

Data: 15 de setembre de 2014

RV: /

RN: 2014 / 054305 / G/

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Breda
Plaça de la Vila, 9
17400 Breda
Selva

Assumpte: Pla especial del catàleg de masies i cases rurals de Breda .

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 22 de juliol de 2014, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta, l'acord següent:

Objecte

Identificació de les masies, cases rurals i altres construccions del sòl no urbanitzable del municipi de Breda

Àmbit d'actuació

El sòl no urbanitzable del municipi

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	29.07.2013
Informació pública:	13.08.2013 (BOP núm. 155) 08.08.2013 (El Punt Avui) pàgina web municipal
Aprovació provisional:	19.05.2014

Al·legacions

Durant el termini d'informació pública no s'han presentat al·legacions segons certificat de data 22 de maig de 2014.

Informes organismes

Informe de la Diputació de Barcelona de data 28 de novembre de 2013 que s'emet en sentit favorable amb dues prescripcions.

Informe de la *Dirección General de Aviación Civil* de data 18 de novembre de 2013 que s'emet en sentit favorable amb dues prescripcions.

Informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural de data 9 d'octubre de 2013.

Informe de l'Institut Geològic de Catalunya de data 27 de setembre de 2013 que s'emet en el sentit que l'actuació proposada no afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic.

Informe favorable de la Direcció General del Patrimoni Cultural amb prescripcions.

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 25 de setembre de 2013.

Informe de la Direcció General de Turisme de data 13 de setembre de 2013 amb prescripcions.

Informe dels Serveis Territorials a Girona de data 27 d'agost de 2013 amb prescripcions.

Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de data 13 d'agost de 2013 amb prescripcions.

Antecedents: planejament vigent

L'ordenació urbanística general d'aquest municipi es regeix per les Normes subsidiàries de planejament de Breda aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26 de setembre de 1990. El text refós de les normes urbanístiques va ser publicat al DOGC 4678 de 18 de juliol de 2006.

Descripció de la proposta

S'han classificat les masies i cases rurals en funció del seu valor arquitectònic, històric i paisatgístic, en tres grups.

Clau A : inclou els masos amb un valor arquitectònic notable, per la seva antiguitat i per les característiques tipològiques, que en fan un element valuós com a mostra de l'arquitectura tradicional autòctona.

Clau B: Inclou aquelles masies amb valor arquitectònic com a part de la història i l'arquitectura rural tradicional del municipi. Tenen valor com a part d'un conjunt que conforma la imatge d'un territori. Segons el grau d'intervenció es divideixen en B1, B2 i B3.

Clau C: Inclou aquelles ruïnes susceptibles de ser reconstruïdes.

Els usos admesos són els que determina l'article 47 de la Llei d'urbanisme.

S'admeten les ampliacions fins un màxim del 20% del sostre real existent, entenent per sostre edificat real el que correspon al volum principal i els cossos adossats, així com pallers i altres elements aïllats que calgui protegir. Abans d'ampliar s'haurà de justificar la

seva necessitat, la manca d'espai en l'edificació existent i no suposarà la creació de nous habitatges. El paràmetre d'ampliació pot ser superat en el cas que la implantació requereixi de la tramitació d'un pla especial urbanístic i aquest justifiqui l'escreix d'ampliació.

S'admet la divisió horitzontal si no s'alteren les característiques originals de l'edificació amb un màxim de 4 habitatges.

DOCUMENTACIÓ

Memòria

Normes urbanístiques

Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions

TÈCNIC REDACTOR: Enric González i Georgina Vázquez

Normativa urbanística

La Normativa reguladora de l'expedient de pla especial urbanístic es compon de 25 articles.

Valoració de l'expedient

El pla especial urbanístic fa un esforç per concretar en les diferents fitxes del Catàleg aquells elements que són impropis, així com les actuacions que s'han de fer per integrar-los millor al conjunt que en determinats casos pot suposar l'enderroc. Aquest treball es valora correctament

Tot i així caldria fer algunes observacions:

La memòria indica en l'apartat 1.5 CRITERIS D'INCLUSIÓ que són objecte d'inclusió en el pla especial urbanístic g) restes edificades documentades amb anterioritat a 1956, de les que hi hagi evidències físiques (restes edificades) que en permetin determinar l'emplaçament, superfície i volumetria.

En aquest sentit, l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme determina quins són els elements que poden ser inclosos en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions i no considera les restes edificades documentades amb anterioritat a 1956, per la qual cosa caldria suprimir aquest criteri i els elements que s'hi han incorporat d'acord amb aquest supòsit.

L'article 2 MARC JURÍDIC DEL PLA ESPECIAL de les normes urbanístiques del Pla hauria d'indicar que les construccions de l'apartat 2.1.b) i 2.1.c) que es refereixen a les "altres construccions" del Catàleg no es poden reconstruir i rehabilitar amb vistes a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar, d'acord amb l'article 47.3 bis de la Llei d'urbanisme.

L'article 8 de les normes urbanístiques del Pla regula la DENSITAT I CARACTERÍSTIQUES DELS ALLOTJAMENTS i determina que es pot admetre la divisió horitzontal sempre que l'edificació ho admeti sense ampliacions, usant els volums identificats en l'apartat 3.2 de les fitxes i amb un màxim de 4 habitatges.

En relació amb aquesta disposició, caldria indicar que hauria de regular la superfície mínima de la masia per tal d'admetre la divisió horitzontal i per altra banda, les construccions identificades en l'apartat 3.2 de les fitxes, en alguns casos, no tenen prou entitat arquitectònica per ser destinades a habitatge, per la qual cosa, s'hauria d'admetre la possibilitat de divisió horitzontal únicament en la masia original i en aquelles edificacions adossades que tenen valors arquitectònics, històrics i que formen part del conjunt homogeni de la masia o casa rural.

L'article 10 de les normes urbanístiques regula l'AMPLIACIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS i indica que es podran ampliar fins a un màxim del 20% del seu sostre edificat real. L'article 10 també regula que el sostre edificat real correspon al volum principal i els cossos adossats a aquest, així com pallers i altres elements aïllats que calgui protegir i que s'assenyalen a les fitxes individualitzades. Aquests volums són els que la fitxa indica en l'apartat 3.2.

L'apartat 3.2 de les fitxes "volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC" en determinats casos inclou, com ja s'ha comentat anteriorment, edificacions afegides a la construcció original que per la tipologia constructiva i compositiva són elements disconformes amb el conjunt edificat. Aquestes edificacions no haurien de computar a efectes d'establir el sostre edificat real que determina l'article 10.7.

L'article 10 que regula les ampliacions també hauria de determinar que les masies i cases rurals que hagin estat objecte d'ampliacions recents, han esgotat la possibilitat d'ampliació.

L'article 13 SERVEIS quan regula l'obertura de vials també hauria de fer esment a la tramitació urbanística per aquest tipus d'actuacions, d'acord amb l'article 49.1.c) de la Llei d'urbanisme.

La disposició addicional segona (art. 24) ha de completar la regulació indicant que per tal d'incloure altres masies i cases rurals en el Catàleg, caldria la tramitació de la modificació del pla especial urbanístic de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions.

La disposició addicional tercera (art. 25) hauria de determinar que en els habitatges preexistents no inclosos en el Catàleg i que estan legalment implantats únicament s'admetran les ampliacions per adequar-se a les condicions d'habitabilitat. Així com el paràmetre d'ampliació s'hauria de regular a través de la superfície i no el volum.

Pel que fa a les fitxes:

- Fitxa núm. 8 can Pau Curt. La fitxa admet la possibilitat de reduir l'impacte dels coberts agrícoles, establint l'enderroc dels coberts aïllats i permeten la rehabilitació del cobert adossat en la banda est de la construcció principal pels usos de l'article 47.3 LUC. En aquest sentit caldria completar la regulació indicant que els usos possibles en aquest cobert seran els que determina l'article 47.3.bis de la Llei d'urbanisme.

- Fitxa núm. 15 can Quatre. De la documentació gràfica aportada es desprèn que els volums adossats per la banda nord i sud no tenen prou entitat, valor arquitectònic o històric, ni formen part del conjunt homogeni de la masia i per tant s'hauria d'eliminar la possibilitat de que comptabilitzin a efectes de determinar el sostre edificat real (art. 10.7 del PEU).
- Fitxa núm. 17 el Ranxo. Caldria acreditar documentalment que la construcció originària ha estat una masia o cada rural. En coherència amb altres elements del Catàleg, caldria determinar que per la desaparició de la nau magatzem adossada a la façana nord i per la possible ampliació addicional, caldria la redacció d'un PEU. Així mateix, aquesta possible ampliació addicional s'hauria de limitar al 20%.
- Fitxa núm. 24 can Martí Escarré. De la documentació gràfica aportada es desprèn que "el cobert adossat en configuració de planta baixa i planta pis" no té prou entitat, valor arquitectònic o històric, i per tant s'hauria d'eliminar la possibilitat de que comptabilitzi a efectes de determinar el sostre edificat real (art. 10.7 del PEU).
- Fitxa núm. 25 can Valent. La fitxa del PEU ha de concretar que els coberts adossats a la façana est, no es refereix a la part d'edificació situada en la cantonada nord est, ja que s'observa que es tracta d'una construcció recent i que no forma part del conjunt homogeni de la masia.
- Fitxa núm. 28 can Hosta II. La fitxa del PEU hauria de concretar que l'ampliació permesa per mitjà de volum aïllats no es podran destinar a habitatge.
- Fitxa núm. 29 Molí d'en Fugaroles caldria eliminar la possibilitat que l'habitatge aïllat situat a l'extrem sud de la finca sigui susceptible de ser utilitzat per als usos de l'article 47.3 LUC.
- Fitxa núm. 30 can Sagristia. Caldria acreditar que l'edificació anomenada "vivendes en construcció" té les autoritzacions corresponents i en cas contrari caldria indicar les actuacions de protecció de la legalitat urbanística iniciades.
- Fitxa núm. 35 can Merla. Caldria acreditar amb fotografies que la totalitat del volum adossat a la banda nord té les característiques necessàries que permeti comptabilitzar a efectes del sostre edificat real (article 10.7 del PEU). Així mateix, caldria completar la regulació de l'ampliació admesa que es concreta en l'apartat 3.4 de la fitxa en el volum adossat a la banda nord es limiti al 20% del sostre edificat real.
- Fitxa núm. 36 can Seva. Tenint en compte que es va iniciar un expedient de protecció de la legalitat per part del Servei de Protecció de la Legalitat així com per part de l'Ajuntament de Breda incoat el 8 d'octubre de 2012 i que en aquest procediment, s'indica que l'edificació existent no seria susceptible de ser inclosa en el Catàleg de masies i cases rurals ja que "difícilment té la condició de masia, entesa com a edificació de caire residencial vinculada en un origen a una explotació agropecuària i forestal, ni tampoc té la condició de casa rural, entesa com a habitatge tradicional propi del sòl no urbanitzable (...)", s'hauria d'excloure del Catàleg de masies i cases rurals.

Finalment i pel que fa als informes, el document administratiu conté un informe del tècnic redactor de maig de 2014 que indica com han estat incorporades les prescripcions dels informes emesos. Tot i així, s'observa que les següents prescripcions que no han estat introduïdes:

Informe de la Diputació de Barcelona de data 28 de novembre de 2013: caldria incloure en la fitxa 24 can Martí Escarré que aquest element es troba dins l'àmbit de Pla especial de Protecció del medi natural i del paisatge, amb referència 17027053.

Informe de la *Dirección General de Aviación Civil* de data 18 de novembre de 2013: caldria completar l'article 19 de les normes urbanístiques del pla especial urbanístic que regula les servituds aeronàutiques amb totes les determinacions de l'apartat 4 de l'informe.

Informe favorable de la Direcció General del Patrimoni Cultural: caldria indicar en les següents fitxes que caldrà dur a terme el control arqueològic de les obres que es plantegin en el futur: Molí d'en Fugaroles, mas Bosch, can Hosta II.

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 25 de setembre de 2013: caldria completar les normes urbanístiques amb la següent determinació de l'informe: Qualsevol actuació associada a les masies o cases rurals haurà de complir els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials".

Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de data 13 d'agost de 2013. Caldria incorporar en les normes urbanístiques la prescripció referent als enllumenats exteriors, així mateix la fitxa núm. 3 Coll de n'Orri hauria d'indicar que el projecte de rehabilitació o reconstrucció de l'edificació requereix de l'informe previ del Departament competent en medi ambient, d'acord amb les Directrius de gestió de natura 2000.

L'informe del tècnic redactor de maig de 2014 concreta els possibles impactes sobre el medi de la reconstrucció de les masies 26 (can Farga), 31 (can Marc) i 33 (can Carlus) pel que fa a accessos, subministrament elèctric i abastament d'aigua.

Per últim, cal fer esment que el representant a la Ponència Tècnica del Departament d'Interior ha sol·licitat que per minimitzar el risc que representen els incendis forestals, totes les edificacions i instal·lacions situades en el límit o a l'interior de terrenys forestals, caldrà que disposin d'una franja exterior de protecció amb una amplada mínima de 25 metres, lliure de vegetació herbàcia i arbustiva i amb la massa arbòria podada i aclarida, de conformitat amb el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. SI5- 1.6 i l'article 3 de la Llei 5/2003, modificat per l'article 179 de la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

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

-1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions, promogut i tramès per Ajuntament de Breda i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Pel que fa als informes, cal incorporar les prescripcions indicades en la l'apartat de valoració de l'informe del següents organismes: Diputació de Barcelona (28 de novembre de 2013), *Dirección General de Aviación Civil* (18 de novembre de 2013), Direcció General del Patrimoni Cultural, Agència Catalana de l'Aigua (25 de setembre de 2013), Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (13 d'agost de 2013).

1.2 Cal eliminar de l'apartat 1.5 CRITERIS D'INCLUSIÓ el supòsit d'inclusió g) restes edificades documentades amb anterioritat a 1956, de les que hi hagi evidències físiques (restes edificades) que en permetin determinar l'emplaçament, superfície i volumetria, ja que no s'adeqüen als supòsits l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme i els elements del Catàleg que s'hi hagin incorporat d'acord amb aquest supòsit.

1.3 L'article 2 MARC JURÍDIC DEL PLA ESPECIAL de les normes urbanístiques del Pla ha d'indicar que les construccions de l'apartat 2.1.b) i 2.1.c) que es refereixen a les "altres construccions" del Catàleg no es poden reconstruir i rehabilitar amb vistes a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar, d'acord amb l'article 47.3 bis de la Llei d'urbanisme.

1.4 L'article 8 DENSITAT I CARACTERÍSTIQUES DELS ALLOTJAMENTS ha de regular la superfície mínima de la masia per tal d'admetre la divisió horitzontal i admetre la possibilitat de divisió horitzontal únicament en la masia original i en aquelles edificacions adossades que tenen valors arquitectònics, històrics i que formen part del conjunt homogeni de la masia o casa rural.

1.5 L'article 10 AMPLIACIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS ha de determinar que el sostre edificat real correspon a la masia original i a aquelles edificacions adossades que tenen valors arquitectònics, històrics i que formen part del conjunt homogeni de la masia o casa rural, a banda dels pallers i altres elements aïllats que calgui protegir i que s'assenyalen a les fitxes individualitzades. L'article 10 també ha de determinar que les masies i cases rurals que hagin estat objecte d'ampliacions recents, han esgotat la possibilitat d'ampliació.

1.6 L'article 13 SERVEIS quan regula l'obertura de vials també ha de fer esment a la tramitació urbanística per aquest tipus d'actuacions, d'acord amb l'article 49.1.c) de la Llei d'urbanisme.

1.7 La disposició addicional segona (art. 24) ha de completar la regulació indicant que per tal d'incloure altres masies i cases rurals en el Catàleg, cal la tramitació de la modificació del pla especial urbanístic de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions.

1.8 La disposició addicional tercera (art. 25) ha de determinar que en els habitatges preexistents no inclosos en el Catàleg i que estan legalment implantats únicament s'admetran les ampliacions per adequar-se a les condicions d'habitabilitat. Així mateix el paràmetre d'ampliació s'ha de regular a través de la superfície i no el volum.

1.9 Per minimitzar el risc que representen els incendis forestals, totes les edificacions i instal·lacions situades en el límit o a l'interior de terrenys forestals, caldrà que disposin d'una franja exterior de protecció amb una amplada mínima de 25 metres, lliure de vegetació herbàcia i arbustiva i amb la massa arbòria podada i aclarida, de conformitat amb el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. SI5- 1.6 i l'article 3 de la Llei 5/2003, modificat per l'article 179 de la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.

1.10 Pel que fa a les fitxes:

- Fitxa núm. 8 can Pau Curt. Cal completar la regulació indicant que els usos possibles en el cobert adossat en la banda est de la construcció principal seran els que determina l'article 47.3.bis de la Llei d'urbanisme.

- Fitxa núm. 15 can Quatre. S'ha d'eliminar la possibilitat de que els volums adossats per la banda nord i sud comptabilitzin a efectes de determinar el sostre edificat real (art. 10.7 del PEU).

- Fitxa núm. 17 el Ranxo. Cal acreditar documentalment que la construcció originària ha estat una masia o cada rural. En coherència amb altres elements del Catàleg, cal determinar que per la desaparició de la nau magatzem adossada a la façana nord i per la possible ampliació addicional, cal la redacció d'un PEU. Així mateix, aquesta possible ampliació addicional s'ha de limitar al 20%.

- Fitxa núm. 24 can Martí Escarré. S'ha d'eliminar la possibilitat de que "el cobert adossat en configuració de planta baixa i planta pis" comptabilitzi a efectes de determinar el sostre edificat real (art. 10.7 del PEU).

- Fitxa núm. 25 can Valent. La fitxa del PEU ha de concretar que els coberts adossats a la façana est, no es refereix a la part d'edificació situada en la cantonada nord est, ja que s'observa que es tracta d'una construcció recent i que no forma part del conjunt homogeni de la masia.

- Fitxa núm. 28 can Hosta II. La fitxa del PEU ha de concretar que l'ampliació permesa per mitjà de volum aïllats no es podrà destinar a habitatge.

- Fitxa núm. 29 Molí d'en Fugaroles. Cal eliminar la possibilitat que l'habitatge aïllat situat a l'extrem sud de la finca sigui susceptible de ser utilitzat per als usos de l'article 47.3 LUC.

- Fitxa núm. 30 can Sagristia. Cal acreditar que l'edificació anomenada "vivendes en construcció" té les autoritzacions corresponents i en cas contrari cal indicar les actuacions de protecció de la legalitat urbanística iniciades.
 - Fitxa núm. 35 can Merla. Cal acreditar amb fotografies que la totalitat del volum adossat a la banda nord té les característiques necessàries que permeti comptabilitzar a efectes del sostre edificat real (article 10.7 del PEU). Així mateix, cal completar la regulació de l'ampliació admesa que es concreta en l'apartat 3.4 de la fitxa en el volum adossat a la banda nord es limiti al 20% del sostre edificat real.
 - Fitxa núm. 36 can Seva. S'ha d'excloure del Catàleg de masies i cases rurals.
- 2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen les administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

