

II- NORMATIVA

Art.1 Tramitació de les llicències urbanístiques

Art. 1.1.- Per la tramitació de les llicències urbanístiques es seguirà el procediment establert en els art. 47, 48, 49, 50 i 51 del Decret Llei 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Art. 1.2.- Per les Masies o Cases rurals catalogades en aquest Pla Especial al projecte arquitectònic s'hauran d'incorporar en el projecte arquitectònic les següent documentació:

- descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar.
- descripció dels accessos actualment existents i dels previstos.
- concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (tanques, sòl, etc...).
- justificació de la minimització de l'impacte ambiental.

Art. 1.3.- Per l'obtenció de les llicències urbanístiques caldrà complir la normativa relativa a la prevenció d'incendis forestals (Decret 64/1995, de 7 de març).

Art.1.4.- A les edificacions i ruïnes situades en terrenys forestals que siguin objecte de reconstrucció o rehabilitació són d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis forestals contingudes a l'art.3 de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

Art. 1.5- Les rehabilitacions que comportin la adequació de la casa a alguna de les activitats turístiques reglamentades, serà necessari que abans d'atorgar-se la corresponent llicència s'obtingui informe favorable del Departament de Comerç, Consum i Turisme d'acord amb la normativa sectorial vigent.



Art. 1.6- La construcció d'accessos a les edificacions que no en disposen s'ha de condicionar a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Art. 1.7- L'activitat de turisme rural s'ha de tramitar d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i la seva normativa de desplegament.

Art. 1.8.- Les obres de rehabilitació, reconstrucció i ampliació de masies i cases rurals, així com la millora d'accessos i implantació de serveis que estiguin dins l'àmbit del parc natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, caldrà que s'ajustin a la normativa del Pla Especial del PNZVG.

Art. 2 – Actuacions admissibles

2.1.- S'admetrà la reconstrucció i rehabilitació i ampliació de les Masies i Cases rurals determinades als art.6 d'aquest Pla Especial Urbanístic (edificacions sombrejades de color gris de cadascuna de les fitxes).

En les edificacions que estan afectades per la zona d'influència de la C-63 les actuacions admissibles restaran supeditades al que determini el Reglament General de Carreteres o la legislació aplicable en el moment de la sol.licitud corresponent llicència.

2.2.- Les edificacions amb ús habitatge autoritzades abans de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme a l'empara del planejament urbanístic general que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'esmentada llei, determinades a l'art.7 d'aquest Pla Especial Urbanístic, podran romandre sobre el territori si el planejament no ho impedeix en tant no s'hagin de refer llurs fonaments i parets mestres.

Art. 3.- Condicions d'ús

3.1.-Els usos admesos a les masies i cases rurals determinades a l'art. 6 d'aquest Pla Especial Urbanístic, seran els d'habitatge familiar, establiment hoteler amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament, residència col.lectiva, establiment de turisme rural o d'activitats d'educació en el lleure. L'autorització d'obres i usos haurà de garantir en qualsevol cas la preservació del sòl no-

urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

Aquests usos només s'admetran a les edificacions principals, casa i cabanya (grafiades amb un sombrejat gris a les corresponents fitxes). La resta d'edificacions podran tenir usos complementaris al principal o agrícoles.

3.2.-Les edificacions amb ús habitatge autoritzades abans de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme a l'empara del planejament urbanístic general que no s'ajusten al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'esmentada llei, romandran en règim d'ús disconforme i consten relacionades a l'art.7.

3.3.- L'establiment d'usos i/o activitats a les edificacions dins l'àmbit del parc natural de la Zona volcànica de la Garrotxa, resta supeditada a la normativa del Pla especial del PNZVG.

3.4.- Es permetrà una divisió en propietat horitzontal de les masies i cases rurals determinades a l'art.6 d'aquest Pla Especial Urbanístic.

Es permetrà màxim 3 entitats o habitatges per cada conjunt edificatori catalogat (casa i cabanya) si la superfície útil d'aquest conjunt és superior a 450,00m². Això suposa l'admissió de fins a 3 entitats sempre que la superfície útil de les edificacions principals, casa i cabanya, sigui igual o superior a 450,00m²; de 2 si la superfície útil és igual o superior a 300,00m²; i de 1 habitatge si la superfície útil és inferior a 300,00m².

Art. 4.- Condicions d'edificació de les Masies i Cases Rurals

4.1.- Es permet la reconstrucció i la rehabilitació de les masies i cases rurals catalogades a l'art.6; aquesta haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, eliminant aquelles addicions i annexes que distorsionin la volumetria històrica.

4.2.- Les edificacions situades en sòl no urbanitzable catalogades a l'art.6 es podran realitzar les reformes necessàries per mantenir l'ús actual i els permisos pel Decret Llei 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Seràn susceptibles de rehabilitació aquelles construccions dels conjunts edificatoris catalogats que consten a les fitxes d'aquest Pla Especial i que no estan especificats a la pròpia fitxa com a fora d'ordenació.

4.3.- A les edificacions catalogades dins l'art.6 d'aquest Pla Especial d'acord amb els art.304.3 i 304.4c del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Feliu de Pallerols es podran realitzar ampliacions de les edificacions principals; ampliacions que en cap cas podran superar 300,00m² de sostre edificat total (m² existents + m² ampliats), inclosos tots els annexes directament vinculats a l'ús habitatge.

Les superfícies ampliades no podran computar als efectes de creació de nous habitatges.

4.4.- La reconstrucció de les ruïnes incloses a l'art.6 d'aquest Pla Especial s'haurà de realitzar sobre les restes existents, i no s'admet l'enderroc i la nova construcció d'aquestes.

4.5.- No s'admetrà en cap cas l'ampliació de les cabanyes.

4.6.- Les construccions annexes amb unes característiques constructives que distorsionin la tipologia pròpia de la zona es consideraran fora d'ordenació. La concessió de la llicència urbanística vindrà condicionada a l'enderroc previ d'aquestes.

4.7.- Condicions estètiques:

a.- Tan per les obres de rehabilitació com per les d'ampliació s'utilitzaran els materials, els sistemes constructius i la tipologia pròpies de la zona. Els acabats i colors hauran de garantir una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn. A les masies situades dins l'àmbit del del PNZVG aquestes condicions estètiques s'hauran d'ajustar a la normativa del Pla especial de la zona volcànica de la Garrotxa

b.-S'admetrà la fusteria metàl·lica, amb perfil·laria mate d'acord amb els colors els quals s'inclouen en l'annex 1. Les masies dins l'àmbit del PNZVG no es permetrà la utilització dels colors burdeus i verd inclosos a l'annex 1.

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 22 de desembre de 2010 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, promogut i tramès per l'Ajuntament de Sant Feliu de Pallerols, amb la incorporació d'ofici dels paràgrafs 1 i 2 de l'informe del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa de data 18 de novembre de 2008, referents a la regulació normativa de les ampliacions, o l'article 4 de la normativa del Pla especial urbanístic, que regula les Condicions d'edificació de les masies i cases rurals.

Girona, 22 de desembre de 2010


Govern de Catalunya
Departament de Política Territorial
La secretaria de la Comissió

Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

4.8.- En les masies catalogades dins l'art.6 d'aquest Pla Especial i situades dins l'àmbit del PNZVG en cap cas s'admetrà la compartimentació dels espais exteriors, ni la instal·lació a l'interior de la finca de tanques ni de cap altre element divisor destinat a independitzar espais d'ús exclusiu.

4.9.- Es recomana l'adopció d'energies renovables com a font energètica per als consums propis de l'habitatge, especialment en tots aquells àmbit que no disposin d'electrificació rurals; el projecte haurà de preveure mesures d'ecoeficiència d'acord amb el que estableix en aquest sentit el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris mediambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

4.10.- Per les separacions a carreteres de les edificacions catalogades a l'art.6 es complirà la legislació sectorial vigent. Caldrà tenir en compte el que especifica el Pla de Camins Municipal; en cas de no estar regulat la separació mínima d'aquestes edificacions a camins es fixa en 6.00m. de l'eix del camí.

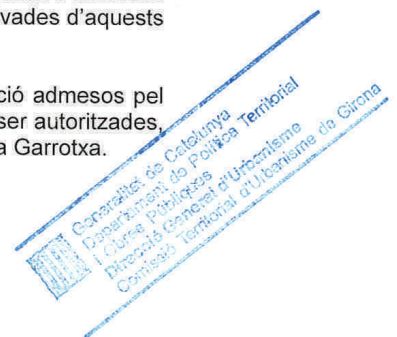
4.11.- La concessió de llicència d'obres vindrà condicionada per la millora de l'accessibilitat de l'edificació. La construcció d'accessos a les edificacions que no disposen accés per a vehicles restarà condicionada a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge d'acord amb l'art.12 del Decret 166/1998.

4.12.- Els projectes que es trobin en terrenys forestals hauran de justificar expressament la minimització de l'impacte ambiental de la reconstrucció de l'edificació així com de les obres d'infraestructura complementària previstes: línies elèctriques, pistes forestals, conduccions d'aigua i instal·lacions de tractament d'aigües residuals.

4.13.- Els titulars de les edificacions catalogades dins l'art.6 d'aquest Pla Especial podran disposar dels serveis urbanístics bàsics, aquests hauran de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl no urbanitzable. La dotació d'aquests serveis bàsics i d'altres complementaris correspondrà al titular de la finca.

4.14.- Les possibles ampliacions hauran de restar justificades per les raons que hagin determinat la reconstrucció o la rehabilitació de l'edificació. Les ampliacions d'edificacions en què s'admeti l'ús d'habitatge es limitaran aquells supòsits expressament admesos pels plans o pels catàlegs municipals corresponents. En cap cas no podran excedir-se les superfícies màximes derivades d'aquests instruments o del Pla especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

4.15.- No s'han d'admetre ampliacions en aquelles edificacions que haguessin fet ús dels percentatges d'ampliació admesos pel planejament vigent o anterior ni en aquelles, de construcció més recent, que haguessin esgotat, en el moment de ser autoritzades, els paràmetres màxims establerts pel planejament municipal o establerts pel Pla especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa.


Govern de Catalunya
Departament de Política Territorial
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Art.5.- Segregacions de finques

5.1.- En cas de necessitat de segregació de finca rústica amb la finalitat de rehabilitar i reconstruir les masies i cases rurals incloses en aquest Pla Especial, aquesta, quedarà regulada d'acord amb allò que estableix el Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, pel Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals.

5.2.- Als efectes de segregació de finques, d'acord amb l'art.22.1 de la Llei 6/1988, les finques forestals d'extensió igual o inferior a la unitat mínima forestal (25ha) tenen la consideració d'indivisibles. La divisió o segregació d'un terreny forestal només pot ésser vàlida si no dóna a lloc a parcel·les d'extensió inferior a 25 ha.