

## DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

### EDICTE

*de 19 de juny de 2009, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de la Cellera de Ter.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 13 de maig de 2009 i 23 de juliol de 2008, va adoptar, entre altres, els acords següents:

*Exp.: 2008 / 033216 / G*

*Pla especial de catàleg de masies i cases rurals, al terme municipal de La Cellera de Ter*

*Acord de 13 de maig de 2009*

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

—1 Donar conformitat al Text refós del Pla especial de catàleg de masies i cases rurals, tramès per l'Ajuntament de la Cellera de Ter, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 23 de juliol de 2008, amb la correcció d'ofici següent:

A l'apartat 3.a de l'article 28, on diu: "S'entén com a habitatge comunitari una modalitat de l'habitatge plurifamiliar", ha de dir: "S'entén com a habitatge comunitari una modalitat de l'habitatge familiar".

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 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.

*Acord de 23 de juliol de 2008*

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

—1 Aprovar definitivament el Pla especial de catàleg de masies i cases rurals, promogut i tramès per l'Ajuntament de la Cellera de Ter, supeditant-ne la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 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 Informes organismes:

Pel que fa al compliment dels informes dels organismes amb competències concurrents, l'article 18 de la normativa proposada, referent a segregacions de finques, haurà d'incloure la prescripció corresponent al segon paràgraf que recull l'informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de data 15 de juny de 2007, i la prescripció 4 de l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 19 de gener de 2007. D'altra banda, la prescripció 3 que recull aquest darrer informe, referent a l'autorització de la construcció d'accessos a les edificacions en terrenys forestals s'haurà d'incorporar a l'article 37.2 de la normativa.

1.2 Pel que fa al contingut del Pla especial:

1.2.1 No s'especifica si dins l'espai d'interès natural de les Guilleries s'hi ubica alguna masia o casa rural, en cas afirmatiu caldria incloure-les dins el catàleg.

1.2.2 Les ampliacions que regula l'article 15 de la normativa s'hauran de limitar a un màxim del 20% del sostre construït en tots els casos. Tanmateix, no es justifica el límit mínim d'ampliació proposat de 120 m<sup>2</sup> com a sostre resultant, per la qual cosa caldrà suprimir aquest límit mínim. En tot cas si la voluntat és, com sembla, admetre ampliacions fins a aquest sostre de 120 m<sup>2</sup> resultant, encara que en casos d'edificacions petites pugui comportar sobrepassar el 20% de l'ampliació, caldrà assenyalar aquesta possibilitat, sense que hagi d'imposar-se aquest sostre com a mínim obligatori.

1.2.3 La modalitat d'habitatge comunitari sense divisió horitzontal (una sola propietat), que l'article 28 de la normativa proposa dins l'ús d'habitatge familiar només en els casos excepcionals i justificats assenyalats, en cap cas s'entendrà com una modalitat de l'habitatge plurifamiliar, perquè aquest no és admès en el sòl no urbanitzable. D'altra banda, s'admetrà l'habitatge comunitari proposat només en aquells casos excepcionals i justificats que s'assenyalen i que estan regulats normativament pel Pla especial, amb un màxim de 6 habitatges en total i una superfície útil mínima de 150 m<sup>2</sup> per habitatge, sempre que es respecti l'estructura principal del mas a rehabilitar.

1.2.4 S'exclourà de la normativa l'apartat 4 de l'article 32 de la normativa, perquè la regulació de l'ús hotel·ler no pot ser genèrica ni quedar tan oberta, sinó que caldrà assenyalat aquelles edificacions que per llur situació, entitat i característiques, siguin susceptibles d'admetre l'ús hotel·ler, incloent-hi aquest ús com admissible en les fitxes corresponents.

1.2.5 Donat que les fitxes del catàleg identificades amb els codis Pv 51, Pv 52 i Pd 07, corresponents respectivament a Can Busquets del Bosc, Costa de Palou i L'Eugasser, fan referència a edificacions totalment enrunades, de les quals només en resten vestigis, caldrà excloure aquestes fitxes del catàleg, llevat que pugui justificarse la seva inclusió per alguna raó de les que preveu l'article 47.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra els acords anteriors, que no posen 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, 19 de juny de 2009

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

## ANNEX

*Normes urbanístiques del Pla especial de catàleg de masies i cases rurals de la Celler de Ter*

## Annex

Normes urbanístiques del Pla especial de catàleg de masies i cases rurals, al terme municipal de la Celler de Ter.

**Article 1. Naturalesa jurídica i finalitat del Pla especial**

1. Aquest Pla especial urbanístic pel qual es cataloguen i regulen les intervencions possibles en les masies i cases rurals de la Celler de Ter es redacta en compliment de l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya).

2. Tanmateix, la finalitat del present document es justifica en la indispensable necessitat del municipi de la Celler de Ter d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals i socials que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Article 2. Àmbit territorial**

1. L'àmbit territorial d'aquest Pla es circumscriu al municipi de la Celler de Ter i, més concretament, en l'àmbit del seu sòl no urbanitzable.

2. Aquest Pla especial urbanístic forma part, així mateix, del planejament urbanístic del municipi de manera que complementa les normes d'abast general en l'àmbit material propi d'aquest pla i s'hi sotmet jeràrquicament en tot moment.

**Article 3. Contingut del Pla especial**

1. Aquest Pla identifica un catàleg de masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable i susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, i en justifica les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals o socials que en determinen la preservació i la recuperació per tal de destinar-les a habitatge familiar (amb explotació o sense), ús residencial turístic, ús d'hostaleria rural, ús hoteler excepte la modalitat d'hotel apartament o usos d'activitats d'educació en el lleure i restauració.

2. Així mateix, el contingut propi d'aquest Pla el formen aquelles determinacions de caràcter normatiu bàsic contingudes als plànols d'ordenació, en aquestes normes urbanístiques i en les fitxes de les masies o cases rurals que aquest Pla ordena i que el catàleg corresponent identifica.

3. El present Pla especial urbanístic es compon de la documentació que es detalla a continuació:

a. Memòria justificativa.

Raona i exposa els criteris adoptats, especialment pel que fa a les raons previstes a l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i que determinen la preservació i recuperació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable.

b. Normes urbanístiques.

Relació de disposicions que, juntament amb la resta de la documentació que configura el Pla especial, regula les possibles actuacions en sòl no urbanitzable tant pel que fa al nivell admès en les intervencions constructives que s'hi plantegin com pels usos permesos que s'hi puguin desenvolupar.

c. Plànols.

Plànol de situació realitzat sobre l'ortofotomapa del municipi de la Cellera de Ter, plànol d'emplaçament sobre la base topogràfica de l'ICC amb indicació dels diferents veïnats en què tradicionalment s'ha subdividit el sòl rústic de la Cellera de Ter i plànol de cadascun dels veïnats en què hi figuren indicades, gràficament, les masies i cases rurals objecte del present Pla i es relacionen amb la fitxa que els correspon.

d. Catàleg de masies i cases rurals.

Configurat a partir de la relació, per veïnats, de totes les edificacions incloses en el catàleg i, conseqüentment, regulades pel present Pla.

Aquest llistat s'acompanya de totes les fitxes individualitzades i que inclouen les següents especificacions:

- Dades de localització, règim jurídic i règim urbanístic i demés figures de protecció a què es troba sotmesa.
- Descripció física general en què s'indica l'estat actual de la masia, els usos a què es destina, les condicions dels accessos, de l'entorn i dels serveis.
- Raons legals que justifiquen la recuperació o la preservació de la masia o de la casa rural d'acord amb el que disposen els articles corresponents de la Llei d'urbanisme.
- Nivell d'intervenció admès que té relació directa amb les determinacions normatives del Pla amb indicació dels usos permesos, les condicions d'ordenació i, si s'escau, els elements a preservar.
- Plànol de situació a escala 1/10.000 realitzat sobre la base topogràfica de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.
- Plànol de coberta de l'edificació principal i dels cossos auxiliars més rellevants, acotat i amb indicació dels vessants de coberta i usos a què es destina cada part de la construcció.
- Fotografies descriptives de la masia o de la casa rural, del seu volum edificat i, si s'escau, dels elements a protegir més rellevants.

**Article 4. Obligtorietat i interpretació de les determinacions del Pla**

1. Tant les Administracions com els particulars resten obligats a complir les determinacions i les disposicions d'aquest Pla especial urbanístic.
2. Tota actuació o intervenció sobre el territori, amb caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla d'acord amb el que preveu l'article 100 de la Llei d'urbanisme. Qualsevol dispensa o excepció injustificada d'aquesta regla general serà causa suficient per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

3. Les determinacions que es recullen en les normes urbanístiques del present Pla s'interpretaran en base al contingut, objectius i finalitats expressats en la memòria justificativa.

4. En qualsevol cas, els dubtes interpretatius que es puguin produir per contradiccions entre diferents parts del Pla s'hauran de resoldre a partir de la interpretació harmònica entre els diferents preceptes discordants optant, si s'escau, per aquells que impliquin uns majors nivells de protecció i uns menors usos i edificabilitat.

5. En el supòsit de no resoldre's aquesta discordança prevaldran els criteris tècnics, objectius i justificables, de les persones que tinguin l'obligació d'informar la viabilitat i grau de compliment de les actuacions proposades.

#### **Article 5. Definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos**

1. El present Pla especial urbanístic remet al vigent Pla general d'ordenació urbana de la Celler de Ter en tot allò que fa referència a conceptes, definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos.

2. Tanmateix en el títol segon d'aquestes normes es defineixen i precisen aquells paràmetres nous o que, si bé existeixen a les Normes Urbanístiques de les vigents Normes subsidiàries de planejament de la Celler de Ter, no ho fan amb la redacció més detallada del present text.

### **II.01.02. INICIATIVA, RÈGIM JURÍDIC i VIGÈNCIA DEL PLA**

#### **Article 6. Iniciativa i competències**

1. El desenvolupament d'aquest Pla especial correspon, en primer lloc, a la corporació municipal de la Celler de Ter en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències.

2. En particular i d'acord amb la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català, serà preceptiva l'autorització del Departament de Cultura prèvia a l'autorització de les llicències d'obra en aquells espais que per la seva condició d'elements catalogats (BCIL o BCIN) així es determini.

3. Així mateix, serà preceptiu l'informe favorable del Departament de Medi Ambient de la Generalitat en aquells edificis situats dins l'àmbit del Pla d'espais d'interès natural.

4. També serà preceptiu el corresponent informe de la Direcció General de Carreteres en aquells edificis situats dins les franges d'edificació de la carretera C-63 en compliment de la legislació sectorial corresponent, Llei i Reglament General de Carreteres.

#### **Article 7. Règim jurídic d'aplicació**

1. El present document adapta les seves determinacions al que estableix el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

2. Així mateix aquest Pla especial urbanístic s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial aplicable, especialment el

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

3. La referència a la "Legislació urbanística vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

4. El present Pla especial es sotmet, tanmateix, a les vigents Normes subsidiàries de planejament de la Cellera de Ter, en cap cas, pot entrar en contradicció.

5. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla especial i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la Llei d'urbanisme, el Reglament de disciplina urbanística i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.

6. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjunta o separadament, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

#### **Article 8. Vigència**

1. La vigència d'aquest Pla s'iniciarà el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà indefinidament mentre no es produeixi la seva revisió.

#### **Article 9. Modificació del Pla especial**

1. La modificació del present Pla especial urbanístic es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat i d'acord amb el que estableixen les finalitats del planejament urbanístic general.

2. Dita modificació podrà ser generada d'ofici per l'administració municipal o a partir de la proposta de revisió que, raonada i justificadament, puguin dur a terme els particulars en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.

## **II.02 DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL**

### **II.02.01. GENERALITATS I DEFINICIONS**

#### **Article 10. Masia, casa rural, cabanya i construccions auxiliars. Concepte i definicions**

1. Als efectes del present Pla diferenciarem les diferents edificacions que s'hi relacionen en base a la següent classificació:

- Masia.
- Casa Rural.
- Habitatges en sòl no urbanitzable.
- Cabanya i/o barraca.
- Construccions Auxiliars.

## 2. Masia

Entendrem per a masia tot conjunt d'edificis o volums edificats originàriament destinats a habitatges, vinculats a una explotació agrícola, ramadera o forestal i explotats unitàriament en règim primordialment familiar.

## 3. Casa Rural

S'entén per casa rural aquelles construccions de major simplicitat constructiva, configurades sempre com a un únic volum i destinades originàriament a habitatge per bé que no forçosament vinculades a una activitat d'explotació socioeconòmica del medi rural.

## 4. Habitatge en sòl no urbanitzable

Respondran a la denominació d'habitatge en sòl no urbanitzable tots aquells habitatges de construcció recent (últim terç del s. XX) i que, consegüentment, no deriven d'una antiga masia o casa rural vinculada a l'explotació socioeconòmica del territori.

## 5. Cabanya i/o barraca

Entendrem com a cabanyes (o barraques) aquelles edificacions auxiliars, exemptes, de certa dimensió, que tot i estar vinculades a la masia principal han estat utilitzades històricament com a habitatge per a jornalers, masovers o fins i tot pels propis amos de la finca en moments o èpoques determinades de l'any.

## 6. Edificacions auxiliars

Rebran la denominació d'edificacions auxiliars totes aquelles construccions que, exemptes o adossades a la construcció principal, s'utilitzin actualment per a usos directament vinculats a l'ús principal vigent.

Caldrà en tot cas, que tinguin una mínima entitat constructiva de manera que no s'acceptaran com a tals coberts de planxa, fusta, uralites o hivernacles. Tampoc entraran dins d'aquest grup les edificacions agropecuàries que no es regiran per la normativa del present Pla especial.

No obstant això, en alguns casos ens podem trobar amb edificacions auxiliars exemptes, de dimensió considerable, i que responen a criteris constructius tradicionals (murs de pedra, cairats de fusta,...) però que difícilment seran reutilitzables únicament com a espais i usos complementaris del principal (p/e pallisses).

Quan aquestes edificacions tinguin una superfície construïda de més de 90 m<sup>2</sup> se'ls atorgarà la condició d'edifici principal.

**Article 11. Actuacions admissibles**

1. La normativa urbanística adjunta al present Pla especial reconeix tres nivells d'intervenció admissibles o no en funció de les característiques actuals i històriques dels edificis reconeguts i inclosos en el catàleg de masies i cases rurals adjunt:

- Reconstrucció.
- Rehabilitació.
- Manteniment i Conservació.

2. El nivell d'intervenció admès en cadascuna de les masies, segons les definicions dels articles 12, 13 i 14 d'aquestes normes, s'indica individualitzadament en cadascuna de les fitxes que configuren el Catàleg específic de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable adjunt al present Pla especial urbanístic.

**Article 12. Reconstrucció**

1. A priori, aquest nivell d'intervenció queda restringit a totes aquelles masies actualment en ruïnes la recuperació de les quals, mitjançant la corresponent fitxa individualitzada del catàleg, queda degudament raonada d'acord amb l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme.

2. Als efectes d'aquest Pla, s'entendrà per reconstrucció l'exercici de construir, de nou, sobre les bases d'una masia o casa rural inclosa en el catàleg adjunt.

3. Aquesta reconstrucció, en compliment de la legislació sectorial urbanística aplicable, haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament definides.

4. Per a poder-ho constatar els projectes per a la reconstrucció de masies hauran d'incorporar un estudi documental, històric i arqueològic suficientment detallat com per a poder determinar el volum original construït. La complexitat d'aquest estudi dependrà en gran mesura de la documentació escrita i gràfica que se'n pugui conservar (fotografia, referències en textos escrits,...).

5. En qualsevol cas, en aquells casos en què la manca de documentació i l'estat de les ruïnes impossibilitin determinar amb uns mínims de veracitat aquest volum previ, s'admetrà la reconstrucció de la masia amb un màxim de 120 m<sup>2</sup> construïts. En funció de la ubicació i l'impacte paisatgístic de cada cas aquesta reconstrucció podrà ser en una única planta o en planta baixa i pis, sempre però amb una alçària màxima de 6,50 m.

**Article 13. Rehabilitació**

1. Aquest nivell d'intervenció s'admet a priori en totes les masies i cases rurals incloses en el catàleg l'estat de conservació de les quals permet determinar amb tota exactitud la volumetria original existent.

2. Als efectes d'aquest Pla, s'entén per a rehabilitació qualsevol modificació de l'estructura interior o exterior amb la voluntat de preservar-ne els usos existents, millorar-ne les condicions o adaptar els espais interiors a qualsevol dels usos permesos per la Llei d'urbanisme en sòl no urbanitzable i reconeguts per la normativa del present Pla especial.

3. També s'entendran dins del concepte de rehabilitació els processos d'ampliació i/o canvi d'ús, per bé que sotmesos a les limitacions detallades en els articles 15 i 16 d'aquestes normes, respectivament.

4. En funció de la pròpia jerarquia dels nivells d'intervenció admesos, el concepte de rehabilitació incorpora, lògicament, totes les actuacions admeses dins del règim de manteniment i conservació descrit a l'article següent.

5. Les condicions estètiques i constructives, mesures de protecció del paisatge i respecte pels elements protegits que s'hagin de contemplar en els projectes de rehabilitació, amb ampliació o sense, obeiran als paràmetres assenyalats en els articles 32 i següents de les presents normes urbanístiques.

#### **Article 14. Manteniment i Conservació**

1. Aquest nivell d'intervenció s'admet en totes les edificacions incloses en el catàleg si bé, per la pròpia jerarquia de les actuacions admeses, és en les edificacions construïdes més recentment (últim terç del s. XX) i sense cap vinculació a l'explotació socioeconòmica del territori on únicament s'hi admet aquesta tipologia d'intervenció.

2. Als efectes d'aquest Pla, s'entén per a manteniment i conservació qualsevol obra interior i/o exterior que tingui per objectiu la substitució o millora dels materials existents, la consolidació parcial dels elements estructurals i/o tancaments, l'actuació en instal·lacions, en equipaments comuns o la redistribució no substancial dels espais interiors existents.

3. En cap cas aquestes actuacions podran incidir negativament en l'aparença estètica de l'edifici que, per la seva ubicació en sòl no urbanitzable, haurà de procurar d'integrar-se tant com li sigui possible al seu entorn immediat.

4. El nivell de manteniment i conservació exclou, per principi, qualsevol possibilitat d'ampliació. No obstant això, es podrà admetre una ampliació màxima d'un 5% en casos degudament justificats en base a l'adopció de mesures d'accessibilitat, aplicació de normatives de seguretat i/o evacuació, etc.

5. S'exclou també, dins del nivell de manteniment i conservació, qualsevol canvi d'ús, excepte en aquelles situacions en què la fitxa individualitzada així ho admeti.

#### **Article 15. Rehabilitacions amb ampliació**

1. D'acord amb l'article 3.09 de les Normes subsidiàries de planejament de la Cellera de Ter i l'article 13 de la present normativa, s'admet l'ampliació dels edificis principals existents amb els següents percentatges:

a. En sòl no urbanitzable de caràcter agrícola fins a un 20%.

b. En sòl no urbanitzable forestal de conservació fins a un 20%.

2. En qualsevol cas, no obstant, s'aplicarà un màxim de 800 m<sup>2</sup> construïts (aquest màxim s'entén ja com valor total resultant de la suma del sostre original i l'ampliat).

3. De la mateixa manera, en edificacions reconegudes però de dimensions molt reduïdes s'admetran ampliacions fins a un total de 120 m<sup>2</sup> construïts

encara que això suposi superar, excepcionalment, el 20% d'ampliació regulat a l'apartat 1r d'aquest article.

4. En aplicació d'aquesta limitació, aquelles edificacions existents que ja disposin de més de 800 m<sup>2</sup> construïts quedaran sotmeses a un règim de rehabilitació sense possibilitat de noves ampliacions. S'admetrà tan sols una ampliació màxima d'un 5% en casos degudament justificats per l'adopció de mesures d'accessibilitat, aplicació de normatives de seguretat i/o evacuació, etc.

5. Així mateix i com a principi general qualsevol procés d'ampliació haurà de tendir a l'adequació d'aquells cossos auxiliars que es troben adossats a l'edificació principal i distorsionen la lectura historicoarquitectònica del volum original. En aquest sentit l'adequació de cossos auxiliars per a usos propis de l'edificació principal computarà dins del percentatge d'ampliació admès per al cos principal.

6. Les ampliacions d'edificis existents no podran superar en cap cas l'alçària de l'edificació original. Únicament podrà ser possible en edificacions actualment en planta baixa i sempre i quan el volum resultant de l'ampliació no superi els 6,5 m.

7. En cap cas serà possible l'ampliació si no és en connexió física de l'edificació principal.

8. En cap cas serà possible l'ampliació d'aquelles edificacions que ja han esgotat aquest percentatge d'ampliació en el període comprès entre l'aprovació de les vigents Normes subsidiàries de planejament (2 de juny de 1993) i l'entrada en vigor del present Pla especial urbanístic.

9. La definició del volum actual que, conseqüentment, estableix els límits de futures ampliacions apareix determinat, en cadascuna de les fitxes incloses en el catàleg adjunt, a partir del plànol de planta coberta amb indicació del perímetre, l'alçària i els usos actuals de l'edifici principal i dels cossos auxiliars considerats.

#### **Article 16. Rehabilitacions amb canvi d'ús**

1. Dins dels límits fixats per a cada cas, s'admetran les obres i reformes necessàries per a canviar l'ús existent a qualsevol dels admesos per aquesta normativa.

2. Els usos admesos en aquestes edificacions seran els determinats en els articles 25 a 31 d'aquestes normes sempre i quan la fitxa individualitzada de la masia o casa rural en qüestió no indiqui el contrari.

3. Els canvis d'ús s'entendran sempre restringits a les edificacions principals d'acord amb les indicacions i limitacions de l'article 10 d'aquestes normes.

4. Als efectes de la present normativa s'entendrà també com a canvi d'ús l'acte de retornar a una masia o casa rural inclosa en el catàleg adjunt les condicions d'habitabilitat que, per motius d'abandó prolongat, hagi perdut de manera clara i objectiva. No tindrà la mateixa consideració el retorn a la condició d'habitatge d'un edifici existent quan aquesta condició s'hagi perdut per motiu d'incendi o catàstrofe natural i la reparació dels desperfectes es plantegi de manera immediata.

**Article 17. Divisions horitzontals**

1. D'acord amb l'article 50.3 de la LUC, si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, subjecte però a les limitacions del present Pla especial.

2. S'admetrà doncs, un segon habitatge en les masies o cases rurals de més de 240 m<sup>2</sup> sempre que se'n justifiqui la necessitat per a un masover o familiar de primer o segon grau. S'entendran també dins d'aquest supòsit aquelles masies en què tot i no assolir els 240 m<sup>2</sup> aquesta divisió ja s'hagi produït i així ho reconegui la fitxa o fitxes corresponents.

3. També podran destinar-se a segons habitatges aquelles construccions auxiliars que, per aplicació de l'article 10.6 d'aquestes normes, rebin també la consideració d'edifici principal. En aquest cas la relació jurídic administrativa entre aquests habitatges s'haurà de constituir a partir d'una divisió horitzontal excepte en aquells casos en què les dues edificacions es trobin separades un mínim de 100 m i la superfície de la finca n'admeti la segregació d'acord amb l'article 206.2 de les Normes subsidiàries vigents i l'article 22.1 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

4. S'autoritzaran divisions horitzontals superiors al nombre de dos quan la lectura històrica i constructiva de la masia en qüestió sigui producte d'un sistema d'amo i masovers. En aquest cas caldrà adjuntar a la sol·licitud de llicència un estudi justificatiu de les masoveries existents i de les delimitacions que ofereix cadascuna. No obstant, no s'admetran, en cap cas, unitats residencials amb superfícies construïdes inferiors als 60 m<sup>2</sup>.

5. Als efectes d'atorgament de la corresponent llicència el procés de divisió horitzontal d'una masia o casa rural en els supòsits admesos per la present normativa serà assimilable a una sol·licitud de canvi d'ús.

**Article 18. Segregacions de finques**

1. En cas de necessitat de segregació de finca rústica amb la finalitat de rehabilitar i reconstruir les masies i cases rurals incloses en aquest Pla especial urbanístic, aquesta, quedarà regulada d'acord amb allò que estableixi el Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i pel Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals.

2. El departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural és l'organisme competent en l'autorització de les segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat de inscriure-les com a tal al Registre de la Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o declaració per part de l'Ajuntament de la no necessitat de la llicència de parcel·lació, si s'escau.

3. Als efectes de segregació de finques, cal tenir en compte les condicions que estableix l'article 22.1 de la Llei 6/1988 en el sentit que les finques forestals d'extensió igual o inferior a la unitat mínima forestal (25Ha) tenen la consideració d'indivisibles.

## **II.02.02. OBJECTE, DOCUMENTACIÓ I PROCEDIMENT DE LES LLICÈNCIES**

### **Article 19. Actes subjectes a llicència municipal**

1. Estaran subjectes a llicència urbanística municipal, en la forma i tramitació que en els articles següents es detalla, les següents activitats:

- Obres de conservació, adequació, millora o manteniment.
- Obres de rehabilitació que no impliquin ampliacions ni canvi d'ús.
- Obres de rehabilitació que impliquin ampliació i/o canvi d'ús, inclosos els processos de divisió horitzontal que generin increment en el nombre d'habitatges.
- Obres de reconstrucció.
- Construcció de piscines.
- Noves construccions.
- Altre tipus d'obra i/o instal·lació susceptible de llicència municipal en aplicació de les ordenances municipals al respecte.

### **Article 20. Obres de conservació, adequació, millora o manteniment**

1. Els projectes que únicament tinguin per objecte les obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'urbanisme i el present Pla especial, assimilables per tant a allò que es pot entendre com a obra menor, d'acord amb l'article 56.4 del RLUC, resten subjectes únicament a llicència municipal.

2. La documentació a presentar serà la que es defineix en els articles corresponents del capítol 4rt de les vigents Normes subsidiàries de planejament del municipi, afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa del catàleg corresponent.

### **Article 21. Obres de rehabilitació d'edificacions existents que no impliquin ampliacions ni canvi d'ús**

1. Els projectes que tinguin per objecte obres de rehabilitació de construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'urbanisme i el present Pla especial que no generen, en cap cas, ampliacions ni canvis d'ús, i que són assimilables no obstant, pel seu volum i àmbit d'actuació, a allò que les ordenances i normativa municipal defineixen com a obra major, d'acord amb l'article 56.4 del RLUC, resten subjectes únicament a llicència municipal.

2. La documentació a presentar serà la que es defineix en els articles corresponents del capítol 4rt de les vigents Normes subsidiàries de planejament del municipi, afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa del catàleg corresponent amb la justificació expressa de que el projecte s'adapta estrictament a l'àmbit i superfícies que en ella s'hi reconeixen sense generar, conseqüentment, cap mena d'ampliació.

### **Article 22. Obres de rehabilitació d'edificacions existents que impliquin ampliacions i/o canvis d'ús**

1. Els projectes que tinguin per objecte obres de rehabilitació de construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'urbanisme i el present Pla especial que generen, no obstant, ampliacions i/o canvis d'ús admesos per l'aplicació de la present normativa, resten subjectes a llicència urbanística municipal el procés d'atorgament de la qual s'ajustarà als articles 55 i 58 del RLUC i serà el següent:

- El projecte pel qual es sol·liciti aprovació s'ha de presentar davant l'Ajuntament de la Cellera de Ter el qual l'ha de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

- La CTU ha d'emetre informe en el termini de dos mesos des que disposi de l'expedient.

- En el termini màxim de 2 mesos des de l'emissió de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme, l'Ajuntament de la Cellera de Ter ha de resoldre sobre l'atorgament de la llicència.

- La llicència únicament es podrà atorgar si l'informe de la CTU és favorable i haurà d'establir les condicions i mesures correctores que, si s'escau, hagi fixat l'esmentat informe.

2. La documentació a presentar serà la que es defineix en els articles corresponents del capítol 4rt. de les vigents Normes subsidiàries de Planejament del municipi, afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa del catàleg corresponent amb la justificació expressa de que el projecte s'adapta estrictament a l'àmbit i superfícies que en ella s'hi reconeixen i no excedeix, en cap cas, els drets urbanístics que hi figuren.

3. Quan el projecte presentat generi dubtes, ja sigui pel seu volum o per la seva ubicació en un indret amb un interès paisatgístic elevat, l'Ajuntament podrà sol·licitar un estudi d'impacte i integració paisatgística, mitjançant el qual es justifiqui, raonadament, que es garanteix la preservació del sòl i la màxima integració ambiental de les construccions en el seu entorn.

#### **Article 23. Obres de reconstrucció**

1. Els projectes que tinguin per objecte la reconstrucció de masies i/o cases rurals incloses en el catàleg adjunt en aplicació de la normativa del present Pla especial, estaran sotmesos al mateix procediment d'atorgament de llicència de les obres de rehabilitació d'edificacions existents que impliquin ampliacions i/o canvis d'ús segons s'assenyala a l'article 22 de les presents normes.

2. Pel que fa a la documentació aquesta partirà també del que s'assenyala a l'apartat segon de l'article anterior si bé caldrà afegir-hi un estudi documental, històric i arqueològic suficientment detallat com per a poder determinar el volum original construït, tal i com s'indica a l'article 12 d'aquestes normes.

#### **Article 24. Construcció de piscines**

1. La construcció de piscines descobertes, d'ús particular, vinculades a construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'urbanisme i el present Pla especial s'assimilarà a una obra de rehabilitació sense ampliació ni canvi d'ús per la qual cosa la seva autorització, d'acord amb l'article 20 d'aquest Pla, resta subjecta únicament a llicència municipal.

**Article 25. Silenci administratiu**

1. El sentit positiu del silenci administratiu en la matèria s'entén com a regla general.
2. No obstant això, en cap cas es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació urbanística vigent ni el planejament municipal.

**II.02.03. USOS, DEFINICIÓ I REGULACIÓ****Article 26. Usos admesos**

1. Els usos admesos a les masies i cases rurals incloses en el catàleg adjunt al present Pla especial urbanístic seran, a priori, i d'acord amb l'article 55 del RLUC, els d'habitatge familiar, explotació agrícola, ramadera i/o forestal, establiment de turisme rural o activitats d'educació en el lleure i restauració.
2. Excepcionalment es podrà admetre l'ús d'establiment hotel·ler, llevat el d'hotel apartament, si bé en el cas de nous establiments o reformes d'activitats en ús que contemplin ampliacions substancials serà preceptiva la redacció i aprovació d'un Pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les noves construccions.
3. L'autorització de qualsevol d'aquests usos haurà de garantir, no obstant, la preservació del sòl no urbanitzable i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats que es pretenguin d'implantar.
4. Les fitxes individualitzades de les masies incloses en el catàleg i regulades per aquest Pla especial podran limitar, si s'escau, els usos admesos en cadascuna d'elles.

**Article 27. Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable**

1. Són actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable les que s'indiquen a l'article 47.1 del RLUC.
2. Per a la implantació de qualsevol activitat que respongui a les definicions abans indicades cal que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència municipal, o bé s'aprovi un Pla especial urbanístic que estableixi la ordenació i les condicions de dita implantació o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la LUC i en l'article 57 del RLUC.
3. Serà l'Ajuntament qui, en funció de la ubicació, l'impacta ambiental i paisatgístic i les característiques d'aquesta actuació, determini, prèvia sol·licitud de l'interessat, el procediment concret a seguir.

**Article 28. Habitatge familiar. Definició i regulació**

1. Entendrem com a habitatge aquelles unitats independents destinades a l'allotjament continuat de persones i que compleixen els requisits mínims d'habitabilitat determinats per la normativa vigent aplicable.

2. Es podran destinar a l'ús d'habitatge els volums principals utilitzats tradicionalment per a tals usos en les masies i cases rurals incloses en el catàleg adjunt.

3. S'admet dins l'ús d'habitatge familiar la modalitat d'habitatge comunitari sotmesa, no obstant, a les següents limitacions:

a. S'entén com a habitatge comunitari una modalitat de l'habitatge familiar, sempre de primera residència i amb reserva d'espais comunitaris. En cap cas es podrà entendre com a una modalitat de l'habitatge plurifamiliar, modalitat no admesa en sòl no urbanitzable.

b. L'immoble pertanyerà a un únic propietari o a varis en règim de pro indivís sense que en cap cas sigui admissible cap mena de segregació ni procés de divisió horitzontal.

c. El nombre màxim d'habitatges serà de 6 i la superfície útil de cada habitatge serà igual o superior a 150 m<sup>2</sup> respectant sempre i en tot cas l'estructura principal del mas. Els espais de major rellevància de l'edificació s'hauran de recuperar i destinar a espais comuns culturals on es mostri la història del mas. També es reservaran altres espais de caràcter comunitari per promoure activitats de tipus social.

d. Únicament podran optar a aquesta modalitat d'habitatge comunitari aquelles masies que disposin d'un sostre total igual o superior als 1.000 m<sup>2</sup> (sense computar cossos auxiliars) i que responguin a un interès històric, cultural i arquitectònic plenament reconegut.

e. El procés d'adequació d'una masia per a desenvolupar-hi un model d'habitatge comunitari, subjecte a les limitacions anteriors, requerirà de l'aprovació prèvia d'un Pla especial específic per a la finca en qüestió que defineixi el model concret escollit, les reserves d'espais habitables i de zones comunitàries, els accessos, la mobilitat interior de la finca, la totalitat dels serveis i la resta de condicions d'implantació que l'Ajuntament entengui remarcables.

#### **Article 29. Activitats agrícoles, ramaderes, forestals i tallers artesanals d'activitats i productes propis de la comarca. Definició i regulació**

1. Entendrem per a usos agrícoles, ramaders i forestals aquells que depenguin directament de l'explotació, sense transformació industrial, de recursos agrícoles, ramaders i/o forestals directament vinculats al territori.

2. Són susceptibles de ser destinats a l'ús agrari, ramader o forestal tots els volums de la masia o casa rural reconeguts a la fitxa individualitzada.

3. La construcció de nous cossos vinculats única i exclusivament a l'activitat, segons es descriuen a l'article 48.1 del RLUC, no computarà als efectes d'ampliació de les edificacions existents si bé no s'admetran nous volums que no mostrin un respecte per la configuració volumètrica actual ni es plantegin com a un dels principis fonamentals la integració dins del conjunt construït.

4. S'entendran també dins d'aquesta denominació els petits tallers i locals destinats a la conservació, manipulació i/o envasat de productes elaborats artesanalment propis de la comarca i del seu entorn més proper.

**Article 30. Turisme rural. Definició i regulació**

1. Rebran la consideració de turisme rural aquelles activitats que complementin les activitats relatives al medi rural amb l'allotjament esporàdic de persones.
2. Les activitats de turisme rural a implantar en aquelles masies i/o cases rurals que la seva fitxa així ho permeti, es regularan per l'aplicació de la legislació de turisme de Catalunya.
3. Únicament podran destinar-se a turisme rural les construccions amb la consideració d'edificació principal. Els cossos secundaris i auxiliars es podran rehabilitar per a usos i serveis complementaris però no com a sales principals o habitacions.

**Article 31. Activitats d'educació en el lleure i restauració. Definició i regulació**

1. Entendrem per a activitats d'educació en el lleure totes aquelles que tinguin com a principi l'ensenyament dels valors de preservació i respecte a la natura prioritzant aquells establiments incompatibles amb el teixit urbà però plenament integrables en el medi rural com poden ser, bàsicament, escoles de natura, cases de colònies, escoles d'hípica o similars.
2. Entendrem per a activitats de restauració aquelles que destinin, total o parcialment, les edicions reconegudes en el present catàleg o un ús de restaurant o similar.
3. Únicament podran destinar-se a aquest ús les construccions amb la consideració d'edificació principal. Els cossos secundaris i auxiliars es podran rehabilitar per a usos i serveis complementaris però no com a elements bàsics i imprescindibles de l'activitat.
4. Atès que aquestes activitats poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerables, l'Ajuntament podrà exigir mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, aprofundint sempre en una millor integració paisatgística del conjunt. En casos extrems en què sigui imprescindible l'arribada a la finca amb autocar es podrà sol·licitar la presentació d'un estudi de mobilitat. La manca d'accessos adequats podrà ser motiu de denegació del permís per a dura terme aquestes activitats.

**Article 32. Activitats hoteleres en el medi rural. Definició i regulació**

1. Entendrem per activitats hoteleres aquelles que es destinin a l'allotjament temporal i esporàdic de persones sense mantenir cap vincle aparent amb l'explotació del territori. Són en tot cas establiments que es formalitzen en edificacions de més superfície i/o que requereixen la construcció de més volums edificats per tal de garantir la seva funcionalitat.
2. Són admissibles els usos hotelers, excloent la modalitat d'hotel apartament, en aquelles edificacions que així ho admetin a la fitxa individualitzada corresponent.
3. Els volums annexos de les masies i cases rurals en què s'admeti l'ús hoteler seran susceptibles de ser destinats a usos i serveis complementaris però no com a elements principals de l'activitat (dormitoris).

4. Qualsevol proposta que plantegi la construcció de noves edificacions complementàries, única i exclusivament en aquelles fitxes en què es reconegui l'ús hotel·ler, requerirà la redacció i aprovació d'un Pla especial específic de la finca en qüestió que estableixi els paràmetres d'ordenació i les condicions d'implantació del conjunt de l'activitat.

#### **II.02.04. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, DEFINICIÓ I REGULACIÓ**

##### **Article 33. Manteniment de l'estructura compositiva i volumetria originals**

1. La reconstrucció i rehabilitació, amb ampliació o sense, de les masies i cases rurals catalogades en aquest Pla especial haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats en les fitxes adjuntes.

2. Com a principi compositiu no es podrà superar l'alçària de l'edificació existent, ja sigui en processos de reconstrucció o en ampliacions admeses per la normativa d'aquest Pla. Tan sols serà admissible una major alçària per dotar a les plantes ja existents de les alçàries útils mínimes en compliment de la normativa d'habitabilitat vigent.

3. Qualsevol reforma substancial haurà de pretendre, com a principi general, l'adequació o eliminació, si s'escau, d'aquells cossos auxiliars que es troben adossats a l'edificació principal i distorsionen la lectura historicoarquitectònica del volum original.

##### **Article 34. Condicions d'edificació. Criteris bàsics**

1. Els sistemes constructius a emprar en els processos de reconstrucció o rehabilitació admesos tendiran a l'original o, en tot cas, s'assimilaran als sistemes que hom anomena tradicionals i que podem reconèixer com a propis de la zona (murs de pedra, cobertes inclinades de teula àrab, tancaments de fusta,...).

2. La volumetria serà unitària i compacta. En el cas d'ampliacions aquestes seran sempre en connexió física amb l'edificació principal.

##### **Article 35. Condicions d'edificació. Cobertes**

1. Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions simples, preferentment a dues aigües i carener central.

2. El material per a la realització de les cobertes serà sempre la teula àrab comuna i envellida, admetent-se únicament la teula nova per a l'execució de la teula canal.

3. No s'admeten les cobertes planes ni tampoc les cobertes inclinades amb pendents superiors al 30%.

4. Els diferents cossos i/o instal·lacions a col·locar sobre la coberta dels edificis (dipòsits d'aigua, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran ocults o integrats en la composició volumètrica del conjunt.

##### **Article 36. Condicions d'edificació. Façanes i tancaments**

1. S'admetran únicament com a acabats de façana els murs de pedra vista del país o la recuperació dels arrebossats tradicionals amb colors i/o esgrafats

típics de la zona. Queda doncs expressament prohibida l'obra vista ceràmica, si bé es podrà admetre en elements decoratius (llindes, brancals, remarcats d'obertures, etc.).

2. En qualsevol cas les façanes rebran preferentment un tractament unitari, defugint els canvis de material en un mateix parament o d'altres solucions de caràcter marcadament decorativista.

3. El color exterior serà uniforme i de la gamma dels colors terra, clars i foscos, amb preferència per aquells colors, materials i textures que millor s'integrin en el seu entorn immediat. Únicament s'admetrà el color blanc en continuïtat de l'acabat físic existent i sempre i quan respongui a solucions originals.

4. En la disposició de noves obertures es mantindran els paràmetres estètics i compositius de la façana original, amb predomini del ple sobre el buit i preferència per les obertures de proporcions verticals.

5. Queden prohibits els cossos sortints tancats (tribunes) i únicament s'admetran els balcons quan siguin fruit de la lectura tipològica de l'edificació original. En qualsevol cas no s'admetran baranes que no siguin de forja amb barrot vertical.

6. Les obertures, finestres i proteccions solars seran preferentment amb fusta i sistemes de caire tradicional. En qualsevol cas es podran admetre fusteries d'alumini en colors foscos i mats sempre i quan no suposin un contrast violent amb la resta de l'edificació i l'entorn immediat. En cap cas s'admetran persianes ni porticons de pvc i alumini.

#### **Article 37. Protecció del paisatge**

1. Qualsevol intervenció en sòl no urbanitzable haurà d'assegurar el respecte i la preservació de les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça i, en el seu cas, la millora i restauració de l'entorn on s'ubica, tot garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus i als altres elements naturals existents.

2. La concessió de les llicències d'obres vindrà condicionada en tots els casos a la millora de l'accessibilitat a l'edificació. En el cas que això suposi l'obertura de nous camins per a vehicles caldrà sol·licitar la corresponent autorització subjecta al procediment indicat a l'article 54 del RLUC. Si la construcció d'aquests accessos afecta terrenys forestals, serà necessària l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge d'acord amb l'article 12 del Decret 166/1998.

3. Els interessats hauran de vetllar i mantenir les condicions de seguretat respecte als arbres i matolls de l'entorn de les edificacions d'acord amb les disposicions reglamentàries de protecció d'incendis. Cal recordar en aquest sentit que en tota edificació aïllada en terrenys forestals són d'aplicació les mesures contingudes al Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

4. Així mateix serà a càrrec dels interessats la neteja i manteniment dels camins d'accés en els trams compresos entre els vials públics i l'accés a la finca incloent-hi, si s'escau, la retirada de neu.

#### **Article 38. Elements protegits**

1. En funció de l'interès històric, artístic i arquitectònic de les diferents edificacions incloses en el catàleg adjunt i regulades pel present Pla especial, les diferents fitxes individualitzades recullen, si s'escau, els diferents elements a protegir.

2. No s'admetrà en cap cas la no protecció d'aquests elements protegits admetent-se tan sols, justificadament i sempre que sigui possible, el seu trasllat a una altra part de la façana o edificació; mai a un altre edifici ni finca.

3. En el cas d'edificacions protegides en el seu conjunt per aplicació de la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català (ja sigui com a Béns Culturals d'Interès Nacional o Béns Culturals d'Interès Local) les condicions de protecció seran les que específicament s'indiquin en la mateixa Llei.

#### **Article 39. Serveis. Adopció d'energies renovables**

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

2. En tots els projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies en sòl no urbanitzable caldrà justificar expressament les obres d'infraestructura complementària previstes per a la complerta dotació de tots els serveis necessaris: línies elèctriques, pistes forestals, conduccions d'aigua i instal·lacions de tractament d'aigües residuals. Aquesta justificació concretarà, també, les mesures necessàries a prendre per tal de que no es produeixin impactes negatius en el medi.

#### **Article 40. Tancament de les finques**

1. En les finques situades en sòl no urbanitzable de caràcter agrícola les tanques hauran de ser amb suports de fusta o metàl·lics, d'alçària màxima de 2 m i separació mínima entre suports de 1,5 m. Entre suports hi podrà haver travessers de fusta o filats metàl·lics no espinosos fins a una alçària màxima de 2 m. Preferentment el travesser inferior hauria d'estar separat del terra com a mínim 15 cm per tal de permetre el pas dels animals, no obstant, en casos justificats, les tanques podran tenir una base d'obra de 20 cm.

2. En les finques situades en sòl no urbanitzable forestal de conservació les tanques hauran de ser amb suports de fusta d'alçària màxima de 1 m i separació mínima entre suports de 1,5 m. Entre suports hi podrà haver travessers de fusta o filats metàl·lics no espinosos fins a una alçària màxima de 1 m. Obligatòriament el travesser inferior haurà d'estar separat del terra com a mínim 20 cm per tal de permetre, lliurement, el pas de la fauna autòctona.

3. S'admetrà no obstant, en ambdues zones i exclusivament en les parts destinades a patis d'habitatges o zones annexes, tanques amb les mateixes

condicions estètiques fixades per a les edificacions en sòl no urbanitzable, amb una alçària màxima amb obra massissa d'1 m i la resta amb fusta, reixa metàl·lica o elements vegetals fins a un màxim de 2 m.

4. En el cas d'explotacions agrícoles i ramaderes o qualsevol altre activitat admesa i que requereixi ser tancada, l'Ajuntament valorarà la seva conveniència en funció de l'impacta i el respecte als drets d'ús públic. No s'admetran, no obstant, tanques amb filat espinós o amb elements agressius envers l'entorn rural immediat.

5. En qualsevol cas, fins i tot en les tanques de patis d'habitatges o zones annexes, les tanques mantindran les distàncies mínimes a eixos de camins que assenyala l'article 3.06 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de la Cellera de Ter actualment vigents.

#### **Article 41. Zona PEIN**

1. En totes aquelles masies i cases rurals situades en finques incloses en el Pla d'espais d'interès natural, PEIN Guillerries, serà d'aplicació el Decret 328/92 i la seva normativa concordant, per la qual cosa els projectes de reconstrucció i/o rehabilitació de masies en aquests àmbit hauran de comptar amb un informe favorable previ del DMAH.

#### **LLISTAT DE MASIES I CASES RURALS**

<b>Pv44</b>	BECDEJÚ
<b>Pd01</b>	BECDEJUVELL / Becdejú Vell
<b>Pv22</b>	CAN BAIXÉS
<b>Pm19</b>	CAN BALAGUER
<b>Pm31</b>	CAN BENET GROS
<b>Pv43</b>	CAN BERTRAN
<b>Pv11</b>	CAN BETLEM
<b>Pv38</b>	CAN BOHIGUES
<b>Pv25</b>	CAN BORDIC
<b>Pm21</b>	CAN BORDIC DEL PASTERAL
<b>Pm44</b>	CAN BOSCH
<b>Pv39</b>	CAN BUSQUETICS
<b>Pv51</b>	CAN BUSQUETS DEL BOSC
<b>Pv16</b>	CAN CAMPS
<b>Pm03</b>	CAN CARRERES
<b>Pm48</b>	CAN CASASSAS
<b>Pm08</b>	CAN CONTALLÉ
<b>Pv04</b>	CAN CASTELLET
<b>Pm12</b>	CAN CLOS
<b>Pm27</b>	CAN COLL
<b>Pv34</b>	CAN CRISTO
<b>Pm35</b>	CAN FERRIOL
<b>Pm36</b>	CAN FERRIOL NOU
<b>Pm11</b>	CAN FRANCISCO
<b>Pv35</b>	CAN JONQUERA
<b>Pm20</b>	CAN JUST
<b>Pm14</b>	CAN LLORET
<b>Pv03</b>	CAN MARTRA
<b>Pv05</b>	CAN MAS

<b>Pv06</b>	CAN MAS
<b>Pv24</b>	CAN MAS
<b>Pv21</b>	CAN MEL
<b>Pm02</b>	CAN MONER / Mas Moner
<b>Pm34</b>	CAN MORÉ
<b>Pm10</b>	CAN PALET
<b>Pv42</b>	CAN PALET
<b>Pv01</b>	CAN PALOU
<b>Pv02</b>	CAN PALOU NOU
<b>Pm13</b>	CAN PEIXET
<b>Pv19</b>	CAN PICONERA
<b>Pm30</b>	CAN PIXARRELLES
<b>Pm17</b>	CAN PLA
<b>Pd13</b>	CAN PUIG
<b>Pv32</b>	CAN PUIG
<b>Pv13</b>	CAN PUIGDERAJOLS
<b>Pm09a</b>	CAN PUJADES
<b>Pm09b</b>	CAN PUJADES masoveria
<b>Pv46</b>	CAN QUIM DE LES VAQUES
<b>Pm15</b>	CAN RIBES
<b>Pd10</b>	CAN RIERA
<b>Pm33</b>	CAN RIU SEC
<b>Pv07</b>	CAN ROSETA SANTA
<b>Pm07</b>	CAN ROURES
<b>Pv27</b>	CAN ROURE
<b>Pv15</b>	CAN SERINYÀ
<b>Pd03</b>	CAN SERRA DEL TURONELL
<b>Pm47</b>	CAN SERRALLONGA
<b>Pv12</b>	CAN SOLEI
<b>Pv18</b>	CAN SOLER / Can Rovira
<b>Pv28</b>	CAN SUY
<b>Pm18</b>	CAN TORRA
<b>Pv33</b>	CAN TORRAS / La Pantera Rosa
<b>Pd08</b>	CAN TORRE
<b>Pv53</b>	CAN TORRES
<b>Pv26</b>	CAN TRIOLA / Can Sant
<b>Pm01</b>	CAN VINYES
<b>Pv20</b>	CAN VINYOLES / Mas Tofoner
<b>Pv37</b>	CAN XACÓ
<b>Pm16</b>	CAN XULA
<b>Pv29</b>	CASA LUQUE
<b>Pv30</b>	EL BASSAL
<b>Pd06</b>	EL GORNÉS
<b>Pm26</b>	EL MAIOL
<b>Pm32</b>	EL MOLÍ DEL PLADEMUNT
<b>Pd 05</b>	EL MORÉ
<b>Pm06</b>	EL RIBOT
<b>Pm42</b>	LA CASA DE LA MERCÈ CODINA
<b>Pm39</b>	LA CASA DE LA ROSA PLANA
<b>Pm38</b>	LA CASA DE L'ALBERT SERRAMITJA
<b>Pv40</b>	LA CASA DE L'ÀNGEL URQUIA
<b>Pm41</b>	LA CASA D'EN GODOFREDO SCHNELLMANN
<b>Pv23</b>	LA CASA D'EN JOAN CASAS
<b>Pm45</b>	LA CASA D'EN JOAN COLL

<b>Pv47</b>	LA CASA D'EN JORDI PLANA
<b>Pm37</b>	LA CASA D'EN JOSEP CARRERAS
<b>Pm40</b>	LA CASA D'EN JOSEP HOSA
<b>Pm05</b>	LA CASA D'EN JOSEP M <sup>è</sup> ARIMANY
<b>Pv50</b>	LA CASA D'EN JOSEP QUER
<b>Pv36</b>	LA CASA D'EN LLUÍS SABATÉS
<b>Pm46</b>	LA CASA D'EN PERE VILÀ
<b>Pm43</b>	VILARRUBIAS - ALBERTÍ
<b>Pv49</b>	LA CASA D'EN RAMON AUSELLÉ
<b>Pm24</b>	LA CASANOVA DEL PASTERAL
<b>Pv09</b>	LA CASANOVA DEL PLADEVALL
<b>Pv31</b>	LA CASETA DE CAN PUIG
<b>Pv41</b>	LA CASETA PETITA
<b>Pv45</b>	LA CENTRAL D'EN FARIAS
<b>Pv08</b>	LA FANERA
<b>Pv17</b>	LA FANERA NOVA O CA LA PUBILLA
<b>Pd09</b>	LA PALOMERA
<b>Pm04</b>	LA ROVIRA / La Ruirà
<b>Pv14</b>	LES RISSEQUES
<b>Pm22</b>	MAS LA LLUNA
<b>Pm23</b>	MAS LA LLUNA, ANNEXES
<b>Pv10</b>	MAS ROMAGUERES
<b>Pm25</b>	MAS VILAR
<b>Pv48</b>	RAURIQUES
<b>Pd11</b>	VILA CARMELITA
<b>Pm29</b>	VINYOLES D'AMUNT
<b>Pm28</b>	VINYOLES D'AVALL