

EDICTE

de 20 de maig de 2009, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Llançà.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió d'1 de abril de 2009, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2008 / 033244 / G

Modificació del Pla especial urbanístic per la identificació i regulació de les masies i cases rurals, al terme municipal de Llançà

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

—1 Aprovar definitivament la modificació del Pla especial urbanístic per la identificació i regulació de les masies i cases rurals, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Llançà, amb el benentès que aquest expedient substitueix al Pla especial urbanístic per la identificació i regulació de les masies i cases rurals, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 29 de setembre de 2005.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 20 de maig de 2009

SÒNIA BOFARULL I SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques de modificació del Pla especial urbanístic per la identificació i regulació de les masies i cases rurals, de Llançà

Annex

Normes urbanístiques de la modificació del Pla especial urbanístic per a la identificació i regulació de les masies i cases rurals, al terme municipal de Llançà

TÍTOL II - NORMATIVA

CAPÍTOL 1

Article 1.- Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Pla especial i catàleg, i respecta totes les seves determinacions del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el seu reglament.

Article 2.- Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla especial és el sòl no urbanitzable d'aquest terme municipal.

Article 3.- Vigència

Aquest Pla especial entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el DOGC, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el seu reglament.

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 se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per a tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà el que determina el Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament en data 06.03.2002 i Text refós de data 28.05.2002.

Article 6.- Determinacions del Pla

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

- Memòria

- Plànols d'informació
- Normes urbanístiques i fitxes de les diferents masies
- Pla d'etapes
- Estudi economicofinancer
- Annexos

CAPÍTOL 2.- Qualificació del sòl i desplegament del Pla

Article 7.- Qualificació

L'àmbit de planejament del Pla especial i catàleg de masies i cases rurals ve definit en el Pla general d'ordenació urbana de Llançà, amb la classificació de sòl no urbanitzable i, en tot cas, la qualificació corresponent a la fixada pel planejament general de Llançà, en l'àmbit on s'emplacin els masos.

Article 8.- Segregacions

Conforme a les determinacions de l'Article 183 i següents del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estarà subjecte a prèvia llicència qualsevol segregació dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. En cas de ser necessari segregar una finca per sota de la unitat mínima de conreu, el Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, és l'organisme competent en l'autorització, amb la resolució de les segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat d'inscripció en el Registre de la Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o declaració per part de l'Ajuntament d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística, si escau. En el cas de finques forestals, no es podrà segregar cap finca, si en resulten finques inferiors a 25 ha.

Article 9.- Divisions horitzontals

En les masies i cases rurals existents que es destinin a ús d'habitatge, es permet la seva divisió horitzontal, sempre que cada entitat disposi d'una superfície major o igual a 200 m² en una planta que estigui al mateix nivell que el terreny circumdant i li serveixi d'accés, i en un màxim de tres habitatges per edificació catalogada.

En aquests casos, caldrà mantenir inalterable l'estructura i composició arquitectònica de l'edificació.

Article 10.- Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del present Pla s'ajustarà allò disposat en el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el seu reglament.

CAPÍTOL 3.- Determinacions del Pla especial

Article 11.- Determinacions gràfiques

Les determinacions del present Pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals del terme municipal de Llançà estan contingudes en els corresponents plànols i fitxes de les diferents masies.

Article 12.- Disposicions comunes i normes generals d'edificació

El present Pla especial manté íntegrament les disposicions comunes per a qualsevol sistema d'ordenació que el Pla general d'ordenació urbana, a excepció de les alçàries màximes de les edificacions, que serà de 8 m.

Article 13.- Intervenció en l'edificació i ús del sòl

El present Pla especial manté íntegrament les determinacions sobre la intervenció en l'edificació i ús del sòl que el Pla general d'ordenació urbana.

Article 14.- Regulació dels usos i de l'edificació

El present Pla especial manté íntegrament les determinacions sobre la Regulació dels usos i de l'edificació del Pla general d'ordenació urbana, excepte els nous usos previstos pel DL 1/2005 de turisme rural, que es troba inclòs dins l'ús hoteler previst en el Pla general d'ordenació urbana.

Article 15.- Fitxes urbanístiques

Per a cadascuna de les masies, es redactarà una fitxa.

Article 16.- Condicions d'ordenació

Tant els habitatges anteriors al segle XX i les seves eixides, com els coberts anteriors al segle XX o d'interès arquitectònic es podran rehabilitar per algun dels usos previstos en el present document.

Pel cas d'ús de turisme rural i hoteler, es preveu poder ampliar la superfície edificable fins al 10% del volum existent.

Per als edificis d'habitatges del segle XX, inclosos en les fitxes de masies, es preveu el seu manteniment, sense possibles canvis d'ús ni ampliacions, però sí la modificació de les seves façanes seguint els criteris dels habitatges anteriors al segle XX.

Article 17.- Condicions per nous volums

Els nous volums se situaran seguint els criteris tradicionals d'ampliació de les masies:

- a) Se situaran preferentment en la part posterior o lateral del volum principal i tindran una alçària màxima de 8,00 m, corresponent a PB+1 (presa des de la cota inferior del terreny natural), i de 4,50 m. per a plantes baixes.
- b) En cap cas, els nous volums tindran una alçada major que l'edificació existent.

- c) Per davant de la façana principal, només es podran situar eixides d'una sola planta, recolzades com a màxim en una tercera part de la façana.
- d) Els volums en soterrani, si se situen en la part posterior o lateral de la masia i es tracta la coberta en forma enjardinada, no comptabilitzaran com a augment de volum.

Article 18.- Usos possibles

En general els usos possibles seran:

- Habitatge
- Turisme rural
- Explotació agrícola
- Establiment hotel·ler (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament)
- Activitats d'educació en el lleure.

Les fitxes de cadascuna de les masies podrà reduir alguns dels usos esmentats en el present article.

En el cas dels usos d'activitats turístiques, serà necessari l'informe previ del Servei de Turisme del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa de la Generalitat de Catalunya.

La implantació de l'activitat hotel·lera s'haurà de tramitar d'acord amb la Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient.

En el cas d'implantació d'usos hotel·lers dins el PEIN, si no està vinculat a l'economia familiar agrària, comporten els tràmits d'avaluació d'impacte ambiental.

Article 19.- Composició de les façanes

La modificació de les façanes existents s'hauran de realitzar seguint les pautes de composició de la façana original.

Com a criteri general s'hauran de respectar els paràmetres següents:

- La superfície de les obertures no podrà sobrepassar el 20% del total de parament de façana.
- Les finestres tindran una proporció vertical amb una alçària major d'una vegada l'amplada, i una amplada màxima d'1,00 m.
- Els balcons tindran una alçària major o igual a dues vegades l'amplada, amb una amplada màxima d'1,20 m.
- Els badius (obertures que se situen immediatament per sota el forjat inclinat de coberta) tindran una amplada major d'1,5 vegades l'alçària, amb un màxim de 2,00 m. En aquest cas, els tancaments s'han de situar reculats del parament de façana un mínim d'1,00 m.
- Les obertures en cantonada es permeten sempre que s'ajustin a les descrites en el present document, considerant que les dues façanes formen un sol pla.
- La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta serà major que l'amplada de l'obertura de major amplada.
- En cas de poder-se determinar clarament el criteri compositiu de l'edificació existent, aquest criteri prevaldrà sobre l'anterior.

- En cas de realitzar-se patis interiors oberts en un de seus costats, es podran realitzar obertures amb una composició més lliure.

Pel que fa als nous volums, si la façana es tracta amb el mateix material d'acabat que l'edificació principal, es podran compondre les obertures amb els criteris anteriors, o bé reculant les obertures un mínim de 3,00 metres del parament de façana. En aquest cas, el parament de façana es compondrà de grans obertures tipus porticats o galeries i podran tenir més d'una planta d'alçària, i les obertures reculades es podran compondre d'acord amb els criteris de la primera façana, seguint una pauta de proporcions molt més lliure.

Si els nous volums es tracten amb un material d'acabat de façana diferent de l'edificació principal (estucat, corten), la façana es podrà compondre de forma lliure, sempre que es mantingui el criteri de fer ressaltar la part original de la masia.

Article 20.- Criteris de materials i elements d'ofici

a) Canaletes: es podran col·locar canaletes o no. En el cas de col·locar-ne, podran ser de ceràmica, ceràmica vidrades, d'aram, de coure, ó zinc i de forma semicircular ó motllurada (sempre que estigui d'acord amb l'edificació preexistent).

b) Baixant: els baixants podran ser de coure, de zinc, o tubs d'acer o fosa.

c) Balcons: en els nous volums només es podran fer balcons sense volats. En els volums existents, no es podran fer nous balcons sortints, però sí mantenir els existents.

d) 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, separats entre 10 i 12 cm, i suportats superiorment i inferiorment per un passamà del mateix material.

e) Portes d'entrada: les portes d'accés seran de fusta pintada o tenyida fosca. Es formaran amb plafons a la catalana, i podran incorporar una part vidrada no superior al 5% de la seva superfície.

CAPÍTOL 4.- Aspectes generals

Article 21.- Cobertes

a) Les cobertes seran de teula ceràmica àrab, amb un pendent entre un 25% i un 30%, de color palla o terròs (es prohibeixen les de color vermell o negre).

b) Són excepció de l'apartat anterior les eixides de planta baixa. En aquest cas, no podran superar el 25% de l'ocupació total de l'edificació tradicional de la masia i 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 altre servei, a excepció de les antenes i de les xemeneies.

d) Les xemeneies de les edificacions es procuraran agrupar en una sola xemeneia per edifici. En cap cas, es permetrà més d'una xemeneia per cada 150 m² de teulat.

Article 22.- Acabats de façana

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

- a) Carreus de pedra del país.
- b) Estucats llisos o esgrafiats.
- c) Arrebossats llisos o formant relleus.
- d) Paredat comú de pedra del país, només en el cas de reforma de paraments ja existents o ampliacions adjacents. En aquest últim cas, les llindes i brancalls de les obertures i cantonades es formaran amb pedres escairades d'un gruix mínim de 15 cm.
- e) En el cas que la masia originàriament disposi d'emmarcaments de ceràmica, aquests es podran mantenir i utilitzar per les possibles ampliacions.
- f) Per tal de donar protagonisme a la part original de la masia, els volums que es modifiquin o ampliïn es podran revestir amb materials uniformes mates que facin ressaltar els volums originaris (corten, fusta laminada).

Article 23.- Tanques d'edificacions

Preferentment, s'hauran d'utilitzar els elements existents, com ara marges i vegetació. En els casos en què això no sigui possible, es podrà construir una paret de pedra seca fins a 40 cm d'alçària màxima, i la resta podran de ser reixades fins a una alçària d'1,80 m totals. S'hauran de separar un mínim de 6,00 m del eixos dels camins i 5,00 m dels recs, i la superfície tancada, en cap cas, podrà ser superior al 50% de la superfície de la finca on se situa l'edificació, ni superior a 10 vegades la superfície edificada o edificable.

La part reixada haurà de ser d'un color que s'integri amb l'entorn i haurà de complementar-se amb vegetació autòctona, per tal de millorar la seva integració.

En el cas de tanques de més de 1000 m de longitud, serà necessari l'informe previ d'impacte i integració paisatgística que ha d'emetre l'òrgan competent en matèria de paisatge.

Article 24.- Colors

Els colors dels paraments de les masies respectaran els colors originals, en cas que aquest sigui comprovable. En altre cas, serà de color terròs, preferiblement de la gamma dels ocres.

El color de les edificacions per a instal·lacions no incloses en les fitxes es pintaran de color fosc (amb gammes de negres i marrons), per tal d'integrar-se millor a l'entorn.

Article 25.- Regulació Mediambiental sobre les activitats realitzades

A banda del que s'estableix en les disposicions de caràcter general i de caràcter particular d'aquest Pla parcial, s'estableix amb caràcter específic el següent:

1. Regulació dels residus

Els projectes que ampliïn o modifiquin els usos que desenvolupa el present Pla especial urbanístic establiran les correctes infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida

L'abastament d'aigua es realitzarà de forma individualitzada, mitjançant captació per pous. Si la xarxa pública es localitza a menys de 100 m, es connectarà amb ella, pels camins d'accés a les masies.

Article 26.- Accessos per a vehicles

L'accés a les masies es resoldrà per la xarxa de camins existents, en els quals solament es permet la seva restauració i manteniment en base a:

1. La seva amplada no superarà 3,5 m.
2. No s'admetran nous desmunts o terraplenats superiors a 1 m en els trams en què una lleugera millora o rectificació de la traça ho provoqui.
3. Es mantindran les plataformes que envolten les edificacions, i la seva relació amb l'entorn, afavorint el manteniment dels camins i accessos existents.

Article 27.- Àmbit d'influència de l'Agència Catalana de l'Aigua

1. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establert 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 a l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals i l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100 m d'amplada al costat de les lleres públiques, que correspon a la zona de policia del domini públic hidràulic.

2. Els documents urbanístics o projectuals que es redactin, per a l'ampliació o consolidació de les edificacions del catàleg i per a l'execució d'obres dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix 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, se sotmetran a l'informe o autorització, respectivament, de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Llistat de Masies

1. Mas d'en Fulcarà
2. Mas d'en Heras o d'en Gifre
3. Mas Guanter de baix
4. Mas Guanter de dalt