

ANNEX

Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals, al terme municipal de La Vall de Bianya.

CAPÍTOL I. GENERALITATS.

Article 1. Objecte.

L'objecte d'aquest catàleg és el d'establir la normativa urbanística que, d'acord amb el que preveu l'article 50.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, determini les possibles obres de reconstrucció i les de rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural atenent a criteris basats en raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit que correspon al Pla especial que desenvolupa el Catàleg en qüestió, és el del sòl no urbanitzable del municipi de la Vall de Bianya. Dintre d'aquest àmbit, part del sòl no urbanitzable està inclòs en el PEIN de l'Alta Garrotxa i també una petita part al sud-est del municipi (zona de la Canya) es troba inclòs dintre de l'àmbit del Pla especial de protecció de la Zona volcànica de la Garrotxa.

Article 3. Vigència del Pla especial.

D'acord amb el que disposa l'article 92 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el Planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

CAPÍTOL II. CLASSIFICACIÓ DELS EDIFICIS.

Article 4. Classificació dels edificis.

Atenent a les característiques pròpies de les edificacions (entitat, antiguitat, estat de conservació, interès històric, situació estratègica, etc.) s'estableixen quatre grups de classificació:

- a) Edificis amb reconegut valor històric i/o arquitectònic, estiguin o no inclosos com a béns classificats anteriorment.
- b) Edificis no inclosos en l'apartat anterior, i que conservin les condicions d'habitabilitat adequades.
- c) Edificis que hagin perdut les condicions d'habitabilitat, reparables amb mitjans normals.
- d) Edificis enrunats, totalment o parcialment, que figurin en algun dels inventaris municipals:
 - d1) Edificis que conservin els murs perimetrals a una alçària mínima d'un metre i disposin d'accés rodat, aigua i electricitat o alternatives.
 - d2) Edificis enrunats que incompleixen alguna/es de les anteriors característiques.

Les cases del grup B, que en atenció a la finalitat per a la qual van ser autoritzades, no s'hi pot admetre la divisió en propietat horitzontal, s'indica en la fitxa corresponent.

CAPÍTOL III. OBRES.

Article 5. Criteris normatius per a les obres de rehabilitació, reconstrucció, ampliació i/o canvi d'ús dels edificis.

De forma general les obres de rehabilitació, reconstrucció, ampliació i/o canvi d'ús dels edificis inclosos en aquest catàleg es regiran pel que disposa l'article 50 de la Llei 10/2004 d'urbanisme.

En el cas en què l'ús sigui l'activitat turística, caldrà incorporar en la tramitació l'informe del Departament de Comerç, Turisme i Consum.

Les intervencions que afectin als edificis catalogats com a béns culturals d'interès nacional inclosos en aquest catàleg (la Torre de la Vall del Bac, la Torre de Bianya) han de tenir l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya com a condició preceptiva i vinculant prèvia a la llicència d'obres.

Els projectes de reconstrucció d'elements ubicats en terrenys forestals i també dins l'espai del PEIN Alta Garrotxa han de justificar expressament la minimització de l'impacte ambiental de la reconstrucció i de les obres d'infraestructura complementària previstes (articles 22.5 de la Llei 6/1988 i 10.3 de les Normes de l'Alta Garrotxa).

Dins l'espai del PEIN Alta Garrotxa cal contemplar com a primera alternativa de subministrament d'energia elèctrica els sistemes de generació autònoms, com ara l'energia solar tèrmica i fotovoltaica.

Es podrà condicionar la llicència d'obres a l'enderroc de les construccions auxiliars que per les seves característiques desmereixin l'entorn. En tot cas les obres objecte d'aquest capítol III fan referència a les edificacions que apareixen traçades als croquis d'emplaçament de les fitxes. Es considera edifici principal aquell que conté l'habitatge.

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.

Les superfícies indicades a les fitxes del catàleg corresponen a l'ocupació en planta dels edificis. La superfície construïda total vindrà justificada en la documentació del projecte d'obres quan aquestes tinguin lloc.

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'article 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.

Als efectes de segregació de finques forestals, d'acord amb l'article 22.1 de la Llei 6/1998, les finques forestals d'extensió igual o inferior a la unitat mínima forestal (25 ha) tenen la consideració d'indivisibles. La divisió o segregació d'un terreny forestal només pot ésser vàlida si no dona lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima de producció forestal.

El tancament de les edificacions catalogades incloses dins l'àmbit del PNZVG, respectaran les disposicions que en aquest sentit fixa el Pla especial de la ZVG per tal de garantir la congruència de les normes d'ús i d'edificació del catàleg respecte a les disposicions del Pla especial de la ZVG.

Article 6. Obres de rehabilitació.

S'entenen com a tal les obres destinades a mantenir, recuperar i/o millorar les condicions d'habitabilitat d'un edifici, incloses les obres de reparació. Els edificis inclosos en els grups A, B i C, de l'article 4 podran realitzar-se obres de rehabilitació sempre que es respectin els elements d'interès assenyalats en la fitxa corresponent i, en el possible, el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original.

El projecte de reconstrucció inclourà el tractament detallat dels diferents serveis d'aigua, aigües residuals, electricitat o alternativa, així com de l'accés rodat i especificarà els materials previstos en coherència amb l'edificació original.

La obertura o la recuperació de vies d'accés, en el cas que no estigui integrada en un projecte d'actuació es tramitarà d'acord amb la legislació sectorial.

Article 7. Obres d'ampliació.

Les obres d'ampliació vindran limitades a un 10% de la superfície existent i s'admet en qualsevol cas un mínim de 100 m² per a l'edifici principal. Aquestes hauran de respectar les característiques de l'edifici que s'amplia tant pel que fa a materials emprats com al manteniment dels criteris de composició volumètrica de l'edifici.

Les ampliacions permeses s'hauran de situar a 6 m dels camins existents si són de terra i a 8 m si són asfaltats. La distància mínima respecte a les carreteres locals i comarcals serà de 18 m i de les nacionals de 25 m.

Qualsevol ampliació de l'edificació de la masia o casa rural comportarà la recuperació i restauració prèvia de l'edifici antic que estigui en estat ruïnós o no utilitzat i no suposarà la creació de nous habitatges.

No s'admeten obres d'ampliació en les cabanyes.

En l'àmbit del PNZVG, les ampliacions s'han de justificar i respectaran les superfícies màximes fixades pel Pla especial.

Article 8. Obres de reconstrucció.

Els edificis del grup D, apartat D1 es podran reconstruir respectant el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats.

El projecte de reconstrucció inclourà el tractament detallat dels diferents serveis d'aigua, aigües residuals, electricitat o alternativa, així com de l'accés rodat i especificarà els materials previstos en coherència amb l'edificació original.

L'obertura o la recuperació de vies d'accés, en el cas que no estigui integrada en un projecte d'actuació es tramitarà d'acord amb la legislació sectorial.

En els edificis del grup D, apartat D2, no es podran autoritzar obres de reconstrucció en tant no es disposi de les condicions d'accessibilitat i dels serveis que permetin l'habitabilitat de l'edifici. Quan a través d'actuacions sectorials o específiques es donin les condicions anteriors, les obres de reconstrucció seguiran els criteris previstos en l'apartat D1.

Article 9. Obres derivades d'un canvi d'ús.

Quan per raó d'un canvi d'ús calgui realitzar obres d'adequació en edificis que figurin en la fitxa corresponent com a edificació auxiliar, les obres projectades hauran de limitar-se al volum preexistent, sense desfigurar la tipologia pròpia de l'edifici, en especial en el cas de cabanyes annexes a l'edificació principal.

Les obres realitzades en l'edificació principal per adequar-lo a un canvi d'ús podran incloure obres d'ampliació en les condicions de l'article 7.

CAPÍTOL IV. USOS.

Article 10. Usos admesos.

S'admeten amb caràcter general, a més dels usos propis del medi rural, l'ús d'habitatge familiar, l'ús de turisme rural en les diferents modalitats, l'ús d'hostaleria rural i l'ús docent vinculat al medi rural.

El nombre màxim de places en qualsevol modalitat d'hostaleria és de 45.

En l'ús de turisme rural, a més de les limitacions derivades de la normativa específica, no s'admetran més de 25 places per conjunt catalogat.

Com a ús complementari de l'activitat principal es podran admetre els usos vinculats a activitats econòmiques de caire familiar que es realitzin a l'interior de l'edifici, els usos artesanals i de primeres transformacions de productes agraris.

L'activitat hotelera 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.

En l'àmbit del PNZVG els usos admesos en les edificacions hauran de ser congruents amb les disposicions del pla especial.

Article 11. Canvi d'ús.

El canvi d'ús amb destí a habitatge només s'autoritzarà per a les cabanyes vinculades a l'edificació principal la tipologia constructiva de les quals correspongui a l'arquitectura tradicional de la zona.

De forma genèrica, el canvi d'ús i les obres corresponents implicaran la demolició de les edificacions que desfigurin el bon aspecte del conjunt i de forma particular, aquelles construccions adossades amb coberta de fibrociment i sense adscripció a cap tipologia edificatòria tradicional.

CAPÍTOL V. DIVISIONS EN PROPIETAT HORIZZONTAL.

Article 12. Divisions en propietat horitzontal.

Les divisions en propietat horitzontal en cap cas implicaran alteració de les característiques originals de l'edificació pel que fa a l'aspecte exterior d'aquesta ni tampoc la modificació dels accessos i de l'espai exterior que hauran de conservar l'aspecte d'un sol conjunt unitari.

Quan la divisió en propietat horitzontal es realitzi sobre edificis independents, l'espai exterior mantindrà també l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la parcel·lació d'aquest mitjançant tanques o altres elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

El nombre màxim d'habitatges per conjunt vinculat a l'edifici principal catalogat és de tres, sempre que la superfície construïda destinada a habitatges sigui en proporció de 150 m²/habitatge o superior.

En tot cas la divisió en propietat horitzontal d'un conjunt catalogat no donarà lloc a més de tres divisions.

Les segregacions de finques rústiques es regulen pels decrets 169/1983 i 35/1990, i l'autorització per a segregar per sota la unitat mínima de conreu és competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

El Pla especial no afecta ni interfereix les actuacions del Departament a la zona i el municipi de la Vall de Bianya no està comprès en cap pla sectorial agrari.