut Cartogràfic de Catalunya. S'hi inclouran, també, les referències cadastrals quan se'n tingui coneixement.
- b.- Estat actual de la masia o casa rural i els usos a què es destina.
- c.- Descripció històrica i estilística.
- d.- Raons legals que justifiquen la recuperació o la preservació de la masia o de la casa rural, d'acord amb allò que disposa l'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme.
- e.- Determinacions normatives, sobre la base de la definició del volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, amb indicació de les actuacions permeses i les exigides i amb valoració,

cas per cas, de l'aplicació de l'article 50.3, del TRLUC.

5. Normativa.

Relació de disposicions que, juntament amb la resta de la documentació que conforma el Pla especial, regula les possibles actuacions en sòl no urbanitzable.

Article 5.- Vigència i revisió

Aquest Pla especial entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

La vigència d'aquest pla és indefinida, sens perjudici de la seva revisió o modificació, ampliació o reducció.

Article 6.- Procediment de modificació, ampliació o reducció

Si les circumstàncies ho exigeixen es podrà modificar, ampliar o reduir qualsevol dels elements o determinacions del Pla especial urbanístic seguint els mateixos requisits que per a la seva aprovació, d'acord amb el que estableix el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

El projecte de modificació del Pla especial haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla especial i haurà de contenir els estudis necessaris per explicar la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla especial.

Article 7.- Interpretació

Les determinacions del Pla especial i, concretament, aquestes normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context històric i legislatiu, tinguin en compte principalment el seu contingut, objectius i finalitats expressades en la memòria.

Els dubtes interpretatius produïts per contradiccions entre les diferents parts del pla s'hauran de resoldre cercant una interpretació harmònica entre els diferents preceptes discordants i, en cas de no ser possible, s'optarà per aquelles determinacions que impliquin un major nivell de protecció i un menor nivell d'usos i edificabilitat.

En cas de contradicció gràfica entre plànols de diferent escala es tindrà en compte el que indiquin els plànols d'escala major, és a dir, aquells la definició dels quals resulti més detallada, atenent la resta de la normativa.

Accessòriament, i en cas de resultar necessari s'aplicaran els criteris establerts amb caràcter general a l'article 10 de la Llei d'urbanisme de Catalunya. En tot cas, aquest Pla especial no pot entrar en contradicció amb el planejament general.

Article 8.- Obligatorietat

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Pla especial i, en particular, d'aquestes normes. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

Article 9.- Definició de masia i casa rural

En el medi rural trobem assentaments edificats (masies o cases rurals) constituïts per una sola casa o bé per un conjunt d'edificacions en els quals es distingeix una edificació principal i unes altres de caràcter secundari annexes, auxiliars o complementàries de la principal.

S'entén per masia la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal.

S'entén per cases rurals les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera, com són els molins d'aigua i de secà i els castells.

S'entén per edificació de caràcter annex o auxiliar els estables, les pallisses, els coberts, etc. complementàries a la principal d'habitatge.

Als efectes d'aquest Pla es consideren masies el conjunt d'edificis o volums edificats originàriament destinats a habitatge i a la producció agrícola-ramadera, explotats unitàriament en règim primordialment familiar. Les masies es compondran, als efectes d'aquest pla especial, per la unió, contínua o discontinua, de diferents volums d'edificació.

S'entén per cases rurals les construccions d'un sol volum originàriament destinades a l'habitatge o a la producció agrícola.

Les masies i cases rurals incloses en el present catàleg són aquelles que, situades en sòl no urbanitzable, s'han de preservar i recuperar mitjançant la rehabilitació o la reconstrucció per a destinar-les a qualsevol dels usos que s'hi preveuen.

Article 10 .- Estat de les masies o cases rurals

L'estat actual de cada una de les masies o cases rurals incloses en aquest catàleg no determina la seva inclusió o no, sinó que únicament dependrà de l'existència de raons legals que així ho justifiquin, fixades a cada una de les fitxes que inclou el catàleg.

Article 11.- Concepte de reconstrucció i rehabilitació

La reconstrucció suposa tornar a construir allò que havia estat construït i que, per diverses raons, es troba derruït o en estat ruïnós. S'entén, als efectes

d'aquest Pla especial, per reconstruir el construir de nou sobre les bases de la masia o casa rural original.

La rehabilitació suposa, per la seva banda, tornar a fer habitable un espai que anteriorment havia estat habitat i que per les circumstàncies que sigui es troba deshabitat o bé millorar les condicions d'habitabilitat d'un espai actualment habitat.

S'entén, als efectes d'aquest Pla especial, per rehabilitar el restituir una masia o casa rural al seu primer estat.

Article 12.- Classificació de les edificacions:

1.- Edificacions catalogades com a masies i cases rurals

Tipologia A: Masies o cases rurals

2.- Nuclis aïllats de poques cases

Tipologia B: Nuclis aïllats de poques cases

3.- Edificacions catalogades com a edificis o construccions protegides

Tipologia C: C.1 Castells protecció BCIN
C.2 Edificacions amb protecció BCIL

4.- Edificacions catalogades i en estat de ruïna

Tipologia D: Ruïnes

TÍTOL III.- DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

Capítol I.- Generalitats

Article 13. Catàlegs

Les masies o cases rurals radicades en sòl no urbanitzable catalogades en aquest pla especial podran ser objecte de reconstrucció o rehabilitació d'acord amb les disposicions del capítol cinquè de la present normativa i de les determinacions de les fitxes incorporades al Pla especial.

1. El Catàleg de masies i cases rurals que figura com a document núm. 4 d'aquest Pla especial conté les fitxes corresponents a totes les unitats de la llista, el qual és el document núm. 2.

2. Les fitxes contenen especificacions normatives concretes respecte de condicions d'edificació i ús referides al propi edifici catalogat.

3. Les especificacions de les fitxes completen i matisen, en el seu cas, aquelles que figuren a la present Normativa. Per tant, aquesta Normativa, en cas de contradicció, s'ha de subjectar al contingut de la fitxa corresponent.

Article 14.- Reconstrucció o rehabilitació

La reconstrucció o la rehabilitació hauran de justificar-se en les pròpies fitxes, d'acord amb l'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per raons:

a.- Arquitectòniques: Aquelles masies o cases rurals que totalment o parcialment tinguin un valor arquitectònic per la seva composició o la presència d'elements arquitectònics singulars.

b.- Històriques: Orígens i evolució de la tipologia de la masia; rellevància de l'ús en la història; influència en la configuració dels assentaments en el territori, etc.

c.- Mediambientals: Quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.

d.- Paisatgístiques: Aquelles edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.

e.- Socials: Aquelles que afavoreixen el re-equilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació de la població ja sigui com a primera residència o com a segona.

Els articles del capítol V del títol III d'aquesta normativa determinaran les condicions de l'edificació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable i determinaran l'abast de la reconstrucció i de la rehabilitació.

Article 15.- Deure de respecte a les raons que motiven la inclusió al Pla especial

L'existència d'aquest Pla especial ve motivada per l'interès social i local de preservar el patrimoni rural en les millors condicions possibles. Per aquesta raó, tant la Llei d'urbanisme com la present normativa estableixen unes raons que en motiven la possible reconstrucció o rehabilitació.

La part segona de les fitxes de cada masia o casa rural explicita quines d'aquestes raons legals justifiquen la rehabilitació o reconstrucció de l'immoble, tot fent una descripció històrico-estilística, paisatgística i social, en relació amb l'ús inicial de l'edificació.

En tot cas, l'eventual reconstrucció o rehabilitació, en la mesura del que determinin els articles 34 i següents, haurà de respectar aquestes raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, tant en el projecte final, com en l'execució dels programes de reconstrucció o de rehabilitació.

Capítol II.- De les llicències municipals

Article 16.- Actes subjectes a llicència municipal

Estaran subjectes a llicència urbanística municipal la reconstrucció i la rehabilitació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable en la mesura del que es disposa als articles 34 i següents d'aquesta normativa.

També estaran subjectes a llicència urbanística les següents activitats:

- a. Obertura de camins, variació o millora dels camins ja existents que millori i /o doni accés a la masia o casa rural.
- b. Col·locació de rètols o indicacions a la casa rural o masia quan se n'alteri l'aparença exterior.
- c. Modificació dels usos a què es destinin les masies i cases rurals regulades per aquest pla especial
- d. Tales d'arbres i replantacions d'espècies vegetals, en la finca on es situa la masia o casa rural i en el seu entorn més pròxim.

L'aprovació prèvia d'aquestes llicències correspon a l'Ajuntament, atès l'article 53.1.r del Decret legislatiu 2/2003, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. La seva ratificació correspondrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme, que disposarà d'un període de tres mesos.

L'aprovació de les llicències en les edificacions corresponents a la tipologia C.1 (Castells-BCIN) estaran condicionades a l'aprovació prèvia de la Comissió Territorial de Cultura de Lleida.

La resta de llicències seguiran el procediment establert amb caràcter general per l'article 188 del TRLUC.

Article 17.- Llicència urbanística municipal

No podrà concedir-se cap llicència que no respecti els usos i volums determinats en els capítols III i V d'aquest títol tercer.

En cap cas la inclusió d'una masia o casa rural dins del present Pla especial podrà suposar una llicència presumpta.

Article 18.- Documentació i estudis que han de complementar la sol·licitud de la llicència

Els projectes que requereixin llicència es regiran pel règim determinat a l'article 50 del Text refós la Llei d'Urbanisme de Catalunya i no hauran de ser sotmesos a informació pública.

Article 19.- Caducitat

Totes les llicències tenen un termini per a començar i per a acabar les obres. Es produeix la caducitat de la llicència un cop exhaurits ambdós terminis sense haver començat o sense haver acabat les obres.

Article 20.- Llicència de modificacions de l'ús

Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:

a.- Memòria justificativa del nou ús, amb indicació de si està permès pel planejament vigent, d'acord amb els usos definits en l'art. 47 del TRLUC; serà necessari que es consignin, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.

b.- Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència als vials, siguin públics o particulars. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i es precisarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.

c.- Plànol de plantes i façanes amb les seccions que resultin necessàries per a la seva completa comprensió.

d.- Indicació de canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals establerts en el cas que aquests siguin substancialment modificats.

e.- Justificació expedida per facultatiu competent, acreditativa que l'edifici és apte per al seu nou ús conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència a l'acompliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, precisos per a l'ús pretès.

2.- Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici comporti així mateix la realització d'obres d'ampliació o reforma, serà necessari que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la classe d'obres de les quals es tracta.

Aquelles activitats amb incidència ambiental hauran d'adaptar-se als condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental regulats en la legislació mediambiental vigent.

Article 21.- Silenci administratiu

El sentit positiu del silenci administratiu en la matèria s'entén com a regla general. Ara bé, en cas cap es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la Llei d'urbanisme o el planejament urbanístic.

A l'empara de l'art. 210 del TRLUC seran considerades nul·les de ple dret les actuacions dutes a terme en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable de protecció especial, en virtut del que disposa l'article 32.a del TRLUC.

Capítol III.- Regulació dels usos

Secció I.- Bases de la regulació

Article 22.- Usos

En atenció a allò que disposa l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, únicament s'admetrà la reconstrucció o la rehabilitació de masies o cases rurals ubicades en sòl no urbanitzable que estiguin compreses en el catàleg de masies i cases rurals que forma part d'aquest Pla especial.

Un cop rehabilitades o reconstruïdes, les masies o cases rurals podran destinar-se als següents usos, d'acord amb l'article 47.3 TRLUC i 55.1 del RLUC.

a.- Habitatge.

Usos artesanals: s'admeten vinculats a l'habitatge familiar en el benentès que són edificacions pròpies del medi rural, són els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Per exemple, l'elaboració de formatges d'una explotació ramadera, sales d'especejament de carn, o activitats que tinguin en l'espai rural i el paisatge la seva identitat.

Activitats professionals: s'admeten conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.)

b.- Turisme rural.

Ha de permetre el manteniment de l'explotació existent. S'ha de tractar d'una modalitat d'allotjament rural independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal.

c.- Activitats hoteleres.

Només és admissible si es disposa d'un sostre aproximat de 1.000 m². No s'admeten hotel apartament ni els usos d'hotel en condomini.

Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació: només són admissibles si es disposa d'un sostre mínim de 1.000 m² i quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques.

d.- Activitats d'educació en el lleure i de restauració.

S'admeten els usos restauració i lúdicoforatiu. S'admeten aquelles activitats de formació, capacitatí professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

e.- Activitats agrícoles, ramaderes o forestals.

Les activitats complementaries a l'explotació, com ara elaboració i transformació de productes de la pròpia explotació, artesanía alimentaria i no alimentaria, activitats cinegètiques, producció d'energies renovables, entre altres.

Article 23.- Interpretació i altres usos

El règim d'usos admesos no podrà ser objecte d'interpretació analògica, de manera que estem davant un *numerus clausus*.

Qualsevol ús diferent dels esmentats en l'article anterior serà contrari al planejament urbanístic i, per tant, no podrà ser objecte de llicència urbanística i/o d'activitat en sòl no urbanitzable.

Article 24.- Modificació d'usos

El catàleg de masies determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, diferenciant les edificacions susceptibles per l'ús d'habitatge de les que no ho són.

La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis.

Previ a implantar qualsevol nou ús (admès per la legislació vigent) a la masia, caldrà analitzar la seva compatibilitat, tant amb l'estructura i característiques de les edificacions, com en les del seu entorn.

Quan es proposi un canvi d'ús, es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.

Mitjançant la llicència descrita a l'article 20, els propietaris dels immobles catalogats podran canviar l'ús a què es destinen, sempre i quan sigui un dels usos compresos a l'article 22 de la present normativa.

El procediment a seguir per a la modificació d'usos de la masia o casa rural és l'establert en el mateix article 20 del present Pla especial urbanístic.

Secció II.- Classes d'usos

Article 25.- Habitatge

L'ús d'habitatge comprèn aquells edificis o volums destinats a habitatge o a residència familiar.

Es podran destinar a l'ús d'habitatge els volums principals utilitzats tradicionalment com a tals usos en les masies o cases rurals. Així mateix, es podran destinar a habitatge les antigues quadres o corts quan aquestes estiguin en el mateix cos de l'edifici.

Per poder destinar qualsevol volum a habitatge caldrà, amb caràcter previ a la destinació de la masia o casa rural a habitatge, l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat. Aquesta cèdula d'habitabilitat no podrà sol·licitar-se fins que no hagin acabat les obres de rehabilitació o reconstrucció.

Els volums complementaris o annexos podran tenir uns usos complementaris als de l'habitatge. També s'admetrà destinar els volums complementaris a tallers o estudis per a les activitats dels propis habitants de la masia o casa rural.

No s'admetran nous volums si no respecten raonadament la configuració actual determinada en la fitxa de la masia o casa rural incorporada a aquest Pla especial.

La divisió horitzontal de l'edificació s'admetrà només amb l'atorgament d'una llicència urbanística, degudament justificada.

Article 26.- Turisme rural

Els establiments de turisme rural són aquells que ofereixen allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, de forma habitual i mitjançant preu.

Podran destinar-se a turisme rural tots els volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Article 27.- Activitats hoteleres

Solament els volums principals dels que es poden utilitzar per als usos de l'article 47.3 del TRLUC es podran destinar a activitats hoteleres.

Els volums annexos de les masies i cases rurals destinades a usos hotelers podran destinar-se a serveis complementaris com ara recepció, menjadors, cuines, aparcaments o equipaments propis a l'activitat.

En cap cas els volums no principals podran destinar-se a l'activitat principal; és a dir, a habitacions.

Article 28.- Activitats d'educació en el lleure

Solament els volums principals dels que es poden utilitzar per als usos de l'article 47.3 de la LUC es podran destinar a activitats d'educació en el lleure.

Els volums annexos podran ser destinats a serveis complementaris per a l'educació en el lleure com ara recepció, menjadors, cuines, tallers o altres equipaments propis de l'activitat.

Article 29.- Activitats agrícoles, ramaderes i forestals

L'ús agrari, ramader o forestal inclou totes les activitats de conreu i que directament s'en derivin, així com les explotacions forestals i les granges.

Podran ser destinats a l'ús agrari, ramader o forestal tots els volums de la masia o casa rural. No s'admetran nous volums com ampliació del volum principal si no respecten raonadament la configuració actual determinada en la fitxa de la masia o casa rural incorporada a aquest pla especial. La divisió horitzontal de l'edificació s'admetrà només amb l'atorgament d'una llicència urbanística, degudament justificada.

Capítol IV.- ALTRES PROTECCIONS

Article 30.- Protecció patrimonial

No s'ha de confondre el catàleg de béns a protegir del municipi amb el present catàleg de masies.

Mentre que en un catàleg de béns es poden incloure i protegir elements construïts "simbòlics", segons les diverses categories o nivells de protecció que normalment es regulen a través d'un PEP, en un catàleg de masies o PEM, la finalitat és recollir les construccions rurals tradicionals, habitades o no, que permetin mantenir el teixit rural viu i que presentin un estat de conservació suficient per acreditar la seva rehabilitació i adequació en els usos previstos per la Llei.

El catàleg de masies del municipi de Torà, en coherència amb d'objectiu de preservació dels valors del territori, inclou les masies i les cases rurals situades en sòl no urbanitzable, així com elements declarats Bé cultural d'interès nacional (BCIN) o Bé cultural d'interès local (BCIL).

Aquesta doble protecció que es superposa suposa necessàriament un tractament més acurat en la recuperació de la masia i de la casa rural.

Les masies o construccions amb aquesta doble protecció que formen part del catàleg de béns culturals d'interès manifestaran el grau de protecció patrimonial en la pròpia fitxa del catàleg de masies.

En coherència amb el nivell de protecció, el present catàleg de masies especificarà el nivell d'intervenció deixant clar quins elements s'han de conservar i quins han de desaparèixer.

Article 31.- Protecció del paisatge

Pel que fa a la preservació dels valors paisatgístics de la masia o casa rural, els criteris d'intervenció faran referència als aspectes següents:

Visibilitat

Soterrar les escomeses de subministrament. Controlar la presència de publicitat i retolació. Evitar la construcció de nous volums davant de les façanes més

exposades visualment. Evitar l'emplaçament de construccions temporals en les visuals més importants.

Localització

Garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial. Conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental. Mantenir els valors paisatgístics relacionats amb l'ubicació del lloc. Facilitar l'accés al conjunt.

Organització

Garantir que les noves intervencions no modifiquin substancialment el caràcter unitari del conjunt. Ordenar l'espai lliure de la masia i de les seves funcions. Utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt. Mantenir o rehabilitar les alineacions arbòries.

Composició

Mantenir la proporció de buits i plens i la proporció de les obertures. Mantenir la tipologia dels tancaments existents.

Significació

Protegir els elements simbòlics singulars identificats. No alterar els recorreguts associats a les tradicions. Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local.

Funcionalitat

Evitar perjudicar les funcions productives. Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques. Facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada.

Article 32.- Detecció del risc

Es precisaran en la fitxa corresponent les intervencions proposades en masies del catàleg situades en indrets amb risc natural reconegut.

El present catàleg especificarà les característiques de l'entorn de la masia; en concret, especificarà si hi ha risc geològic, d'inundació, d'incendi, etc., públics i notoris o reconeguts en diferents informes sectorials; en aquest cas la fitxa del catàleg establirà les precaucions i/o les mesures a adoptar en cada cas.

Només és possible la recuperació d'edificacions dins de la Q10 si es tracta d'antics molins i sempre que l'ús no suposi la pernoctació (o la permanència continuada de les persones).

La presència d'un risc pot suposar una important limitació en l'ús de la masia o casa rural.

Capítol IV.- Condicions de l'edificació

Article 33.- Delimitació de rehabilitació i de reconstrucció

La rehabilitació suposa tornar a fer habitable un espai que anteriorment havia estat habitat i que per les circumstàncies que sigui, es troba deshabitat o bé millorar les condicions d'habitabilitat d'un espai actualment habitat.

S'entén als efectes d'aquest Pla especial per rehabilitar el restituir una masia o casa rural al seu primer estat.

La rehabilitació pot incorporar la modificació de l'estructura interior o exterior, així com els treballs o obres menors. La rehabilitació inclou, també, la millora de la volumetria original, admetent-ne la seva ampliació en els paràmetres definits per l'article 37 de la present normativa.

La reconstrucció suposa tornar a construir allò que havia estat construït i que, per diverses raons, es troba derruït o en estat ruïnós. S'entén als efectes d'aquest Pla especial per reconstruir el construir de nou sobre les bases de la masia o casa rural original.

Es permetrà l'ampliació de l'edificació existent només en l'edificació principal. Tal i com indica l'article 35 d'aquesta normativa, en la reconstrucció s'haurà de respectar la masia o casa rural original; és a dir, la casa o masia que ha merescut ser inclosa en aquest Pla especial. En aquest sentit, s'hauran de respectar els materials i les textures emprades en els paraments verticals i en les teulades.

Article 34.- Materials i textures

En la rehabilitació de les masies cal utilitzar materials i colors coherents amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn.

Els materials seran els mateixos del lloc. En aquest sentit, és especialment important definir les característiques de la fusteria.

Els edificis destinats a usos residencials o a altres usos hauran de tenir acabades les façanes, parets de tancament i mitgeres vistes amb pedra del país o arrebossats pintats dels colors típics de la zona. Únicament per les façanes interiors que fan front a l'era s'admetrà que la pedra del país abarqui com a mínim 2/3 d'aquests paràmetres.

No obstant, els casos d'edificis existents que estiguin arrebossats amb colors típics de la zona o amb esgrafiats tradicionals de la comarca es podran conservar, mantenir i rehabilitar.

En tot cas, els colors tradicionals són els terres i els grisos, restant prohibits els colors blancs i llampants. En la petició de la llicència es durà una mostra del color.

Pel què fa als colors de la coberta, es tindrà present que els edificis s'hauran de cobrir obligatòriament amb teula àrab o ceràmica de colors terrossos, segons el material predominant en l'edifici original.

Queden expressament prohibits tots aquells materials aliens a la zona on s'incardini la masia o casa rural.

Article 35.- Respecte a la composició o volumetria originals

D'acord amb el que disposa l'article 50.3 de la Llei d'urbanisme, la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original determinats en les fitxes incloses en aquest pla especial.

En tot cas, qualsevol operació de rehabilitació o reconstrucció haurà de respectar i conservar la forma i la naturalesa original de la masia a rehabilitar o reconstruir.

Article 36.- Divisió horitzontal

La divisió horitzontal ha d'estar justificada; pot reconèixer situacions històriques, herències o preexistents degudament documentades.

Les directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals de la Direcció General d'Urbanisme de gener de 2009 estableixen que s'admetrà la divisió horitzontal sempre i quan el POUM prevegi aquesta possibilitat. Les Normes de planejament urbanístic de Torà no recullen la possibilitat de divisió horitzontal en sòl no urbanitzable. En conseqüència, s'admetrà la possibilitat de divisió horitzontal quan ho admeti expressament el planejament general de Torà.

El catàleg de masies podrà admetre la divisió horitzontal de les construccions amb les condicions següents:

- a. Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- b. Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
- c. La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible a raó de: 350m² per al primer habitatge (principal) i de 150m² la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària requerirà un PEU.
- d. Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

Únicament s'admetrà la divisió horitzontal amb l'atorgament d'una llicència urbanística. Per a l'atorgament d'aquesta llicència caldrà que la Comissió d'Obres de la Corporació Municipal hagi emès un informe que serà preceptiu i vinculant en cas de denegar la llicència. La sol·licitud de divisió horitzontal, a més dels plànols pertinents, haurà d'expressar la raó que motiva la necessitat de la divisió i el destí de les unitats registrats resultants.

En cas d'atorgament de la preceptiva llicència per a la divisió horitzontal no podran alterar-se les característiques originals de l'edificació i s'haurà de respectar la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

De la divisió horitzontal de les masies o cases no podrà resultar-ne cap porció inscrivible al Registre de la Propietat que reuneixi les condicions requerides per a obtenir la cèdula d'habitabilitat municipal o que resulti menor de 150 m², tenint en compte el conjunt de les plantes.

La divisió horitzontal no podrà modificar l'estructura o aparença interior o exterior de la casa o de la masia.

Article 37.- Camins i carreteres

Cal garantir serveis, accés i estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús. També cal garantir el tractament acurat del recinte de la masia.

Cada fitxa determina les actuacions mínimes necessàries en matèria d'accés i serveis, especificant aquells aspectes que cal millorar o adequar.

L'obertura de nous camins, la supressió o ampliació dels ja existents requerirà la prèvia llicència urbanística municipal tenint en compte les limitacions genèriques de l'ús dels predis que fixa la normativa urbanística.

A la memòria caldrà justificar-hi la conveniència i la necessitat d'obertura de nous camins o la supressió o ampliació dels ja existents. En aquest aspecte caldrà fer atenció a l'adequat condicionament dels camins que necessàriament s'hagin d'obrir en terrenys en vessant, posant els mitjans adequats per a evitar desprendiments i processos d'erosió que posin en perill l'equilibri ecològic de la zona.

En tots aquells camins que restin fora de la xarxa bàsica municipal, els respectius propietaris n'hauran d'assumir el manteniment i conservació, així com l'obligació de llevar-ne la neu en cas d'ésser necessari.

No podran aixecar-se edificacions o instal·lacions les parets exteriors de les quals estiguin a menys de 9 metres de l'eix d'un camí, quedant exceptuats els tancats de finques.

Als tancats de les finques rústiques els serà d'aplicació l'article 388 del Codi Civil, els que limiten amb autopistes i carreteres, el règim de la Llei i el Reglament de Carreteres i els que limiten amb camins rurals podran quedar a la vora del camí, sense dificultar ni impedir el pas de vehicles ni maquinària agrícola.

Pel que fa a les separacions de les masies i edificacions que estiguin situades dins la zona d'afectació de la carretera C-1412a i de la carretera C-451 (30 metres des de l'aresta exterior de l'esplanació a banda i banda) i solament en aquells aspectes relatius en matèries de carreteres, s'haurà de donar compliment al que estableix el Decret Legislatiu 2/2009 pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres.

Cal tenir en compte les prescripcions de l'informe dels Serveis Tècnics Vies i Obres de la Diputació de Lleida.

Article 38.- Serveis complementaris pels interessats

La instal·lació per part dels interessats de línies elèctriques o telefòniques haurà d'anar soterrada, com a mínim, fins a 100 metres de la masia o casa rural. La rehabilitació o la reconstrucció, doncs, no poden suposar l'aparició d'instal·lacions aèries a l'entorn de les masies o cases rurals a rehabilitar o reconstruir.

Els interessats hauran de vetllar i mantenir les condicions de seguretat respecte als arbrats i els matolls de l'entorn de la finca, d'acord amb les disposicions reglamentàries de prevenció d'incendis forestals.

Article 39.- Domini públic hidràulic, zona de policia, zona de servitud

1. "Els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal, a una zona de policia de 100m d'amplada i a una zona de servitud de 5m d'amplada".
2. "La zona de servitud (zona d'ús públic de 5m d'amplada) té la finalitat del punt 4 del RD 9/2008, que modifica l'article 7 del RDPH. Els propietaris d'aquesta zona podran lliurement sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas assenyalat anteriorment. Amb caràcter general, no es podrà realitzar cap tipus de construcció en aquesta zona excepte que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Sols podran autoritzar-se edificacions en la zona de servitud en casos molt justificats. Les edificacions que s'autoritzin s'executaran en les condicions menys desfavorables per a la pròpia servitud i amb la seva mínima ocupació, tant en el seu sòl com en el seu vol. Haurà de garantir-se l'efectivitat de la servitud, procurant la seva continuïtat o la seva ubicació alternativa i la comunicació entre les àrees del seu traçat que quedin limitades o cercenades per aquella".
3. "Les activitats i usos del sòl en zona de policia de lleres resten condicionats a l'establert al punt 5 del RD 9/2008, d/11 de gener (zones o vies de flux preferent)".
4. "Qualsevol obra, treball o actuació a realitzar en zona de policia de lleres (excepte que estiguin incloses en alguna figura de planejament que hagi estat informada per l'organisme de conca i hagués recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte) o en zona de domini públic hidràulic (dph) requerirà autorització prèvia i expressa de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (CHE)".
5. "En relació amb les lleres de domini privat, caldrà estar a l'establert a l'efecte a l'article 5 del Reglament del domini públic hidràulic (RDPH) (RD 849/1986, d'11 d'abril, BOE 103).
6. "En relació amb els nous camins d'accés a les masies i cases rurals del Catàleg (o a la modificació dels camins existents), caldrà tenir en compte la publicació de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), de juny de 2006, "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen

amb l'espai fluvial". També caldrà tenir-la en compte en l'encreuament de serveis amb lleres.

Article 40.- Abastiment d'aigua – aprofitament d'aigües

1. "Qualsevol aprofitament d'aigües requerirà la disposició prèvia de la corresponent autorització d'aprofitament d'aigües subterrànies (a l'empara de l'article 54.2 del TRLLA, si el volum anual no supera els 7.000m³/any i el pou/font i l'aprofitament de les seves aigües s'ubiquen dins de la mateixa parcel·la cadastral) o bé de la concessió d'aigües a atorgar per la CHE".
2. "Caldrà regularitzar la situació administrativa dels aprofitaments d'aigües (per a abastament, reg, força motriu, etc.) de les masies i cases rurals incloses en el Catàleg, sol·licitant la corresponent autorització d'aprofitament d'aigües subterrànies o bé la concessió d'aigües a la CHE".
3. "En cas que les masies i cases rurals incloses en el Catàleg connectessin a la xarxa municipal/supramunicipal/comarcal d'aigua o a altra xarxa, l'entitat subministradora haurà de garantir els volums d'aigua necessaris i disposar de la corresponent concessió d'aigües, a atorgar per la CHE (en cas que no en disposi, haurà de sol·licitar-la)".
4. "La perforació de pous (s'ubiquin o no en zona de policia de lleres) requerirà autorització expressa i prèvia de la CHE sempre que sigui per a aprofitaments d'aigües a l'empara de l'art. 54.2 del TRLLA (també ho requerirà el seu aprofitament, en expedient apart). Si es tractés d'un aprofitament mitjançant concessió d'aigües, no es podrà perforar el pou mentre no es disposi de la corresponent autorització d'investigació d'aigües subterrànies, a atorgar també per la CHE, tot d'acord amb l'establert als articles 177 i següents del RDPH".
5. "En relació amb la reutilització d'aigües residuals depurades, s'acompliran els articles 272 i 273 del RDPH, 109 del TRLLA i el RD 1620/2007, així com els "Criteris de reutilització d'aigües regenerades" de l'ACA. Quant a l'aprofitament d'aigües pluvials, cal promoure el seu ús i s'estarà al que estableixen els articles 84 i 86 del RDPH".
6. "En el seu cas, per calcular l'avaluació de la demanda diària d'aigua, caldrà tenir en compte les dotacions màximes d'abastament establertes pel PHCE, per a població permanent, 220 litres/habitant i dia, i per a població estacional, en litres/plaça/dia, 120 per a càmping, 240 per a hotel, 150 per a apartament i 350 per a xalet. Per calcular la demanda anual, cal considerar l'ocupació (dies/any) de les segones residències, hotels, etc. També caldrà tenir en compte, en el seu cas, les dotacions màximes del PHCE per als usos ramaders, de reg i d'altres usos".

Article 41.- Sanejament

1. "Tal com estableix el TRLLA i el RDPH, per realitzar qualsevol abocament, directe o indirecte, a llera pública cal disposar prèviament de la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals, a sol·licitar a l'ACA i a atorgar per l'administració hidràulica competent".
2. "Caldrà regularitzar la situació administrativa del sanejament de les masies i cases rurals incloses en el Catàleg sol·licitant la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals al Departament d'Autoritzacions d'Abocament de l'Àrea de Sanejament de l'ACA".
3. "S'adoptarà, preferentment, xarxa separativa (pluvials i residuals)".
4. "Els propietaris de les masies i cases rurals incloses en el Catàleg hauran d'assumir tots els costos econòmics corresponents al sanejament de les aigües residuals i pluvials generades per aquelles (xarxa separativa, col·lectors, bombaments, EDAR, etc.). En cas de connectar les seves aigües residuals al sistema públic de sanejament, hauran d'assumir tots els costos econòmics de forma proporcional a la implantació de l'ús".
5. "Es preveurà la construcció de paviment permeable amb la finalitat de minimitzar el volum d'aigües pluvials i d'augmentar la infiltració al terreny i alimentar l'aqüífer".

Article 42.- Hidrologia – Hidràulica - Inundabilitat

1. "Qualsevol ús, activitat, obres o actuacions que pugui preveure o permetre el PEU haurà de ser compatible amb del punt 5 del RD 9/2008 (en zona de policia de lleres públiques de 100m d'amplada) i amb l'article 6 (Directrius de preservació front als riscos d'inundació) i les DT 1a i 2a del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLLU) (DECRET 305/2006, de 18 de juliol)".
2. "En relació amb el Reglament de la Llei d'urbanisme, seria d'aplicació el seu article 6.5, que determina que <Les limitacions dels usos i construccions admissibles per part del planejament urbanístic que estableixen els apartats 2, 3 i 4 (del RLLU) no s'apliquen al sòl urbà, ni a les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial>".
3. "En tot cas, la inundabilitat a adoptar serà la determinada per l'ACA per a la realització del Pla d'espais fluvials (PEF) del riu Llobregós i de la Riera de Llanera".

Article 43.- Afeccions a l'espai fluvial

1. "Obres i actuacions a l'espai fluvial (llera i/o zona d'influència d'aquesta) acompliran els Criteris d'intervenció en espais fluvials (ACA, març-2002) i les Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial (ACA, set-2007), bàsicament, respectant la vegetació de ribera existent".