



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE

MUNICIPI DE SANT LLORENÇ DE LA MUGA



Ajuntament de Sant Llorenç de la Muga



EQUIP REDACTOR:
E.P. ENGINYERIA GRUP 7, S.L.P.

Juliol de 2017

I.- MEMÒRIA.

I.1. Introducció.

I.1.1. Antecedents.

I.1.2. Consideracions prèvies.

I.2. Objecte i criteris.

I.2.1. Àmbit jurídic, normatiu i documental.

I.2.2. Nivell d'intervenció admès.

I.2.3. Criteris documentals de les fitxes.

I.2.4. Ampliacions i usos admesos

I.2.5. Altres consideracions.

II.- NORMATIVA.

II.1. Disposicions generals.

II.1.1 Definició i contingut.

Art.1. Naturalesa jurídica i finalitat d'aquest Catàleg.

Art. 2.-Àmbit territorial.

Art. 3.-Contingut del Catàleg.

Art. 4.-Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla.

Art. 5.-Definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos.

II.1.2 Iniciativa, règim jurídic i vigència del pla.

Art. 6.- Iniciativa i competències.

Art. 7.-Règim jurídic d'aplicació.

Art. 8.- Vigència.

Art. 9.- Modificació del Catàleg.

II.2. Determinacions del catàleg

II.2.1 Generalitats i definicions.

Art. 10.-Masia, casa rural, habitatge en SNU i construccions auxiliars.

Concepte i definicions.

Art. 11.-Actuacions admissibles.

Art. 12.-Reconstrucció.

Art. 13.-Rehabilitació.

Art. 14.-Manteniment i conservació.

Art. 15.-Rehabilitacions amb ampliació.

Art. 16.-Rehabilitacions amb canvis d'ús.

Art. 17.-Divisions horitzontals.

Art. 18.-Segregacions de finques.

II.2.2. Objecte, documentació i procediment de les llicències.

Art. 19.-Actes subjectes a llicència municipal.

Art. 20.-Obres de conservació, adequació, millora o manteniment.

Art. 21.-Obres de rehabilitació d'edificacions existents que no impliquin ampliacions ni canvi d'ús.

- Art. 22.-Obres de rehabilitació d'edificacions existents que impliquin ampliacions i/o canvis d'ús.
- Art. 23.-Obres de reconstrucció.
- Art. 24.-Construcció de piscines.
- Art. 25.-Silenci administratiu.

II.2.3. Usos, definició i regulació.

- Art. 26.-Usos admesos.
- Art. 27.-Habitatge familiar. Definició i regulació.
- Art. 28.-Activitats agrícoles, ramaderes, forestals i tallers artesanals d'activitats i productes propis de la comarca. Definició i regulació.
- Art. 29.- Establiment de turisme rural. Definició i regulació.
- Art. 30.-Activitats d'educació en el lleure i restauració. Definició i regulació.
- Art. 31.-Activitats hoteleres en el medi rural. Definició i regulació.

II.2.4. Condicions de l'edificació, definició i regulació.

- Art. 32.-Manteniment de l'estructura compositiva i volumetria originals.
- Art. 33.-Condicions d'edificació. Criteris bàsics.
- Art. 34.-Condicions d'edificació. Cobertes.
- Art. 35.-Condicions d'edificació. Façanes i tancaments.
- Art. 36.-Protecció del paisatge.
- Art. 37.-Elements protegits.
- Art. 38.-Serveis. Adopció d'energies renovables.
- Art. 39.-Tancament de les finques.
- Art. 40.-Cursos fluvials.

III.- FITXES de les MASIES.

ÍNDEX

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE
MUNICIPI DE SANT LLORENÇ DE LA MUGA

I.- MEMÒRIA
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE
MUNICIPI DE SANT LLORENÇ DE LA MUGA

1. INTRODUCCIÓ.

1.01.- ANTECEDENTS.

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 i modificada per la Llei 3/2012, preveuen la identificació de les masies i cases rurals existents en el sòl no urbanitzable del municipi mitjançant un pla especial urbanístic d'un Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl No Urbanitzable.

La funció d'aquest document és doncs la d'identificar les masies i cases rurals del municipi establint també les directrius necessàries en relació al possible reconstrucció i/o rehabilitació de les edificacions incloses en el catàleg.

1.02.- CONSIDERACIONS PRÈVIES.

Tanmateix, la conceptualització dels actes de reconstrucció i rehabilitació no és universal sinó que resta sotmesa a interpretació de tal manera que pot arribar a ser un escull difícil de vèncer i que pot tenir una certa incidència en la inclusió, o no, de les edificacions preexistents en el catàleg:

- etimològicament la reconstrucció suposa tornar a construir allò que havia estat construït i que, per diverses raons, es troba derruït o en estat ruïnós.
- 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, ha deixat de ser-ho.

Així doncs l'aplicació estricta d'aquests conceptes assenyalats suposaria incloure en el catàleg només les edificacions derruïdes i les deshabitades. No obstant això, a la pràctica constructiva entenem també dins del concepte de rehabilitació les feines necessàries per adaptar als nous temps i/o als nous usos les edificacions preexistents. És per això que s'ha optat per un criteri prudencial, més generós i menys restrictiu, i s'hi ha inclòs també aquelles cases que es troben ubicades en el sòl no urbanitzable i que poden ser objecte, en el transcurs del temps, d'obres de reforma i adaptació d'aquestes edificacions a les estructures socials i econòmiques del medi rural. Aquesta raó justifica la inclusió en cada una de les fitxes d'un subapartat destinat a descriure'n l'estat actual.

Així mateix les cases que avui, independentment del seu estil arquitectònic o de la seva vàlua històrica, tenen encara funcions agrícoles o ramaderes i per tant compleixen amb la seva funció socioeconòmica en el medi rural, també hi han estat incloses per si en qualsevol moment han de ser objecte de rehabilitació en el concepte més ampli abans descrit. Algunes d'aquestes edificacions rurals són construccions senzilles i de poc valor arquitectònic, fruit de la precarietat econòmica i social de l'època, però són, en definitiva, l'expressió de la història que ha tingut el territori i el desenvolupament de les activitats del medi rural.

Finalment mencionar també que s'ha optat per incloure-hi tots aquells habitatges de construcció més recent, sense cap vinculació aparent a l'explotació del territori, però que van ser construïts mitjançant la corresponent autorització jurídica i urbanística. Tot i que també compleixen amb la funció de preservar i mantenir l'espai natural s'ha cregut que no podien ser objecte dels mateixos drets que les masies i cases rurals en tant que edificacions mancades de vinculació

històrica amb el territori, de manera que les actuacions que s'hi permeten són lleugerament més restringides.

Sí que han quedat excloses de formar part d'aquest catàleg aquelles edificacions que si bé són emprades com a habitatge tenen el seu origen en construccions il·legals, bé sigui per estar construïdes sense la corresponent autorització o bé sigui perquè l'autorització de què disposen no admetia, precisament, l'ús residencial.

2. OBJECTE I CRITERIS.

2.01.- ÀMBIT JURÍDIC, NORMATIU I DOCUMENTAL.

Les normes que s'inclouen en aquest Catàleg i que complementen la normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es troben estructurades en dos grans capítols. El primer identifica les regles generals del joc, defineix la naturalesa jurídica d'aquest document, com es tramita i com s'ha de revisar. El segon és més pròpiament l'àmbit normatiu del document en què es defineix què es pot fer i quin és el procés per a la seva autorització.

Lògicament l'àmbit territorial d'aquest no pot excedir els límits naturals i polítics del municipi de Sant Llorenç de la Muga ni tampoc pot superar el marc jurídic que li ve determinat pel propi Pla d'Ordenació i, bàsicament, per l'aplicació dels articles 47, 48 i 50 de la vigent Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010) i dels articles 47 a 58 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006).

2.02.- NIVELL D'INTERVENCIÓ ADMÈS.

La part normativa del present Catàleg basa la pràctica totalitat de la seva regulació en un únic concepte del qual en depèn tota la resta: el nivell d'intervenció admès. Aquest nivell d'intervenció admès diferencia bàsicament entre tres grans àmbits:

- Reconstrucció
- Rehabilitació
- Manteniment i conservació

La definició que es fa de cadascun d'aquests conceptes ja el vincula molt directament amb el seu camp d'aplicació. Així la **reconstrucció** queda lògicament destinada a la recuperació d'edificacions que actualment es troben en estat ruïnós, la **rehabilitació** és el concepte més ampli el qual, en consonància, té també un camp d'aplicació molt més generós i el **manteniment i conservació** és una modalitat del règim anterior amb menor marge de maniobra i pensat especialment per a edificacions modernes que, si bé estan ubicades en sòl no urbanitzable, no responen a tipologies arquitectòniques pròpies del medi rural.

La determinació del nivell d'intervenció admès que es fa de manera individualitzada per a cada construcció i que es reflecteix en la seva fitxa és doncs, en consonància amb la normativa genèrica del POUM, l'eina principal que determina les possibilitats actuals i futures d'aquella edificació, tant pel que fa a usos com a volums construïts susceptibles de ser ampliat per aplicació de les normatives urbanístiques municipals.

2.03.- CRITERIS DOCUMENTALS DE LES FITXES.

Els criteris adoptats en la redacció d'aquests documents (memòria, normativa i fitxes), deriven dels objectius fixats al respecte en el marc general de la redacció del POUM, ja sigui a partir d'elements i judicis sorgits del corresponent procés participatiu o bé de les recomanacions efectuades al respecte per part del Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya i, més concretament, des de la Direcció General d'Urbanisme.

Es concreten, bàsicament, en quatre paràmetres:

- **Documentació administrativa** que inclou, de manera obligatòria, el nom de la casa catalogada, la seva ubicació en el municipi, la partida, veïnat o indret on es troba situada i les coordenades UTM per poder determinar la posició exacte. Complementàriament, quan es disposi de les dades cadastrals de la finca mare, s'hi indicarà també aquesta informació així com també informació del règim jurídic de la propietat (pública o privada).
- **Descripció física general** de l'estat actual de l'edifici incloent-hi referències als accessos, l'entorn i els serveis. Complementen aquest bloc unes fotografies de l'estat actual de la casa, un plànol de situació i/o localització de la masia sobre el topogràfic de l'ICC i, sempre que ha estat possible, un plànol de planta coberta de les edificacions, acotat i amb indicació dels usos i alçades existents.
- **Justificació de les raons legals contingudes a l'article 47 de la LUC** que n'aconsellen la seva preservació o recuperació. Si s'escau, s'utilitza documentació escrita o el coneixement històric de l'edificació per tal de raonar més acuradament el seu valor històric, artístic o d'altre ordre.
- **Determinacions normatives** que es centren, bàsicament, en la indicació del nivell d'intervenció admès, en els elements a protegir i en les limitacions que, respecte del gran grup, calgui establir. Aquest nivell d'intervenció i aquests drets urbanístics que s'hi atorguen hi són en funció dels paràmetres actuals. Quan per dificultats o impediments d'accés a la finca no s'hagin pogut establir amb un mínim de veracitat aquests paràmetres caldrà adjuntar la documentació escrita i gràfica necessària per tal de deixar-ne constància fefaent.

2.04.- AMPLIACIONS I USOS ADMESOS.

Aquest Catàleg, a partir de l'aplicació de la seva normativa adjunta i del contingut de les fitxes que en formen part, admet l'ampliació i el canvi d'ús dels edificis existents inclosos, per bé que sempre dins dels supòsits prèviament permesos per la normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga i sense entrar-hi en contradicció.

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga estableix en la seva regulació del sòl no urbanitzable les zonificacions següents:

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| - PEIN Alta Garrotxa | (clau 6) |
| - PEIN Peña-segats de la Muga | (clau 7) |
| - Zona forestal | (clau 8) |
| - Zona forestal sense protecció | (clau 9) |
| - Agrícola | (clau 10) |
| - Reserva natural de la Muga | (clau 11) |
| - Geozona | (clau 12) |
| - Zona dels horts | (clau 13) |

En el títol corresponent de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga es defineixen oportunament cadascuna d'aquestes zonificacions i se'n regulen els paràmetres admesos. En allò que fa referència a les edificacions existents, dita normativa estableix també els percentatges màxims d'ampliació, les característiques principals que han de tenir i la resta de paràmetres urbanístics principals que, posteriorment, la normativa complementària del propi Catàleg acotarà i definirà amb una major precisió.

No obstant això, en tots els casos, les ampliacions, reformes i/o rehabilitacions comportaran la no afectació dels valors arquitectònics, artístics, històrics o paisatgístics de l'edificació en qüestió i del seu entorn immediat.

Pel que fa als usos possibles que es poden desenvolupar a les masies i cases rurals, atenent a les particularitats del medi rural i les transformacions socials degudes, bàsicament, a l'adaptació d'aquest a la nova realitat socioeconòmica, s'ha optat per prioritzar l'ús residencial entenent que tot assentament humà és un sistema eficaç per fixar la població en el territori i això és una eina importantíssima per a facilitar la preservació d'aquest en un moment en què no podem confiar aquesta tasca a les explotacions agrícoles, ramaderes ni forestals pròpies d'un sector en crisi. És aquest mateix raonament el que ens ha portat a fer una interpretació generosa de la Llei incloent en el catàleg totes les edificacions que s'han entès susceptibles de formar-ne part.

En qualsevol cas i per aplicació de l'art. 55.1 del RLUC s'ha obert també la porta a la resta d'usos admesos. Així doncs seran admissibles també els usos d'explotació agrícola, ramadera i forestal, restauració, turisme rural o l'ús d'educació en el lleure.

També és deixa oberta la possibilitat d'admetre l'ús hotel·ler excepte la modalitat d'hotel-apartament, per bé que en aquest cas s'ha entès preferible d'acotar-ho a unes fitxes concretes (en funció de la superfície construïda, de l'antiguitat del mas i especialment de l'interès històric i arquitectònic del mateix) i sotmetre-ho a l'aprovació posterior d'un pla especial específic de la finca en qüestió en el ben entès que aquesta fórmula atorga a l'Ajuntament més control sobre el resultat final de l'operació.

Les activitats principals es restringiran per principi a les edificacions principals, havent de rehabilitar les edificacions auxiliars, si s'escau, per a usos i serveis complementaris de l'activitat i ús principal. Sí que seran aptes per a usos principals quan disposin d'entitat constructiva suficient o quan la seva utilització sigui en detriment de l'ampliació admissible per a l'edifici principal.

2.05.- ALTRES CONSIDERACIONS.

La normativa que acompanya el present Catàleg, si bé està restringida a les masies i cases rurals en ell contingudes, pretén ser completa i ordenar tots els aspectes de la reconstrucció o rehabilitació d'aquestes.

El criteri que s'ha optat és el d'utilitzar un redactat simple i clar, que deixi poc lloc a les interpretacions no volgudes i que delimiti clarament les condicions d'edificació, de materials i textures.

Les actuacions que el present Catàleg no contempli però tampoc prohibeixi explícitament i que siguin admeses tant pel planejament urbanístic municipal (POUM) com per la legislació urbanística vigent podran ser autoritzades, si s'escau, a partir d'un pla especial específic per a la finca en qüestió o a partir de la tramitació definida per l'art. 48 de la LUC.