

II.- NORMATIVA

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

1. DISPOSICIONS GENERALS.

1.01.- DEFINICIÓ I CONTINGUT.

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

1. Aquest catàleg mitjançant el qual s'identifiquen i regulen les intervencions possibles en les masies i cases rurals de Sant Llorenç de la Muga es redacta en compliment de l'art. 50.2 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i Llei 3/2012 de modificació d'aquesta.
2. Tanmateix, la finalitat del present document es justifica en la indispensable necessitat del municipi de Sant Llorenç de la Muga d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals i socials que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i Llei 3/2012 de modificació d'aquesta..

Art. 2.- Àmbit territorial.

1. L'àmbit territorial d'aquest catàleg es circumscriu al municipi de Sant Llorenç de la Muga i, més concretament, a l'àmbit del seu sòl no urbanitzable.
2. Aquest Catàleg s'ajusta a les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga.

Art. 3.- Contingut del Catàleg.

1. Aquest Catàleg identifica les masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i en justifica les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals o socials que en determinen la preservació i la recuperació per tal de destinar-les a habitatge familiar (amb explotació o sense), ús residencial turístic, ús d'hostaleria rural, ús hoteler excepte la modalitat d'hotel apartament o usos d'activitats d'educació en el lleure i restauració. També s'hi ha inclòs aquells habitatges de construcció més recent situats en sòl no urbanitzable.
2. Així mateix, el contingut propi d'aquest document el formen aquelles determinacions de caràcter normatiu contingudes en aquestes normes urbanístiques i en les fitxes individualitzades de les masies o cases rurals que aquest catàleg corresponent identifica, així com en els plànols d'ordenació del POUM de Sant Llorenç de la Muga en què s'indica la ubicació concreta de cadascun dels elements.
3. El present Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl No Urbanitzable es compon de la documentació que es detalla a continuació:

a. Memòria justificativa.

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

b. Normativa.

Relació de disposicions que, juntament amb la resta de la documentació que configura el catàleg, regula les possibles actuacions en sòl no urbanitzable tant pel que fa al nivell admès en les intervencions constructives que s'hi plantegin com pels usos permesos que s'hi puguin desenvolupar.

c. Relació de les masies incloses.

Llistats de totes les edificacions incloses i regulades en aquest catàleg.

d. Fitxes de les masies incloses.

Conjunt de fitxes individualitzades que inclouen les següents especificacions:

- Dades de localització, règim jurídic i règim urbanístic i demés figures de protecció a què es troba sotmesa.
- Descripció física general en què s'indica l'estat actual de la masia, els usos a què es destina, les condicions dels accessos, de l'entorn i dels serveis.
- Raons legals que justifiquen la recuperació o la preservació de la masia o de la casa rural d'acord amb el que disposen els articles corresponents de la Llei d'Urbanisme.
- Nivell d'intervenció admès que té relació directa amb les determinacions normatives del Catàleg amb indicació dels usos permesos, les condicions d'ordenació i, si s'escau, els elements a preservar.
- Plànol de situació a escala 1/10.000 realitzat sobre la base topogràfica de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.
- Plànol de coberta de l'edificació principal i dels cossos auxiliars més rellevants, acotat i amb indicació dels vessants de coberta i usos a què es destina cada part de la construcció.
- Fotografies descriptives de la masia o de la casa rural, del seu volum edificat i, si s'escau, dels elements a protegir més rellevants.

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

1. Tant les Administracions com els particulars resten obligats a complir les determinacions i les disposicions d'aquest Catàleg.
2. Tota actuació o intervenció sobre el territori, amb caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest document d'acord amb el que preveu l'art. 106 de la Llei d'Urbanisme. Qualsevol dispensa o excepció injustificada d'aquesta regla general serà causa suficient per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.
3. Les determinacions que es recullen en la normativa d'aquest Catàleg s'interpretaran en base al contingut, objectius i finalitats expressats en la memòria justificativa.
4. En qualsevol cas, els dubtes interpretatius que es puguin produir per contradiccions entre diferents parts del document s'hauran de resoldre a partir de la interpretació harmònica entre els diferents preceptes discordants optant, si s'escau, per aquells que impliquin uns majors nivells de protecció i uns menors usos i edificabilitat.

5. En el supòsit de no resoldre's aquesta discordança prevaldran els criteris tècnics, objectius i justificables, de les persones que tinguin l'obligació d'informar la viabilitat i grau de compliment de les actuacions proposades.

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

1. El present Catàleg de Masies i Cases Rurals remet a la normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga en tot allò que fa referència a conceptes, definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos.
2. Tanmateix en el títol segon d'aquesta normativa es defineixen i precisen alguns paràmetres que per a una millor comprensió d'aquest document cal que apareguin amb una redacció molt més detallada.

1.02.- INICIATIVA, RÈGIM JURÍDIC i VIGÈNCIA DEL PLA.

Art. 6.- Iniciativa i competències.

1. El desenvolupament d'aquest Catàleg es troba inclòs en el marc de la tramitació, gestió i aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga, qüestions que li corresponen a la Corporació Municipal de Sant Llorenç de la Muga en la seva qualitat d'administració actuant. Hi intervenen també les diferents administracions públiques en el marc de les seves respectives competències.
2. En particular i d'acord amb la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català, serà preceptiva l'autorització del Departament de Cultura per a l'autorització de les llicències d'obra que afectin qualsevol bé declarat o incoat BCIN.
3. Així mateix, serà preceptiva també l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua en aquelles edificacions que, per la seva proximitat a cursos fluvials, es situïn en zona de policia d'aigües.
4. També serà preceptiu el corresponent informe de la Direcció General de Carreteres en aquells edificis situats dins les franges de protecció de la GI-511 (Ctra. de St. Llorenç de la Muga a Figueres) en compliment de la legislació sectorial corresponent, Llei i Reglament General de Carreteres.

Art. 7.- Règim jurídic d'aplicació.

1. El present document adapta les seves determinacions al que estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
2. Així mateix aquest Catàleg s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial aplicable, especialment el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
3. La referència a la "Legislació urbanística vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

4. En qualsevol cas el present Catàleg es sotmet en tot moment als continguts de les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga, amb qui, en cap cas, pot entrar en contradicció.
5. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Catàleg i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la Llei d'Urbanisme, el Reglament de Disciplina Urbanística i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
6. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjunta o separadament, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

Art. 8.- Vigència.

1. La vigència d'aquest Catàleg s'iniciarà el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva d'aquest Pla Especial Urbanístic de Masies i cases rurals en Sòl No urbanitzable de Sant Llorenç de la Muga al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà indefinidament, mentre no es produeixi la seva revisió i/o modificació.

Art. 9.- Modificació del Catàleg.

1. La modificació del present Catàleg es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat i d'acord amb el que estableixen les finalitats del planejament urbanístic general.
2. Dita modificació podrà ser generada d'ofici per l'administració municipal o a partir de la proposta de revisió que, raonada i justificadament, puguin dur a terme els particulars en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.

2. DETERMINACIONS DEL CATÀLEG.

2.01.- GENERALITATS I DEFINICIONS.

Art. 10.- Masia, casa rural, habitatge en snu i construccions auxiliars. Concepte i definicions.

1. Als efectes d'aquest document diferenciarem les diferents edificacions que s'hi relacionen en base a la següent classificació:

- Masia.
- Casa Rural.
- Habitatges en sòl no urbanitzable (SNU).
- Construccions Auxiliars.
- Coberts agrícoles i altres edificacions.

2. Masia.

Entendrem per a masia tot conjunt històric d'edificis o volums edificats originàriament destinats a habitatges, vinculats a una explotació agrícola, ramadera o forestal i explotats unitàriament en règim primordialment familiar.

3. Casa Rural.

S'entén per casa rural aquelles construccions d'orígens assimilables als de una masia si bé responen a una major simplicitat constructiva, configurades sempre com a un únic volum i destinades originàriament a habitatge per bé que no forçosament vinculades a una activitat d'explotació socioeconòmica del medi rural.

4. Habitatge en sòl no urbanitzable.

Respondran a la denominació d'habitatge en sòl no urbanitzable tots aquells habitatges de construcció recent (últim terç del s. XX) i que, conseqüentment, no deriven d'una antiga masia o casa rural vinculada a l'explotació socioeconòmica del territori.

5. Edificacions auxiliars.

Rebran la denominació d'edificacions auxiliars totes aquelles construccions que, exemptes o adossades a la construcció principal, s'utilitzin actualment per a usos directament vinculats a l'ús principal vigent (garatges, trasters, magatzems,...).

No obstant això, només entendrem com a edificacions auxiliars susceptibles de formar part de la fitxa individualitzada del mas i/o casa rural corresponent aquelles construccions que tinguin una mínima entitat constructiva i/o cert interès arquitectònic, de manera que no s'acceptaran com a tals coberts de planxa, fusta, uralites o hivernacles.

En funció de les seves característiques les classificarem com a:

- Tipus A.- Construccions auxiliars exemptes, de dimensió considerable i que responen a criteris constructius tradicionals (murs de pedra, cairats de fusta,...), que difícilment seran reutilitzables únicament com a espais i usos complementaris del principal (p/e pallisses). Amb la finalitat de facilitar-ne la seva preservació, quan aquestes edificacions tinguin una superfície construïda de més de 90 m² se'ls atorgarà la condició d'edifici principal i, per tant, seran susceptibles de ser ampliades o sotmeses a canvis d'ús com si d'una masia

i/o casa rural es tractés. En qualsevol cas, caldrà mantenir-ne la seva ubicació i les característiques constructives principals.

- Tipus B.- Construccions auxiliars adossades a l'edificació principal. La seva rehabilitació i integració al conjunt ja construït no computarà com a ampliació en tant que ja formen part del volum existent. No obstant això la seva superfície prèvia tampoc és computable com a base per a determinar el percentatge d'ampliació del conjunt.
- Tipus C.- Qualsevol altra construcció auxiliar exempta que no pugui ser considerada del tipus A.

6. Coberts agrícoles i altres edificacions.

No formen part de les fitxes ni, conseqüentment, es regulen a partir del present Catàleg les edificacions sense cap tipus d'interès arquitectònic, ja siguin agrícoles o no, així com totes aquelles que, amb dimensió considerable, no tenen relació amb usos residencials (p/ex. granges, coberts agrícoles, etc.).

Tot i això i per a major informació algun d'aquests coberts poden ser assenyalats en l'apartat de "descripció de l'entorn" però sense formar part de la documentació gràfica de la fitxa. D'aquesta manera se'n reconeix l'existència sense, però, generar cap dret i/o expectativa al respecte.

Art. 11.- Actuacions admissibles.

1. La normativa adjunta al present document reconeix tres nivells d'intervenció admissibles o no en funció de les característiques actuals i històriques dels edificis reconeguts i inclosos en el catàleg de masies i cases rurals adjunt:

- Reconstrucció
- Rehabilitació
- Manteniment i conservació

2. El nivell d'intervenció admès en cadascuna de les masies, segons les definicions dels arts. 12, 13 i 14 d'aquestes normes, s'indica de manera individualitzada en cadascuna de les fitxes que configuren el Catàleg.

3. Totes aquelles actuacions que es vulguin dur a terme en aquelles masies i cases rurals situades en la zona d'afectació de carreteres, hauran de complir amb la legislació vigent de carreteres (DL 2/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres, i el D 293/2003 de 18 de novembre pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres).

Art. 12.- Reconstrucció.

1. A priori, aquest nivell d'intervenció queda restringit a totes aquelles masies i/o cases rurals actualment en ruïnes la recuperació de les quals, mitjançant la corresponent fitxa individualitzada del catàleg, queda degudament raonada d'acord amb l'art. 47.3 de la Llei d'Urbanisme.

2. Als efectes d'aquest pla, s'entendrà per reconstrucció l'exercici de construir, de nou, sobre les bases d'una masia o casa rural inclosa en el catàleg adjunt.
3. Aquesta reconstrucció, en compliment de la legislació sectorial urbanística aplicable, haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament definides.
4. Per a poder-ho constatar els projectes per a la reconstrucció de masies hauran d'incorporar un estudi documental, històric i arqueològic suficientment detallat com per a poder determinar el volum original construït. La complexitat d'aquest estudi dependrà en gran mesura de la documentació escrita i gràfica que se'n pugui conservar (fotografia, referències en textos escrits,...).
5. En qualsevol cas, en aquells casos en què la manca de documentació i l'estat de les ruïnes impossibilitin determinar amb uns mínims de veracitat aquest volum previ, s'admetrà la reconstrucció de la masia amb un màxim de 150 m² construïts.
6. Així mateix la reconstrucció no podrà ser mai de més de planta baixa i pis ni superar una alçada màxima de 9 m a carener.
7. Qualsevol masia un cop reconstruïda podria passar en posterioritat, en una segona fase, per un procés de rehabilitació en canvi d'ús o inclús per un procés de rehabilitació amb ampliació, sempre de forma excepcional i molt justificada.

Art. 13.- Rehabilitació.

1. Aquest nivell d'intervenció s'admet a priori en totes les masies i cases rurals incloses en el catàleg l'estat de conservació de les quals permet determinar amb tota exactitud la volumetria original existent.
2. Als efectes d'aquest document, s'entén per a rehabilitació qualsevol modificació de l'estructura interior o exterior amb la voluntat de preservar-ne els usos existents, millorar-ne les condicions o adaptar els espais interiors a qualsevol dels usos permesos per la Llei d'Urbanisme en sòl no urbanitzable i reconeguts per la normativa del present Catàleg i per la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Llorenç de la Muga.
3. També s'entendran dins del concepte de rehabilitació els processos d'ampliació i/o canvi d'ús, per bé que sotmesos a les limitacions detallades en els articles 15 i 16 d'aquestes normes, respectivament.
4. En qualsevol cas, el concepte de rehabilitació incorpora també, lògicament, totes aquelles actuacions de manteniment i conservació (substitució o millora dels materials existents, consolidació parcial dels elements estructurals i/o tancaments, actuació en instal·lacions, en equipaments comuns o redistribució interior dels espais existents) que no tenen incidència ni en l'estructura ni en la volumetria de l'edifici en qüestió.
5. En aquest sentit les condicions estètiques i constructives, mesures de protecció del paisatge i respecte pels elements protegits que s'hagin de contemplar en tots els projectes de rehabilitació, amb ampliació o sense, obeeiran als paràmetres assenyalats en els articles 32 i següents de les presents normes urbanístiques.

Art. 14.- Manteniment i conservació.

1. Aquest nivell d'intervenció s'admet en totes les edificacions incloses en aquest catàleg si bé, per la pròpia jerarquia de les actuacions admeses, és en les edificacions construïdes més recentment i sense cap vinculació a l'explotació socio-econòmica del territori on únicament s'hi admet aquesta tipologia d'intervenció.
2. Als efectes d'aquesta normativa s'entén per manteniment i conservació qualsevol obra interior i/o exterior que tingui per objectiu la substitució o millora dels materials existents, la

consolidació parcial dels elements estructurals i/o tancaments, l'actuació en instal·lacions, en equipaments comuns o la redistribució no – substancial dels espais interiors existents.

3. En cap cas aquestes actuacions podran incidir negativament en l'aparença estètica de l'edifici que, per al seva ubicació en sòl no urbanitzable, haurà de procurar d'integrar-se tant com li sigui possible al seu entorn immediat.
4. El nivell de manteniment i conservació exclou, per principi, qualsevol possibilitat d'ampliació. No obstant això, es podrà admetre una ampliació màxima d'un 10% en casos degudament justificats en base a l'adopció de mesures d'accessibilitat, aplicació de normatives de seguretat i/o evacuació, etc. També s'admetrà, una única vegada, la construcció d'una edificació auxiliar, exempta, de menys de 40 mts². quan sigui justificable la seva necessitat com a garatge i/o local tècnic perquè l'edificació existent no els contempla.
5. S'exclou també dins del nivell de manteniment i conservació, qualsevol canvi d'ús, excepte en aquelles situacions en què la fitxa individualitzada així ho admeti.

Art. 15.- Rehabilitacions amb ampliació.

1. D'acord amb la regulació que el Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga fa per al sòl no urbanitzable i les seves edificacions i atès el contingut de l'article 13 de la present normativa, s'admet l'ampliació dels edificis principals existents i sotmesos a un nivell de rehabilitació, sempre a partir de la superfície principal reconeguda en la fitxa corresponent del Catàleg, amb les següents limitacions:
 - a. En edificis de fins a 300 m² construïts, fins a un 20%.
 - b. En edificis de superfície construïda compresa entre 300 i 900 m², fins a un 20%.
2. En els edificis de més de 900 mts². no s'hi admetran noves ampliacions essent aquest també el límit màxim que pot assolir una edificació existent un cop ampliada. En qualsevol cas sí se'ls admetrà una ampliació de 40 mts². com a màxim sempre hi quan estigui degudament justificada per a l'adopció de mesures d'accessibilitat, aplicació de normatives de seguretat, etc.
3. Així mateix i com a principi general qualsevol procés d'ampliació haurà de tendir a l'adequació d'aquells cossos auxiliars que es troben adossats a l'edificació principal i distorsionen la lectura historicoarquitectònica del volum original. No obstant això, en tant que aquests cossos ja formen part del volum existent la seva recuperació i/o rehabilitació no computarà com a ampliació.
4. Les ampliacions d'edificis existents no seran possibles si no són en connexió física de l'edificació principal. No resulta admissible acumular l'ampliació permesa en un segon edifici.
5. Les ampliacions d'edificis existents no podran superar en cap cas l'alçada de l'edificació original. Únicament podrà ser possible en edificacions actualment en planta baixa i sempre i quan el volum resultant de l'ampliació no superi els 9 m a carener.
6. La definició del volum actual que, consegüentment, estableix els límits de futures ampliacions, apareix determinat en cadascuna de les fitxes incloses en el catàleg adjunt, a partir del plànol de planta coberta amb indicació del perímetre, el nombre de plantes existents i els usos actuals de l'edifici principal i dels cossos auxiliars considerats.
7. En aquells casos en què no s'hagi permès o no hagi estat físicament possible l'accés a la finca i que, per tant, no disposin a la fitxa de la informació recollida en el treball de camp, hauran de presentar com a requeriment previ a la presentació del projecte un estudi documental i gràfic, signat per un tècnic competent, en què es determini amb suficient claredat les condicions d'origen de l'edifici en qüestió.

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

1. Dins dels límits fixats per a cada cas i d'acord a les definicions recollides en els articles corresponents d'aquestes normes, s'admetran les obres i reformes necessàries per a canviar l'ús existent a qualsevol dels admesos per aquesta normativa, amb les següents limitacions:
 - a. En edificis sotmesos a reconstrucció s'hi admetran, un cop reconstruïts, els usos següents:
 - Habitatge familiar, amb o sense explotació.
 - Turisme rural.
 - Restauració.
 - b. En edificis sotmesos a rehabilitació s'hi admeten, per principi, els usos següents:
 - Habitatge familiar, amb o sense explotació.
 - Turisme rural.
 - Restauració.
 - Educació en el lleure.
 - Hotel·ler (amb les limitacions de l'article 31).
 - c. En edificis sotmesos a manteniment i conservació s'hi admeten, per principi, els usos següents:
 - Habitatge familiar, amb o sense explotació.
2. Tot i el contingut de l'apartat anterior, les fitxes individualitzades de les edificacions incloses en el catàleg podran precisar limitacions afegides o, excepcionalment i en casos degudament justificats (per preexistència d'activitats, autoritzacions en curs, etc.), l'exempció d'alguna d'aquestes limitacions.
3. Els canvis d'ús s'entendran sempre restringits a les edificacions principals (o aquelles que puguin ser considerades com a tals) d'acord amb les indicacions i limitacions de l'art. 10 d'aquestes normes.
4. Als efectes de la present normativa s'entendrà també com a canvi d'ús l'acte de retornar a una masia o casa rural inclosa en el catàleg adjunt les condicions d'habitabilitat que, per motius d'abandó prolongat, hagi perdut de manera clara i objectiva. En aquest sentit no tindrà la mateixa consideració el retorn a la condició d'habitatge d'un edifici existent quan aquesta condició s'hagi perdut per motiu d'incendi o catàstrofe natural i la reparació dels desperfectes es plantegi de manera immediata.

Art. 17.- Divisions horitzontals.

1. D'acord amb l'article 50.3 de la LUC, si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la seva divisió horitzontal, subjecte però a les limitacions d'aquesta normativa.
2. S'admetrà doncs, la divisió en propietat horitzontal de masies i cases rurals destinades a l'ús d'habitatge familiar habitual i sempre que se'n justifiqui la necessitat per un masover o familiar de consanguinitat, amb les següents limitacions:

- a. En edificis que, sotmesos a rehabilitació, obeeixin a una superfície construïda de fins a 300 m² ...
 - Una superfície mínima de 120 m² per a l'habitatge principal.
 - Un màxim de 2 entitats.
 - b. En edificis que, sotmesos a rehabilitació, obeeixin a una superfície construïda de més de 300 m² ...
 - Una superfície mínima de 150 m² per a l'habitatge principal.
 - Un màxim de 3 entitats.
 - c. En edificis sotmesos a manteniment i conservació ...
 - Una superfície mínima de 100 m² per a cada part indivisa.
 - Un màxim de 2 entitats.
3. S'autoritzarà també la corresponent divisió horitzontal en aquelles masies i cases rurals en què tot i no assolir els mínims de l'apartat anterior aquesta divisió ja s'hagi produït i així ho reconegui la fitxa o fitxes corresponents.
 4. També podran destinar-se a habitatges independents, mitjançant una divisió horitzontal, aquelles construccions auxiliars de tipus A que, per aplicació de l'art. 10.5 d'aquestes normes, rebin també la consideració d'edifici principal.
 5. S'autoritzaran divisions horitzontals superiors als màxims assenyalats quan la lectura històrica i constructiva de la masia en qüestió sigui producte d'un sistema d'amo i masovers. En aquest cas caldrà adjuntar a la sol·licitud de llicència un estudi justificatiu de les masoveries existents i de les delimitacions que ofereix cadascuna.
 6. Als efectes d'atorgament de la corresponent llicència el procés de divisió horitzontal d'una masia o casa rural en els supòsits admesos per la present normativa serà assimilable a una sol·licitud de canvi d'ús.

Art. 18.- Segregacions de finques.

1. En cas de necessitat de segregació de finca rústica amb la finalitat de rehabilitar i reconstruir les masies i cases rurals incloses en aquest Catàleg aquesta quedarà regulada d'acord amb allò que estableixi el Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries (BOE núm. 159 de 5 de juliol), que fixen la unitat mínima de conreu així com pel Decret 35/1990, de 23 de gener, que fixa la unitat mínima forestal.
2. El departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural és l'organisme competent en l'autorització de les segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat de inscriure-les com a tal al Registre de la Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o declaració per part de l'Ajuntament d'inecessarietat de la llicència de parcel·lació, si s'escau.
3. Els efectes de segregació de finques, cal tenir en compte les condicions que estableix l'article 22.1 de la Llei 6/1988 en el sentit que les finques forestals d'extensió igual o inferior a la unitat mínima forestal tenen la consideració d'indivisibles.

2.02.- OBJECTE, DOCUMENTACIÓ I PROCEDIMENT DE LES LLICÈNCIES.

Art. 19.- Actes subjectes a llicència municipal.

1. Estaran subjectes a llicència urbanística municipal, amparades en el contingut d'aquest Catàleg i en la forma i tramitació que en els articles següents es detalla, les següents actuacions:

- Obres de conservació, adequació, millora o manteniment.
- Obres de rehabilitació que no impliquin ampliacions ni canvi d'ús.
- Obres de rehabilitació que impliquin ampliació i/o canvi d'ús, inclosos els processos de divisió horitzontal que generin increment en el nombre d'habitatges.
- Obres de reconstrucció.
- Construcció de piscines.
- Qualsevol obra menor que, en l'àmbit de les edificacions incloses en les fitxes del Catàleg, sigui susceptible de llicència municipal.

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

1. Els projectes que únicament tinguin per objecte les obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'Urbanisme i el present Catàleg, assimilables per tant a allò que es pot entendre com a obra menor, d'acord amb l'art. 56.4 del RLUC, resten subjectes únicament a llicència municipal.
2. La documentació a presentar serà la que es defineix en els articles corresponents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga i en les ordenances i reglaments que li resultin d'aplicació, afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa corresponent del catàleg.

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

1. Els projectes que tinguin per objecte obres de rehabilitació de construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'Urbanisme i el present Catàleg que no generen, en cap cas, ampliacions ni canvis d'ús, i que són assimilables no obstant, pel seu volum i àmbit d'actuació, a allò que les ordenances i normativa municipal defineixen com a obra major, d'acord amb l'art. 56.4 del RLUC, resten subjectes únicament a llicència municipal.
2. La documentació a presentar serà la que es defineix en els articles corresponents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga i en les ordenances i reglaments que li resultin d'aplicació, afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa corresponent del catàleg amb la justificació expressa de que el projecte s'adapta estrictament a l'àmbit i superfícies que en ella s'hi reconeixen sense generar, conseqüentment, cap mena d'ampliació.
3. S'entendran també dins d'aquest supòsit aquelles actuacions menors, bàsicament de reforma, que representen però una petita ampliació sense que aquesta suposi un percentatge superior al 3%.

Art. 22.- Obres de rehabilitació d'edificacions existents que impliquin ampliacions i/o canvis d'ús.

1. Els projectes que tinguin per objecte obres de rehabilitació de construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'Urbanisme i el present Catàleg que generen, no obstant, ampliacions i/o canvis d'ús admesos per l'aplicació de la present normativa, resten subjectes a llicència urbanística municipal. El procés d'atorgament d'aquesta llicència s'ajustarà als articles 55 i 58 del RLUC i serà el següent:
 - El projecte pel qual es sol·liciti aprovació s'ha de presentar davant l'Ajuntament de Sant Llorenç de la Muga el qual l'ha d'informar, sotmetre'l a informació pública per un termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.
 - La CTU ha d'emetre informe en el termini de dos mesos des que disposi de l'expedient.
 - En el termini màxim de 2 mesos des de l'emissió de l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, l'Ajuntament de Sant Llorenç de la Muga ha de resoldre sobre l'atorgament de la llicència.
 - La llicència únicament es podrà atorgar si l'informe de la CTU és favorable i haurà d'establir les condicions i mesures correctores que, si s'escau, hagi fixat l'esmentat informe.
2. La documentació a presentar serà la que es defineix en els articles corresponents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga i en les ordenances i reglaments que li resultin d'aplicació, afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa corresponent del catàleg amb la justificació expressa de que el projecte s'adapta estrictament a l'àmbit i superfícies que en ella s'hi reconeixen i no excedeix, en cap cas, els drets urbanístics que hi figuren.
3. Quan el projecte presentat generi dubtes, ja sigui pel seu volum o per la seva ubicació en un indret amb un interès paisatgístic elevat, l'Ajuntament podrà sol·licitar un estudi d'impacte i integració paisatgística, mitjançant el qual es justifiqui, raonadament, que es garanteix la preservació del sòl i la màxima integració ambiental de les construccions en el seu entorn.

Art. 23.- Obres de reconstrucció.

1. Els projectes que tinguin per objecte la reconstrucció de masies i/o cases rurals incloses en el catàleg adjunt en aplicació de la normativa del present pla especial, estaran sotmesos al mateix procediment d'atorgament de llicència de les obres de rehabilitació d'edificacions existents que impliquin ampliacions i/o canvis d'ús segons s'assenyala a l'art. 22 de les presents normes.
2. Pel que fa a la documentació aquesta partirà també del que s'assenyala a l'apartat segon de l'article anterior si bé caldrà afegir-hi un estudi documental, històric i arqueològic suficientment detallat com per a poder determinar el volum original construït, tal i com s'indica a l'art. 12.4 d'aquestes normes.

Art. 24.- Construcció de piscines.

1. La construcció de piscines descobertes, d'ús particular, vinculades a construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'Urbanisme i el present document s'assimilarà a una obra de rehabilitació sense ampliació ni canvi d'ús per la qual cosa la

seva autorització, d'acord amb l'art. 21 d'aquest Pla, resta subjecta únicament a llicència municipal.

Art. 25.- Silenci administratiu.

1. El sentit positiu del silenci administratiu en la matèria s'entén com a regla general.
2. No obstant això, en cap cas es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació urbanística vigent ni el planejament municipal.

2.03.- USOS, DEFINICIÓ I REGULACIÓ.

Art. 26.- Usos admesos.

1. Els usos admesos a les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg seran, d'acord amb l'art. 55 del RLUC i la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els d'habitatge familiar, explotació agrícola, ramadera i/o forestal, establiment de turisme rural o activitats d'educació en el lleure i restauració.
2. Excepcionalment es podrà admetre l'ús d'establiment hotel·ler, d'acord amb les limitacions de l'art. 31, si bé en el cas de nous establiments o reformes d'activitats en ús que contemplin ampliacions substancials serà preceptiva la redacció i aprovació d'un Pla Especial Urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les noves construccions.
3. Per a l'ús d'establiment hotel·ler i establiment de turisme rural, s'haurà de complir amb els requisits que estableix la normativa sectorial turística reguladora, recollida en la Llei 13/2002 de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, i el Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, sens perjudici de qualsevol altra normativa que també sigui d'aplicació.
4. L'autorització de qualsevol d'aquests usos haurà de garantir, no obstant, la preservació del sòl no urbanitzable i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats que es pretenguin d'implantar.
5. Les fitxes individualitzades de les masies incloses en el catàleg i regulades per aquest podran limitar, si s'escau, els usos admesos en cadascuna d'elles.

Art. 27.- Habitatge familiar. Definició i regulació.

1. Entendrem com a habitatge aquelles unitats independents destinades a l'allotjament continuat de persones i que compleixen els requisits mínims d'habitabilitat determinats per la normativa vigent aplicable.
2. Es podran destinar a l'ús d'habitatge únicament els volums principals utilitzats tradicionalment per a tals usos en les masies i cases rurals incloses en el catàleg adjunt, els edificis auxiliars de tipus A que, d'acord amb l'art. 10.5, siguin assimilables a un edifici principal, i la resta de cossos auxiliars classificats com a tipus B. Per contra, la possible utilització per a l'ús d'habitatge de cossos auxiliars del tipus C computarà com a part de l'ampliació permesa.
3. S'admet dins l'ús d'habitatge familiar i únicament en les edificacions sotmeses a un règim de rehabilitació la modalitat d'habitatge comunitari amb, no obstant, les següents limitacions:

- a. S'entén com a habitatge comunitari una modalitat de l'habitatge familiar, sempre de primera residència i amb reserva d'espais comunitaris. En cap cas s'entendrà aquest habitatge comunitari com a una modalitat de l'habitatge plurifamiliar perquè aquest no és admès en sòl no urbanitzable.
- b. S'admetrà aquest tipus d'habitatge comunitari única i exclusivament en casos excepcionals i justificats (masies que disposin d'un sostre total igual o superior als 1.000 m² sense computar els cossos auxiliars i que responguin a un interès històric, cultural i arquitectònic plenament reconegut), amb un màxim de 4 habitatges en total i una superfície útil mínima per habitatge de 150 m². En qualsevol cas els espais de major rellevància de l'edificació s'hauran de recuperar i destinar a espais comuns culturals on es mostri la història del mas. També es reservaran altres espais de caràcter comunitari per promoure activitats de tipus social.
- c. L'immoble pertanyerà a un únic propietari o a varis en règim de pro indivís sense que en cap cas sigui admissible cap mena de segregació ni procés de divisió horitzontal.
- d. El procés d'adequació d'una masia per a desenvolupar-hi un model d'habitatge comunitari, subjecte a les limitacions anteriors, requerirà de l'aprovació prèvia d'un Pla Especial específic per a la finca en qüestió que defineixi el model concret escollit, les reserves d'espais habitables i de zones comunitàries, els accessos, la mobilitat interior de la finca, la totalitat dels serveis i la resta de condicions d'implantació que l'Ajuntament entengui remarcables.

Art. 28.- Activitats agrícoles, ramaderes, forestals i tallers artesanals d'activitats i productes alimentaris. Definició i regulació.

1. Entendrem per a usos agrícoles, ramaders i forestals aquells que depenguin directament de l'explotació, sense transformació industrial, de recursos agrícoles, ramaders i/o forestals directament vinculats al territori. Així mateix, i a més dels usos indicats, s'inclouen els usos corresponents a les activitats permeses en sòl no urbanitzable d'acord amb l'article 47.6.a del DL 1/2010 i l'article 48.1 del Decret 305/2006, és a dir, els usos corresponents a:
 - a. les activitats d'elaboració de productes alimentaris d'origen animal i/o vegetal obtinguts amb matèries primeres procedents de la pròpia explotació.
 - b. Les activitats destinades a la prestació de serveis i les destinades a emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria i l'activitat de viver.
2. Són susceptibles de ser destinats a l'ús agrari, ramader o forestal tots els volums de la masia o casa rural reconeguts a la fitxa individualitzada.
3. La construcció de nous cossos vinculats única i exclusivament a l'activitat, segons es descriuen a l'art. 48.1 del RLUC, no computarà als efectes d'ampliació de les edificacions existents si bé no s'admetran nous volums que no mostrin un respecte per la configuració volumètrica actual ni es plantegin com a un dels principis fonamentals la integració dins del conjunt construït.
4. S'entendran també dins d'aquesta denominació els petits tallers i locals destinats a la conservació, manipulació i/o envasat de productes alimentaris elaborats artesanalment, propis de l'entorn més proper. L'activitat artesanal queda regulada pel Decret 285/2006.

Art. 29.- Establiment de turisme rural. Definició i regulació.

1. Rebran la d'establiments de turisme rural, aquells que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.

2. Per principi, únicament es podran destinar a turisme rural les construccions amb la consideració d'edificació principal. No obstant això, també es podran destinar a aquest ús la resta de cossos auxiliars classificats com a tipus A o B. Per contra, la possible utilització per a l'ús de turisme rural de cossos auxiliars del tipus C computarà com a part de l'ampliació permesa.
3. Les activitats de turisme rural es regularan per aplicació de la legislació de turisme de Catalunya, el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. Un dels requisits dels establiments de turisme rural és que l'edificació sigui anterior al 1950, per tant, s'exclourà aquest ús a aquelles edificacions que no siguin anteriors a 1950.
4. Aquestes activitats s'hauran de tramitar d'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i altra normativa vigent.

Art. 30.- Activitats d'educació en el lleure i restauració. Definició i regulació.

1. Entendrem per a activitats d'educació en el lleure totes aquelles que tinguin com a principi l'ensenyament dels valors de preservació i respecte a la natura prioritant aquells establiments incompatibles amb el teixit urbà però plenament integrables en el medi rural com poden ser, bàsicament, escoles de natura, cases de colònies, escoles d'hípica o similars.
2. Entendrem per a activitats de restauració aquelles que destinin, total o parcialment, les edificacions reconegudes en el present catàleg a un ús de restaurant o similar.
3. Per principi, únicament es podran destinar a aquest ús les construccions amb la consideració d'edificació principal. No obstant això, també es podran destinar com a elements bàsics i imprescindibles de l'activitat principal la resta de cossos auxiliars classificats com a tipus A o B. Per contra, la possible utilització per a aquest ús de cossos auxiliars del tipus C computarà com a part de l'ampliació permesa.
4. En el supòsit que, per la naturalesa de l'activitat, sigui imprescindible la construcció de noves edificacions això únicament serà possible prèvia la redacció i aprovació d'un Pla Especial específic per a la finca en qüestió que estableixi els paràmetres d'ordenació i les condicions d'implantació del conjunt d'edificacions, noves i velles, afectes a l'activitat.
5. Atès que aquestes activitats poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerables, l'Ajuntament podrà exigir mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, aprofundint sempre en una millor integració paisatgística del conjunt. En casos extrems en què sigui imprescindible l'arribada a la finca amb autocar es podrà sol·licitar la presentació d'un estudi de mobilitat. La manca d'accessos adequats podrà ser motiu de denegació del permís per a dur a terme aquestes activitats.

Art. 31.- Activitats hoteleres en el medi rural. Definició i regulació.

1. Entendrem per activitats hoteleres aquelles que es destinin a l'allotjament temporal i esporàdic de persones sense mantenir cap vincle aparent amb l'explotació del territori. Són en tot cas establiments que es formalitzen en edificacions de major superfície i/o que requereixen la construcció de més volums edificats per tal de garantir la seva funcionalitat.
2. Seran admissibles els usos hotelers, excloent la modalitat d'hotel apartament, únicament en aquelles edificacions que, sotmeses a un règim de rehabilitació, disposin d'una superfície construïda igual o superior als 600 m². així com en aquelles que, de manera específica, així es reculli a la fitxa individualitzada.

3. En el supòsit que, per la naturalesa de l'activitat, sigui imprescindible la construcció de noves edificacions això únicament serà possible prèvia la redacció i aprovació d'un Pla Especial específic per a la finca en qüestió que estableixi els paràmetres d'ordenació i les condicions d'implantació del conjunt d'edificacions, noves i velles, afectes a l'activitat.
4. Atès que aquestes activitats poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerables, l'Ajuntament podrà exigir mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, aprofundint sempre en una millor integració paisatgística del conjunt. La manca d'accessos adequats podrà ser motiu de denegació del permís per a dur a terme aquestes activitats.
5. Les activitats hoteleres es regularan per aplicació de la legislació de turisme de Catalunya i s'hauran de tramitar d'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i altra normativa vigent.

2.04.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, DEFINICIÓ I REGULACIÓ.

Art. 32.- Manteniment de l'estructura compositiva i volumetria originals.

1. La reconstrucció i rehabilitació, amb ampliació o sense, de les masies i cases rurals incloses en aquest Catàleg haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats en les fitxes adjuntes.
2. Com a principi compositiu no es podrà superar l'alçada de l'edificació existent, ja sigui en processos de reconstrucció o en ampliacions admeses per la normativa d'aquest pla. Tan sols serà admissible una major alçada per dotar a les plantes ja existents de les alçades útils mínimes en compliment de la normativa d'habitabilitat vigent.
3. Qualsevol reforma substancial haurà de pretendre, com a principi general, l'adequació o eliminació, si s'escau, d'aquells cossos auxiliars que es troben adossats a l'edificació principal i distorsionen la lectura historicoarquitectònica del volum original.

Art. 33.- Condicions d'edificació. Criteris bàsics.

1. Els sistemes constructius a emprar en els processos de reconstrucció o rehabilitació admesos tendiran a l'original o, en tot cas, s'assimilaran als sistemes que hom anomena tradicionals i que podem reconèixer com a propis de la zona (murs de pedra, cobertes inclinades de teula àrab, tancaments de fusta,...).
2. Les edificacions s'hauran d'adequar a la condició d'edificis aïllats i mantenir o recuperar la imatge pròpia de les edificacions rústiques i tradicionals quedant explícitament prohibides les edificacions amb característiques eminentment urbanes.
3. Els processos d'ampliació d'habitatges existents hauran de respectar en tot cas una distància mínima als límits de la propietat de 10 m.

Art. 34.- Condicions d'edificació. Cobertes.

1. Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions simples, preferentment a dues aigües i carener central.
2. El material per a la realització de les cobertes serà sempre la teula àrab comuna i envellida, admetent-se únicament la teula nova per a l'execució de la teula canal.
3. No s'admeten les cobertes planes ni tampoc les cobertes inclinades amb pendents superiors al 30%.

4. Els diferents cossos i/o instal·lacions a col·locar sobre la coberta dels edificis (dipòsits d'aigua, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran ocults o integrats en la composició volumètrica del conjunt.

Art. 35.- Condicions d'edificació. Façanes i tancaments.

1. S'admetran únicament com a acabats de façana els murs de pedra vista del país o la recuperació dels arrebossats tradicionals amb colors i/o esgrafiats típics de la zona. Queda doncs expressament prohibida l'obra vista ceràmica, si bé es podrà admetre en elements decoratius (llindes, brancals, remarcats d'obertures, etc.). Els morters a emprar seran de calç, i els arrebossats o estucats, de morter de calç.
2. En qualsevol cas les façanes rebran preferentment un tractament unitari, defugint els canvis de material en un mateix parament o d'altres solucions de caràcter marcadament decorativista.
3. En cap cas es pot admetre el repicat de les façanes que presentin revestiments continus originals, o es tingui constància de la seva prèvia existència.
4. El color exterior serà uniforme i de la gamma dels colors terra, clars i foscos, amb preferència per aquells colors, materials i textures que millor s'integrin en el seu entorn immediat. Únicament s'admetrà el color blanc en continuïtat de l'acabat físic existent i sempre i quan respongui a solucions originals.
5. En la disposició de noves obertures es mantindran els paràmetres estètics i compositius de la façana original, amb predomini del ple sobre el buit i preferència per les obertures de proporcions verticals.
6. Queden prohibits els cossos sortints tancats (tribunes) i únicament s'admetran els balcons quan siguin fruit de la lectura tipològica de l'edificació original. En qualsevol cas no s'admetran baranes que no siguin de forja amb barrot vertical.
7. Les obertures, finestres i proteccions solars seran preferentment amb fusta i sistemes de caire tradicional. Les fusteries de fusta tindran preferentment un tractament de porus obert o pintat tradicional. En qualsevol cas es podran admetre fusteries d'alumini en colors foscos i mats sempre i quan no suposin un contrast violent amb la resta de l'edificació i l'entorn immediat.

Art. 36.- Protecció del paisatge.

1. Qualsevol intervenció en sòl no urbanitzable haurà d'assegurar el respecte i la preservació de les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça i, en el seu cas, la millora i restauració de l'entorn on s'ubica, tot garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus i als altres elements naturals existents. Amb aquesta finalitat i en ubicacions amb un alt interès paisatgístic l'Ajuntament podrà sol·licitar un estudi d'impacte i integració paisatgística mitjançant el qual es justifiqui, raonadament, que es garanteix la preservació del sòl i la màxima integració paisatgística i ambiental del conjunt de les edificacions en l'entorn que les envolta.
2. La concessió de les llicències d'obres vindrà condicionada en tots els casos a la millora de l'accessibilitat a l'edificació. En el cas que això suposi l'obertura de nous camins per a vehicles caldrà sol·licitar la corresponent autorització subjecta al procediment indicat a l'art. 54 del RLUC. Així mateix, si la construcció dels nous accessos a les edificacions ha d'afectar a terrenys forestals, s'haurà de condicionar el tràmit a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge d'acord amb l'article 12 de Decret 166/1998.
3. Els interessats hauran de vetllar i mantenir les condicions de seguretat respecte als arbrats i matolls de l'entorn de les edificacions d'acord amb les disposicions reglamentàries de

protecció d'incendis. Cal recordar en aquest sentit que en tota edificació aïllada en terrenys forestals són d'aplicació les mesures contingudes al Decret 64/ 1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

4. Així mateix serà a càrrec dels interessats la neteja i manteniment dels camins d'accés en els trams compresos entre els vials públics i l'accés a la finca incloent-hi, si s'escau, la retirada de neu.
5. Els residus de la construcció i d'enderroc resultants de les obres autoritzades per aplicació de la normativa d'aquest Catàleg, en aplicació del Decret 89/2010, de 29 de juny, s'hauran de gestionar en instal·lacions degudament autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.
6. S'urbanitzarà el mínim imprescindible dels entorns del conjunt arquitectònic i s'evitarà l'ús de paviments impermeables, els moviments de terres i els enjardinaments tipus ciutat jardí. s'haurà de minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions, tals com plaques solars, dipòsits, aparells d'aire condicionat, etc. En el cas de les plaques solars a la coberta, aquestes s'hauran de col·locar enrasades amb aquesta i sempre que es pugui, en cobertes d'edificis secundaris.

Art. 37.- Elements protegits.

1. En funció de l'interès històric, artístic i arquitectònic de les diferents edificacions incloses i regulades en el catàleg adjunt, les diferents fitxes individualitzades fan menció també, si s'escau, els diferents elements a protegir.
2. No s'admetrà en cap cas la no protecció d'aquests elements protegits admetent-se tan sols, justificadament i sempre que sigui possible, el seu trasllat a una altra part de la façana o edificació; mai a un altre edifici ni finca.
3. En el cas d'edificacions protegides en el seu conjunt per aplicació de la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català (ja sigui com a Béns Culturals d'Interès Nacional o Béns Culturals d'Interès Local) les condicions de protecció seran les que específicament s'indiquin en la mateixa Llei i que determinen la necessària autorització del Departament de Cultura tal i com ja assenyala l'art. 6.2. de les presents Normes Urbanístiques.
4. Les intervencions en edificacions incloses en el Catàleg de Béns a Protegir que figura com a annex al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga s'hauran de sotmetre a les limitacions d'aquest Catàleg i a les condicions que es deriven del compliment de la seva normativa.
5. Així mateix, en aquelles edificacions en què així s'assenyali a la fitxa individualitzada i només per a les obres que siguin susceptibles d'afectar el subsòl, caldrà dur a terme el corresponent control arqueològic de conformitat amb la normativa de patrimoni cultural català.

Art. 38.- Serveis. Adopció d'energies renovables.

1. Es recomana l'adopció d'energies renovables com a font energètica per als consums propis de l'habitatge, especialment en tots aquells àmbits que no disposin d'electrificació rural. Els sistemes fotovoltaics representen una alternativa viable, tant tècnica com econòmicament, no tant sols en els casos en què l'electrificació convencional presenta problemes importants derivats dels costos econòmics de construcció o manteniment de les instal·lacions, sinó també a fi d'evitar l'impacte ecològic i/o paisatgístic de línies elèctriques. La bona relació entre l'energia generada i el baix cost de manteniment, la fan una solució idònia per a la gran majoria de casos amb consums energètics baixos.

2. Els projectes de reconstrucció, reconversió d'antiga edificació i/o d'obres de gran rehabilitació, hauran d'incorporar de manera adequada i suficient els paràmetres ambientals del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
3. Així mateix, en tots els projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies en sòl no urbanitzable caldrà justificar expressament les obres d'infraestructura complementària previstes per a la completa dotació de tots els serveis necessaris: línies elèctriques, pistes forestals, conduccions d'aigua i instal·lacions de tractament d'aigües residuals. Aquesta justificació concretarà, també, les mesures necessàries a prendre per tal de que no es produeixin impactes negatius en el medi.

Art. 39.- Tancament de les finques.

1. El tancament de les finques amb edificacions incloses en el present Catàleg de Masies i Cases Rurals del municipi de Sant Llorenç de la Muga s'ajustarà plenament a allò que assenyala al respecte la normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Llorenç de la Muga per al tancament de finques en sòl no urbanitzable.
2. Només s'admetrà el tancament de les finques per raons convenientment justificades de funcionament o de seguretat.

Art. 40.- Cursos fluvials.

1. D'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua en sessió de 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2003, i amb els articles 9 (bis) i 14 (bis) del Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016), es condicionaran les actuacions de transformació d'usos, de restauració i rehabilitació i d'ampliació de les construccions actuals, a l'adopció de les mesures de protecció passiva en front als riscos d'inundació, en especial pel que fa a les masies identificades per les fitxes números: 8-Can Manel, 9-Molí del Corral, 13-Can Serradell, 18-La Farga de la Cadamont, 41-Molí de la Cadamont i 42-Can Muntadeta, que estan situades en terrenys, que segons els resultats dels models hidrodinàmics de la "Planificació de l'espai fluvial de la conca de la Muga", es troben dins zona inundable.
2. Els documents urbanístics o projectes que es redactin per a l'ampliació, reforma, rehabilitació, reconstrucció o consolidació de les edificacions incloses en el catàleg i properes a qualsevol llera pública, requeriran l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi d'inundabilitat annex, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003) i incorporaran, si calen, les mesures constructives de protecció passiva en front als riscos d'inundació.
3. En el cas de les edificacions de l'apartat 1 i en les de l'apartat 2 on es comprovi que l'edificació catalogada existent és inundable, s'estarà al què disposen els articles 9 (bis) i 14 (bis), concretament en els seus punts 3, 4 i 5, del Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016), pel què fa a la obligació de signar una declaració responsable (el promotor) i a disposar d'un certificat del Registre de la Propietat amb anotació registral indicant que la construcció és inundable.
4. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic i, aprovat per reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental d'activitats de Catalunya, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits d'abocaments d'aigües residuals al

medi i l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100 m. d'amplada al costat de les lleres públiques, que correspon a la zona de policia del domini públic hidràulic.