

DILIGÈNCIA per fer constar que aquest plec forma part de l'expedient del Text refós del Pla especial del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable de Roses, verificat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 23 de desembre de 2013.

Roses, 9 de gener de 2014

Elisabet Abad Grabulós
Cap del Departament Jurídic Administratiu
de l'àrea d'Urbanisme

Ajuntament de Roses

Servei d'Urbanisme de Girona
1er. exemplar

2013/50998-TR

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de 13 JUNY 2013
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 11 FEB. 2014

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



AJUNTAMENT DE ROSES

PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

TEXT REFÓS

SETEMBRE DE 2013

ÍNDEX

CAPÍTOL I: MEMÒRIA

- 1.1 INTRODUCCIÓ
- 1.2 OBJECTE DEL PLANEJAMENT
- 1.3 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT
- 1.4 PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ
- 1.5 MARC URBANÍSTIC LEGAL
- 1.6 INFRASTRUCTURES EXISTENTS
- 1.7 CRITERIS ADOPTATS

CAPÍTOL II: NORMES URBANÍSTIQUES**2.1. DISPOSICIONS GENERALS****2.1.1. NATURALESIA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA**

- Article 1. Naturalesia
- Article 2. Àmbit territorial
- Article 3. Vigència
- Article 4. Obligacions
- Article 5. Interpretació del Pla
- Article 6. Determinacions del Pla

2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**2.2.1. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA**

- Article 7. Classificació i qualificació
- Article 8. Parcel·lacions urbanístiques i segregacions

2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL

- Article 9. Sistema d'actuació

2.2.3. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL

- Article 10. Determinacions gràfiques
- Article 11. Regulació dels usos
- Article 12. Fitxes urbanístiques
- Article 13. Llicències urbanístiques
- Article 14. Separacions de les edificacions a camins
- Article 15. Construccions situades en zona d'influència de les rieres
- Article 16. Condicions generals de les edificacions
- Article 17. Façanes
- Article 18. Cobertes
- Article 19. Colors
- Article 20. Criteris de materials i elements d'ofici
- Article 21. Entorn de l'edificació
- Article 22. Regulació de les activitats
- Article 23. Energies alternatives
- Article 24. Xarxes de subministrament de serveis
- Article 25. Regulació paisatgística
- Article 26. Divisió horitzontal
- Article 27. Àmbit de les determinacions del present Pla especial
- Article 28. Restes de masies i cases rurals

- Article 29. Construccions preexistents destinades a habitatge
- Article 30. Altres construccions preexistents
- Article 31. Edificacions en sòl no urbanitzable subjectes a Pla especial

ANNEX 1 FITXES DE MASIES I CASES RURALS CATALOGADES

- 01 TORRE DEL SASTRE
- 02 MAS MARÉS
- 03 MAS MONTJOI DE BAIX
- 04 MAS MONTJOI DE DALT
- 05 MAS PALOU
- 06 MAS BERTA
- 07 MAS PAIRET
- 08 MOLÍ DEL MAS COLL
- 09 MAS PUIGMIRAT
- 10 MAS COLL
- 11 MAS DE L'ALSEDA
- 12 MAS DELS ARBRES
- 13 MAS D'EN BECH
- 14 MAS PERAFITA
- 15 MAS ROMANYACH
- 16 MAS D'EN CAUSSA
- 17 MAS D'EN JUST
- 18 MAS D'EN NEGRE

**ANNEX 2: FITXES DE CONSTRUCCIONS ANTERIORS A L'ENTRADA EN VIGOR DEL PRIMER INSTRUMENT DE PLANEJAMENT CATALOGADES**

- 01 HABITATGE A LA ZONA DE CALA CALITJÀS
- 02 CASA CAMPRUBÍ / GALÍ
- 03 HABITATGE A MONTJOI
- 04 EDIFICACIÓ ANTIC MAS GLASELL
- 05 ANTIC EDIFICI DE TELECOMUNICACIONS DEL PENÍ

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****PLÀNOLS DE SITUACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE IDENTIFICADES****PLÀNOLS DE SITUACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE CATALOGADES**

TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE ROSES

El present text refós del Pla Especial del Catàleg de Construccions en Sòl No Urbanitzable de Roses incorpora les prescripcions de l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 13 de juny de 2013.

CAPÍTOL I: MEMÒRIA**1.1 INTRODUCCIÓ**

La redacció del present Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals ve imposada per les determinacions de l'apartat 2 de l'article 247 del Títol 6, Capítol 1, Secció 1 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses en el que s'especifica textualment: *"El Pla imposa la redacció d'un Pla especial que haurà de desenvolupar el llistat d'identificació de masies i cases rurals (Document 6.2) susceptibles de reconstrucció i/o rehabilitació segons el que estableixen els articles 47 i 50 LU"*

Aquest Pla especial urbanístic està regulat per l'article 67 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010) modificat per l'article 24 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme el qual estableix en el seu apartat 1 que en desenvolupament del les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per assolir les finalitats següents: ...g) la identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a que fan referència els articles 47.3 i 50.

El sòl no urbanitzable del municipi de Roses ocupa una superfície de 37.672.062,10 m² i compren el sector més meridional de la península de Cap de Creus. Una part del Parc natural del Cap de Creus i també dels Aiguamolls de l'Empordà se situen dins els seus límits. La major part està format per les muntanyes del vessant sud-oriental de la serra de Rodes i per la plana situada al nord de la vila.

L'agricultura es limita a petites zones de regadiu de la plana i oliveres, vinya, cereals i farratge al secà.

La vegetació està formada per bosc i matollar. La tala d'arbres i els incendis han fet desaparèixer el bosc originari.

En aquest marc natural s'hi troben situades masies i cases rurals, la major part deshabitades, i restes de masies i cases rurals situades estratègicament en valls, seguint el curs de rieres, en terres de conreu de la plana a prop de la vila i en zones planes dels sectors més accidentats.

També s'hi troben edificacions de construcció més recent, la major construïdes a partir de mitjans del segle XX.

1.2 OBJECTE DE PLANEJAMENT

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic és identificar les construccions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació en el municipi de Roses d'acord amb els articles 47.3 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; 50 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per l'article 15 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i 55 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en tot allò que no s'oposi a la Llei 3/2012.

1.3 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

El present Pla Especial es redacta per donar compliment a l'article 247 apartat 2, a l'article 258 i a la disposició transitòria Quarta del Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses així com a l'article

50 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010) 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 el que es determina que les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació han de ser identificades pel planejament general o especial en un catàleg específic i justificar les raons que determinen la preservació o si s'escau la recuperació.

El contingut d'aquest Pla:

- Ha de possibilitar la reconstrucció i la rehabilitació de masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- Ha de possibilitar la reconstrucció i la rehabilitació d'altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- Ha d'establir els criteris per a la seva rehabilitació o reconstrucció, de manera individualitzada i compatible amb les limitacions que siguin establertes pel planejament urbanístic i sectorial.

1.4 PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

El present pla especial és promogut per l'Ajuntament de Roses i es tramitarà com a planejament derivat instat pel POUM de Roses.

La redacció del document ha estat realitzada per Vilanova Arquitectes SCP. Josep Vilanova Brugués-E. Antoni Vilanova Brugués, amb la col·laboració de Gemma Vieyra Bosch, arqueòloga i Josep Maria Barris i Ruset, arxiver municipal.

La tramitació d'aquest Pla especial queda regulada en l'article 85 del DL 1/2010 modificat per l'article 31 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 109 del seu Reglament en tot allò que no s'oposi a la Llei 3/2012:

- Aprovació inicial per part de l'Alcalde-president.
- Exposició pública pel termini d'un mes, inserir l'edicta al BOP, i inserir l'edicta en un dels diaris de major difusió a la demarcació.
- Sol·licitar l'informe als Organismes afectats per raó de les seves competències sectorials.
- Aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament.
- Aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Informes que s'hauran de sol·licitar:

- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural
- Departament de Territori i Sostenibilitat-Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental
- Agència Catalana de l'Aigua
- Departament de Territori i Sostenibilitat-Servei de Paisatge
- Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació-Direcció General del Patrimoni Cultural
- Departament d'Empresa i Ocupació
- Departament de Territori i Sostenibilitat-Servei Territorial de Carreteres
- Institut Geològic de Catalunya
- Parc natural del Cap de Creus-Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà



1.5 MARC URBANÍSTIC LEGAL

El marc urbanístic legal ens ve donat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme en tot allò que no s'oposi a la Llei; Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010; l'Acord de 20 de juny de 2006 del Govern de la Generalitat pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del parc natural de Cap de Creus; el Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns (en fase de modificació) i el Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses aprovat definitivament per la CTU de Girona l'11 de febrer de 2010, conformitat al Text refós en data 2 de juny de 2010 i publicat al DOGC núm. 5682 de data 30 de juliol de 2010 (El POUM incorpora la delimitació del Parc Natural del Cap de Creus, la del Parc natural dels aiguamolls de l'Empordà i les determinacions del Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes).

El present Pla especial compleix les determinacions del planejament territorial i urbanístic.

1.6 INFRASTRUCTURES EXISTENTS

En relació als accessos als diferents masos, es produeixen normalment per pistes de sauló i grava, en alguns casos en mal estat.

En relació al subministrament d'energia elèctrica, no tots en disposen.

L'existència o no d'aquest servei s'especifica en cada fitxa.

Els nous subministres o les seves modificacions es preveu que es realitzin de forma soterrada, excepte en els casos de distàncies superiors als dos quilòmetres on si es justifica la dificultat de soterrar la xarxa per problemes d'encreuament de recs o altres, es podrà fer de forma parcialment aèria. Caldrà contemplar com a primera alternativa els sistemes de generació autònoms.

En relació al subministrament d'aigua potable, generalment prové de pous existents en la finca. Caldrà tenir l'anàlisi de potabilitat de l'aigua i la instal·lació necessària per la seva cloració, o si cal altres sistemes de potabilització.

En cas de trobar-se a prop del sòl urbà o de la canalització pública d'aigua potable, es procurarà disposar de subministrament públic.

En relació al sistema de depuració d'aigües, generalment es disposa de sistemes de fosses sèptiques. Quan es realitzi un canvi d'ús o ampliació caldrà justificar l'abocament i en cas de ser insuficient, realitzar les millores pertinents.

Correspon a l'Agència catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per 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 l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi.

En relació a la xarxa de telecomunicacions, normalment es disposa de xarxa aèria en cas de ser necessari ampliacions es procurarà realitzar-la de forma soterrada, o bé sense fils.

1.7 CRITERIS ADOPTATS

En l'article 47.3 del Decret Legislatiu, modificat per l'article 12 de la Llei 3/2012, es determina que es permet, en sòl no urbanitzable, reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui

preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.

L'article 50.2 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, del 22 de febrer, estableix que el planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. de la Llei.

El catàleg estableix dos blocs, d'acord amb 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, del 22 de febrer:

47.3 a) Masies i cases rurals.

47.3 b) Construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general. Pla General d'Ordenació Urbana de Roses. Aprovat definitivament el dia 29 de juny de 1961. S'han exclòs d'aquest bloc les edificacions que el POUM incorpora dins sectors sotmesos a la redacció d'un Pla especial.

Pel que fa referència a l'article 47.3 c) Construccions rurals en desús:

No s'han detectat construccions rurals en desús amb impacte ambiental o paisatgístic negatiu amb possibles usos compatibles amb les determinacions del POUM

Per el bloc de masies i cases rurals, addicionalment es tindran en compte el criteris que s'anomenen a continuació.

1) Arquitectònicament, caldrà tenir en compte una sèrie de paràmetres:

- ♦ Caldrà conèixer la planta sencera del cos principal de la masia.
- ♦ Caldrà que els elements que es conservin permetin recuperar el volum original.
- ♦ Caldrà que conservin la major part o, en qualsevol cas, els trets definitoris i característics dels elements estructurals (parets de càrrega, portes, finestres, murs de contenció, voltes, escales, etc.) de l'habitatge i conservi al menys dues parets formant angle d'alçada mínima 2 metres i/o indicis de la coberta.
- ♦ Els vestigis aparents mesurables han de tenir una superfície mínima de 75 m2.
- ♦ La implantació topogràfica ha de ser adequada.
- ♦ L'accés preexistent ha de ser adequat al trànsit rodad.

2) Un altre criteri és la valoració dels serveis d'infraestructura. S'haurà de tenir en compte i valorar la manca d'accessos, la necessitat de construir línies elèctriques, xarxes de subministrament d'aigua, gas, telèfon o qualsevol altra instal·lació que provoqui un impacte mediambiental en el territori.

3) Caldrà tenir en consideració el que s'estableix el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del parc natural de Cap de Creus, el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i el Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns, per incloure una masia o casa rural en aquest catàleg específic i en els usos admesos.

4) En qualsevol cas les edificacions hauran de ser anteriors a l'any 1956

CAPÍTOL II: NORMES URBANÍSTIQUES**2.1. DISPOSICIONS GENERALS.****2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.****Article 1. Naturalesa.**

Aquest Pla té la condició de Pla Especial del Catàleg de Construccions en Sòl No Urbanitzable i respecte 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, del 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, del 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 del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i es 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 tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el POUM de Roses.

Les edificacions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació amb les determinacions dels present Pla especial són les que consten en els annex 1 i 2.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions del present Pla especial es despleguen en els següents documents:

- 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 al POUM de Roses, amb la classificació de sòl no urbanitzable.

El Pla qualifica les següents zones:

- 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 que 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 és admissible 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 del present 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 del present Pla especial del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable de Roses estan contingudes als 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 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 i consta el plànol de situació, un croquis amb mides aproximades i fotografies.

Article 11. Regulació dels usos.

El present Pla especial s'ajusta en quan 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 el Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses.

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

Habitatge familiar

- Usos artesanals: s'admeten vinculats a l'habitatge familiar, en el ben entès 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 qualsevol 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 és admissible si es disposa d'un sostre mínim de 1.000 m². No s'admeten hotel apartament ni els usos d'hotel en condomini.

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

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 lúdicoformatius.

Desenvolupament rural: s'admeten aquelles activitats de formació, capacitació 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 usos admesos de cada fitxa.

A més del 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, envasat 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.

El present 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



TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE ROSES

- 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 preservació3 Determinacions normatives

- 3.1 Volumetria original
- 3.2 Vols 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'emplaçamentOrtofotomapaCroquis amb cotes aproximadesFotografies

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



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 (art. 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 el que es justifiqui la superfície i el volum pre-existents.

Els projectes hauran d'incorporar escrita i gràficament la documentació necessària per tal de poder avaluar el compliment de les determinacions del present 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, del 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, del 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 d'ésser 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'esmentat informe 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 llicència municipal.

Els canvis d'ús han d'ésser 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 bens 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 al 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 bens protegits del POUM, mentre 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.

Article 13. Llicències urbanístiques

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

En els expedients de sol·licitud de llicència d'obres de les edificacions o conjunts en els que 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 és 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 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 en tant que sigui possible.

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

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 alçada 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 alçada 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 cul de sac 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 separant 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.

Les 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 el present 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 precisarà d'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'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 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 per 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



TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DE ROSES

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 al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per 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 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'art. 6 del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol.

Article 16. Condicions generals de les edificacions.

La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats (art.50.3 del DL 1/2010, modificat per l'article 15 de la Llei 3/2012, del 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 (art. 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, evitant al màxim les noves ocupacions.

En cada fitxa s'especifica si es 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 que 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 sens 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 annexes 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 annexes han d'estar vinculats a l'edificació principal i en cap cas poden ésser rehabilitats per a l'ús d'habitatge en les edificacions en les que 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:

- Carreus de pedra del país.
- Estucats llisos o esgrafiats.
- Arrebossats tenyits o pintats llisos o formant relleus.
(Es prohibeixen els arrebossats amb morter de ciment sense tenyir o pintar)
- Paredat comú de pedra del país
- 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.

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

- 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, ó zenc i de forma semicircular ó motllurada.
- Baixants: Els baixants podran ser de coure, de zenc, e-tubs d'acer o fosa i ceràmics.
- Balcons: Només es podran fer balcons sense volats. En els volums existents es podran mantenir els existents.
- Baranes: Les baranes es realitzaran amb els mateixos materials i formes que les existents. En altre cas es formaran amb barrots verticals de ferro-laminat de secció circular o quadrada, suportats superior e inferiorment per un passamà del mateix material.
No es permeten les baranes d'alumini.
- Tancaments secundaris exteriors. (Portes, finestres, balconeres...): Seran preferentment de fusta pintada o vernissada 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 en 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 qualsevol cas caldrà complir les determinacions dels articles, 249, 250, 251, 252 i 253 del POUM

- Art 249 Condicions generals per a la protecció i preservació del sòl en els paisatges rurals
- Art 250 Residus
- Art 251 Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics
- Art 252 Camins rurals
- Art 253 Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat

Pel que fa referència 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 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 referència 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.

El projectes que amplii o modifiquin els usos que desenvolupa el present 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 al demanar la llicència d'obres, estant sotmesos a les disposicions del RD 105/2008, Regulador de la producció i gestió de residus de construcció i demolició o el que en el seu moment el substitueixi.

El projecte contemplarà, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva del residu, que puguin 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 haurà 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 compatibilització 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 subministres 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.

- Art 249 Condicions generals per a la protecció i preservació del sòl en els paisatges rurals
- Art 250 Residus
- Art 251 Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics
- Art 252 Camins rurals
- Art 253 Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat
- Art 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 se'n justifiqui la necessitat, i amb les següents condicions:

- Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
- 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, requerirà un PEU.
- 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 el present Pla especial només es permet la divisió horitzontal en les masies situades en zones del SNU en les que 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 del present Pla especial.

Les determinacions normatives del present 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 del present 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, del 22 de febrer.

Quan les restes d'aquestes edificacions es trobin situades en finques dedicades fefaentment 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'alçada 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 és 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 és 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 el seu àmbit d'ordenació inclòs total 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.

Roses, setembre de 2013

VILANOVA ARQUITECTES SCP

Josep Vilanova Brugués

E. Antoni Vilanova Brugués

