

CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL

Aquest Pla Especial està integrat per els següents documents:

- I- Memòria
- II- Normativa
- III- Catàleg de Masies i Cases rurals.
- IV- Annexes

Plànol d'emplaçament de les edificacions. Escala 1:10.000

I- MEMÒRIA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A L'ELABORACIÓ DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

ÀMBIT I OBJECTE DEL PLA ESPECIAL

El Pla Especial Urbanístic constitueix l'instrument de planejament urbanístic derivat, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística. L'àmbit són totes les masies i cases rurals del sòl no-urbanitzable del terme municipal de Castellfollit de la Roca

JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA ESPECIAL

Aquest document es tramita en consideració a l'encàrrec de data 11 d'octubre de 2004 de l'Ajuntament de Castellfollit de la Roca als Serveis Tècnics del Consell Comarcal de la Garrotxa, per l'elaboració del Pla Especial del Catàleg de masies i cases rurals del municipi.

El present document adapta les seves determinacions al que estableixen el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'Urbanisme i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Aquest Pla Especial Urbanístic es justifica degut a la indispensable necessitat del municipi d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Castellfollit de la Roca és un municipi de 1000 habitants i menys d'1 km² de superfície, fet que el converteix en un dels municipis més petits en extensió de Catalunya. El terme municipal està limitat per la confluència dels rius Fluvià i Toronell entre els quals s'aixeca l'espectacular paret basàltica.

El Catàleg vol regular i limitar les possibilitats d'edificació del sòl no urbanitzable, així com l'aparició d'activitats poc compatibles amb el paisatge, evitant la dispersió per tot el territori de determinats usos i a la vegada protegint les edificacions existents. Es considera convenient i prioritari preservar i respectar el volum edificat i possibilitar-ne la seva millora; s'admetran les ampliacions valorant cada proposta en la tramitació de la llicència d'obres.

EQUIP REDACTOR:

MariaTeresa Ercilla Sans, arquitecta, cap dels serveis tècnics

Anna Baldó Sánchez, arquitecta

Rafel Planas Mayolas, arquitecte tècnic

Assumpció Condinach Arrey, delineant

Carme Torrent Vila, administrativa

Olot, la Garrotxa, gener de 2010.

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 Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

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...).

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 contingues 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.- Per l'obtenció de les llicències urbanístiques en les edificacions situades a l'interior de del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa és preceptiu l'informe de la Junta de Protecció de la Zona Volcànica sens perjudici de l'informe del departament competent en matèria de medi ambient i els altres informes que resultin exigibles. S'entén per actuació qualsevol obra, divisió en propietat horitzontal així com obres que afectin l'exterior, l'accés o la implantació de serveis.

S'entén per edificació inclosa en l'àmbit del Parc, i per tant sotmesa a la normativa del Pla especial de la zona volcànica,aquells edificació que ho estigui considerant els límits del Parc vigents en cada moment.

Art. 1.6.- Les rehabilitacions que comportin la adequació de la casa a alguna de les activitats turístiques reglamentades, serà necessari que abans d'atorgar la corresponent llicència s'obtingui informe favorable del Departament de Comerç, Consum i Turisme d'acord amb la normativa sectorial vigent.

Art. 1.7.- 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. 1.8.- 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.1.9.- Les masies i cases rurals situades a la zona d'afectació de carreteres situades dins la zona de servitud de la GI-522 de Castellfollit de la Roca a C-26 de Sant Joan les Fonts (La Canya) hauran de donar compliment a la legislació sectorial corresponent, Llei i Reglament de Carreteres.

Art. 2 – Actuacions admissibles

2.1.- S'admetrà la reconstrucció i rehabilitació i ampliació de les masies i les cases rurals determinades a l'art.6 d'aquest Pla Especial Urbanístic.

En les edificacions que estan afectades per la dins la zona de servitud de la GI-522 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.

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, d'establiment hoteler amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament, d'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. L'establiment d'usos i/o activitats en les edificacions incloses en el Parc Natural de la Zona Volcànica resta supeditada a la normativa del Pla Especial de la zona volcànica de la Garrotxa.

3.2.- Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió en propietat horitzontal de les masies i cases rurals determinades a l'art.6 d'aquest Pla Especial, d'acord amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

En defecte de les limitacions del planejament urbanístic vigent, es permetrà una única divisió en propietat horitzontal per masia o casa rural catalogada, sempre i quan la superfície construïda de l'edificació principal sigui superior a 500m².

El nombre màxim d'habitatges permesos per cada masia o casa rural serà dos i aquests hauran de tenir una superfície construïda mínima de 90m²; per tant si el número d'habitatges existents i justificats és igual o superior a dos no es podrà realitzar la divisió de propietat horitzontal.

La divisió es tramitarà d'acord amb l'art. 50.3 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

3.3.- Les fitxes on no s'especifica el número d'habitatges s'entén que comprenen un únic habitatge.

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 relacionades a l'art.6 d'aquest Pla especial urbanístic. 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.

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

4.2.- Les masies i cases rurals determinades a l'art.6 d'aquest Pla especial urbanístic es podran realitzar les reformes necessàries per mantenir l'ús actual i els permisos per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les reformes únicament es podran realitzar als elements que formen part d'aquest catàleg.

4.3.-A les masies i cases rurals determinadas a l'art.6 d'aquest Pla Especial es podran realitzar ampliacions de l'edificació principal, es valorarà cada proposta en el procés de tramitació de la llicència d'obres. Aquestes ampliacions mai podran suposar la creació de nous habitatges.

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 pel catàleg. 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.

No s'han d'admetre ampliacions en aquelles edificacions que haguessin fet ús dels percentatges d'ampliació admesos pel planejament vigent o anterior.

En cap cas els volums i/o superfícies obtinguts en aplicació dels percentatges d'ampliació admesos podran computar als efectes d'assolir les superfícies mínimes per constituir un habitatge o per dividir horitzontalment. El nombre d'habitatges o divisions horitzontals possibles en un conjunt edificat es determinarà en les condicions inicials establertes.

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

4.5.- La reconstrucció de les ruïnes de masies i/o cases rurals relacionades a l'art. 6 d'aquest Pla Especial s'haurà de realitzar sobre les restes existents. No s'admetrà, en cap cas, l'enderroc i posterior reconstrucció de les ruïnes existents, qualsevol actuació haurà de contemplar incloure o incorporar les restes d'edificacions existents.

4.6.- Les construccions annexes amb unes característiques constructives que distorsionin la tipologia pròpia de la zona, es consideraran com un volum impropï. La concessió de la llicència urbanística vindrà condicionada previ a la millora, adequació o enderroc d'aquestes; es valorarà cada proposta en el procés de tramitació de la llicència d'obres.

4.7.- Les edificacions incloses al catàleg que es trobin a l'interior del Parc Natural de la Zona Volcànica qualsevol obra o actuació, inclosa la divisió horitzontal, resta supeditada a la normativa del Pla especial de la zona volcànica i ha de ser objecte d'informe de la Junta de Protecció. També resta supeditada a la normativa del Pla especial i a l'informe de la Junta de Protecció qualsevol obra o actuació als espais exteriors vinculats a l'edificació i totes les obres o actuacions relatives als accessos i serveis (línies elèctriques, instal·lacions d'energia solar, eòliques o similars, aprofitaments d'aigües, conduccions, instal·lacions de tractament d'aigües residuals, etc...)

4.8.- No s'admetran, en cap cas, la compartimentació dels espais exteriors, ni la instal·lació a l'interior de la finca de tanques ni de cap altre element divisori destinats a independitzar espais d'ús exclusiu.

4.9.- 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.

b.- S'admetrà la fusteria metàl·lica, amb perfilaria mate d'acord amb els colors els quals s'inclouen en l'annex 1.

c.- S'hauran d'ajustar a la normativa del Pla especial de la zona volcànica en les edificacions incloses al Parc Natural. No obstant això es considera, que cal descartar, d'entrada, la utilització dels colors bordeus i verd.

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

4.11.- Per les separacions de les edificacions catalogades en aquest Pla Especial a carreteres es complirà la legislació sectorial vigent. La separació mínima d'aquestes edificacions a camins es fixa en 6.00m. de l'eix del camí.

4.12.- 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.

4.13.- Els projectes que es trobin dins l'espai del PEIN de la Zona Volcànica de la Garrotxa o 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.

4.14.- Les masies catalogades, si durant el transcurs de futures obres, es localitzen restes d'interès arqueològic, caldrà comunicar-ho a la Direcció General del Patrimoni Cultural i s'estarà a que estableix la normativa vigent sobre el patrimoni arqueològic.

4.15.- Totes les masies i cases rurals situades a la zona d'afectació de carreteres tenen l'obligació de la legislació sectorial corresponent, Llei i Reglament de Carreteres.

4.16.- 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 la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua i l'autorització o informe i la imposició del límits dels abocaments d'aigües residuals.

4.17.- Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el catàleg i per l'execució d'obres dins les franges de 100,00 m d'amplada confrontants amb els marges de les lleres, que constitueixen 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, es sotmetran a informe o autorització, respectivament, de l'Agència Catalana de l'Aigua.

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.

III- CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

IV- ANNEXES

Art. 6.- Relació numèrica de masies i cases rurals

- | | |
|---|---------------|
| 1 | Can Gussinyer |
| 2 | El Molí |
| 3 | La Palla |
| 4 | La Canova |
| 5 | Can Gridó |

Art. 6.- Relació alfabètica de masies i cases rurals

- | | |
|---|----------------|
| 4 | Canova, La |
| 5 | Gridó, Can |
| 1 | Gussinyer, Can |
| 2 | Molí, El |
| 3 | Palla, La |