

Evolució de la figura del Pla Especial en sòl no urbanitzable i la seva relació amb els catàlegs de masies.

Camps Mas, Núria

Tècnic d'urbanisme de l'Ajuntament de La Vall d'en Bas. nuria@vallbas.cat

Resum

La comunicació fa una breu explicació de la normativa aplicable i dels canvis introduïts recentment, després analitza el Catàleg de masies del municipi de La Vall d'en Bas i els canvis que s'hi haurien d'introduir per adaptar-lo als esmentats canvis. Finalment es reflexiona sobre algunes incongruències que fan trontollar el sistema.

Paraules clau: Sòl no urbanitzable; Catàleg de Masies; PAE; PE; La Vall d'en Bas

Resumen

La comunicación hace una breve explicación de la normativa aplicable y los cambios introducidos recientemente, después analiza el Catálogo de masías del municipio de Vall de Bas y los cambios que se deberían introducir para adaptarlo a dichos cambios. Finalmente se reflexiona sobre algunas incongruencias que hacen tambalear el sistema.

Abstract: The communication provides a brief explanation of the applicable regulations and recent changes, then analyzes the catalog houses in the municipality of La Vall d'en Bas and the changes that should be introduced to adapt it to these changes. Finally we discuss about some inconsistencies shake the system.

EVOLUCIÓ DE LA FIGURA DEL PLA ESPECIAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE I LA SEVA RELACIÓ AMB ELS CATÀLEGS DE MASIES.

En primer lloc voldria exposar una breu pinzellada de la normativa aplicable i els canvis introduïts últimament, per després analitzar el catàleg de masies del municipi de La Vall d'en Bas i els canvis que s'haurien d'introduir per adaptar-se als esmentats canvis, per finalitzar reflexionant sobre algunes incongruències, que al meu criteri, fan xerricar el sistema.

MARC LEGISLATIU GENERAL:

Vist l'articulat de la Llei 3/2012 de 22 de febrer de Modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel que fa referència al sòl no urbanitzable, es pot comprovar que junt amb la prohibició absoluta de les parcel·lacions urbanístiques, existeixen els actes lliurement permesos (els propis de llur naturalesa), i una sèrie de possibilitats on es distingeixen tres grans blocs:

- a) El règim específic de reconstrucció i rehabilitació
- b) Els equipaments d'interès públic
- c) Les noves construccions

Els tres tipus de supòsits estan supeditats, abans de la preceptiva llicència municipal, a la superació d'un procediment singular, en el que es requereix informe favorable de la Comissió d'urbanisme (els casos de rehabilitació i reconstrucció inclosos al catàleg de masies) o autorització expressa (cas de noves construccions), a no ser que l'actuació es redueixi a una mera conservació, adequació, millora, o manteniment d'ús existent, supòsit aquest últim, que només requereix llicència municipal.

Centrant-nos en l'article 47.3 a) de la Llei, estableix " que és permès en sòl no urbanitzable, amb els requisits de l'art. 50 i 51, de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es refereix l'article 50.2 amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Fins aquí és que estableix la Llei, però la modificació del 2012, afegeix les activitats artesanals, artístiques o de restauració i equipaments o serveis comunitaris, la qual cosa ha permès una adaptació a les noves situacions que s'han anat presentant al llarg del temps. Tanmateix, per a poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotel·ler, ha d'estar previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir el límit del nombre de places. A més la modificació del 2012, introdueix un article, el 47.3 b) i c), amb el següent redactat:

47.3 b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anterior a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

47.3 c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Crec que aquest afegitó és important, ja que al llarg del funcionament dels catàlegs de masies al municipi, on no apareixien granges, molins etc..., s'ha pogut constatar que es preservava i rehabilitava patrimoni (les masies i cases rurals) i aquestes altres construccions al no poder tenir cap ús, s'anaven deteriorant i només aconseguien malmetre el paisatge perquè tampoc s'enderrocaven. El problema sorgeix perquè aquestes construccions també estan sotmeses als requisits de l' article 50 i 51, és a dir, han d'estar recollits en el catàlegs de masies, però aquests en general, han estat redactats molt abans de l' any 2012, i alguns, a més, són Plans Especials incorporats dins del mateix POUM, amb la rigidesa de modificació que això comporta.

Respecte a aquest article, podem comentar que la rehabilitació suposa una recuperació dels elements de la construcció, mentre que la reconstrucció, implica la reedificació de quelcom ja destruït. S'intenta fomentar, doncs, la recuperació de la tipologia de les construccions que calgui preservar pels motius " taxats" que diu la llei. Per exemple, no contempla els motius etnogràfics que recullen algunes lleis.

Per la seva banda l'article 50,3 del mateix text legal, es refereix al límit del volum de l'edificació (no es tracta d'ampliacions) que ha de correspondre amb el preexistent, igual que la composició volumètrica ha de ser també l'original. Aquesta interpretació ve reforçada per l'actual redacció de l'article 50.3, on especifica que respecte el supòsit de l'article 47.3 c) la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. És evident que si l'enderroc ha d'estar molt justificat, molt més ho d'estar les ampliacions, les quals segons el meu criteri no haurien d'estar permeses, i molt menys com a criteri genèric (per exemple un 20% o un altre percentatge que han aprovat en molts catàlegs) . La llei permet a més, la divisió en propietat horitzontal sempre que es compleixin tres requisits:

- a)no s'alterin les característiques originals de l'edificació
- b)es compleixen les limitacions del planejament urbanístic
- c) adequació a la normativa que regula les condicions d'habitabilitat.

Quan no s'ha tramitat un Pla especial urbanístic o no s'ha inclòs el catàleg com a document del POUM, la via de la tramitació no és la de l'informe vinculant, com ja s'ha dit, sinó l'article 48 de la llei que requereix la tramitació d'un procediment amb aprovació definitiva d'Urbanisme i tant el projecte, com si escau, el pla especial han d' incloure la documentació següent:

- A)justificació
- b) estudi d'impacte paisatgístic,
- c) estudi arqueològic
- d) informe Departament de Cultura
- e)informe del Departament d'agricultura
- f) informe de l'administració hidràulica (ACA)
- g)informe servei geològic

h)altres informes sectorials

L'expedient pot ser denegat pels motius de legalitat o supramunicipalitat de l'art 87 de la llei.

La modificació de 2012 inclou un apartat 3 de l'article 48, on especifica què són els projectes d'actuació específica d'interès públic no incloses en un Pla Especial Urbanístic, els quals han d'estar aprovats definitivament per la comissió d'urbanisme per poder ser concedida la llicència municipal. És a dir, repetim, en sòl no urbanitzable, o cal informe preceptiu, o cal aprovació definitiva d'urbanisme (PAE i PE), o bé, només llicència municipal per determinades actuacions d'escassa incidència que han estat concretades pel nou decret i respecte a les quals, més endavant em referiré.

Cal tenir en compte també l'article 51 del text legal que és una norma de directa aplicació perquè vincula amb independència del planejament. És una adaptació del clàssic principi d'adaptació a l'ambient, el fet d'obligar que els materials i sistemes constructius siguin els propis de l'àmbit territorial on s'emplacen. A més, les llicències han de fixar les condicions especials que hagin d'adoptar a càrrec dels interessats per l'obtenció dels subministres necessaris i l'assoliment d'adequats nivells de sanejament i degudes mesures de seguretat, salubritat i no contaminació, requisits inscripcions al registre de la propietat (art. 41.3)

En quan al Reglament de la Llei, aprovat per Decret 305/2006 de 18 de juliol, encara vigent malgrat el nou decret que n'ha derogat alguns articles, cal dir que, va afavorir la flexibilització de la llei que era molt restrictiva. Si fóssim molt puristes podríem dir que quasi extralimitava les seves funcions. Per exemple, el desenvolupament de l'article 47.6 a) de la llei, el fa l'article 48.1 del reglament i a l'apartat c) especifica:

“ que són pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, **així com les destinades a la prestació de serveis**, sempre que els esmentats productes i serveis, s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera, o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt. “

Aquest apartat, es va utilitzar per justificar, com es veurà, els usos artesanals de forma quasi general, en el catàleg de masies de La Vall d'en Bas, perquè malgrat que es refereix a construccions noves, amb més motiu s'ha de poder aplicar a volums ja existents. Ara amb la nova llei l'ús artesanal ja ha quedat reconegut directament.

També l'article 55.1 del Reglament afegeix clarament l'activitat de “restauració” com a possible per la destinació de les masies i cases rurals del catàleg, la qual no reconeixia la llei, però ara amb la modificació del 2012 també s'ha introduït. Per la seva banda, l'article 55.2 regula la possibilitat de segregació de la superfície del sòl vinculada a la masia inferior a la unitat mínima de conreu, supòsit que no s'ha contemplat al catàleg de La Vall d'en Bas, per considerar-lo molt perillós envers la continuació de l'activitat agrícola i la preservació del paisatge. En general, la masia i les terres s'han considerat sempre una unitat indissoluble i massa s'han fragmentat ja amb el canvi de terres de secà a regadiu (la unitat mínima passa de 4,5 hectàrees a 1,25).

El nou Reglament sobre Protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014 de 13 de maig ha perfilat més alguns temes, però cal tenir en compte que l'article 48 de la llei és vigent i que el planejament urbanístic de cada municipi té prevalença sobre el mateix. Per exemple, al nostre municipi, via POUM, moltes actuacions que potser es podrien tramitar per un PAE, requereixen Pla especial. Destaquem, però, el següent:

Queden clarament fixats 3 supòsits.

- les actuacions contemplades en el catàleg de masies que només requereixen informe vinculant i després llicència municipal.
- les actuacions que requereixen la tramitació d'un pla especial (PE) i després llicència municipal.
- les actuacions que requereixen la tramitació d'un projecte d'actuació específica (PAE) i després la llicència municipal.

Cal l'aprovació d'un Pla especial per:

- noves construccions destinades a càmping
- implantació d'infraestructures generals no contemplades en el planejament i no vinculades a un projecte sectorial.
- altres actuacions quan el PEU és necessari per desenvolupar el pla territorial o el Pla urbanístic.
- el creixement d'activitats industrials implantades en SNU o SUND autoritzades amb anterioritat a la llei d'urbanisme de 2002, quan sigui necessària la seva continuïtat o adequació (art.46).

En canvi, cal la redacció d'un PAE (Projecte d'Actuació Específica) per:

- Actuacions específiques d'interès públic 47.4 de la llei, normalment el que més s'utilitza és el 47.4.a) per activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús que es tracti.
- Explotació de recursos naturals.
- Habitatges associats a l'activitat rústica.
- Obertura o recuperació de vies si no estan reflectides en un projecte sectorial.
- Estacions de subministraments de carburants i altres serveis viaris.
- Construccions auxiliars del turisme rural.
- Altres actuacions que afectin a zones protegides.
- Per la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals quan el Planejament Urbanístic general o especial no contengui el catàleg específic de construccions que

poden ser reconstruïdes o rehabilitades (pot ser substituït per un PEU acompanyant-se la documentació requerida pel PAE). Cal tenir en compte, que el PAE requereix l'estudi d'impacte i integració paisatgística que és nou.

Amb la normativa anterior, quan no hi havia Pla especial de catàleg de masies en un municipi, via un Pla especial concret es podia actuar sobre una construcció que complís els requisits per estar en un catàleg i ara el tràmit es simplifica amb la tramitació d'un PAE que no és planejament derivat com el Pla especial. Però, què passa quan un municipi sí té Catàleg, però alguna finca no hi és o sí que hi és, però es vol incorporar un nou ús possible en sòl no urbanitzable, però no contemplat originàriament a la fitxa del catàleg?

Les respostes que s'estan rebent actualment de la Comissió d'urbanisme de Girona és que cal modificar el Pla especial de Catàleg de Masies o el mateix POUM si el té incorporat, quan un municipi que no el té, es pot fer el mateix via un PAE. No és del tot incongruent?. No és discriminatori per un ciutadà que es pugui fer una actuació en sòl rústic depenent de si el seu ajuntament ha fet una cosa o altra? O si l' ha fet, depenent de si està disposat aquest ajuntament a modificar el POUM?

Respecte a la redacció del PAE, hi ha excepcions per temes de poca importància:

- Obres auxiliars que no comportin volum edificat per sobre la cota natural del terreny.
- Obres de reparació per salubritat, seguretat o obres de conservació.
- Si s'afecten zones protegides però cal l'informe de la CTU per l'atorgament de la llicència urbanística o bé serveixi per adaptar una activitat ramadera (normalment a les noves exigències de sanitat animal que requereix que el bestiar tingui més espai sense augment del número de caps).

També per la poca importància, no cal PAE per:

- La instal·lació d'elements energètics exteriors.
- Les instal·lacions soterrades de connexió a les xarxes de subministraments de serveis.
- Les ampliacions de les obres autoritzades amb un PAE que no superin el 30%.

Com ja s'ha dit abans, per les construccions en desús, cal que s'incorporin als catàlegs de masies, però si no hi són, entenem que no cap la via del PAE (aquesta via és només per municipis que no en tinguin) com s' ha vist en l'article 47.2 del nou del decret, però si existeix el catàleg i aquestes construccions no hi són, entenc que s'hauria de poder fer via pla especial i no amb una modificació del planejament.

Posen un supòsit pràctic, no d'una construcció en desús que és més difícil de justificar, sinó per la reconstrucció d'una masia que no és una ruïna però està en mal estat on s'hi vol fer un ús de restauració , ara permès per la llei.

En el municipi A, sense catàleg, l'interessat tramitaria un PAE que li permetria la reconstrucció i l'ús de restauració a la seva finca i posteriorment , entenc, podria fer fins hi tot una ampliació de fins un 30% de la superfície de la masia, via llicència directa, evidentment amb un bon

projecte, un estudi paisatgístic, justificant raons per l'ampliació etc...quan segons el meu modest criteri, amb la llei a la mà no seria possible cap ampliació i no existeix en aquest cas, a més, un planejament municipal que ho recolzi . Val a dir que per la postura que defenso, tampoc entenc els catàlegs que permeten ampliacions genèriques , un tant %, pot ser res o pot ser moltíssim depenent de la superfície inicial de la construcció. Es podria admetre l'ampliació (com ho fa el catàleg de La vall d'en Bas), previ enderroc de construccions desordenades, per endreçar la finca i amb la tramitació d'un Pla especial específic per la finca que l'ordeni integralment des de el punt de vista tants dels volums com dels usos.

Ara anem a un municipi B, per exemple La Vall d'en Bas, on hi ha la mateixa masia en el catàleg de masies, on es reconeixen uns usos, però el titular vol fer el de restauració, el qual el permet la llei, però no se li reconeix en els usos de la seva fitxa concreta. No solament no podrà fer l'ús desitjat, sinó que tampoc podrà ampliar, a no ser que es modifiqui el POUM, segons interpreta la Comissió d'urbanisme.

Des de el meu punt de vista, via Pla especial, que és planejament derivat i pel fet de no contradiu el planejament general (a la normativa del POUM, articles 202 i 204, es reconeixen tots els usos possibles en sòl no urbanitzable), s'hauria de poder incorporar nous usos que no apareixen a la fitxa de la masia, si bé l'ampliació només seria possible amb les condicions abans mencionades.

Crec que aquesta postura més restrictiva i més proteccionista del municipi de no permetre ampliacions i d'haver de tramitar planejament derivat, no hauria d'anar en detriment del ciutadà i convertir-se en no poder fer res, davant del que quasi ho pot fer tot, per trobar-se la seva finca en un municipi, que pel que sigui, no ha fet res, possiblement per tenir molt poc sòl no urbanitzable.

És cert que hi ha pocs municipis sense catàleg, però si que n'hi ha alguns que havent vist els problemes que comporta , han optat per fer catàlegs absolutament genèrics, on s'admeten ampliacions, i tots els usos per totes les masies, la qual cosa porta a l'absurditat de que llavors no cal fer catàlegs, ja en fem prou amb la llei i només serveixen com a purs inventaris d'edificacions en sòl no urbanitzable. També és cert que l'aposta del municipi per un urbanisme més sostenible portarà a la llarga més beneficis pels ciutadans que aquell municipi que fa la picaresca, de complir el mínim possible amb la llei i deixar fer el màxim, perquè al final potser acabarà malmeten el territori. No hauria de ser així, no s'hauria de demanar més sacrifici particular per tenir un municipi més protegit, si els diferents catàlegs no haguessin permès a la pràctica, tantes diferències de tracte, quasi discriminatoris, entre els ciutadans de diferents municipis.

Crec sincerament que malgrat el risc de ser més subjectiu, l'estudi concret d'una finca via Pla especial, permet uns resultats molt millors que permeten compatibilitzar les necessitats del particular i la protecció del territori, en front l' aparent objectivitat de fixar-se escrupolosament en el que diu el catàleg (permetre usos generals, ampliacions percentuals etc...) que a la llarga comporta discriminacions i sobretot incongruències, algunes de les quals ja he comentat.

SITUACIÓ DEL MUNICIPI DE LA VALL D'EN BAS : SITUACIÓ ACTUAL I NECESITAT DE CANVI PER AMORTIGUAR ELS PROBLEMES EXPLICATS

Per qui no conegui el municipi de La vall d'en Bas, de forma ràpida en faig una breu pinzellada. Té una extensió superficial de 90 Km² , està format per diferents nuclis de població i veïnats i una població aproximada de 2900 habitants, molt disseminada. La majoria del sòl és no urbanitzable i s'hi ubiquen unes 300 masies i 200 cabanyes o "pallisses". El municipi es va constituir el 1968 per la fusió de 4 antics municipis (Sant Esteve d'en Bas, La Pinya, Sant Privat i Joanetes) i pels mateixos anys, es va fer una de les úniques concentracions parcel·làries de Catalunya, la qual cosa va permetre que encara avui, el sector primari sigui molt important, juntament amb el sector carni, la indústria de la fusta i últimament, els serveis, especialment els turístics. El municipi té dos pobles declarats conjunt històric artístic, té dos PEINs, el de santa Magdalena i el del Collsacabra i està inclòs a la Xarxa Natura 2000 pel que fa a la capçalera del Fluvià i al seu recorregut.

Ja amb les primeres Normes Subsidiàries de Planejament de l'any 1981 es va preservar força la plana de construccions i es va tenir molt d'interès amb la preservació del paisatge, si bé aquest fet va portar l'inconvenient que no permetia fixar la població jove del municipi que es dedicava a activitats diferents de l'agricultura i/o la ramaderia (no podien fer noves construccions o tenien moltes dificultats).

També, durant els últims 40-50 anys es va produir l'abandonament de moltes de les masies ubicades en el llocs més alts i inaccessibles. Per exemple, Falgars, que fins i tot havia tingut escola, ha estat fins fa poc un espècie de poble fantasma.

Vistos els antecedents i fixant-nos en l'actualitat, és evident que cada vegada hi ha menys pagesos i ramaders, que només queden les explotacions més grosses, que hi ha poc relleu generacional i que s'ha vist la necessitat de trobar sortida econòmica i viabilitat a les explotacions, però també de potenciar el sector serveis, el turisme rural, les vies verdes, rutes a peu, en bicicleta etc...

Per això, arran de la nova llei d'urbanisme i dels catàlegs de masies, l'ajuntament fa una aposta agosarada per l'obtenció d'habitatge sense malbaratar sòl i alhora , preservar el paisatge, tenint en compte que perquè aquest es mantingui és imprescindible mantenir en actiu les terres de conreu .

Inicialment, es va procedir a fer un Pla Especial de catàleg de masies, amb uns criteris molt generosos pel que fa, sobretot , a possibilitar la reconstrucció de ruïnes i amb la justificació arquitectònica, històrica, social etc,,, molt genèrica i amb unes fitxes de contingut força simple. Es va fer el tràmit fins l'aprovació de la Comissió d'urbanisme, però pendent d'un text refós . L'acord exclouïa directament nombroses ruïnes (unes 50 de les 500), la majoria per ser inaccessibles i mancar documentació i justificació i altres les deixava pendents de més justificació. Aquest primer document va servir sobretot per fer un treball de camp molt exhaustiu i tenir totes les edificacions inventariades.

En aquesta fase es va decidir tramitar el POUM i incloure el catàleg de masies com a document d'aquest. En aquells moments, la Direcció General d'Urbanisme ja havia dissenyat una fitxa tipus amb molta més informació: croquis, fotos, descripció ,estat, ocupació, serveis, etc... i es van fixar unes directrius bàsiques diferents de les que s'havien utilitzat pel primer pla especial:

no es tractava d'incloure-ho tot, sinó el que realment calgués conservar i permetés un ús racional i sostenible del sòl (no és sostenible fer turisme rural en una masia molt inaccessible, cal portar-hi serveis, fer carretera etc,...)Es van treure quasi totes les ruïnes i només se'n deixa alguna de la que hi ha molta documentació, i fotos, que tingui fàcil accés, que estigui registrada al registre la propietat, que sigui finca independent i que estigui a la plana. També, s'inclouen algunes ruïnes ubicades en llocs emblemàtics i quan un propietari té moltes cases en aquesta situació s'intenta que en pugui "salvar " alguna amb aquestes característiques, a canvi de sacrificar la resta. També, per regla general es prohibeixen les ampliacions i només es permeten via pla especial i quan es produeixi alhora una neteja i endreçada de la finca (enderrocs de magatzems, coberts etc...).

A continuació es transcriuen els articles de la normativa del POUM que fan referència al catàleg de masies en la seva redacció inicial , ja que en una modificacions posteriors del POUM, ja s'han perfilat millor algunes coses:

Article 200. Reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural

1. En sòl no urbanitzable es permès de reconstruir i rehabilitat les edificacions legalment implantades. Entre les edificacions existents amb ús d'habitatge és reconeixen les masies pròpiament i els altres habitatges en el medi rural identificats a l'inventari.
2. Es consideren "masies" i cases rurals, el conjunt d'edificis d'habitatge i producció agrícola-ramadera, explotat unitàriament en règim familiar que conformen el Catàleg de masies, que es regula als art. 203 i següents ; s'exclou de la consideració de masia, les instal·lacions agropecuàries de caràcter industrial que estiguin situades a les seves rodalies, en les quals s'aplica la regulació dels art. que regulen magatzems agrícoles i construccions ramaderes de la zona on estiguin emplaçades.
3. En els habitatges preexistents legalment implantats, no inclosos al catàleg de masies ni associats a explotacions rústiques, es permeten les obres d'adequació i millora i ampliació de l'art. 199 d'aquesta normativa, per reunir les condicions objectives d'habitabilitat. No s'hi admet la divisió horitzontal. A més, s'exigirà que l'edificació no sigui objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística o bé que no pugui ser-ho per prescripció d'accions.

Article 201. Establiments de turisme rural

1. Es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, les construccions auxiliars dels establiments rurals que regula la legislació del turisme a Catalunya, als efectes de l'art. 46.6e LUC i l'art. 51 RLUC.
2. Aquestes establiments requereixen, en les masies del Catàleg, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal; que s'aprovi un PEU, si així ho determina el CM, que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació (superfície de la finca, emplaçament, ocupació de l'activitat, volums, àrees d'acampada i de serveis) d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.
3. Només s'admet la implantació d'establiments de turisme rural en les construccions preexistents no incloses al Catàleg de masies, quan concorrin els requisits que preveu l'art. 56.1 RLUC i d'acord amb el procediment de l'apartat 2 del mateix article.

Article 202. Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable

1. No s'admeten en el sòl no urbanitzable la promoció d'actuacions destinades a usos diferents dels que preveu l'art. 47 LUC i la present normativa. El POUM a l'Inventari, reconeix i concreta les activitats que es desenvolupen a les edificacions preexistents del sòl no urbanitzable.
2. El sòl no urbanitzable es protegirà de qualsevol tipus d'agressió física o química (vessament de residus líquids o sòlids, etc.) mentre no s'efectuï la seva depuració prèvia.
3. No s'admeten activitats ni implantacions que alterin negativament la qualitat del paisatge de la Vall d'en Bas.
4. Les activitats extractives només s'admeten en el sòl qualificat com a pedrera.
5. En el cas d'usos industrials no s'admetrà canvi, és a dir, únicament s'admet la continuïtat dels usos existents i el canvi dels mateixos implica el cessament de l'activitat industrial.

Secció 3. Catàleg de masies

Article 203. Masies del Catàleg

1. L'instrument principal del POUM per a la preservació dels més de 300 assentaments històrics de masies i cases rurals de la Vall d'en Bas, és el Catàleg de masies (CM), dels art. 47.3 i 50 LUC i 55 RLUC.
2. Els assentaments s'identifiquen als plànols d'ordenació i a les fitxes del CM es descriuen les característiques de les masies i cases rurals que requereixen un tractament específic de conservació i millora, així com les raons que fonamenten la seva preservació, ja sigui per estar integrades en el Catàleg de béns a protegir (CB), pel seu interès arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social, ja es tracti de valors excepcionals o quotidians, ja per raons d'equilibri territorial quant al model d'implantació en el territori, com per estar vinculats a una explotació rústica o tenir un paper dotacional rellevant.
3. Els criteris d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis, així com els usos específicament admesos, es defineixen de manera particularitzada per a cada masia en el Catàleg. No es podrà reconstruir cap d'aquestes edificacions si esdevé runa per negligència de la propietat.
4. La rehabilitació de les masies del Catàleg haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. En les obres d'adequació interior s'admetrà excepcionalment la modificació d'obertures si el programa o millora funcional i/o assolament ho exigeix. En qualsevol cas caldrà respectar la composició de l'edificació. Els acabats seran els tradicionals de la zona, generalment amb paredat antic o arrebossat amb morter de calç pintat amb els colors de la Carta; dovelles, llindars i portes conservant la pedra carejada; fusteria de fusta al natural; i coberta inclinada a dues aigües i pendent màxim del 30%, en teula àrab de colors terrossos.
5. En general no s'admeten les ampliacions. Només s'admetran les ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que estiguin previstes en les determinacions de les fitxes del Catàleg de Masies.

Article 204. Ús de les masies del Catàleg

1. Els usos permesos amb caràcter general a les masies del catàleg són a més dels vinculats a les explotacions rústiques i usos artesanals, l'habitatge familiar, activitats d'educació en el lleure i de restauració, establiments de turisme rural i establiment hotelier amb exclusió de la modalitat hotel apartament i només en el cas que estigui expressament previst en la fitxa del catàleg.

2. Els nous usos d'habitatge i altres no vinculats amb l'activitat rústica, estaran condicionats a l'acreditació, en el document del Pla especial o en la sol·licitud de llicència, de que l'assentament disposa d'edificacions suficients per garantir el correcte funcionament de l'explotació rústica i la guarda d'estris i vehicles en espai cobert.

3. En aquells conjunts edificats singulars per raó de la seva dimensió, característiques particulars o valor arquitectònic, els que estan situats en àrees de risc, o aquelles masies en les que es possibilita un ús singular diferent dels propis del medi rural, el POUM preveu previ a la seva rehabilitació la redacció d'un Pla especial en la fitxa del CM.

Article 205. Divisió horitzontal

Excepcionalment, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal de les masies amb el nombre d'habitatges que estableix la fitxa del catàleg, per l'ampliació del programa familiar d'acord amb les següents condicions:

- No s'alterin les característiques originals de l'edificació.
- Els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 125 m² no necessàriament contigus.
- L'habitatge es destini a residència habitual i permanent.
- Es compleixi la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
- El propietari actual i l'adquiridor dels habitatges resultants, no tinguin cap altre habitatge o parcel·la edificable a La Vall d'en Bas.
- Entre el propietari actual i el/els adquiridor/s dels habitatges resultants de la divisió, hi ha d'haver parentiu de consanguinitat o afinitat.
- A l'escriptura de divisió i en els títols posterior ha de constar el següent:
 - a) la primera transmissió només es podrà fer intervius pels titulars actuals a favor dels descendents o consorts d'aquests o col·laterals fins el tercer grau.
 - b) El primer adquirent/s durant 5 anys després de la seva adquisició, només podran transmetre intervius a favor del seu consort, descendents, consorts d'aquests o col·laterals dins el tercer grau.

Aquestes limitacions constaran inscrites en el Registre de la propietat i no afecten la possibilitat de gravar la finca.

Article 206. Procediment per les Masies del catàleg

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

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

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

D'aquests articles i de la documentació de tot el pla en relació al sòl no urbanitzable ,es pot resumir el següent:

1)En el catàleg no s'inclouen les construccions agrícoles i ramaderes (no hi ha ni granges , ni coberts), tampoc els "xalets" nous , construïts a l'empara de la llei del sòl del 76 i decret legislatiu català del 92.

2) L'ús de turisme rural està admès de forma general a totes les fitxes del catàleg, excepte en llocs molt inaccessibles o inundables. S'entén que també s'admet l' habitatge d'ús turístic, atès que només requereix d'una cèdula d'habitabilitat i és el mateix supòsit que l'habitatge familiar. De tota manera estava més clar quan aquesta modalitat d'habitatge s'inclouia en la llei d'habitatge i no és tant clar ara quan ha passat a la normativa de turisme. No s'admet l'aparthotel perquè està prohibit per la llei.

3) Només s'admet l'activitat extractiva en una zona marcada amb la clau de pedrera. El mateix succeeix amb el càmping que només es permet en un sòl indret i les explotacions eòliques , però no es permeten les explotacions extensives d'energia solar (no hi poden haver camps de plaques solars), si bé les energies alternatives estan contemplades pel consum propi d'un habitatge o explotació . Tampoc es permet cap activitat industrial si no és preexistent. Això va relacionat amb la regulació de les construccions ramaderes , les quals només poden conservar-se i ampliar-se les existents a la plana . Les noves han d'ubicar-se a la clau 23 de Prats i pastures.

4) En relació als usos del catàleg, es defineixen individualment a cada fitxa, si bé entenem que els usos compatibles amb el medi rural, com les activitats d'educació en el lleure (cases de colònies, escoles de natura,hípiques etc...) es reconeixen de forma genèrica, evidentment si l'activitat es pot legalitzar en una finca amb els volums existents, perquè és lògic que no hi pugui haver una casa de colònies en una masia de 100 metres quadrats. Amb l'article que hem comentat del reglament, estava clar que s'admetien els usos artesanals quan s'elaboren productes amb matèries originades a la mateixa finca (per exemple, elaboració de iogurs), però entenem , també, que poden ser activitats artesanals no vinculades tant directament amb la finca. Per exemple, el que fa ceràmica o el que construeix violins. Aquesta interpretació ha quedat totalment recolzada amb la introducció de l'ús artesanal en la modificació de la llei del 2012.De tota manera han d'imperar sempre uns criteris lògics, sobretot que sigui realment una activitat artesanal, de dimensions reduïdes, amb cap o quasi cap treballador contractat i que en definitiva, no s'estigui amagant una activitat industrial. Malgrat que es considera un ús admès de forma general, també s'ha posat de forma explícita en algunes fitxes del catàleg.

Els usos que no s'admeten de forma genèrica són els de restauració, hotel, docent, sociocultural , activitats vinculades amb el bici carril etc, pels quals es requereix pla especial i menció expressa a la fitxa. Enteníem nosaltres que si l'ús era permès per la llei via Pla especial sempre es podia incorporar malgrat no està reflectit a la fitxa, però ja he dit reiteradament que aquesta no és la interpretació que fa Urbanisme.

5) Ja he comentat anteriorment que les ampliacions només s'admeten de forma excepcional, quan ho especifica la fitxa, via pla especial i en general a canvi d'enderroc de volums equivalents i prèvia justificació de la necessitat de la ampliació per l'ús desitjat.

Érem conscients de les reticències d'urbanisme d'admetre les ampliacions, sobretot pel requisit de mantenir la volumetria i tipologia edificatòria originals. Creiem, però, que el pla especial és justament per això, per situacions especials, per moure i ampliar volums i que, en tot cas, cal fer un projecte que quedi molt integrat amb l'entorn. També és cert que es pot entrar en un terreny relliscós i de gustos subjectius i s'ha de mirar d'evitar aquestes situacions. Després de l'evolució dels últims anys, però, sembla que urbanisme no es tant reticent a les ampliacions, sinó que vol que tot estigui prèviament fixat com ja he comentat.

6) El màxim d'habitatges per assentament és de tres, amb un mínim de 125 m² i per sol·licitar un nou habitatge (dins el nombre admès), cal justificar amb els volums existents que hi ha una plaça d'aparcament per cada habitatge i espai suficient per guardar els estris del camp. Es vol evitar que un cop gastada la volumetria en els habitatges es pretengui demanar nous volums per aquests usos.

7) La fitxa estableix tots els usos possibles, els quals són compatibles entre ells , sempre i quan hi càpiguen. És a dir, s'han de distribuir dins els volums existents. Si permet que un assentament es divideixi en 2 habitatges, tant poden ubicar-se a la casa principal i utilitzar la cabanya per altres usos, com ubicar un habitatge a la casa i un altre a la cabanya.

8) Es permet la divisió horitzontal , però ve determinada pel nombre d'habitatges que apareixen a la fitxa. Els requisits són molt restrictius i s'intenta que només afavoreixi el manteniment de la població (primera residència) en les seves diferents generacions. Érem conscients que aquestes limitacions frenaven molt l'especulació immediata. A més, coneixent el tarannà de la gent de pagès, és difícil que algú es posi un estrany a viure a la seva finca. Ara bé, en un futur més llunyà poden sorgir efectes perversos que sempre es poden frenar canviant la normativa. De moment, el temps ens ha donat la raó, ja que des de la vigència del catàleg al 2008 s'han fet poques divisions en propietat horitzontal. Més greu que la divisió seria la segregació de la masia de les seves terres de conreu perquè llavors sí que seria molt fàcil que es provoqués l'abandonament d'aquestes i el conseqüent deteriorament del paisatge.

La divisió en propietat horitzontal no és una solució excel·lent, però és la menys dolenta per evitar que la gent de la Vall que no es dedica a la pagesia, es mantingui en el territori i que les finques es conservin. També existeix la discussió si la divisió es recomanable en les grans masies històriques, però és que a la pràctica ja era així: hi havia la casa del amo i dues o tres masoveries. Aquesta solució "legal" té també l'avantatge que permet escripturar independentment els habitatges, permet hipotecar, heretar, vendre etc...A més, es tracta d'una possibilitat que es dóna als propietaris, no d'una obligació.

9) Al catàleg sempre es parla d'assentaments, no de propietaris ni de finques. A vegades les masies de més d'un propietari estan físicament de costat, però el paisatge i la seva preservació no entén de propietaris i en aquest sentit és una unitat de paisatge que requereix un tractament conjunt. Així si en una finca es poden legalitzar 3 habitatges, el planejament no entra a determinar com es distribueixen. De vegades la indissolubilitat és tant evident que l'actuació en una finca requereix d'un pla especial conjunt amb una altra finca d'una altra fitxa. Aquests supòsits són molt concrets perquè la seva gestió també és molt difícil.

10) També pel que fa a la gestió l'article 206 estableix que si cal redactar un Pla Especial, caldrà que el promotor sigui el propietari de al menys el 50% de la finca. Així, un propietari

minoritari no podrà obligar al majoritari a tramitar un pla especial, imposant usos, densitats etc... permesos a la fitxa.

Un cop vigent el catàleg de masies s'han detectat diferents aspectes que dificultaven la gestió i provocaven situacions estranyes, sobretot davant els canvis legislatius explicats. El primer problema va ser d'excessiu nombre de fitxes del catàleg que a la vegada, per fer algun ús, requerien la tramitació d'un pla especial específic de la finca. A la modificació puntual del POUM nº 3 es van reduir en més de 100 les fitxes que requerien la tramitació d'un pla especial específic i es va deixar només a les finques de molta superfície, amb mols volums , amb possibilitats d'ampliacions i enderrocs, de molta visibilitat etc.. A més en aquesta modificació es van introduir mesures per fer més real la protecció del patrimoni, fins i tot extern de la masia. Eres, murets, arbres etc.. Es va introduir el següent redactat:

Article 203 del POUM, text modificat:

Article 203. Masies del Catàleg

1. L'instrument principal del POUM per a la preservació dels més de 300 assentaments històrics de masies i cases rurals de la Vall d'en Bas, és el Catàleg de masies (CM), dels art. 47.3 i 50 LUC i 55 RLUC.

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

3. Els criteris d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis, així com els usos específicament admesos, es defineixen de manera particularitzada per a cada masia en el Catàleg. No es podrà reconstruir cap d'aquestes edificacions si esdevé runa per negligència de la propietat.

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

5. En general no s'admeten les ampliacions. Només s'admetran les ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que estiguin previstes en les determinacions de les fitxes del Catàleg de Masies.

6. En cas de reconversió de les cabanyes en habitatge, o en qualsevol dels usos admesos, caldrà respectar estrictament els buits, que en cap cas es tancaran amb obra sinó amb materials propis d'obertures: vidre o fusta, procurant preservar la lectura dels elements morfològics i estructurals de l'edifici històric, la rehabilitació dels quals serà del tot fidel a l'original. De manera puntual s'admet l'ús de l'acer.

7. Es donarà compliment a l'Ordenança municipal d'acabats de façanes aprovada inicialment el 16 de juny de 2010, redactada d'acord amb les determinacions de l'article 47 del POUM. Es tindrà especial cura en l'aplicació de l'Article 5: Normes de les intervencions a les façanes dels edificis històrics, d'aquesta Ordenança.

8. Es protegeixen tots els elements d'interès de l'entorn de les masies: eres, paviments, murs, safareigs, fonts, pous, basses, tanques, arbrat històric, etc.. Caldrà conservar-los i mantenir net i endreçat l'entorn, sense intervencions estranyes que modifiquin l'aspecte original d'aquests elements protegits.

9. S'eliminaran els coberts de totxana, gero o blocs de formigó i uralites, així com totes aquelles construccions provisionals i/o afegits que desdiuen de l'entorn. També els colls o bigues de formigó i construccions sobreposades a façana. Tot amb l'objectiu de posar en valor la morfologia i la tipologia de les edificacions originals.

10. Només es permetrà la construcció de nous volums, en substitució de les edificacions impròpies, amb la condició que aquestes s'enderroquin prèviament. La superfície de la nova construcció serà igual o més petita que la del volum enderrocat. En cap cas podrà superar el 10% de la superfície de l'edificació principal del mas històric.

Quan la ubicació preexistent de l'edificació a enderrocar no desvirtuï el mas i cabanya històrics, el nou volum que la substitueixi es podrà emplaçar en el mateix lloc. En cas contrari caldrà reubicar-lo. En tots els casos serà necessària la redacció d'un Pla especial previ.

Les noves edificacions resultat de l'enderroc d'edificacions impròpies s'adequaran a la Normativa del POUM.

11. Caldrà eliminar la vegetació al·lòctona invasora.

12. No s'admet la planta soterrània, únicament les plantes semisoterrades existents que formen part de la construcció original.

13. No es podran practicar noves obertures destinades a portals de garatge als volums històrics anteriors a 1950. Quan no hi hagi cap més edificació que el mas, aquest queda exempt de la dotació d'aparcament en cas que aquesta impliqui l'obertura d'un nou portal. En cas de no existir cap més alternativa, es reservarà l'espai de planta baixa de les cabanes a aquest ús. No es podrà construir una nova edificació per destinar-la a garatge.

14. En cas d'omissió o de dubte, totes les construccions històriques i d'interès han de quedar recollides en el Catàleg de masies.

15. No s'admet l'enderroc de cabanyes. Caldrà preservar-ne els valors morfològics i ambientals i mantenir-les en bon estat de conservació.

En aquests moments està en tràmit la modificació puntual nº 6, en la qual s'ha canviat un redactat estàndard de la fitxa que impossibilitava fer cap canvi d'obertures per més petit que sigues, ja que al dir que havia de ser una reproducció mimètica, des de la comissió d'urbanisme, segurament amb bon criteri perquè estava mal redactat, no deixava canviar absolutament res de res .

A continuació l'ajuntament s'està plantejant modificar les fitxes en el sentit de treure els usos i només deixar en tot cas un ús en negatiu, és a dir, si n'hi algun concret que no es pot fer, i

regular en els articles genèrics de la normativa tots els usos possible, per evitar que si algú vol implantar un ús possible però no fitxat a la seva fitxa, no calgui anar, com interpreta urbanisme, a una modificació del POUM.

CONCLUSIÓ:

La regulació del sòl no urbanitzable s'ha anat adaptant a les necessitats pràctiques i problemes sorgits en el curt temps d'aplicació i existència de la figura dels Catàlegs de Masies i crec que és bo que sigui així, però en l'urbanisme sempre hi ha el risc de no trobar el punt mig, o no es deixa fer res o es deixa fer quasi tot i ara tenim el risc de desvirtuar aquesta figura que volia ser una adaptació de la llei a cada finca concreta i ara correm el risc de fer-los tan oberts i tan objectius que no serveixen per res. Crec que, o es regula tot a la llei i els catàlegs desapareixen o si existeixen, han de servir per fer una tracte diferenciat, discrecional, no discriminatori, de cada finca segons les circumstàncies (superfície, impacte, ús, interès públic de l'ús etc...). És evident que hi ha d'haver un control per evitar corrupteles, però aquest risc no ens ha de fer perdre de vista que els beneficis per la preservació del territori a la llarga són molt superiors que els obtinguts volent uniformar tant que no sempre es troba la intervenció millor per una finca. En aquest sentit la figura del Pla Especial concret crec que pot donar una resposta molt satisfactòria, si bé, és cert que comporta més feina tant per l'ajuntament, com pel particular i la comissió d'urbanisme. L'esforç, però, val la pena.