

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 10 d'abril de 2014, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Roses.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions d'11 de febrer de 2014 i de 13 de juny de 2013, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2013 / 050998 / G

Pla especial del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, al terme municipal de Roses

Acord d'11 de febrer de 2014

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós del Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals, promogut i tramès per l'Ajuntament de Roses, en compliment de l'acord de data 13 de juny de 2013.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 13 de juny de 2013

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

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

1.1 Cal excloure, de l'annex 1, les fitxes identificades amb els números 08 Mas de la Llobatera, 18 Mas d'en Figa, 19 Mas Patiràs i 20 Mas de la Regollosa i incorporar-les a l'annex 3.

1.2 En relació amb els elements identificats a l'annex 2, caldrà limitar els usos admissibles en l'edificació de la fitxa 01 a activitats que no generin interferències respecte de la funcionalitat i seguretat de la carretera GI-614. Pel que fa a les fitxes 2, 3 i 4, que tenen tipologies corresponents a habitatges, caldrà incorporar aquestes edificacions a l'annex corresponents a habitatges concordants amb la seva època de construcció, llevat que es justifiqui un origen diferent al d'habitatge, cas en què podrien admetre altres usos. Pel que fa a la fitxa 5, caldrà justificar la implantació legal de l'habitatge familiar per admetre la seva consolidació.

1.3 A l'annex 3, restes de masies, caldrà completar les fitxes 18 Mas Llevant de Cala Rostella, 19 Mas dels Sortells, 20 Mas Heura Morella, i 21 Mas Perpinyà amb l'emplaçament i característiques gràfiques. Així mateix, totes les fitxes d'aquest annex hauran d'incorporar la localització gràfica de l'element corresponent.

1.4 Cal incorporar, al document, la justificació del compliment del planejament territorial i urbanístic.

1.5 Cal precisar el contingut de l'article 16 de la normativa d'acord amb el previst a l'article que preveu l'article 51.1 del TRLU, segons el qual aquestes ampliacions s'han de tenir característiques pròpies de l'àmbit territorial

CVE-DOGC-A-14100005-2014

on s'emplacin.

1.6 Amb caràcter general, el contingut de les fitxes i la descripció d'elements identificats han d'incorporar la documentació gràfica que permeti localitzar, amb facilitat, el seu emplaçament.

1.7 Cal sol·licitar informes a la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments i a la Direcció General de Protecció Civil.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament

Contra aquests acords, que es refereixen 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 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, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), 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 adicional 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=2013/50998/G&set-locale=ca>

Girona, 10 d'abril de 2014

Sònia Bofarull i Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

CVE-DOGC-A-14100005-2014

Normes urbanístiques de Pla especial del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable de Roses

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa_cat.pdf](#)

(14.100.005)

Annex

Normes urbanístiques del Pla especial del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, al terme municipal de Roses

CAPÍTOL II NORMES URBANÍSTIQUES

2.1 DISPOSICIONS GENERALS

2.1.1 NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Article 1 Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Pla especial del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable i respecta, en totes les seves determinacions, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 2 Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla especial és tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Roses, comarca de l'Alt Empordà.

Article 3 Vigència

Aquest Pla especial entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 4 Obligacions

Els particulars, igual que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Article 5 Interpretació del Pla

La interpretació d'aquest Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major protecció ambiental, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més general pel seu major grau de precisió.

Totes les referències a articles determinats de lleis, decrets, ordres, etc. fan referència a articles de la normativa vigent o a la que, en el seu moment, els substitueixin.

En tot cas i, per a tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'aplicarà el que determina el POUM de Roses.

Les edificacions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació amb les determinacions d'aquest Pla especial són les que consten en els annexos 1 i 2.

Article 6 Determinacions del Pla

Les determinacions d'aquest Pla especial es despleguen en els documents següents:

- MEMÒRIA
- NORMES URBANÍSTIQUES
- ANNEX 1: FITXES DE MASIES I CASES RURALS CATALOGADES
- ANNEX 2: FITXES DE CONSTRUCCIONS ANTERIORS A L'ENTRADA EN VIGOR DEL PRIMER INSTRUMENT DE PLANEJAMENT CATALOGADES
- ANNEX 3: DESCRIPCIÓ DE LES RESTES DE MASIES
- ANNEX 4: CONSTRUCCIONS PREEXISTENTS DESTINADES A HABITATGE
- ANNEX 5: ALTRES CONSTRUCCIONS PREEXISTENTS
- ANNEX 6: EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE SUBJECTES A PLA ESPECIAL
- ANNEX 7: FOTOGRAFIES AÈRIES VOL 1956-1957
- ANNEX 8: FOTOGRAFIES AÈRIES VOL 1960

2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

2.2.1. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA

Article 7 Classificació

L'àmbit de planejament del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals ve definit en el POUM de Roses, amb la classificació de sòl no urbanitzable.

El Pla qualifica les zones següents:

- Clau 13: Zona de sòl rústec de protecció preventiva
- Clau 14: Zona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola i connector
- Clau 15: Zona d'espais de protecció paisatgística: connectivitat ecològica i paisatgística
- Clau 16: Zona del parc natural del Cap de Creus
- Clau 17: Zona del parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà

En cada fitxa, es fa constar la zona i la clau del SNU a la qual pertany la construcció catalogada.

Article 8 Parcel·lacions urbanístiques i segregacions

Segons el que estableix l'article 195.1 del Decret legislatiu 1/2010, no es poden realitzar parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

La rehabilitació de la construcció no ha de suposar la segregació de la finca. Només, s'admet si hi ha interès social o si es manté la seva funcionalitat (ús agrari o ramader), d'acord amb els requisits del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, i sempre respectant la unitat mínima de conreu i/o forestal, així com la normativa urbanística vigent.

En les segregacions de finques rústiques, s'hauran de respectar les unitats mínimes de conreu. (Decret 169/1983 sobre unitats mínimes de conreu) i les unitats mínimes forestals (Decret 35/1990 sobre unitats mínimes forestals).

L'autorització de segregacions de finques rústiques és competència exclusiva del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, amb la finalitat d'inscripció en el Registre de la Propietat.

Són d'aplicació les determinacions de l'article 255 Regulació de les parcel·les del POUM.

2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL

Article 9 Sistema d'actuació

En l'execució d'aquest Pla especial del catàleg construccions en sòl no urbanitzable, no es preveu cap actuació singular, atès que només s'ordenen els usos i construccions de les edificacions existents.

2.2.3 DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL**Article 10 Determinacions gràfiques**

Les determinacions d'aquest Pla especial del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable de Roses estan contingudes en els corresponents plànols i fitxes de les diferents construccions catalogades.

En el bloc de masies i cases rurals (annex 1), en cada fitxa, hi consta el plànol d'emplaçament amb els volums (en trama negra) identificats del cos principal del mas i dels volums vinculats de l'entorn immediat; l'ortofotomapa; el croquis del volum principal amb mides aproximades i quatre fotografies.

Si, en l'aixecament de plànols de l'estat actual del mas que es requereix per a la sol·licitud de la llicència municipal d'obres, s'identifiqués algun volum preexistent adossat o aïllat vinculat a l'edificació principal, amb antiguitat i característiques similars a les del volum principal que es proposés rehabilitar, obviat en la descripció de l'edificació, el plànol d'emplaçament o en el croquis de cada fitxa, s'haurà de fer constar amb un informe signat pel tècnic autor de l'aixecament, amb un reportatge fotogràfic i la justificació de la necessitat de la seva rehabilitació o recuperació.

En el bloc de construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general (annex 2) en cada fitxa, hi consta el plànol de situació, un croquis amb mides aproximades i fotografies.

Article 11 Regulació dels usos

Aquest Pla especial s'ajusta, quant als usos admesos a les determinacions de l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010, modificat per l'article 12 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, de l'article 55.1 del seu Reglament (en tot allò que no s'hi oposi), al Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del parc natural de Cap de Creus, al Pla director urbanístic del sol no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns i al Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses.

Els usos admesos, en general, per la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010 i la Llei 3/2012) i el seu Reglament són els següents:

. Habitatge familiar:

- Usos artesanals: s'admeten vinculats a l'habitatge familiar, amb el benentès que són edificacions pròpies del medi rural, són els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial.

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

. Establiment hotel·ler (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament): només, s'admet si es disposa d'un sostre mínim de 1.000 m². No s'admet l'hotel apartament, ni els usos d'hotel en condomini.

Residències de la tercera edat o de rehabilitació: només, s'admeten 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.

L'article 91.6 del POUM no és d'aplicació en l'àmbit del sòl no urbanitzable.

. Turisme rural: els establiments de turisme rural es regulen en la secció IV del capítol II del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic o en la normativa que, en el seu moment, el substitueixi.

- Activitats d'educació en el lleure : s'admeten els usos ludicoformatius.

Desenvolupament rural: s'admeten aquelles activitats de formació, capaciació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

- Activitats artesanals i artístiques

- Restauració: corresponent a la clau rc1 (restauració) que el POUM especifica en els articles 316 i 324 a.

- Equipaments, o serveis comunitaris: equipaments i serveis de caràcter social - cultural.

En determinades zones del SNU, algun dels usos esmentats no són admesos pel POUM.

Els usos admesos particularitzats s'especifiquen en l'apartat d'usos admesos de cada fitxa.

A més dels usos admesos en cada fitxa, s'admeten els usos i activitats agrícoles i ramaderes tradicionals, així com els usos i activitats comercials de tipus agropecuari i artesanal, complementàries a les activitats agràries de la finca on es localitzen i també l'emmagatzematge, la conservació, manipulació, envasatge i la transformació de productes de l'explotació segons els requeriments de l'article 48 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme o el que, en el seu moment, el substitueixi, si no són expressament prohibits pel POUM en cada zona.

Aquests usos s'hauran de tramitar segons les determinacions del POUM, de la Llei d'urbanisme i del seu Reglament.

Aquest document ja té la consideració del Pla especial que es requereix per el desenvolupament d'alguns usos definits en el POUM.

Article 12 Fitxes urbanístiques

Per a les construccions incloses en el bloc de masies i cases rural (annex 1), s'ha redactat una fitxa on hi consta:

- Dades generals

Accés

Coordenades UTM

Identificació cadastral

Qualificació del sòl

Protecció actual

Cronologia

1 Descripció de la masia o casa rural

- 1.1 Descripció de l'edificació i entorn paisatgístic
- 1.2 Ús actual i titularitat
- 1.3 Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc.
- 1.4 Accessibilitat des dels camins públics
- 2 Justificació de les raons que aconsellen la recuperació i preservació
- 3 Determinacions normatives
 - 3.1 Volumetria original
 - 3.2 Volums susceptibles de ser utilitzats
 - 3.3 Usos admesos
 - 3.4 Condicions d'ordenació de l'edificació, serveis i accés.
 - 3.5 Elements especials a preservar i altres condicions específiques
 - Plànol d'emplaçament
 - Ortofotomapa
 - Croquis amb cotes aproximades
 - Fotografies

Per a les construccions incloses en els blocs de construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general (annex 2), s'ha redactat una fitxa on hi consta:

Adreça
Ús actual
Coordenades UTM
Accessibilitat
Identificació cadastral
Qualificació del sòl
Descripció
Estat de conservació, serveis i situació de risc
Raons per a la recuperació i preservació
Usos admesos
Condicions d'ordenació
Altres condicions específiques
Plànol de situació
Croquis amb mides aproximades
Fotografies

Article 13 Llicències urbanístiques

Les sol·licituds de llicència per als edificis inclosos en aquest Pla especial urbanístic se sotmetran a les prescripcions generals i específiques que siguin d'aplicació, establertes a la normativa urbanística del planejament general de referència.

Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i d'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics (article 51.2 del DL 1/2010).

Per a la sol·licitud de llicència d'obres, a part de la documentació mínima que cada cas requereixi, s'hauran de descriure els serveis de què disposa la finca en qüestió i quins serveis nous s'implantaran; descriure els accessos existents i els previstos i concretar les previsions sobre el tractament de la topografia, la vegetació i els espais exteriors.

El projecte haurà d'incorporar un aixecament de plànols de l'estat actual de l'edificació i el seu entorn, signat per un tècnic competent, i un reportatge fotogràfic en què es justifiqui la superfície i el volum preexistents.

Els projectes hauran d'incorporar, de manera escrita i gràfica, la documentació necessària per tal de poder avaluar el compliment de les determinacions d'aquest Pla especial.

Respecte del subministrament d'energia elèctrica, caldrà contemplar, com a primera alternativa, sistemes de generació autònoms, com ara l'energia solar tèrmica i fotovoltaica a les edificacions on la xarxa convencional no sigui compatible amb l'entorn.

L'atorgament de llicències es regula en els articles 50 del DL 1/2010 modificat per l'article 15 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i 58 del Reglament (excepte l'apartat 58a derogat per la Llei 3/2012).

Segons l'article 50.1 del DL 1/2010 modificat per l'article 15 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en sòl no urbanitzable, els projectes de reconstrucció o rehabilitació de construccions catalogades han de ser sotmesos a l'informe de la Comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si l'informe esmentat és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millorament o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten, únicament, subjectes a la llicència municipal.

Els canvis d'ús han de ser sotmesos, també, a l'informe de la Comissió territorial d'urbanisme competent.

En els expedients de sol·licitud de llicència d'obres de les edificacions o conjunts que, en la fitxa (protecció actual) es faci menció expressa d'estar inclosos en la relació de béns protegits del POUM, caldrà l'informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona.

Aquest requeriment es reflecteix en l'apartat 3.5 de les fitxes.

Les intervencions en edificacions anteriors al segle XX i que afectin el subsòl s'hauran de realitzar amb control arqueològic.

En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica, caldrà atènyer-se a allò que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Segons la Disposició transitòria tercera del POUM, les masies incloses en la relació de béns protegits del POUM, mentre que no s'hagi aprovat el Pla especial del catàleg de patrimoni, podran ser objecte d'obres de conservació i consolidació, però no d'ampliació, ni d'augment de volum.

En els expedients de sol·licitud de llicència d'obres de les edificacions o conjunts, en els quals el seu estat actual representi una reconstrucció volumètrica general o parcial, caldrà incorporar-hi un estudi d'impacte i integració paisatgística informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

Aquest requeriment es reflecteix en l'apartat 3.5 de les fitxes.

En totes les construccions situades en zona d'afectació de carreteres, s'haurà de complir la normativa sectorial corresponent, Llei i Reglament general de carreteres.

En totes les construccions situades en zona d'afectació de costes, s'haurà de complir la normativa sectorial corresponent.

Les edificacions situades en terrenys forestals han d'incloure les mesures de prevenció d'incendis forestals previstes a la normativa sectorial vigent, inclosa la franja de protecció de 25 metres d'amplada, amb les característiques de l'annex 2 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

La normativa bàsica de prevenció d'incendis forestals és el Decret 64/1995.

Es recomana que les construccions segueixin les especificacions del Codi tècnic de l'edificació, pel que fa a les distàncies de protecció dels edificis.

Es recomana, també, que, quan s'adaptin els camins i aparcaments d'algunes construccions, es compleixin les mesures d'aproximació als edificis recollides al Codi tècnic de l'edificació.

Els projectes de reconstrucció, reconversió d'antiga edificació o d'obres de gran rehabilitació hauran d'incorporar els paràmetres ambientals que estableix el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Els projectes d'actuacions d'interès públic que es puguin promoure en edificacions del catàleg ubicades dins LIC (Llocs d'importància comunitària) o ZEPA (Zona d'especial protecció per a les aus) de Natura 2000 s'hauran de sotmetre al procediment de decisió prèvia sobre l'avaluació ambiental que correspongui en funció de les seves determinacions.

Es recomana, per a totes les edificacions situades a menys de 500 metres de l'establiment de REPSOL Butano SA, que segueixin les mesures de protecció de la Resolució IRP/971/2010, mentre que sigui possible.

S'hauran de complir els requeriments normatius referits a les mesures de prevenció d'incendis següents:

a) Disponibilitat d'hidrants d'incendis

La obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi queda determinada en la normativa que, tot seguit, es relaciona:

- Per a usos no industrials, la Secció 4 del document bàsic seguretat, en cas d'incendi del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçària d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

- La Instrucció tècnica complementària SP-120 defineix la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.

b) Condicions d'entorn i accessibilitat per a bombers

Cal tenir en compte la normativa tècnica següent:

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del document bàsic seguretat, en cas d'Incendi del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçària mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També, es determina que, en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament, permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un atzucac circular de 12,5 metres de radi.

c) Franja de protecció respecte de la forest

La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal s'estableix en:

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del document bàsic seguretat, en cas d'incendi del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació (CTE) i posteriors modificacions i correccions, determina que, en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada per separar la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal, així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure's a la mateixa franja.

Article 14 Separacions de les edificacions a camins

La separació mínima de les ampliacions, en cas de ser permeses, serà, com a mínim, de 25 metres a rieres i barrancs, de 5 metres a camins i senders, i de 18 metres als vials de la xarxa bàsica municipal.

Les construccions que es trobin dins la zona de protecció viària de camins locals i carreteres municipals (plànol 02 ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA) podran ser objecte d'obres de reforma i canvi d'ús, en els termes expressats en aquest Pla especial, però no d'ampliació dins la zona protegida.

En les construccions situades dins les zones d'influència de les carreteres de la Generalitat, qualsevol actuació necessitarà un informe favorable de la Direcció General de Carreteres de la Generalitat.

Article 15 Construccions situades en zona d'influència de les rieres

Les intervencions en edificacions situades a menys de 100 metres de les vores de les rieres hauran de disposar d'un informe favorable de l'Agència catalana de l'aigua.

Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a la implantació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el Pla especial o per a l'execució d'obres dins la franja de 100,00 m d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'article 6 del text refós de la Llei d'aigües, aprovat pel RDL 1/2001, de 20 de juliol, requeriran l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i inclouran l'avaluació dels riscos d'inundació i la determinació, si cal, de les mesures constructives de protecció passiva corresponents, a partir d'un estudi annex subscrit per un tècnic competent. Aquest estudi s'adaptarà a les "Recomanacions tècniques per els estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003) i l'aplicació de la directiva de l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme i els criteris tècnics aprovats pel Consell d'administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 28 de juny de 2001, i modificats el 17 de juliol de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric de les zones inundables.

Correspon a l'Agència catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts en el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i a 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 a l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi i l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100,00 m d'amplada al costat de les lleres públiques, que correspon a la zona

de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'article 6 del text refós de la Llei d'aigües, aprovat pel RDL 1/2001, de 20 de juliol.

Article 16 Condicions generals de les edificacions

La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats (article 50.3 del DL 1/2010, modificat per l'article 15 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han de ser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats (article 51 del DL 1/2010).

Els augments de volum, en el cas que s'admetin expressament en la fitxa, respectaran els valors arquitectònics de l'edificació existent i es duran a terme, sempre que siguin necessaris per a la seva funcionalitat i es demostrï que l'increment de volum no perjudica els elements objecte de protecció.

Tenint en compte que l'objectiu del Pla especial és la rehabilitació i la recuperació dels volums preexistents de l'assentament, les ampliacions en el cas que s'admetin, expressament, a cada fitxa queden limitades a la mínima imprescindible, per tal que l'edificació s'adapti a un nou ús admès.

Cal prioritzar l'ampliació a través de la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal, i evitar, al màxim, les noves ocupacions.

En cada fitxa, s'especifica si és possible l'ampliació, el percentatge màxim i les condicions.

Queden específicament prohibits els cossos afegits que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.

El sostre edificat i el volum preexistents s'hauran de justificar mitjançant l'aixecament de plànols al qual es fa referència en l'article 13.

En les obres, els murs preexistents s'hauran de consolidar i, en cap cas, s'admet el seu enderroc total i posterior aixecament amb nova fonamentació. La recuperació s'haurà de realitzar amb tècniques constructives pròpies de la rehabilitació.

Com a criteri general, i sense perjudici del que es determini a cada fitxa, els materials d'acabats que s'utilitzin per a la rehabilitació de façanes i cobertes seran els tradicionals.

Els cossos annexos adossats o aïllats, complementaris de l'edificació principal, als quals es fa referència en la descripció i/o es grafien en les fitxes, no poden ser objecte de rehabilitació individualitzada, si abans no s'ha rehabilitat l'edifici principal.

Els annexos han d'estar vinculats a l'edificació principal i, en cap cas, poden ser rehabilitats per a l'ús d'habitatge en les edificacions en què no s'admet la divisió horitzontal.

Les ampliacions, quan siguin possibles, han de tenir les característiques pròpies de l'àmbit territorial on s'emplacin.

Article 17 Façanes

Caldrà mantenir la tipologia de les obertures i dels tancaments existents.

Els materials seran coherents amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el seu entorn.

Les façanes s'acabaran amb algun dels tipus de tractament següent:

- a) Carreus de pedra del país.
- b) Estucats llisos o esgrafiats.
- c) Arrebossats tenyits o pintats llisos o formant relleus.
(Es prohibeixen els arrebossats amb morter de ciment sense tenyir o pintar)
- d) Paredat comú de pedra del país
- e) Es deixaran vistos els elements de pedra ornamental existents com ara dovelles, llindes, brancals, etc. que formin part de l'edificació original.

Article 18 Cobertes

- a) Les cobertes seran de teula ceràmica àrab, de color palla, terrós o envellit (es prohibeixen les teules de color vermell, blanc o negre).
- b) Són excepció de l'apartat anterior les eixides existents que s'hauran de pavimentar amb algun dels materials següents: paviment ceràmic sense esmaltar, fusta o pedra sense polir.
- c) Per damunt de la teulada, no es permet cap cos d'edificació, ni la instal·lació de dipòsits d'aigua, o altres serveis, a excepció de les antenes i de les xemeneies.
Es procurarà agrupar les sortides de gasos i fums en una única xemeneia.
- d) Les plaques solars es col·locaran en llocs on l'impacte visual sigui mínim.
En cap cas, es col·locaran a la coberta de l'edificació.

Article 19 Colors

Els colors dels paraments de les masies respectaran els originals, en cas que aquests siguin comprovables; en altres casos, els colors seran coherents amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el seu entorn.

Article 20 Criteris de materials i elements d'ofici

- a) Canals: es podran col·locar canals de desguàs o no. En el cas de col·locar-ne, podran ser de ceràmica vidrada, d'aram, de coure o zinc i de forma semicircular o motllurada.
- b) Baixants: els baixants podran ser de coure, de zinc, tubs d'acer o fosa i ceràmics.
- c) Balcons: només, es podran fer balcons sense volats. En els volums existents, es podran mantenir els existents.
- d) Baranes: les baranes es realitzaran amb els mateixos materials i formes que les existents. En un altre cas, es formaran amb barrots verticals de ferro laminat de secció circular o quadrada, suportats, superiorment i inferiorment, per un passamà del mateix material.
No es permeten les baranes d'alumini.
- e) Tancaments secundaris exteriors. (Portes, finestres, balconeres...): seran preferentment de fusta pintada o envernissada de color fosc. No es permeten les fusteries de PVC, ni d'alumini de colors plata, blanc o colors estridents.

Article 21 Entorn de l'edificació

Qualsevol intervenció en les masies catalogades respectarà i preservarà el caràcter rústec de l'entorn.
Caldrà garantir els serveis, l'accés i l'estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús.

Els projectes hauran d'incorporar les actuacions que es pretenen realitzar a l'entorn immediat de la masia, l'adequació dels accessos i els serveis i valorar-ne l'impacte i la integració.

Es tindrà especial cura amb les parets de pedra seca existents a l'entorn de la masia, que s'hauran de conservar i restaurar.

Caldrà respectar la vegetació autòctona. Les propostes de nova vegetació s'hauran de justificar en el projecte.

En tot cas, caldrà complir les determinacions dels articles, 249, 250, 251, 252 i 253 del POUM

- Article 249 Condicions generals per a la protecció i preservació del sòl en els paisatges rurals

- Article 250 Residus

- Article 251 Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics

- Article 252 Camins rurals

- Article 253 Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat.

Pel que fa a les tanques, la seva construcció, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc.

En tot cas, s'hauran de sotmetre a les especificacions de l'article 254 del POUM (Regulació general dels tancaments de finques).

Article 22 Regulació de les activitats

L'exercici de qualsevol activitat s'haurà de tramitar d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Si es tracta de rehabilitar alguna construcció catalogada, de forma que comporti l'adequació a alguna de les activitats turístiques reglamentades, abans d'atorgar-se la corresponent llicència, s'haurà d'haver obtingut l'informe favorable del Departament corresponent, d'acord amb la normativa sectorial vigent.

En el projecte tècnic annex de l'activitat, hi hauran de constar, com a documentació complementària, les característiques dels enllumenats exteriors d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn (article 10) o la que, en el seu moment, la substitueixi.

Totes les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior i interior s'adequaran, pel que fa a la contaminació lumínica, als llistats i condicions que estableix la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i a les disposicions reglamentàries (Decret 82/2005 de 3 de maig) o municipals que en desplegament seu es dictin, o les lleis que en el seu moment les substitueixin.

Els projectes que amplii o modifiquin els usos que desenvolupa aquest Pla especial establiran les correctes infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus residencials, d'acord amb les determinacions de la legislació vigent en matèria de residus.

Es contractarà la gestió de residus en demanar la llicència d'obres, i estaran sotmesos a les disposicions del RD 105/2008, Regulador de la producció i gestió de residus de construcció i demolició o a les que, en el seu moment, les substitueixin.

El projecte contemplarà una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva dels residus, que pugui generar les activitats que, en ells, s'hi realitzin.

L'eliminació de residus no susceptibles de vaporització es durà a terme en plantes degudament legalitzades. Els productes de residus de nova implantació hauran de justificar la gestió d'aquests en el tràmit per a la concessió de la corresponent llicència d'activitat.

Cal que les construccions que no tinguin ús residencial revisin la seva afectació per part del Decret 82/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Article 23 Energies alternatives

Es potenciarà l'ús d'energies alternatives, especialment en llocs on la xarxa convencional sigui de difícil compatibilitat amb l'entorn.

En el cas de preveure plaques solars, es procurarà col·locar-les separades de l'edificació i protegides per vegetació, de forma que minvi el seu impacte visual, però no el seu rendiment energètic.

Article 24 Xarxes de subministrament de serveis

Els nous subministraments elèctrics, de telecomunicacions, o les seves modificacions, es preveu que es realitzin de forma soterrada. Excepcionalment, en els casos de distàncies superiors als dos quilòmetres, si es justifica la dificultat de soterrar la xarxa per problemes de creuament de recs o altres, es podrà fer de forma parcialment aèria.

El soterrament de xarxes es procurarà realitzar sota camins o espais públics, per tal de facilitar-ne el seu manteniment.

Les noves instal·lacions comportaran la supressió de les existents.

En tot cas, les actuacions necessàries per a la implantació de xarxes de subministrament energètic, de telecomunicacions i d'aigua es regulen en els articles 48 (modificat per l'article 13 de la Llei 3/2012) i 49 (modificat per l'article 14 de la Llei 3/2012) del DL 1/2010 i 57 del RLU, en tot allò que no la contradigui.

S'hauran de tenir en compte les determinacions dels articles: 14 del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del parc natural de Cap de Creus; 2.19 del Pla territorial parcial de les comarques gironines i 2.7 de les directrius del paisatge del Pla territorial parcial de les comarques gironines.

En el cas de línies de subministrament elèctric mitjançant conductors aeris, cal que la instal·lació segueixi la normativa de referència, pel que fa al tractament de la vegetació a la zona d'influència de les línies elèctriques, Decret 268/1996, de 23 de juliol.

Article 25 Regulació paisatgística

S'hauran de complir les determinacions dels articles 249, 250, 251, 252 253 i 254 del POUM.

- Article 249 Condicions generals per a la protecció i preservació del sòl en els paisatges rurals
- Article 250 Residus
- Article 251 Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics
- Article 252 Camins rurals
- Article 253 Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat
- Article 254 Regulació general dels tancaments de finques

Article 26 Divisió horitzontal

S'admet la divisió horitzontal (article 50 apartat 3 de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 15 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme) en determinades edificacions, quan es justifiqui la necessitat, i 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 350 m² per al primer habitatge (principal), i de 150 m² la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, es 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.

En aquest Pla especial, només es permet la divisió horitzontal en les masies situades en zones del SNU en què el POUM admet l'ús d'habitatge familiar i en les que la seva superfície permet complir les condicions anteriors.

En l'apartat 3.4 CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ de les fitxes de les construccions catalogades, s'especifica si s'admet o no la divisió horitzontal.

No es permet la divisió horitzontal en les edificacions catalogades en l'annex 2

Article 27 Àmbit de les determinacions d'aquest Pla especial

Les determinacions normatives d'aquest Pla especial seran d'aplicació a les edificacions que consten a les fitxes de l'annex 1 i l'annex 2.

Article 28 Restes de masies i cases rurals

En l'annex 3 d'aquest Pla especial, es descriuen les restes de masies i cases rurals que no compleixen els criteris fixats pel Pla per a ser susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, segons les determinacions de l'article 47.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 15 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Quan les restes d'aquestes edificacions es trobin situades en finques dedicades, de manera fefaent, a activitats agrícoles, forestals o de ramaderia extensiva, es podran rehabilitar únicament per a aquests usos, seguint les determinacions del POUM, de la Llei d'urbanisme i del seu Reglament.

Únicament, es podrà intervenir en planta baixa i una superfície útil màxima de 20 m².

La rehabilitació es realitzarà amb el mateix material i acabat que les restes existents.

L'alçària màxima serà de 3,50 m en el punt més alt, amb coberta inclinada de teula amb un pendent entre el 25% i 30%. S'admet, també, la coberta plana amb acabat de grava o enjardinada.

Article 29 Construccions preexistents destinades a habitatge

Les edificacions destinades a habitatge, de construcció més recent, no incloses en el Catàleg (annex 4), situades en sòl no urbanitzable, se subjecten a les especificacions de la Disposició transitòria sisena i a l'article 56 del Decret

305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, a les disposicions transitòries primera i quarta del POUM i a les determinacions del POUM en cada zona.

En les dades de les edificacions identificades, es fa constar la referència cadastral, l'adreça, les coordenades UTM, l'ús, els números d'expedients relacionats, la qualificació del sòl, una fotografia aèria i fotografies.

En l'apartat d'expedients relacionats es fa constar amb les lletres LL.O., si s'ha localitzat la llicència municipal d'obres.

Article 30 Altres construccions preexistents

Les edificacions de construcció més recent, no incloses en el Catàleg, situades en sòl no urbanitzable (annex 5), se subjecten a les especificacions de les Disposició transitòria setena i a l'article 56 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, a les disposicions transitòries primera i quarta del POUM, i a les determinacions del POUM en cada zona.

En les dades de les edificacions identificades, es fa constar la referència cadastral, l'adreça, les coordenades UTM, l'ús, els números d'expedients relacionats, la qualificació del sòl, una fotografia aèria i fotografies.

En l'apartat d'expedients relacionats es fa constar amb les lletres LL.O., si s'ha localitzat la llicència municipal d'obres.

Les edificacions incloses dins les zones 13.1s i 13.2s, que ja contemplen usos i activitats preexistents, es regulen per la normativa específica del POUM.

Article 31 Edificacions en sòl no urbanitzable subjectes a Pla especial

Les edificacions, situades en sòl no urbanitzable (clau 16.5 Jòncols, Montjoi, Pení i Perafita - 16.3 la Pelosa - C1-PN Falconera), incloses dins els sectors delimitats per plans especials en sòl no urbanitzable, es regiran per les determinacions del POUM i dels plans especials urbanístics que es redactin.

Els plans especials urbanístics previstos que tinguin l'àmbit d'ordenació inclòs totalment o parcialment dins d'un LIC (Llocs d'Importància Comunitària) o ZEPA (Zona d'especial protecció per a les aus) de Natura 2000 s'hauran de sotmetre al procediment de decisió prèvia sobre avaluació ambiental que correspongui en funció de les seves determinacions.