

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE
BESCANÓ EN RELACIÓ AMB EL CATÀLEG DE MASIES.**

BESCANÓ (GIRONÈS)

APROVACIÓ INICIAL

NOVEMBRE 2017

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.

Certifico, la Secretària Interventora.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BESCANÓ EN RELACIÓ AMB EL CATÀLEG DE MASIES.

INDEX:

1. MEMÒRIA

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Objecte de la modificació
- 1.3. Promotor de la modificació
- 1.4. Marc legal
- 1.5. Àmbit de la modificació
- 1.6. Justificació de la necessitat de la iniciativa i conveniència amb relació als interessos públics.
- 1.7. Descripció de la proposta de modificació
- 1.8. Altres justificacions
- 1.9. Documentació del POUM que es veu afectada per la modificació puntual

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 2.1 Normativa vigent
- 2.2 Superposició normativa vigent i normativa modificada
- 2.3 Normativa modificada

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.
Certifico, la Secretària Interventora.





DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.
Certifico, la Secretària Interventora.

1. MEMÒRIA:

1.1. ANTECEDENTS

El Pla especial de Catàleg de masies i cases rurals del municipi de Bescanó es va aprovar definitivament en data 06/04/2011. Aquest incorporava les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció i rehabilitació per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

El POUM de Bescanó es va aprovar definitivament en data 27/07/2011 (publicat al DOGC de 26/10/2011). Aquest introduïa un conjunt de modificacions en la normativa del Pla Especial del Catàleg de masies, així com una nova fitxa, i determinava que s'havia de fer un text refós del Pla especial per tal de recollir les modificacions introduïdes pel POUM.

Posteriorment es va tramitar la "Modificació núm. 5 del POUM sobre les condicions de divisió horitzontal de les masies incloses al catàleg de masies" aprovada definitivament el 22/07/2016 i es va publicar al DOGC el 10/10/2016.

D'altra banda, s'ha constatat que actualment la regulació de les intervencions a les masies i cases rurals està doblada donat que es troba regulada dintre de la normativa del POUM i dintre de la normativa del Pla especial del Catàleg de masies. Per tal de simplificar l'aplicació de la normativa s'ha optat per concentrar tota la regulació de les masies en el Pla especial i simplificar la normativa del POUM en relació a les masies fent referència a la normativa del Pla especial. D'aquesta manera es pretén facilitar l'aplicació de la normativa i també la tramitació de possibles modificacions puntuals relatives a les masies.

Finalment, actualment el POUM no permet la construcció de piscines en sòl no urbanitzable. El Consistori considera aquesta prohibició massa restrictiva i poc justificada. Per aquest motiu ha decidit permetre la construcció de piscines en aquelles edificacions incloses en el Catàleg de masies i en aquells habitatges legalment implantats.

1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu de la modificació és la simplificació de la regulació de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, concentrant la regulació en el Pla especial del Catàleg de masies.

Aquesta modificació puntual es tramita paral·lelament a la Modificació del Pla especial del Catàleg de masies i cases rural que té per objectiu, entre d'altres, incorporar al PE les modificacions introduïdes pel POUM de Bescanó.

Finalment, la present modificació també incorpora i regula la implantació de piscines en sòl no urbanitzable.

1.3. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ

El promotor de la present modificació és l'Ajuntament de Bescanó..

1.4. MARC LEGAL

El marc legal en el qual s'emmarca la modificació és el següent:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer (LUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- POUM de Bescanó aprovat definitivament en data 27/07/2011.
- Modificació núm. 5 del POUM sobre les condicions de divisió horitzontal de les masies incloses al catàleg de masies aprovada definitivament el 22/07/2016.
- Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals aprovat definitivament en data 06/04/2011.

1.5. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació és la Normativa del POUM de Bescanó en relació a les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable. En concret es modifiquen els articles 157, 158, 159 i 160 de la Secció Tercera: Catàleg de masies, així com l'article 61 que regula el sòl lliure d'edificació.

1.6. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ.

Necessitat de la iniciativa:

La necessitat de la iniciativa es justifica pels punts següents:

- La necessitat de donar compliment a la normativa del POUM d'incorporar en el Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals les modificacions introduïdes en el POUM en relació al mateix.
- Simplificar l'aplicació del planejament evitant la duplicitat de normativa que reguli un mateix tema. Per aquest motiu es proposa concentrar tota la normativa relativa a les masies i cases rurals en el Pla especial del Catàleg de masies.
- Regular la implantació de piscines en sòl no urbanitzable.

Oportunitat:

L'oportunitat bé donada pel fet que s'ha detectat un error en el Pla especial del Catàleg de masies que fa necessari la seva modificació. Aquest fet permet aprofitar la modificació del Pla especial per incorporar les modificacions introduïdes pel POUM i paral·lelament modificar el POUM per excloure la regulació ja incorporada al Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals.

Conveniència en relació amb els interessos públics:

L'interès públic de la modificació està justificat per la necessitat de donar compliment a les determinacions del POUM, i per la necessitat de simplificar la normativa a aplicar.

1.7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual modifica la secció 3 de la Normativa del POUM, en concret els articles 157, 158, 159 i 160 els quals regulen el Catàleg de masies.

L'objecte principal de la modificació és excloure de la normativa del POUM la regulació de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, la qual es concentrarà en el Pla especial del Catàleg de masies.

Per tant, es simplifiquen els articles 157, 158, 159 i 160 exclouent la regulació específica i fent relació a la normativa del Pla especial del Catàleg de masies.

Pel que fa a l'article 157, que regula el Catàleg de masies amb caràcter general, s'exclouen de l'article els apartats 7 i 8 que fan referència a les modificacions que va introduir el POUM en el Catàleg de masies.

Pel que fa a l'article 158 que regula l'ús de les masies, s'exclou de l'article la regulació concreta dels usos permesos. L'article únicament determina que els usos admesos seran els determinats a l'article 47 del Text Refós de la Llei d'urbanisme amb les condicions que estableixi el Pla especial del Catàleg de masies.

Pel que fa a l'article 159 que regula la divisió horitzontal, s'exclou la regulació específica i únicament es determina que s'admet la divisió horitzontal amb les condicions establertes al Catàleg de masies.

Pel que fa a l'article 160 que regula el procediment, donat que no s'adequava a la legislació vigent com a conseqüència de les darreres modificacions legislatives, s'ha actualitzat i s'estableix que el procediment serà l'establert per la legislació urbanística vigent.

Finalment, i en relació amb les piscines en sòl no urbanitzable, es modifica l'article 61 que regula el sòl lliure d'edificació, per tal de permetre piscines vinculades a habitatges legalment implantats i a edificacions incloses en el Catàleg de masies. Les piscines s'hauran de separar dels límits de la propietat i no podran tenir impacte negatiu sobre el paisatge ni els veïns.

1.8. ALTRES JUSTIFICACIONS

Tramitació

L'article 96 del TRLU, modificat per l'article 38 de la Llei 3/2012, s'indica que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen per reglament i diferents particularitat entre les que no es troba el present expedient.

L'article 117.3 del RLU estableix que la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics es subjecte al mateix procediment que la seva formació, però en el cas de la modificació del POUM no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'aparat b) i c) de l'article 101 del mateix Reglament, que es refereixen respectivament a l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i a la subjecció a informació al públic de l'avanç de l'instrument de planejament.

Per la pròpia naturalesa de la present modificació puntual, no es donen els supòsits de l'article 97.2 del TRLU per fer una valoració negativa de la modificació. Tampoc es donen els supòsits de l'article 98, que es refereix a la modificació de sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, ni de les dels articles 99 i 100 que es refereix a l'increment del sostre edificable, la densitat de l'ús residencial, la intensitat, o la transformació dels usos.

Mobilitat, accessibilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

Per les característiques de la present modificació puntual, no s'altera ni l'edificabilitat ni els usos, ni el número d'habitatges ja previstos, es considera que la modificació puntual no tindrà incidència a les determinacions del POUM sobre les previsions de mobilitat del mateix, ni les condicions de seguretat i ús del teixit urbà.

Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM

La present modificació, pel seu propi contingut, no altera cap de les previsions de l'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera del POUM.

Avaluació ambiental:

La modificació puntual no altera la memòria ambiental del POUM, ja que no afecta ni a l'ordenació, ni a l'edificabilitat, ni a l'ocupació, ni als usos ja previstos.

La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes, determina en el seu article 7 les modificacions de planejament sotmeses a avaluació ambiental. Es considera que la present modificació de planejament no està sotmesa al tràmit d'avaluació ambiental donat que no constitueix una modificació substancial que produeixi diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

Justificació del compliment de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius del planejament urbanístic (art. 3 i 9 de la LUC)

L'article 3 de la Llei d'Urbanisme determina que el planejament ha de complir l'objectiu d'un desenvolupament urbanístic sostenible, entenent com a tal aquells models d'ocupació que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

La present modificació no altera cap dels paràmetres establerts al paràgraf anterior.

1.9. DOCUMENTACIÓ DEL POUM AFECTADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

La present modificació puntual únicament afecta a la Normativa urbanística del POUM de Bescanó. En concret afecta als articles 157, 158, 159 i 160 de la Secció Tercera: Catàleg de masies, així com l'article 61 que regula el sòl lliure d'edificació.

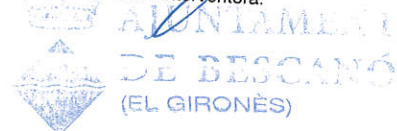
Aquesta modificació no afecta a la resta de documentació escrita ni gràfica del POUM .

Bescanó, novembre de 2017

Enric González i Georgina Vázquez, arquitectes.
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.

Certifico, la Secretària Interventora.





DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.
Certifico, la Secretària Interventora.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

2.1. NORMATIVA VIGENT:

Es transcriuen els articles 157, 158, 159 i 160 de la Secció 3. Catàleg de masies, així com l'article 61 que regula el sòl lliure d'edificació, per ser els únics on s'introdueixen modificacions. S'han sombrejat les parts de l'article que es modifiquen.

Article. 157. Catàleg de masies

1. L'instrument per a la preservació dels més de 200 assentaments històrics de masies i cases rurals de Bescanó, és el Catàleg de masies (CM) dels art. 47.3 i 50 TRLUC i 55 RLUC. El Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals es tramita simultàniament al POUM, que incorpora el llistat del Catàleg de masies.
2. Els assentaments s'identifiquen als plànols d'ordenació i a les fitxes del CM es descriuen les característiques de les masies i cases rurals que requereixen un tractament específic de conservació i millora, així com les raons que fonamenten la seva preservació, ja sigui per estar integrades en el Catàleg de béns a protegir (CB), pel seu interès arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social, ja es tracti de valors excepcionals o quotidians, ja per raons d'equilibri territorial quant al model d'implantació en el territori, com per estar vinculats a una explotació rústica o tenir un paper dotacional rellevant.
3. Les condicions d'edificació, ampliació, ús, divisió horitzontal, etc. es defineixen a la normativa i a les fitxes del Pla especial.
4. Els criteris d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis, així com els usos específicament admesos, es defineixen de manera particularitzada per a cada masia en el Catàleg.
5. Amb caràcter general, la rehabilitació de les masies del Catàleg haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. En les obres d'adequació interior s'admetrà excepcionalment la modificació d'obertures si el programa o millora funcional i/o assolellament ho exigeix. En qualsevol cas caldrà respectar la composició de l'edificació. Els acabats seran els tradicionals de la zona, generalment amb paredat antic o arrebossat amb morter de calç pintat amb els colors de la Carta; dovelles, llindars i portes conservant la pedra carejada; fusteria de fusta al natural; i coberta inclinada a dues aigües i pendent màxim del 30%, en teula àrab de colors terrossos.
Qualsevol actuació en masies d'època medieval haurà de contemplar la corresponent intervenció arqueològica donat que són elements representatius de l'evolució històrica del municipi i zones d'expectativa arqueològica.
En qualsevol cas en cada fitxa s'indicaran les condicions en les que es podrà procedir a la rehabilitació.
6. Amb caràcter general, es permet ampliar el sostre edificat fins un màxim del 10%, depenent de les seves característiques arquitectòniques i d'evolució històrica.

En qualsevol cas en cada fitxa s'indicaran les condicions en les que es podrà procedir a l'ampliació.

7. El POUM completa i modifica el Catàleg de Masies en quant als usos permesos i la divisió horitzontal i incorpora una nova edificació com a conseqüència de les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública de l'aprovació inicial del POUM. La nova edificació és Can Mau, la fitxa de la qual s'adjunta al document 5 Catàleg de Masies del POUM.

El POUM també determina que queden prohibides les tanques i que, en cas que fos necessària la seva implantació per raons de seguretat, caldria justificar la seva integració en el medi i el paisatge i la no interferència de les visuals del mas des de l'entorn.

8. Quan s'aprovi definitivament el POUM, es redactarà un text refós de la Normativa del PE del Catàleg de masies, que recollirà les modificacions introduïdes pel POUM.

Article. 158. Ús de les masies

1. Els usos admesos amb caràcter general a les masies del catàleg, són els definits a l'article 55.1 del RLUC.

Sobre aquesta qüestió, seguint les directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals de la Direcció General d'Urbanisme, es fan les consideracions següents:

a) Habitatge familiar:

Usos artesanals: s'admeten vinculats a l'habitatge familiar, en el benentès que són edificacions pròpies del medi rural, són els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Per exemple, l'elaboració de formatges d'una explotació ramadera, sales d'especejament de carn, o activitats que tinguin en l'espai rural i el paisatge la seva identitat.

Activitats professionals: s'admeten conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.). També s'admeten, conjuntament a l'habitatge familiar, l'ús de vivers d'empresa vinculats a l'àrea del coneixement de petites dimensions i que no impliquin un augment de sostre.

b) Turisme rural:

Totes les masies i cases rurals podran destinar-se parcialment a turisme rural com a ús secundari fins un 20% de la superfície, sempre i quan mantinguin l'activitat original i no interfereixin en aquesta.

S'admet el turisme rural en la modalitat d'allotjament rural independent assimilable a l'habitatge i sense divisió horitzontal. Aquest ús ha de permetre el manteniment de la explotació existent i s'haurà de tramitar a través d'un pla especial excepte en aquells casos en què la seva implantació suposi una reforma de poca entitat.

c) Restauració:

S'admet en aquells edificis situats a menys de 500 metres de les carreteres principals. Aquest ús s'haurà de tramitar a través d'un PE, excepte en aquells casos en què la seva implantació suposi una reforma de poca entitat.

d) Educació en el lleure: s'admeten els usos lúdic-formatius.

e) Desenvolupament rural: s'admeten aquelles activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

f) Hotel·ler: no s'admet.

g) Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació: només són admissibles si es disposa d'un sostre mínim de 1000 m², i quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques.

2. El CM preveurà expressament, mitjançant les fitxes individualitzades, els usos permesos amb caràcter particular a cada una de les masies i cases rurals catalogades, així com les condicions particulars d'implantació.

3. Amb independència del que determini el CM, els edificis o masies declarats Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) o Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), a més dels usos previstos al punt 1, podran tenir l'ús de restauració i l'hotel·ler, excepte les modalitats d'hotel apartament i d'hotel en condomini. S'haurà de formular un PE que avaluï la idoneïtat del seu ús i de la seva implantació.

Art 159 POUM: Divisió horitzontal

Excepcionalment, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal de les masies de més de 500 m² de superfície construïda amb les condicions establertes al catàleg, per augmentar el nombre d'habitatges, d'acord amb les següents condicions:

a) No s'alterin les característiques originals de l'edificació.

c) Es compleixi la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

g) D'acord amb l'article 50.4 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, no poden ésser qualificats en cap cas com a establiments de turisme rural els pisos, considerats com a habitatges independents, en un edifici de diverses plantes en règim de propietat horitzontal.

h) En cap cas poden aparèixer obertures complementàries exteriors que indiquin les subdivisions interiors establertes des del planejament municipal, que en desequilibrin la composició arquitectònica global dels elements i obertures de les façanes de cada mas. Es mantindrà el tractament cromàtic i de materials homogenis d'acabat de tots els paràmetres exteriors i cobertes del mas.

2. Condicions establertes al catàleg per admetre la divisió horitzontal:

a) Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.

Certifico, la Secretària Interventora.



b) Que la tipologia ho admeti i amb un màxim de 4 habitatges. Excepcionalment a les masies incloses al Catàleg que, en el moment de l'aprovació inicial del Catàleg de Masies, disposessin de més de quatre habitatges, i així quedi reconegut en la fitxa corresponent, es podrà autoritzar de manera justificada i mitjançant la tramitació d'un pla especial, que de la divisió horitzontal en resultin més de quatre habitatges.

c) La superfície mínima per poder fer la divisió horitzontal és de 350 m² construïts per al primer habitatge (principal) i de 150 m² pels restants habitatges.

d) L'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i no s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

Article 160 POUM: Procediment per les Masies del Catàleg

1. El procediment per a l'aprovació dels projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que només comportin obres de conservació, adequació, millora i manteniment de l'ús i densitat existent o admès per aquest POUM, resten únicament subjectes a llicència municipal.

2. Per a l'obtenció de la llicència municipal, serà necessari presentar un projecte tècnic que reculli l'actuació integral prevista en l'edifici, redactat per un tècnic competent.

3. Qualsevol altra intervenció o ampliació d'ús o densitat requerirà el tràmit establert pel Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4. Quan una masia requereixi d'un Pla especial urbanístic previ a la seva reconstrucció o rehabilitació, per tramitar aquest PEU, caldrà que el promotor sigui propietari d'almenys el 50 % de la finca.

(...)

Article 61. Sòl lliure d'edificació

1. Només s'admetrà la instal·lació de piscines quan es justifiqui la disponibilitat d'aigua (no de boca) i de control d'abocaments. Les piscines seran preferentment d'ús col·lectiu.

A les zones de cases aïllades amb una ocupació d'edificació superior al 20% no podran ocupar més del 30% de l'espai lliure de la parcel·la, ni superar en cap cas la superfície de 35 m². Estaran separades com a mínim 1 m dels límits.

Quan es construeixin piscines a l'espai no edificable de la parcel·la, no es podrà construir cap tipus d'edificació auxiliar ni cap paviment que impermeabilitzi el terreny i que, sumat a la superfície de la piscina, superi el 30% d'aquell espai.

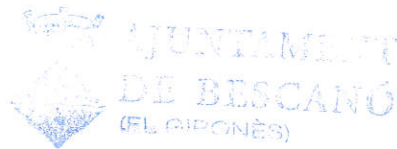
En SNU no s'admeten les piscines.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats. Podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls lliures d'edificació, cosa que

comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que es consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

3. Els sòls identificats com a verd privat en els plànols d'ordenació romandran enjardinats, permeables i lliures d'edificació. S'admet l'ús d'hort urbà.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.
Certifico, la Secretària Interventora.



2.2. SUPERPOSICIÓ DE LA NORMATIVA VIGENT I LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

Per una major compensió de la modificació, es transcriuen els articles 157, 158, 159 i 160 de la Secció 3. Catàleg de masies, així com l'article 61 amb el redcatat de la normativa vigent, als quals s'ha introduït les modificacions. S'han ratllat les parts de la normativa vigent que s'eliminen i s'han sombrejat les modificacions que s'han introduït.

SECCIÓ 3. CATÀLEG DE MASIES

Article. 157. Catàleg de masies

1. L'instrument per a la preservació dels més de 200 assentaments històrics de masies i cases rurals de Bescanó, és el Catàleg de masies (CM) dels art. 47.3 i 50 TRLUC i 55 RLUC. El Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals es tramita simultàniament al POUM, que incorpora el llistat del Catàleg de masies.

2. Els assentaments s'identifiquen als plànols d'ordenació i a les fitxes del CM es descriuen les característiques de les masies i cases rurals que requereixen un tractament específic de conservació i millora, així com les raons que fonamenten la seva preservació, ja sigui per estar integrades en el Catàleg de béns a protegir (CB), pel seu interès arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social, ja es tracti de valors excepcionals o quotidians, ja per raons d'equilibri territorial quant al model d'implantació en el territori, com per estar vinculats a una explotació rústica o tenir un paper dotacional rellevant.

3. Les condicions d'edificació, ampliació, ús, divisió horitzontal, etc. es defineixen a la normativa i a les fitxes del Pla especial.

4. Els criteris d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis, així com els usos específicament admesos, es defineixen de manera particularitzada per a cada masia en el Catàleg.

5. Amb caràcter general, la rehabilitació de les masies del Catàleg haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. En les obres d'adequació interior s'admetrà excepcionalment la modificació d'obertures si el programa o millora funcional i/o assolament ho exigeix. En qualsevol cas caldrà respectar la composició de l'edificació. Els acabats seran els tradicionals de la zona, generalment amb paredat antic o arrebossat amb morter de calç pintat amb els colors de la Carta; dovelles, llindars i portes conservant la pedra carejada; fusteria de fusta al natural; i coberta inclinada a dues aigües i pendent màxim del 30%, en teula àrab de colors terrossos.

Qualsevol actuació en masies d'època medieval haurà de contemplar la corresponent intervenció arqueològica donat que són elements representatius de l'evolució històrica del municipi i zones d'expectativa arqueològica.

En qualsevol cas en cada fitxa s'indicaran les condicions en les que es podrà procedir a la rehabilitació.

6. Amb caràcter general, es permet ampliar el sostre edificat fins un màxim del 10%, depenent de les seves característiques arquitectòniques i d'evolució històrica.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.

Certifico, la Secretària Interventora.

En qualsevol cas en cada fitxa s'indicaran les condicions en les que es podrà procedir a l'ampliació.

7. El POUM completa i modifica el Catàleg de Masies en quant als usos permesos i la divisió horitzontal i incorpora una nova edificació com a conseqüència de les alegacions presentades durant el període d'exposició pública de l'aprovació inicial del POUM. La nova edificació és Can Mau, la fitxa de la qual s'adjunta al document 5 Catàleg de Masies del POUM.

El POUM també determina que queden prohibides les tanques i que, en cas que fos necessària la seva implantació per raons de seguretat, caldria justificar la seva integració en el medi i el paisatge i la no interferència de les visuals del mas des de l'entorn.

8. Quan s'aprovi definitivament el POUM, es redactarà un text refós de la Normativa del PE del Catàleg de masies, que recollirà les modificacions introduïdes pel POUM.

Article 158. Ús de les masies

1. Els usos admesos amb caràcter general a les masies del catàleg, són els definits a l'article 55.1 del RLUC. 47 del TRLUC. El Pla especial del Catàleg de masies determinarà les condicions generals d'implantació dels usos admesos.

Sobre aquesta qüestió, seguint les directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals de la Direcció General d'Urbanisme, es fan les consideracions següents:

a) Habitatge familiar:

Usos artesanals: s'admeten vinculats a l'habitatge familiar, en el benentès que són edificacions pròpies del medi rural, són els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Per exemple, l'elaboració de formatges d'una explotació ramadera, sales d'especejament de carn, o activitats que tinguin en l'espai rural i el paisatge la seva identitat.

Activitats professionals: s'admeten conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.). També s'admeten, conjuntament a l'habitatge familiar, l'ús de viviers d'empresa vinculats a l'àrea del coneixement de petites dimensions i que no impliquin un augment de sostre.

b) Turisme rural:

Totes les masies i cases rurals podran destinar-se parcialment a turisme rural com a ús secundari fins un 20% de la superfície, sempre i quan mantinguin l'activitat original i no interfereixin en aquesta.

S'admet el turisme rural en la modalitat d'allotjament rural independent assimilable a l'habitatge i sense divisió horitzontal. Aquest ús ha de permetre el manteniment de la explotació existent i s'haurà de tramitar a través d'un pla especial excepte en aquells casos en què la seva implantació suposi una reforma de poca entitat.

c) Restauració:

S'admet en aquells edificis situats a menys de 500 metres de les carreteres principals. Aquest ús s'haurà de tramitar a través d'un PE, excepte en aquells casos en què la seva implantació suposi una reforma de poca entitat.

d) Educació en el lleure: s'admeten els usos lúdic-formatius.

e) Desenvolupament rural: s'admeten aquelles activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

f) Hotel·ler: no s'admet.

g) Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació: només són admissibles si es disposa d'un sostre mínim de 1000 m², i quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques.

2. El CM preveurà expressament, mitjançant les fitxes individualitzades, els usos permesos amb caràcter particular a cada una de les masies i cases rurals catalogades, així com les condicions particulars d'implantació.

3. Amb independència del que determini el CM, els edificis o masies declarats Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) o Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), a més dels usos previstos al punt 1, podran tenir l'ús de restauració i l'hotel·ler, excepte les modalitats d'hotel apartament i d'hotel en condomini. S'haurà de formular un PE que avaluï la idoneïtat del seu ús i de la seva implantació.

Art 159. Divisió horitzontal

1. S'admet la divisió horitzontal amb les condicions establertes en el Pla especial del Catàleg de masies.

Excepcionalment, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal de les masies de més de 500 m² de superfície construïda amb les condicions establertes al catàleg, per augmentar el nombre d'habitatges, d'acord amb les següents condicions:

a) No s'alterin les característiques originals de l'edificació.

e) Es compleixi la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

g) D'acord amb l'article 50.4 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, no poden ésser qualificats en cap cas com a establiments de turisme rural els pisos, considerats com a habitatges independents, en un edifici de diverses plantes en règim de propietat horitzontal.

h) En cap cas poden aparèixer obertures complementàries exteriors que indiquin les subdivisions interiors establertes des del planejament municipal, que en desequilibrin la composició arquitectònica global dels elements i obertures de les façanes de cada mas. Es mantindrà el tractament cromàtic i de materials homogenis d'acabat de tots els paràmetres exteriors i cobertes del mas.

2. Condicions establertes al catàleg per admetre la divisió horitzontal:

- a) ~~Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.~~
- b) ~~Que la tipologia ho admeti i amb un màxim de 4 habitatges. Excepcionalment a les masies incloses al Catàleg que, en el moment de l'aprovació inicial del Catàleg de Masies, disposessin de més de quatre habitatges, i així quedi reconegut en la fitxa corresponent, es podrà autoritzar de manera justificada i mitjançant la tramitació d'un pla especial, que de la divisió horitzontal en resultin més de quatre habitatges.~~
- c) ~~La superfície mínima per poder fer la divisió horitzontal és de 350 m² construïts per al primer habitatge (principal) i de 150 m² pels restants habitatges.~~
- d) ~~L'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i no s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.~~

Article 160 POUM: Procediment per les Masies del Catàleg

1. El procediment per a l'aprovació dels projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals ~~serà l'establert per la legislació urbanística vigent. que només comportin obres de conservació, adequació, millora i manteniment de l'ús i densitat existent o admès per aquest POUM, resten únicament subjectes a llicència municipal.~~
2. ~~Per a l'obtenció de la llicència municipal, serà necessari presentar un projecte tècnic que reculli l'actuació integral prevista en l'edifici, redactat per un tècnic competent.~~
3. ~~Qualsevol altra intervenció o ampliació d'ús o densitat requerirà el tràmit establert pel Reglament de la Llei d'Urbanisme.~~
4. ~~Quan una masia requereixi d'un Pla especial urbanístic previ a la seva reconstrucció o rehabilitació, per tramitar aquest PEU, caldrà que el promotor sigui propietari d'almenys el 50 % de la finca.~~

(...)

Article 61. Sòl lliure d'edificació

1. Només s'admetrà la instal·lació de piscines quan es justifiqui la disponibilitat d'aigua (no de boca) i de control d'abocaments. Les piscines seran preferentment d'ús col·lectiu.

A les zones de cases aïllades amb una ocupació d'edificació superior al 20% no podran ocupar més del 30% de l'espai lliure de la parcel·la, ni superar en cap cas la superfície de 35 m². Estaran separades com a mínim 1 m dels límits.

Quan es construeixin piscines a l'espai no edificable de la parcel·la, no es podrà construir cap tipus d'edificació auxiliar ni cap paviment que impermeabilitzi el terreny i que, sumat a la superfície de la piscina, superi el 30% d'aquell espai.

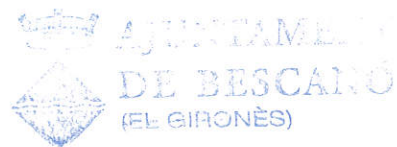
En SNU no s'admeten les piscines. No obstant, s'admeten les piscines vinculades a les edificacions incloses en el catàleg de masies, amb les condicions establertes en el catàleg de masies, així com als habitatges legalment implantats. Les piscines s'hauran de separar dels límits de propietat i no poden representar un impacte negatiu sobre el paisatge ni els veïns.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats. Podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls lliures d'edificació, cosa que comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que es consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

3. Els sòls identificats com a verd privat en els plànols d'ordenació romandran enjardinats, permeables i lliures d'edificació. S'admet l'ús d'hort urbà.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.

Certifico, la Secretària Interventora.



2.3. NORMATIVA MODIFICADA:

Es modifiquen els articles 157, 158, 159 i 160 de la Secció 3. Catàleg de masies, així com l'article 61 que regula el sòl lliure d'edificació. S'han remarcat amb negreta i sombrejat les modificacions introduïdes.

SECCIÓ 3. CATÀLEG DE MASIES

Article. 157. Catàleg de masies

1. L'instrument per a la preservació dels més de 200 assentaments històrics de masies i cases rurals de Bescanó, és el Catàleg de masies (CM) dels art. 47.3 i 50 TRLUC i 55 RLUC. El Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals es tramita simultàniament al POUM, que incorpora el llistat del Catàleg de masies.

2. Els assentaments s'identifiquen als plànols d'ordenació i a les fitxes del CM es descriuen les característiques de les masies i cases rurals que requereixen un tractament específic de conservació i millora, així com les raons que fonamenten la seva preservació, ja sigui per estar integrades en el Catàleg de béns a protegir (CB), pel seu interès arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social, ja es tracti de valors excepcionals o quotidians, ja per raons d'equilibri territorial quant al model d'implantació en el territori, com per estar vinculats a una explotació rústica o tenir un paper dotacional rellevant.

3. Les condicions d'edificació, ampliació, ús, divisió horitzontal, etc. es defineixen a la normativa i a les fitxes del Pla especial.

4. Els criteris d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis, així com els usos específicament admesos, es defineixen de manera particularitzada per a cada masia en el Catàleg.

5. Amb caràcter general, la rehabilitació de les masies del Catàleg haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. En les obres d'adequació interior s'admetrà excepcionalment la modificació d'obertures si el programa o millora funcional i/o assolellament ho exigeix. En qualsevol cas caldrà respectar la composició de l'edificació. Els acabats seran els tradicionals de la zona, generalment amb paredat antic o arrebossat amb morter de calç pintat amb els colors de la Carta; dovelles, llindars i portes conservant la pedra carejada; fusteria de fusta al natural; i coberta inclinada a dues aigües i pendent màxim del 30%, en teula àrab de colors terrossos.

Qualsevol actuació en masies d'època medieval haurà de contemplar la corresponent intervenció arqueològica donat que són elements representatius de l'evolució històrica del municipi i zones d'expectativa arqueològica.

En qualsevol cas en cada fitxa s'indicaran les condicions en les que es podrà procedir a la rehabilitació.

6. Amb caràcter general, es permet ampliar el sostre edificat fins un màxim del 10%, depenent de les seves característiques arquitectòniques i d'evolució històrica.

En qualsevol cas en cada fitxa s'indicaran les condicions en les que es podrà procedir a l'ampliació.

Article. 158. Ús de les masies

1. Els usos admesos amb caràcter general a les masies del catàleg, són els definits a **l'article 47 del TRLUC. El Pla especial del Catàleg de masies determinarà les condicions generals d'implantació dels usos admesos.**

2. El CM preveurà expressament, mitjançant les fitxes individualitzades, els usos permesos amb caràcter particular a cada una de les masies i cases rurals catalogades, així com les condicions particulars d'implantació.

Art 159. Divisió horitzontal

1. S'admet la divisió horitzontal amb les condicions establertes en el Pla especial del Catàleg de masies.

Article 160. Procediment per les Masies del Catàleg

1. El procediment per a l'aprovació dels projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals **serà l'establert per la legislació urbanística vigent.**

(...)

Article 61. Sòl lliure d'edificació

1. Només s'admetrà la instal·lació de piscines quan es justifiqui la disponibilitat d'aigua (no de boca) i de control d'abocaments. Les piscines seran preferentment d'ús col·lectiu.

A les zones de cases aïllades amb una ocupació d'edificació superior al 20% no podran ocupar més del 30% de l'espai lliure de la parcel·la, ni superar en cap cas la superfície de 35 m2. Estaran separades com a mínim 1 m dels límits.

Quan es construeixin piscines a l'espai no edificable de la parcel·la, no es podrà construir cap tipus d'edificació auxiliar ni cap paviment que impermeabilitzi el terreny i que, sumat a la superfície de la piscina, superi el 30% d'aquell espai

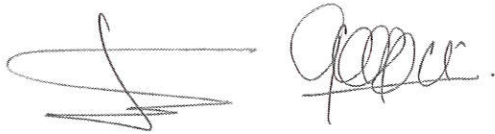
En SNU no s'admeten les piscines. **No obstant, s'admeten les piscines vinculades a les edificacions incloses en el Pla especial del Catàleg de masies, amb les condicions establertes en la normativa del PE, així com als habitatges legalment implantats. Les piscines s'hauran de separar dels límits de propietat i no poden representar un impacte negatiu sobre el paisatge ni els veïns.**

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats. Podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls lliures d'edificació, cosa que

comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que es consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

3. Els sòls identificats com a verd privat en els plànols d'ordenació romandran enjardinats, permeables i lliures d'edificació. S'admet l'ús d'hort urbà.

Bescanó, novembre de 2017



Enric González i Georgina Vázquez, arquitectes.
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Bescanó en sessió del dia 21 de novembre de 2017.

Certifico, la Secretària Interventora.



