

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE L'ESQUIROL

Per a la redacció d'un pla especial del catàleg de masies i cases rurals (PEM) a l'Esquirol.
Gener de 2021

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE L'ESQUIROL

Per a la redacció d'un pla especial del catàleg de masies i cases rurals (PEM) a l'Esquirol.
Gener de 2021

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA EXISTENT I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT. Pg. 1
2. CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ. Pg. 4
3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ. Pg.5
4. ESTRUCTURA DE LA MODIFICACIÓ. Pg.5
5. MARC LEGAL I EQUIP TÈCNIC. Pg.6

NORMATIVA

1. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DEL POUM VIGENT. Pg.7
2. TEXT REFÓS DE LA NORMATIVA. Pg.11

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE L'ESQUIROL

Per a la redacció d'un pla especial del catàleg de masies i cases rurals (PEM) a l'Esquirol.
Gener de 2021

MEMÒRIA

1. DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA EXISTENT I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT.

L'actual Catàleg de Masies i cases rurals com a document incorporat al *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal* (POUM) de L'Esquirol, va ser aprovat per acords de la comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 20 de setembre de 2007 i 24 de gener del 2008, i es resolgué respectivament la seva aprovació definitiva així com també es va donar conformitat al seu Text Refós (DOGC de 29/02/2008 NÚM. 5081).

No obstant, segons es dedueix de la informació de l'arquitecte municipal, i de l'anàlisi del Catàleg *de Masies i Cases Rurals* com a document incorporat al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Esquirol, es detecten les deficiències que s'exposen a continuació.

1. El *Catàleg de Masies i Cases Rurals* existent **no és complet** en quant no inclou totes les masies ni cases rurals que hi haurien de figurar.

2. **No s'identifiquen ni es descriuen** de forma precisa les característiques de cada masia, ni en relació amb el territori – relació amb els nuclis urbans del municipi, amb la xarxa de camins, amb l'estructura de les finques quant als usos, ni en relació a la orografia, a la xarxa hidrogràfica, ni al paisatge en general-, ni en relació als cossos edificats que integren el nucli d'activitat principal a cada masia – edifici principal dedicat principalment a residència i edificis i construccions annexes dedicades a les activitats productives que formen un conjunt amb l'edifici principal.

3. **No es defineixen de forma particularitzada les raons per incloure cada masia de que es tracti al corresponent *Catàleg de Masies i Cases Rurals* (CMCR).**

4. No es defineixen ni s'especifiquen amb prou extensió n'hi claredat les actuacions que pot admetre cada masia, tant en relació a l'edifici principal com en relació a la totalitat dels edificis annexes que formen part del conjunt.

En aquest sentit, és preocupant la no definició d'actuacions admeses per assolir els objectius del planejament ni la determinació dels tipus ni de les intensitats d'ús que poden ser aplicables en cada cas. No queda prou evident, per exemple, la **possibilitat d'ampliacions**, ni és prou explícit **l'establiment de nous usos ni la viabilitat de divisió en propietat horitzontal**.

Per corregir aquesta deficiència, caldrà **especificar els aspectes particulars** que fan referència a cada masia a la corresponent fitxa del catàleg, mentre que per als aspectes comuns, caldrà tractar a nivell de normativa general aquells aspectes i conceptes necessaris per administrar correctament les actuacions de conservació i, si fa el cas, de transformació controlada de les masies i cases rurals. És el cas, per exemple, de conceptes com restauració, consolidació, rehabilitació, ampliació,... o ruïna recuperable.

5. No es determinen les possibilitats generals d'actuació en les masies quant a criteris i tècniques de rehabilitació i/o restauració, quant a materials a utilitzar ni a la qualitat dels acabats a assolir en les intervencions, aspectes, tots ells, que també s'hauran de recopilar i potser codificar en una normativa específica a incorporar a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

6. En conjunt, el conjunt de determinacions del POUM del municipi de l'Esquirol, inclòs el Catàleg de Masies i Cases Rurals, presenta una sèrie de contradiccions que cal corregir. A destacar els següents:

a) Les masies catalogades per raons de protecció incloses al Catàleg de Béns protegits pel POUM, no tenen la corresponent fitxa dins el Catàleg de Masies i Cases Rurals, de manera que, a la pràctica, només es defineix el nivell de protecció però no es coordina aquesta protecció amb l'ordenació urbanística que els hi correspon.

b) El concepte d'ampliació de forma general no es contempla a les fitxes del catàleg, però entra en contradicció amb els criteris de la normativa general del

POUM quan fa referència a les ampliacions de les construccions en el sòl no urbanitzable (SNU).

c) El llistat d'habitatges en sòl no urbanitzable (SNU) conté alguns edificis que, en realitat, són masies històriques. És necessari corregir aquest error per estalviar possibles consideracions de disconformitat.

7. En un altre ordre de coses, s'ha de fer constar - segons informació de l'arquitecte municipal - que en la darrera revisió del POUM (Modificació puntual POUM NÚM.2) aprovada definitivament el 30/10/2013 (DOGC de 14/05/2014 NÚM. 6622), es va afegir a totes les fitxes de patrimoni corresponent a les masies l'ús admès d'habitatge, hostaleria rural, i activitats d'educació en el lleure, en la voluntat d'assimilar-les a les fitxes del Catàleg de Masies i Cases Rurals. Però la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), en una resolució recent, va fer constar que no es pot considerar que aquestes masies tinguin fitxa particularitzada dins el Catàleg de Masies i Cases Rurals (CMCR).

La necessitat de resoldre les deficiències assenyalades als paràgrafs anteriors **justifica plenament la revisió a fons** del Catàleg de Masies i Cases Rurals de l'Esquirol a la manera de redactar un nou catàleg ben fonamentat.

Per altra part, l'Ajuntament de l'Esquirol, tenint en compte la complexitat experimentada en la labor de recuperació de les masies i cases rurals del municipi, preveu **tramitar el nou catàleg a través d'un "pla especial"** que, al tractar-se d'una figura de planejament derivat, pot proporcionar, en cas de ser necessari, una major maniobrabilitat en l'adaptació del planejament a la gestió urbanística. En conseqüència, donat que el catàleg de masies i cases rurals actual, al estar incorporat al planejament general té el caràcter de planejament general i així queda patent documentalment, **caldrà també adaptar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent en el que correspongui.**

2. CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ.

La present Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que es tramita conjuntament amb el "Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals de l'Esquirol (PEM)", **té com objectius principals la definició, des del planejament general, d'un pla especial del catàleg de masies i cases rurals del municipi i també l'adaptació** que correspongui en relació al vigent pla d'ordenació urbanística municipal per obtenir la necessària coherència en el planejament urbanístic.

Concretament, dins l'àmbit del sòl no urbanitzable, **el pla especial del catàleg de masies i cases rurals ha de tenir l'objectiu principal en el foment de la recuperació i rehabilitació de les masies i cases rurals existents al terme municipal de L'Esquirol que calgui preservar i recobrar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, per tal d'evitar trencaments sobtats en el paisatge cultural.**

De contrastar aquest objectiu amb les realitats física, social i econòmica del complex de les masies en quant agrupen i/o relacionen un conjunt edificacions en el paisatge rural, s'identifiquen uns objectius de segon ordre i **uns criteris que són condició de possibilitat per abastar l'objectiu general i que seran la base de la normativa com a eina de gestió administrativa.** Són els següents:

1. Identificar les masies i cases rurals que per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials són susceptibles de preservació i/o recuperació.
2. Del conjunt d'edificacions que formen les masies, identificar-ne les que en formen part essencial, formant un conjunt integrat que el temps ha consolidat.
3. Identificar l'entorn immediat de les masies i les edificacions que contingui per a distingir les que s'hagin de classificar com edificacions no integrades al conjunt, tot i que formin part de la funcionalitat actual de la masia de que es tracti.
4. Definir les condicions generals d'ordenació més idònies de cara a qualsevol reutilització de les masies i cases rurals susceptibles de preservació i/o

rehabilitació. Aquestes condicions han de comprendre tant als edificis en sí com en conjunt, i també al seu entorn paisatgístic-ambiental i atendre a les necessitats de serveis i d'accessibilitat.

5. Establir les condicions i possibilitat d'implantació dels altres usos no tradicionals que estableix la Llei d'Urbanisme de Catalunya per ajudar la masia a reforçar les activitats econòmiques que permetin continuar amb la tutela del territori rural.

6. Per obrir i per optimitzar els rendiments econòmics de les masies, però també, per facilitar la continuïtat generacional, establir les condicions d'implantació de nous habitatges en les masies i les condicions excepcionals per a procedir a una divisió de propietat horitzontal. En aquest sentit es recull la idea sobre les possibilitats d'implantació d'un segon habitatge en les masies que no tinguessin aquesta condició per a les avantatges de convivència social i econòmiques que produiria.

7. Obtenir **la seguretat jurídica** necessària pel desenvolupament urbanístic i el control administratiu del sòl no urbanitzable.

3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

Aquesta modificació puntual del pla d'ordenació urbanística municipal de l'Esquirol **consisteix en l'adaptació de la normativa del POUM** vigent en el sentit de **definir un pla especial del catàleg de masies i cases rurals del municipi.**

4. ESTRUCTURA DE LA MODIFICACIÓ.

La modificació s'estructura en tres documents:

A) Memòria: conté **la justificació** de la modificació puntual del planejament general i **els criteris i objectius** de la modificació i també del pla especial del catàleg de masies i cases rurals.

B) Normativa: és un document normatiu que mostra **l'adaptació** a realitzar en relació a la normativa del pla d'ordenació urbanística municipal vigent i també **el text refós resultant.**

5. MARC LEGAL I EQUIP TÈCNIC.

1) La redacció d'aquesta modificació puntual del planejament general de l'Esquirol es fonamenta en les disposicions següents:

-Llei d'Urbanisme de Catalunya -LUC (Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de la modificació del text refós d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost): Art. 47; 50; 51; 58; i DT aplicables.

-Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya -RLUC (Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme): Art. 55; 56.1; 68.8e; 73.2.4d; 95; i DT sisena1.

2) En compliment de la disposició addicional tretzena de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Text refós consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de la modificació del text refós d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost) es relacionen els professionals que han intervingut en la redacció d'aquest planejament.

Autor i Director del treball:

Miquel Surinyac Pous; arquitecte i urbanista.

Redacció:

Miquel Surinyac Pous amb la col·laboració dels arquitectes Josep M. Cubí Surinyach i Miquel Surinyach Pla.

NORMATIVA

1. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DEL POUM VIGENT.

MODIFICACIÓ 1

Modificació de l'article 128 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, de l'Esquirol.

-Afegir un nou punt (amb dos apartats) a l'article 128 de la normativa del POUM vigent amb el següent contingut:

Punt 4.

a) Es redactarà el pla especial del catàleg de masies i cases rurals del municipi amb l'objectiu principal de fomentar la recuperació i rehabilitació de les masies i cases rurals existents al terme municipal de L'Esquirol que calgui preservar i recobrar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, per tal d'evitar trencaments sobtats en el paisatge cultural.

b) En la redacció del pla especial s'aplicaran els criteris següents que són condició de possibilitat per abastar l'objectiu general tant en relació al mateix planejament com en la gestió urbanística.

1. Identificar les masies i cases rurals que per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials són susceptibles de preservació i/o recuperació.

2. Del conjunt d'edificacions que formen les masies, identificar-ne les que en formen part essencial, formant un conjunt integrat que el temps ha consolidat.

3. Identificar l'entorn immediat de les masies i les edificacions que contingui per a distingir les que s'hagin de classificar com edificacions no integrades al conjunt, tot i que formin part de la funcionalitat actual de la masia de que es tracti.

4. Definir les condicions generals d'ordenació més idònies de cara a qualsevol reutilització de les masies i cases rurals susceptibles de preservació i/o rehabilitació. Aquestes condicions han de comprendre tant als edificis en sí com en conjunt, i també al seu entorn paisatgístic-ambiental i atendre a les necessitats de serveis i d'accessibilitat.

5. Establir les condicions i possibilitat d'implantació dels altres usos no tradicionals que estableix la Llei d'Urbanisme de Catalunya per ajudar la masia a reforçar les activitats econòmiques que permetin continuar amb la tutela del territori rural.

6. Per obrir i per optimitzar els rendiments econòmics de les masies, però també, per facilitar la continuïtat generacional, establir les condicions d'implantació de nous habitatges en les masies i les condicions excepcionals per a procedir a una divisió de propietat horitzontal.

7. Obtenir la seguretat jurídica necessària pel desenvolupament urbanístic i el control administratiu del sòl no urbanitzable.

MODIFICACIÓ 2

Modificació de l'article 129 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, de l'Esquirol.

Afegir al punt 1. de l'article 129 de la normativa del POUM vigent el següent:

- La redacció del catàleg de masies i cases rurals.

MODIFICACIÓ 3

Modificació de l'article 130 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, de l'Esquirol.

-Afegir al punt 4. de l'article 130 de la normativa del POUM vigent el següent text:

... sense perjudici del que especifiqui el pla especial del catàleg de masies i cases rurals pel que fa als edificis existents que les formen.

-Afegir al punt 5.d) de l'article 130 de la normativa del POUM vigent el següent text:

... En aquest sentit, el pla especial del catàleg de masies i cases rurals, en desenvolupament d'aquest planejament general, establirà les condicions específiques a complir en els edificis existents que les formen.

-Afegir al punt 6. de l'article 130 de la normativa del POUM vigent el següent text:

... No obstant, el pla especial del catàleg de masies i cases rurals, en desenvolupament d'aquest planejament general, establirà les condicions específiques a complir en els edificis existents que les formen.

MODIFICACIÓ 4

Modificació de l'article 136 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, de l'Esquirol.

-Afegir al punt 2. de l'article 136 de la normativa del POUM vigent el següent text:

...; sense perjudici del compliment de les especificacions del pla especial del catàleg de masies i cases rurals.

-Modificar les línies 5 i 7 del punt c) de l'article 136 de la normativa del POUM vigent el següent text:

... *incloses en el pla especial del catàleg de masies i cases rurals redactat en desenvolupament del POUM, amb vista...*

... lleure i de restauració, i si s'escau, si ho preveu el pla especial del catàleg de masies i cases rurals redactat en desenvolupament del POUM, a establiment hoteler...

MODIFICACIÓ 5

Modificació de l'article 137 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, de l'Esquirol.

-Modificar el primer paràgraf del punt 4 de l'article 137 de la normativa del POUM vigent, afegint-hi el següent text:

... *d'aquestes Normes*, i sempre que es procedeixi segons les especificacions del pla especial del catàleg de masies i cases rurals, es podran admetre:

-Modificar l'últim paràgraf del punt 4 de l'article 137 de la normativa del POUM vigent, substituint-lo pel següent text:

-En els cossos annexes existents del conjunt de masies i cases rurals, s'admetran actuacions de nova edificació, previ enderroc de l'antiga, sempre que es procedeixi segons les especificacions del pla especial del catàleg de masies i cases rurals.

MODIFICACIÓ 6

Modificació de l'article 141 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, de l'Esquirol.

-Modificar l'última frase del primer paràgraf del punt 7 de l'article 141 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, substituint-la pel següent text:

... A les masies i cases rurals existents s'hi admeten els usos que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.

-Modificar la segona frase del punt 8 de l'article 141 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, substituint-la pel següent text:

... A les masies i cases rurals existents s'hi admeten les actuacions constructives que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.

MODIFICACIÓ 7

Modificació de l'article 142 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, de l'Esquirol.

-Modificar la segona frase del punt 3 de l'article 142 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, substituint-la pel següent text:

... A les masies i cases rurals existents s'hi admeten les actuacions constructives que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.

-Modificar la tercera frase del punt 4 de l'article 142 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, substituint-la pel següent text:

... A les masies i cases rurals existents s'hi admeten els usos que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.

MODIFICACIÓ 8

Modificació de l'article 143 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, de l'Esquirol.

-Modificar el punt 3 de l'article 143 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, afegint-hi el següent text:

... A les masies i cases rurals existents s'hi admeten les actuacions constructives que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.

- Modificar el punt 4 de l'article 143 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, substituint l'última frase segons el següent text:

... A les masies i cases rurals existents s'hi admeten els usos que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.

MODIFICACIÓ 9

Modificació de l'article 144 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, de l'Esquirol.

-Modificar el punt 3 de l'article 144 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, substituint l'última frase segons el següent text:

... A les masies i cases rurals existents s'hi admeten els usos que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.

-Modificar el punt 4 de l'article 144 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, afegint-hi el següent text:

... A les masies i cases rurals existents s'hi admeten les actuacions constructives que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.

Finalment, la modificació puntual suposa l'anul·lació dels següents documents annexes del POUM:

- Catàleg de masies i cases rurals i inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.
- Anul·lació del plànol núm. 2.3 Catàleg de masies. Catàleg de béns a protegir. Inventari d'altres edificacions.

2. TEXT REFÓS DE LA NORMATIVA.

TEXT REFÓS DE L'ARTICLE 128

L'article 128 de la normativa del P.G.O.M. vigent, quedarà substituït pel següent text refós.

Article 128 - Definició i tipus

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable:

a) Els terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:

Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Segon. Les determinacions dels plans directors d'acord amb el que estableix l'article 56 de la Llei d'urbanisme.

Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic. b) Els terrenys que el POUM considera necessari classificar com a sòl urbanitzable per raó de:

Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3 de la Llei d'urbanisme, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

Tercer. El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

2. En el sòl no urbanitzable, aquest Pla d'Ordenació pretén destacar i preservar els seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, ambientals, culturals, agrícoles, forestals, naturals i connectors.

3. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural i sostenible del territori.

4.

a) Es redactarà el pla especial del catàleg de masies i cases rurals del municipi amb l'objectiu principal de fomentar la recuperació i rehabilitació de les masies i cases rurals existents al terme municipal de L'Esquirol que calgui preservar i recobrar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, per tal d'evitar trencaments sobtats en el paisatge cultural.

b) En la redacció del pla especial s'aplicaran els criteris següents que són condició de possibilitat per abastar l'objectiu general tant en relació al mateix planejament com en la gestió urbanística.

1. Identificar les masies i cases rurals que per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials són susceptibles de preservació i/o recuperació.

2. Del conjunt d'edificacions que formen les masies, identificar-ne les que en formen part essencial, formant un conjunt integrat que el temps ha consolidat.
3. Identificar l'entorn immediat de les masies i les edificacions que contingui per a distingir les que s'hagin de classificar com edificacions no integrades al conjunt, tot i que formin part de la funcionalitat actual de la masia de que es tracti.
4. Definir les condicions generals d'ordenació més idònies de cara a qualsevol reutilització de les masies i cases rurals susceptibles de preservació i/o rehabilitació. Aquestes condicions han de comprendre tant als edificis en sí com en conjunt, i també al seu entorn paisatgístic-ambiental i atendre a les necessitats de serveis i d'accessibilitat.
5. Establir les condicions i possibilitat d'implantació dels altres usos no tradicionals que estableix la Llei d'Urbanisme de Catalunya per ajudar la masia a reforçar les activitats econòmiques que permetin continuar amb la tutela del territori rural.
6. Per obrir i per optimitzar els rendiments econòmics de les masies, però també, per facilitar la continuïtat generacional, establir les condicions d'implantació de nous habitatges en les masies i les condicions excepcionals per a procedir a una divisió de propietat horitzontal.
7. Obtenir la seguretat jurídica necessària pel desenvolupament urbanístic i el control administratiu del sòl no urbanitzable.

TEXT REFÓS DE L'ARTICLE 129

L'article 129 de la normativa del P.G.O.M. vigent, quedarà substituït pel següent text refós.

Article 129 - Desenvolupament del POUM en SNU

1. Les determinacions que conté aquest POUM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials, els quals tindran les següents finalitats:

- La millora del medi rural.
- La protecció i regeneració dels conreus i els espais forestals.
- La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
- La protecció i millora de la vialitat rural.
- La protecció dels recursos fluvials.
- La redacció del catàleg de masies i cases rurals.

2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques. Tampoc no podran alterar el règim establert en els pertinents instruments i normes de protecció establerts en la legislació sectorial i en els plans d'ordenació territorial.

3. En qualsevol cas, seran de plena i ineludible aplicació les determinacions que per a l'establiment d'usos, edificació de construccions o desenvolupament de qualsevol tipus estableix la Llei d'urbanisme per aquesta categoria de sòl.

TEXT REFÓS DE L'ARTICLE 130

L'article 130 de la normativa del P.G.O.M. vigent, quedarà substituït pel següent text refós.

Article 130 - Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la Llei d'urbanisme, per la legislació sectorial i per aquest Pla d'Ordenació, el planejament especial de desenvolupament, i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

3. L'autorització d'obres i d'usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que compleixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

4. L'admissió o no d'usos i activitats es regula en cadascuna de les claus de zonificació d'aquest Pla, sense perjudici del que especifiqui el pla especial del catàleg de masies i cases rurals pel que fa als edificis existents que les formen.

5. Amb caràcter general i sense perjudici de la restricció d'usos regulada a cada clau de zonificació són permesos els següents usos:

a) Actuacions específiques per a destinar aquest sòl a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

Sota la regulació normativa de cada zona, i de conformitat amb la Llei d'urbanisme, aquest sòl es podrà destinar a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Per l'admissió d'aquests usos serà imprescindible seguir el procediment per a la seva aprovació que determina l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

S'entén que són d'interès públic:

a.1) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

a.2) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans. a.3) Les infraestructures d'accessibilitat.

a.4) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a la qual es refereix l'apartat a.4) anterior ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

b) Conforme es disposa en les respectives claus de zonificació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla i la Llei d'urbanisme, en aquesta categoria de sòl s'admet l'activitat agrícola, la ramadera preexistent, la d'explotació de recursos naturals i, en general, la rústica.

c) L'ús d'habitatge familiar només s'admetrà quan estigui directa i justificadament associat a una de les activitats d'explotació enumerades a la lletra b) anterior, o situat en cases rurals o masies preexistents.

d) L'ús residencial turístic o d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure, només s'admetrà quan estigui situat en cases rurals o masies preexistents i en punts especialment reconeguts per aquest POUM. En aquest sentit, el pla especial del catàleg de masies i cases rurals, en desenvolupament d'aquest planejament general, establirà les condicions específiques a complir en els edificis existents que les formen.

e) L'ús d'estació de subministrament de carburants i de prestació de serveis de la xarxa viària.

6. Amb caràcter general, queden prohibits els usos següents:

- a) Ús d'habitatge plurifamiliar.
- b) Ús comercial.
- c) Ús d'oficines.
- d) Ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries i de conformitat amb aquest Pla d'Ordenació.
- e) Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
- f) Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

No obstant, el pla especial del catàleg de masies i cases rurals, en desenvolupament d'aquest planejament general, establirà les condicions específiques a complir en els edificis existents que les formen.

TEXT REFÓS DE L'ARTICLE 136

L'article 136 de la normativa del P.G.O.M. vigent, quedarà substituït pel següent text refós.

Article 136 - Disposicions generals

1. En el sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic abans esmentades, només es podran admetre com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, i seguint el procediment legalment establert per la seva autorització, les següents:

a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o en general rústica, amb les limitacions establertes en la Llei d'urbanisme, els articles 48 i 49 del Reglament de la Llei d'urbanisme i aquestes Normes.

b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació referides a la lletra a) anterior, conforme es regula en l'article 50 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

c) Amb els requisits fixats per la Llei d'urbanisme, l'article 55 del Reglament de la Llei d'urbanisme i altra reglamentació de desenvolupament, així com conforme determina aquest pla d'ordenació, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials i hagin estat incloses en el pla especial del catàleg de masies i cases rurals redactat en desenvolupament del POUM, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, i si s'escau, si ho preveu el pla especial del catàleg de masies i cases rurals redactat en desenvolupament del POUM, a establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

- d) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, conforme determina l'article 52 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- e) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques, conforme determina l'article 53 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- f) Les construccions mínimes que per mitjà d'un pla especial urbanístic i prèvia admissió en el POUM s'autoritzi per a destinar-les a activitats de turisme rural i càmping, com determina l'article 51 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. En les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, encara que no estiguin incloses en el catàleg, es pot admetre, conforme determini el planejament urbanístic, i seguint el procediment regulat en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i 57 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús d'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres associat a explotacions rústiques, d'establiments de turisme rural o de serveis associats a activitats de càmping, sempre que hi concorrin els requisits establerts en l'article 56.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sense perjudici del compliment de les especificacions del pla especial del catàleg de masies i cases rurals.

3. Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions o edificacions han de fixar les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic previstes en l'article 59 del Reglament de la Llei d'urbanisme i les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions d'edificació necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparent de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i urbanístic.

TEXT REFÓS DE L'ARTICLE 137

L'article 137 de la normativa del P.G.O.M. vigent, quedarà substituït pel següent text refós.

Article 137 - Disposicions específiques

1. En cas de segregació de masoveries senceres, o bé quan atenant les normes i disposicions legals que emanen de la Conselleria d'Agricultura es poguessin crear noves explotacions agrícoles i ramaderes, la Unitat mínima per a poder-hi edificar granges serà de 4,5 ha de conreu si és agrícola i

25 ha si

és

forestal.

2. A l'efecte d'aquesta secció, es consideren masies el conjunt d'edificis d'estatges incorporats al

Catàleg de masies i

cases rurals.

3. Només es permetran les divisions horitzontals en les masies i cases rurals si es compleixen els requisits establerts en la Llei d'urbanisme i en el Reglament de la Llei d'urbanisme.

4. Amb subjecció a les disposicions generals previstes en l'article anterior d'aquestes Normes, i sempre que es procedeixi segons les especificacions del pla especial del catàleg de masies i cases rurals, es podran admetre:

- Reformes de l'interior de

l'habitatge.

- Ampliacions de l'edificació existent en un 10%, només admissible en el supòsit d'activitats d'interès.
- En els cossos annexes existents del conjunt de masies i cases rurals, s'admetran actuacions de nova edificació, previ enderroc de l'antiga, sempre que es procedeixi segons les especificacions del pla especial del catàleg de masies i cases rurals

TEXT REFÓS DE L'ARTICLE 141

L'article 141 de la normativa del P.G.O.M. vigent, quedarà substituït pel següent text refós.

Article 141 - Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)

1. Definició: comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

2. La figura del Pla d'Espais d'Interès Natural (d'ara en endavant PEIN) ha estat creada i regulada per la Llei del Parlament de Catalunya 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, que hi destina el capítol III del seu articulat. I mitjançant el Decret 328/1992, de 14 de desembre, s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural per part del Govern de la Generalitat que té per objecte la delimitació i l'establiment de les determinacions necessàries per a la protecció bàsica dels espais naturals.

3. D'acord amb el Decret 328/1992, de 14 de desembre, un Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge haurà d'establir, per a la globalitat de l'espai, la seva delimitació definitiva i el desplegament del règim del PEIN. En qualsevol cas, són d'aplicació les normes del PEIN, d'acord amb el Decret 328/1992, com també la legislació concordant.

4. El límit de l'àmbit del PEIN en el terme municipal de Santa Maria de Corcó es troba grafiat en el plànol P2.1, estructura general i orgànica del territori, règim i zonificació del sòl a escala 1:10.000.

5. Objecte: delimitar i establir les determinacions necessàries per a la protecció bàsica dels espais naturals la conservació dels quals es considera necessari d'assegurar, d'acord amb els valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeixen (article 15.1 de la Llei d'espais naturals).

6. Normes comunes aplicables als espais del Pla:

a) És d'aplicació el règim urbanístic del sòl no urbanitzable.

b) La circulació motoritzada camp a través fora de carreteres o camins habilitats per al pas d'automòbils resta prohibida, amb les excepcions previstes per la Llei d'espais naturals 12/1985, de

13 de juny, en relació amb les activitats agropecuàries, silvícoles i similars ni les de prevenció i

extinció d'incendis realitzades per les agrupacions de defensa forestal i altres organismes amb finalitats anàlogues ni la circulació de vehicles quan sigui estrictament necessari per al desenvolupament a l'interior dels espais del Pla d'altres activitats degudament legalitzades. Així mateix, es prohibeix que els circuits de les modalitats

motociclistes i automobilístiques indicades en la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, transcorrin pels espais inclosos en el Pla.

c) La regulació de les activitats extractives s'ajusta a la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives.

d) Tramitació i Seguiment: el document restaurador és el programa de restauració, que ha de recollir en forma de projecte tot allò esmentat específicament en el Decret 343/1983 definint l'estat inicial de l'indret, les característiques de l'activitat, l'estudi dels impactes i els tractaments correctors durant l'activitat i un cop finalitzada aquesta.

e) Tot això haurà d'estar aprovat pel Departament d'Indústria, el Departament del Medi Ambient i per l'Ajuntament afectat.

f) Els projectes d'obres i instal·lacions susceptibles de perjudicar notòriament els valors protegits en els espais del Pla, sempre que la realització o autorització dels quals correspongui a la Generalitat de Catalunya, hauran de contenir un estudi d'impacte ambiental i sotmetre's al procediment establert en el Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental.

7. Condicions d'ús: l'únic ús admès és el forestal segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest. **A les masies i cases rurals existents s'hi admeten els usos que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.**

En aquells supòsits en que les fitxes el catàleg de Masies i Cases rurals emplaçades en aquesta zona contemplin l'ús d'activitats d'educació en el lleure, aquest ús serà extensiu a la finca on es trobi emplaçada la masia o casa rural.

L'activitat extractiva estarà prohibida. Totes les explotacions mineres que abans de l'aprovació inicial d'aquestes normes estiguin en funcionament hauran de fer un projecte d'explotació i un programa de restauració.

8. Condicions d'edificació: en aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. **A les masies i cases rurals existents s'hi admeten les actuacions constructives que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.** Aquestes obres s'hauran de justificar d'acord amb el programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

TEXT REFÓS DE L'ARTICLE 142

L'article 142 de la normativa del P.G.O.M. vigent, quedarà substituït pel següent text refós.

Article 142 - Zona de protecció natural i paisatgística (PAI)

1. Definició: comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-lo transformant les seves condicions actuals. Aquesta zona inclou doncs, tant les àrees forestals i agrícoles com les hortes i la vegetació de ribera.

2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril, o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

3. Condicions d'edificació: en aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. **A les masies i cases rurals existents s'hi admeten les actuacions constructives que reculli**

el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals. Aquestes obres s'hauran de justificar d'acord amb el programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

4. Condicions d'ús: l'únic ús admès és el forestal o agrícola segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest. Es permetran però, instal·lacions de depuració d'aigües sempre que els projectes siguin respectuosos amb el medi ambient. **A les masies i cases rurals existents s'hi admeten els usos que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.** S'admet l'ús ramader només en el cas d'usos existents amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM.

S'admetran els usos de ramaderia extensiva.

En aquells supòsits en que les fitxes el catàleg de Masies i Cases rurals emplaçades en aquesta zona contemplin l'ús d'activitats d'educació en el lleure, aquest ús serà extensiu a la finca on es trobi emplaçada la masia o casa rural.

TEXT REFÓS DE L'ARTICLE 143

L'article 143 de la normativa del P.G.O.M. vigent, quedarà substituït pel següent text refós. 4

Article 143 - Sòl de Reserva forestal (F)

1. Definició: d'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, aquest POUM qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a l'aforestació o la reforestació.

2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre Unitats Mínimes Forestals.

3. Condicions de l'edificació: només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'article 22 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible. **A les masies i cases rurals existents s'hi admeten les actuacions constructives que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.**

4. Condicions d'ús: en general, l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesionï el valor específic de la vegetació arbòria. **A les masies i cases rurals existents s'hi admeten els usos que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.** L'habitatge només s'admet en les masies existents.

En aquells supòsits en que les fitxes el catàleg de Masies i Cases rurals emplaçades en aquesta zona contemplin l'ús d'activitats d'educació en el lleure, aquest ús serà extensiu a la finca on es trobi emplaçada la masia o casa rural. A les masies existents s'hi admeten els usos que recull la fitxa del Catàleg de masies i cases rurals, i s'admet l'ús ramader només en el cas d'usos existents amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM.

S'admetran els usos de ramaderia extensiva.

5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88 forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

TEXT REFÓS DE L'ARTICLE 144

L'article 144 de la normativa del P.G.O.M. vigent, quedarà substituït pel següent text refós.

Article 144 - Zona agrícola i de protecció ambiental (A)

1. Definició: sòls que el POUM, atenent al seu valor paisatgístic, agrícola, històric, i ambiental, des de l'òptica municipal, considera inadequats per al desenvolupament urbà i claus per a garantir la utilització racional del sòl i la qualitat de vida, d'acord amb el model escollit de desenvolupament urbanístic sostenible conforme al que disposa l'article 3 de la Llei d'urbanisme. El POUM considera que aquests sòls s'han de preservar del desenvolupament urbà, mantenint i potenciant els valors destacats. S'inclouen en aquesta categoria de sòl aquells sòls rústics originàriament agrícoles, conreats o no, que es considera des de la vessant ambiental, sostenible del territori i atenent al conjunt del municipi, que no poden admetre més usos ramaders.

2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Condicions d'ús: els únics usos permesos són l'agrícola i el ramader preexistent, de conformitat amb aquest POUM. **A les masies i cases rurals existents s'hi admeten els usos que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.** L'habitatge només es permet en les masies existents.

En aquells supòsits en que les fitxes el catàleg de Masies i Cases rurals emplaçades en aquesta zona contemplin l'ús d'activitats d'educació en el lleure, aquest ús serà extensiu a la finca on es trobi emplaçada la masia o casa rural.

4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes sotmeses a les disposicions generals i específiques d'aquestes Normes. **A les masies i cases rurals existents s'hi admeten les actuacions constructives que reculli el pla especial i la fitxa del catàleg de masies i cases rurals.**

L'ESQUIROL, gener de 2021