

2009/36707/N

129-156

AJUNTAMENT 23.04.2010
REGISTRE D'ENTRADES
Núm. 1424
Data 06-10-2009

10:42 H.

129

PROJECTE

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CASA RURAL LA SERRETA

TEXT REFÓS

MUNICIPI

GIRONELLA BERGUEDÀ

APROVAT PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 12/04/10
EL SECRETARI



PROMOTOR

JOSEP ARMENGOL VILAR

EQUIP REDACTOR

JOAN GARRIGA ENGINYER AGRÒNOM, SL.

DATA

OCTUBRE 2009

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en la sessió de 19 JUL. 2010

La secretària

Teresa Mendoza i Carrancà

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. JUSTIFICACIÓ

- 1.1 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central
- 1.2 Antecedents i situació
- 1.3 Estructura de la propietat
- 1.4 Determinacions del planejament urbanístic general

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1 Objectiu del Pla Especial
- 2.2 Descripció de la proposta
- 2.3 Fonaments jurídics i normatius

3. ESTUDI D'IMPACTE PAISATGÍSTIC I MEDIAMBIENTAL

- 3.1 Objecte de l'estudi
- 3.2 Descripció de l'estat actual
- 3.3 Previsió d'impactes per desenvolupament del Pla Especial
- 3.4 Mesures adoptades per la preservació i millora del paisatge

4. NORMES URBANÍSTIQUES

5. QUADRE DE DADES

ANNEXES

- Annex 1. Annex fotogràfic
- Annex 2. Plànols del projecte de reforma i adequació Masia
- Annex 3. Informe de la Subdirecció General d'Ordenació Turística

PLÀNOLS

- 1. Situació i emplaçament de la propietat
- 2. Plànol normatiu. Ordenació de l'edificació, usos i accessos

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. JUSTIFICACIÓ

1.1. Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 2 de juliol de 2009, a la vista del Pla Especial Urbanístic de la casa rural la Serreta de Gironella, aprovat provisionalment pel Ple municipal de 6 d'abril de 2009, va adoptar l'acord de suspendre l'aprovació definitiva fins que es redactés un text refós que incorporés una sèrie de prescripcions.

El text complet de l'acord es troba a l'expedient d'aquest Pla especial urbanístic, del qual, per no ser reiteratiu, es transcriu la part on es detallen aquelles prescripcions que s'han d'incorporar en un text refós.

1.1.1. Transcripció de l'acord

1.1 Cal regular, a la zona B, exclusivament les instal·lacions relacionades amb les xarxes de serveis, eliminant la possibilitat de noves construccions per a espais relacionats amb els usos de l'espai lliure, que s'han de situar dins les edificacions existents.

1.2 Cal que el Pla especial determini l'ordenació i usos de la totalitat dels espais lliures, situant les zones d'accés, d'aparcament, esportives i de lleure, entre d'altres.

1.3 Cal que el Pla determini els usos permesos en la totalitat de les edificacions del conjunt, així com les condicions de rehabilitació i reforma d'aquestes.

1.4 Cal ampliar la documentació gràfica aportant un plànol topogràfic de, com a mínim, l'àmbit del Pla especial. Aquest plànol topogràfic s'ha d'utilitzar de base per al plànol d'ordenació.

1.5 Cal Modificar, al punt 5.2 de la memòria del Pla especial **Sostre edificable per sostre construït a consolidar**.

1.2. Antecedents i situació

La masia o casa rural La Serreta és una masia emplaçada dins la propietat Canellas a cavall dels termes de Sagàs i Gironella, situada a 425 metres del sòl urbà Cal Ramons a Gironella. La masoveria avui està integrada per la casa rural i la pallerà.

La propietat disposa d'un certificat de qualificació prèvia de la Subdirecció General d'Ordenació Turística favorable de data 13-3-08 per a la implantació d'aquest allotjament rural a La Serreta, amb la categoria de Casa de Pagès o Establiment d'Agroturisme, modalitat Masoveria.

IDENTIFICACIÓ ALLOTJAMENT	NOMBRE HABITACIONS	NOMBRE DE PLAÇES
LA SERRETA	8	15

L'allotjament esta situat a la masia.

El decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme en el seu article 47.3, permet en sòl no urbanitzable, la rehabilitació de masies i cases rurals que calgui preservar i hagin estat incloses pel planejament urbanístic municipal en el Catàleg a que es refereix l'article 50.2 per a destinar-les entre altres a ús residencial turístic i d'hosteria rural.

Atès que el municipi no compta amb el Catàleg, d'acord amb l'article 50.2 de la mateixa llei caldrà que es tramiti un Pla Especial Urbanístic que reguli l'emplaçament, l'ocupació i la resta de paràmetres d'edificació d'acord amb l'estudi d'impacte paisatgístic i mediambiental que ha d'incorporar.

La redacció d'un Pla Especial es determina a l'article 67.1.a) de la Llei d'Urbanisme i l'article 92 del Decret 305/2006 del Reglament de la Llei.

Relatiu al primer document presentat, es proposa l'enderroc de l'edifici 3 donat el seu mal estat de conservació que amenaça ruïna, ubicant en el mateix indret una zona per jocs d'infants. Incorporant també una petita piscina per activitat de lleure complementaria, amb petit local per les instal·lacions de manteniment de la mateixa.

1.3. Estructura de la propietat. Àmbit d'actuació

La casa La Serreta en la heretat Canellas, consta de la casa rural de 306,00m2 de superfície i una pallerà de 54,00m2. Els terrenys de la propietat Canellas tenen una superfície superior a dues-centes Ha, amb la major part de la propietat al municipi de Sagàs, amb una part de 44,32Ha al municipi de Gironella, de les quals més de 30Ha corresponen a La Serreta, objecte d'aquest Pla Especial.

Els terrenys es reparteixen en part erms, en part bosc i en part de conreus de secà.

1.4. Determinacions del planejament vigent

El Pla General vigent al municipi de Gironella classifiquen els terrenys on es situa la masoveria de La Serreta com a Sòl no Urbanitzable, sòl rústec, que ve regulat a la normativa urbanística del pla.

El sòl no urbanitzable normal inclou aquells terrenys rústecs que conformen el negatiu de l'espai subjecte a processos d'urbanització i edificació i a una normativa específica protectora.

Aquesta classe de sòl integra la major part del territori de la població, que sense tenir unes característiques especials o rellevants, es considera com a equilibrador de tota la dinàmica urbanística de l'àrea.

La masia La Serreta és un edifici existent i serà de ben segur inventariada al catàleg de masies municipal que es troba en fase de redacció, pels seus evidents valors estètics i històrics.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. Objectius del Pla Especial Urbanístic

Els objectius del Pla Especial Urbanístic Casa Rural La Serreta són:

- Regular l'emplaçament, superfície d'actuació, ocupació i resta de paràmetres d'edificació, d'acord amb l'estudi d'impacte paisatgístic i mediambiental.
- Regular els accessos, adequació d'espais i usos, sanejament autònom d'aigües residuals, estudi de materials, acabats i colors de les edificacions i proposi i justifiqui la vinculació de la instal·lació amb el conjunt de la finca Canellas que inclou la masoveria La Serreta.

2.2. Descripció de la proposta

Es preveu reconvertir el conjunt rural de La Serreta en un establiment de agroturisme, mitjançant la instal·lació d'un allotjament rural independent.

L'allotjament es situa a l'interior de la casa rural que es rehabilita i reforma.

L'actuació respecta la configuració actualment construïda i ajusta la volumetria de coberta a la seva rehabilitació.

IDENTIFICACIÓ ALLOTJAMENT	NOMBRE HABITACIONS	NOMBRE DE PLAÇES	SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA
LA SERRETA	8	15	306,00

L'allotjament es situa a la casa rural (veure plànols). L'ocupació en planta és de 153,00m². L'alçada de l'edifici és d'uns 5,30 metres des de la planta baixa fins l'arrencada de la coberta i correspon a planta baixa i pis.

La pallera té una superfície de 54,00m², exclusivament en planta baixa.

A l'annex 2 s'adjuntaren plànols de la reforma i rehabilitació de la masia.

Pel que fa als materials de façana i coberta dels edificis, s'utilitzaran els materials tradicionals de la zona com són: arrebossats terrossos i pedra natural per les façanes i teula aràbiga per la coberta. Els colors dominants dels materials seran els de la gamma dels ocres, prescindint del color blanc, del negre i dels colors molt vius.

A l'entorn de la masoveria es preveu la delimitació d'un àmbit que inclou les edificacions i espais associats a l'activitat de turisme rural. Concretament es defineixen dins d'aquest àmbit tres zones. La zona A, on es situen els edificis; la zona B, anomenada d'espais annexes a la casa rural, on hi haurà uns usos de lleure i esportius; i la zona C, en una elevació del terreny i en marges que es preserven per la seva importància paisatgística.

Al plànol núm.2 es grafia la zonificació del Pla Especial. En el mateix queda plasmada la topografia de l'àmbit del Pla Especial.

Disposa d'accés rodat mitjançant camí rural fins la masia, des de un camí veïnal a 280 metres que enllaça amb el camí de Cal Font. El subministrament d'electricitat es realitzarà per la companyia Fecsa. En relació a les infraestructures de serveis urbans, es preveu instal·lar una depuradora, prèvia a l'abocament de les aigües. En quant a l'abastament d'aigua potable es preveu connectar la masoveria a la xarxa d'aigua municipal de Gironella. La recollida selectiva de residus també es gestionada pel servei municipal.

2.3. Fonaments jurídics i normatius

En quant a la normativa d'aplicació, l'article 47.3 del decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, permet en sòl no urbanitzable la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que calgui reservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials i hagin estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a que es refereix l'article 50.2 amb vista a destinar-les a habitatges familiar, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.

Per bé que el municipi no disposa del Catàleg a que fa referència la Llei d'Urbanisme, es redacta el present Pla Especial Urbanístic.

A l'article 51 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme es defineixen els aspectes que el Pla Especial ha de regular.

3. ESTUDI D'IMPACTE PAISATGÍSTIC I MEDIAMBIENTAL

3.1. Objecte de l'estudi

L'objecte del present estudi és donar a conèixer de forma general els efectes que tindrà el desenvolupament d'aquest Pla Especial sobre el medi existent, i definir les mesures generals de minimització dels impactes previstos.

La finalitat del present informe es incorporar les variables ambientals a la planificació i execució de les obres per aconseguir que les afectacions que es puguin donar sobre els diferents vectors o aspectes ambientals siguin els menys importants possibles, preservant al màxim els valors naturals i paisatgístics d'aquest entorn.

3.2. Descripció de l'estat actual

3.2.1. Medi físic

CLIMA

El clima de Gironella es classifica com a subhumit segons l'índex d'humitat de Thornwhite.

La precipitació es situa al voltant dels 750mm anuals amb màxims durant els mesos de tardor i primavera.

El règim de temperatures manté una mitjana anual de 12°C amb hiverns freds i estius secs i calorosos propis de la continentalitat tot i la influència mediterrània que puja per la conca del Llobregat.

QUALITAT DE L'AIRE

Gironella es localitza segons el mapa de zones de qualitat de l'aire del Departament de Medi Ambient en la zona 10. Alt Llobregat.

La zona 10 es caracteritza per l'absència de àrees urbanes. La superfície urbanitzada és del 0,8% i el major focus contaminant es localitza en la central tèrmica de Cercs.

L'orientació de l'eix del Llobregat de nord a sud afavoreix la formació de brises de muntanya i fins i tot de la arribada de la brisa de mar a través del riu. Aquest fet, juntament amb una pluviometria relativament abundant afavoreixen la dispersió dels contaminants.

Les emissions produïdes a banda de la central tèrmica son difuses i degudes a escasses activitats industrials, usos domèstics i el trànsit de vehicles que en les vies principals és intens.

Pel que fa a nivells d'immissió la Xarxa de Vigilància i Previsió de la Contaminació Atmosfèrica (XVPCA) les estacions es concentren en la mesura de les emissions de la central tèrmica de SO2 i NO2.

SÒLS

a) Descripció

Segons els criteris de classificació de la FAO-UNESCO les unitats edàfiques presents en l'àmbit de la zona són del tipus cambisòls càlcics donant lloc a la presència de sòls associats tipus litosòls calcaris.

b) Usos actuals

Segons el Mapa d'Usos del Sòl de l'any 1997 l'àrea manté espais de conreus herbacis de secà amb predominança dels cereals, àrees de bosquines i prats i àrees improductives amb sòl escassament recobert de vegetació.

L'àmbit estricte del Pla Especial correspon als terrenys de la masoveria de vocació agrícola envoltada de bosquines de roure martinenc i àrees nues.

HIDROLOGIA

L'àmbit del Pla Especial drena cap a la conca del Llobregat. Dins l'àmbit del Pla no es localitzen cursos d'aigua superficials.

3.2.2. Medi biològic

VEGETACIÓ

L'entorn del municipi de Gironella es correspon amb els dominis de les rouredes de roure martinenc (*Buxo sempervirentis-Quercetum pubescentis*) i roure de fulla petita (*Quercus faginea*) com a màxim exponent de la vegetació potencial.

Tradicionalment l'explotació de rouredes de roure martinenc i alzinars va afavorir la desaparició d'aquestes en favor dels espais agrícoles i la substitució per espècies més adaptables en favor de les pinedes de pinassa (*Pinus nigra subsp. salzmanii*) i pi roig (*P. sylvestris*). Les darreres dècades amb un cert abandonament de l'activitat agrícola, ramadera i forestal de la zona s'ha afavorit la regeneració de rouredes i alzinars en el sotabosc de les pinedes. Finalment els episodis de grans incendis forestals dels anys 90 han eliminat bona part de les cobertes de pins i han afavorit la rebrotada de roures i alzines que lentament recuperen els seus espais originals. D'altra banda aquests episodis incendiàris també han afavorit la denudació de zones amb ja de per si sòls escassos.

Es manté igualment una important activitat agrícola de conreus herbacis de secà que manté poblaments de vegetació ruderal en els marges de camps i camins que envolten els espais forestals i erms existents.

FAUNA

La fauna d'aquest espai es compon d'espècies pròpiament forestals i que la desaparició de les àmplies extensions de coníferes més o menys madures han propiciat

la substitució de les espècies més forestals per les que aprofiten més els espais oberts dels conreus i bosquines baixes. El mosaic de espais agrícoles i forestals afavoreix el desenvolupament de nombroses espècies que no es veuen greument afectades per l'activitat antròpica degut a la baixa ocupació urbanística.

En torrents i rieres de la zona proliferen gripaus comuns i corredors (*Bufo bufo* i *B. Calamita*), juntament amb tòtils (*Alytes obstetricans*), granotes verdes (*Rana perezi*), reinetes (*Hyla meridionalis*) i salamandres (*Salamandra salamandra*).

D'entre les espècies de rèptils les mateixes rieres acullen exemplars de serps d'aigua i de collaret (*Natrix natrix* i *N. Maura*), mentre que els espais agrícoles i marges forestals donen refugi a nombrosos exemplars de serp blanca (*Elaphe scalaris*), serp verda (*Malpolon monspessulanus*), i llargardaix ocel.lat (*Lacerta lepida*). Lligats als ambients rocosos erms i espais semiurbanitzats rurals també hi són freqüents el sargantaner gros (*Psammotromus algirus*) i el dragonet comú (*Tarentola mauritanica*).

Les aus mantenen una elevada riquesa d'espècies tant de petits passeriformes com les cadeneres (*Carduelis carduelis*), el verdum (*C. chioris*), els rossinyols (*Luscinia megarhynchos subsp. megarhynchos*), mallerengues (*Parus ssp.*) i els pardals comuns i montans (*Passer domesticus*, *P. montanus*) juntament amb més lligades als ambients forestals com cucuts (*Cuculus canorus*), els oriols (*Oriolus oriolus*), els gaigs (*Garrulus glandarius*), picolts (*Picus viridis*), (*dendrocopos major*) i espècies generalistes com les tórtoraes comunes (*Streptopelia turtur subsp. turtur*) i turca (*Streptopelia decaoto subsp. decaoto*), les merles (*Turdus merula subsp. merula*), les garses (*Pica pica*) i les orenetes comunes (*Hirundo rustica*). Aprofitant l'abundància d'espais oberts i espais forestals també es nombrosa la presència de rapinyaires tan diürns com els aligots (*Buteo buteo*), xoriguer (*Falco tinnunculus*), astorets (*Accipiter gentilis*), (*A. nissus*) i falcons peregrins (*Falco peregrinus*), com nocturns com les òlibes (*Tyto alba*), mussols banyuts (*Asio otus*) i fins i tot el gran duc (*Bubo bubo*).

En quant als mamífers, en els espais agrícoles i forestals hi abunden els micromamífers com els ratolins casolans (*Mus musculus*), de camp (*Mus spretus*) i de bosc (*Apodemus sylvaticus*), els talps (*Microtus ssp.*), les musaranyes (*Sorex ssp.*), i la presència regular d'esquirols (*Sciurus vulgaris*), conills (*Oryctolagus cuniculus*), i escasses llebres (*Lepus europaeus*).

Aprofitant la riquesa de rosegadors i aus, hi troben lloc també nombrosos predadors des de l'omnipresent guineu (*Vulpes vulpes*), a l'esquiva geneta (*Genetta genetta*), passant per musteles (*Mustela putorius*), teixons (*Meles meles*), martes i fagines (*Martes martes* i *M. foina*), fins al més escàs gat fer (*Felis silvestris*).

Finalment com a grans ungulats abunden els senglars (*Sus scrofa*) que mantenen un continu creixement en els darrers anys i que aprofiten qualsevol espai forestal, i es desenvolupen darrerament els cabirols (*Capreolus capreolus*).

3.2.3. Medi socioeconòmic

POBLACIÓ

El municipi de Gironella, situat al sud-est de la capital del Berguedà (Berga), manté el nucli de població recolzat en el riu Llobregat, amb algun sector com Cal Ramons en cotes més elevades. Al voltant del municipi es desenvolupa una activitat preferentment agrària i ramadera, amb cultius de cereals de secà i cabanyes de boví i porcí, mentre que l'activitat industrial es concentra en el nucli. Darrerament, en les rodalies, l'abandonament de l'activitat agrícola i ramadera, ha anat acompanyada de la reconversió de masos en allotjaments rurals.

PATRIMONI HISTÒRIC ARTÍSTIC

Els valors històrics, religiosos i simbòlics es baix, ja que l'únic element declarat com a BCIN (Béns Culturals d'Interès Nacional) és el Castell de Gironella, encara que actualment només es pot observar les runes del castell i alguns murs. Es troba situat a 1,6 km de distància de la masia sense vistes a la mateixa.

3.2.4. Paisatge

PAISATGE

L'escàs poblament del territori i la manca de nuclis importants de població dona lloc a un paisatge pròpiament forestal de mitja muntanya a on amplies extensions boscoses s'estenen des de la plana central fins a les serres subpirinenques. En el centre d'aquests espais entre puigs i serrats moderats la roturació agrícola de les masses forestals dona lloc a un mosaic de feixes connectades per camins i pistes forestals que tallen la continuïtat del bosc però que no impedeixen la comunicació de les diferents àrees a través de torrents i rieres. La població es reparteix en masies aïllades, disseminades per el territori en vessants assolejats, cadascuna de les quals concentra les activitats agrícoles i ramaderes al voltant del Mas. El paisatge doncs es homogeni a una escala general, amb una amplitud de territori gran que manté unes mateixes característiques de poblament tant humà com vegetal, mentre que a escales curtes el paisatge és contínuament canviant i divers tant pel propi relleu a on s'alternen puig i serres, amb torrents i rieres, com per l'alternança de masses forestals amb espais agrícoles.

L'actuació només serà visible des del camí d'accés a l'habitatge i des d'un tram del camí de Cal Font. La freqüentació de vehicles es baixa o molt baixa donat que només hi circulen els veïns de la zona.

Donada la topografia del terreny i els diferents turons que envolten l'habitatge la capacitat d'emascarament és moderada. Analitzats els factors anteriors, es conclou que l'índex de fragilitat paisatgística en els diversos punts es baixa.

En conseqüència es pot concloure que la capacitat de càrrega del paisatge és mitjana-alta.

3.2.5. Legislació ambiental

A la zona on es troba ubicada La Serreta és lluny de cap espai protegit. La Xarxa Natura més propera és la Riera De Merlès a una distància de més de 6,6 km, i el PEIN Els tres Hereus a més de 2,6 km de distància.

3.3. Previsió d'impactes per el desenvolupament del Pla Especial

3.3.1. Medi físic

La incidència de la nova activitat sobre les emissions de contaminants és completament inapreciable en aquest entorn, més tenint en compte la incidència de l'actual establiment.

3.3.2. Medi natural

L'àmbit del Pla Especial es concentra en el sector de la masoveria existent i per tant el seu desenvolupament no suposa la pèrdua d'habitats de fauna, ni la eliminació de vegetació existent.

Les molèsties per la fauna que es poden generar per la rehabilitació i reconstrucció de les edificacions són completament puntuals i temporals, no suposant amenaça alguna per el desenvolupament de cap espècie present en el sector.

3.3.3. Medi socioeconòmic

El desenvolupament d'una activitat terciària com aquesta permet mantenir arrelada la població en un àmbit rural on la persistència de l'agricultura i la ramaderia tradicional estan cada dia menys garantides. Aquest arrelament de la població permet mantenir i desenvolupar l'activitat econòmica i social dels nuclis rurals i alhora garanteix una vigilància del territori enfront l'amenaça que suposen els grans incendis forestals.

3.3.4. Paisatge

Paisatgísticament no es produeix una alteració significativa, més encara amb l'acompliment de les premisses d'integració adoptades, i alhora l'arrelament de la població amb el desenvolupament de l'activitat, permet mantenir el paisatge actual de mosaic agrícola forestal que d'altra banda patiria un continuat procés d'abandonament.

Els potencials usuaris d'aquest tipus d'allotjaments valoren la naturalitat i bellesa d'aquests paisatges, respectant i potenciant la preservació d'aquests.

3.4. Mesures adoptades per la preservació i millora del paisatge

a) Conservació dels volums edificats

L'allotjament previst de turisme rural mantindrà els cossos edificats de l'antiga masoveria, sense creació de nous volums.

b) Rehabilitació de les edificacions existents

Les edificacions existents seran rehabilitades mantenint les tipologies existents de masia rural. En el de l'habitatge la rehabilitació de la coberta suposa que aixecarà un metre sense que afecti a la seva tipologia ni valoració paisatgística.

Es millora la imatge dels edificis, recuperant i netejant les zones de pedra de les façanes i eliminant els materials i elements aliens al medi rural on es situa la masoveria.

c) Millora dels serveis existents

El sector disposarà de connexió a la xarxa municipal d'abastament d'aigua de Gironella.

L'establiment disposarà d'electricitat procedent de la xarxa de la companyia Fecsa.

Es construirà sanejament autònom soterrat de 5.200L, model prefabricat compacte amb fosa sèptica i filtre biològic, fent decantar l'aigua residual dos vegades.

d) Es preservarà d'alteració l'entorn immediat

Aquest entorn immediat de cota més elevada es mantindrà en el seu estat natural com a referència de conjunt.

e) Integració visual i paisatgística del conjunt

Com s'ha dit anteriorment, aquesta rehabilitació s'harmonitza dins el paisatge, essent un element neutre.

Els colors i textura dels materials que s'utilitzaran seran mimètics amb l'entorn.

f) Manteniment de l'estat natural de la finca Canellas

Fora de l'àmbit d'actuació del Pla Especial, el conjunt de la finca Canellas mantindrà el seu estat natural amb alternança de bosquines i zones ermes.

4. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Naturalesa

La present figura de planejament desenvolupa el Pla Especial Urbanístic Casa Rural La Serreta.

Article 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial del Pla Especial Urbanístic es circumscriu a la Casa Rural La Serreta, els edificis annexes i els terrenys que l'envolten. En el plànol núm.2 s'ha grafat l'àmbit.

Article 3. Vigència

Aquest Pla Especial Urbanístic entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i, la seva vigència serà indefinida entre tant no es procedeixi a la seva revisió, modificació o suspensió.

Article 4. Règim urbanístic del sòl

Tot el sòl comprés a l'àmbit territorial d'aquest Pla Especial té la classificació de sòl no urbanitzable, amb la qualificació de sòl agrícola, clau SA.

Article 5. Marc legal

1. Aquest Pla Especial Urbanístic s'ha redactat d'acord amb el que estableix el decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
2. Les referències a les Normes Urbanístiques corresponen a la Revisió del Pla general d'ordenació urbanística municipal de Gironella, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de setembre de 2002.
3. En allò no previst o regulat per aquestes Ordenances del Pla Especial Urbanístic, serà d'aplicació el Pla General de Gironella.

Article 6. Obligatorietat del planejament

Les determinacions urbanístiques d'aquest Pla Especial Urbanístic obliguen a les Administracions públiques i als particulars i, en conseqüència, tota intervenció en el seu àmbit territorial, d'un o altre tipus, haurà d'ajustar-s'hi.

Article 7. Interpretació de la documentació

La interpretació d'aquest document es farà d'acord amb el seu contingut i amb subjecció estricta als seus objectius i finalitats.

En cas de dubte o imprecisió prevaldrà la solució que atorgui menys edificabilitat. Els plànols a escala més detallada prevaldran pel seu major grau de precisió.

En tot cas i per tot allò no expressament regulat en aquesta normativa, s'aplicaran les determinacions del Pla General de Gironella.

Article 8. Desenvolupament de l'ordenació

Per a l'execució de l'ordenació serà necessària l'obtenció de llicència d'obres.

REGULACIÓ DE L'ÀMBIT

Article 9. Identificació

1. Aquest Pla Especial estableix les següents zones
 - A. Zona subjecta a rehabilitació d'edificis existents
 - B. Zona d'espais annexes a la casa rural
 - C. Zona de protecció paisatgística
2. Les condicions d'edificació i ús i els paràmetres reguladors són els determinats en aquestes ordenances i en els plànols normatius del Pla Especial

Article 10. Zona A.

Es poden rehabilitar els edificis existents, sense augmentar el volum actual edificat i amb el següent sostre màxim admès:

EDIFICI	Planta baixa m2 sostre	Planta pis m2 sostre	Total m2 sostre
Edifici 1	153,00	153,00	306,00
Edifici 2	54,00	0,00	54,00
TOTAL	207,00	153,00	360,00

Els usos permesos en els edificis existents son els de agroturisme en **edifici 1**, i el complementari d'estacionament en **edifici 2**

El nombre màxim d'habitacions en l'edifici 1 serà de: 8 habitacions en total

Els materials de façana i coberta en els edificis seran:

- Façana: Acabats amb arrebossats terrossos i/o pedra natural
- Coberta: Teula aràbiga
- Colors: De la gamma dels ocres, prescindint del blanc i colors vius

S'admet la reforma i rehabilitació dels edificis en tant es mantinguin els usos permesos.

Article 11. Zona B

Son espais associats als edificis d'allotjament rural i a les activitats pròpies de l'agroturisme.

1. Edificacions.

No s'admet cap mena d'edificació.

2. Usos.

Es permeten únicament els usos de lleure, activitats esportives i instal·lacions d'infraestructures de serveis.

Article 12. Zona C

1. Són espais que no es poden alterar topogràficament, que la seva inedificabilitat és absoluta i que cal preservar en el seu estat natural.

2. Usos:

Es permeten únicament els usos de lleure que siguin compatibles amb la preservació de l'indret.

5. QUADRE DE DADES

5.1.1. Superfícies totals per zones segons plànol 2 sobre base topogràfica

Superfície total de l'àmbit: 3.409,00m²

ZONA	Superfície (m2)	%
A	207,00	6,07
B	1.908,00	55,97
C	1.294,00	37,96
ZONA	3.409,00	100,00

APROVAT PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 12/04/10
EL SECRETARI



5.1.2. Superfícies i usos de les zones

Zona A		
Allotjament rural	153,00m ²	207,00m ²
Estacionament	54,00m ²	

Zona B		
Zona d'accés	604,00m ²	Piscina 7x3 i local de Servei instal·lacions 15 m ²
Zona lliure i de pas	962,00m ²	
Zona jocs infants	134,00m ²	
Zona de lleure	162,00m ²	
Zona serveis	46,00m ²	
		1.908,00m ²

Zona C		
Turó	708,00m ²	1.294,00m ²
Protecció talús	586,00m ²	

5.2. Sostre construït a consolidar

EDIFICI	Planta baixa m2 sostre	Planta pis m2 sostre	Total m2 sostre
Edifici 1	153,00	153,00	306,00
Edifici 2	54,00	0,00	54,00
TOTAL	207,00	153,00	360,00

Gironella, octubre de 2009

JOAN GARRIGA TORRES
Enginyer Agrònom Col. Núm. 443
Màster Gestió del Medi Ambient

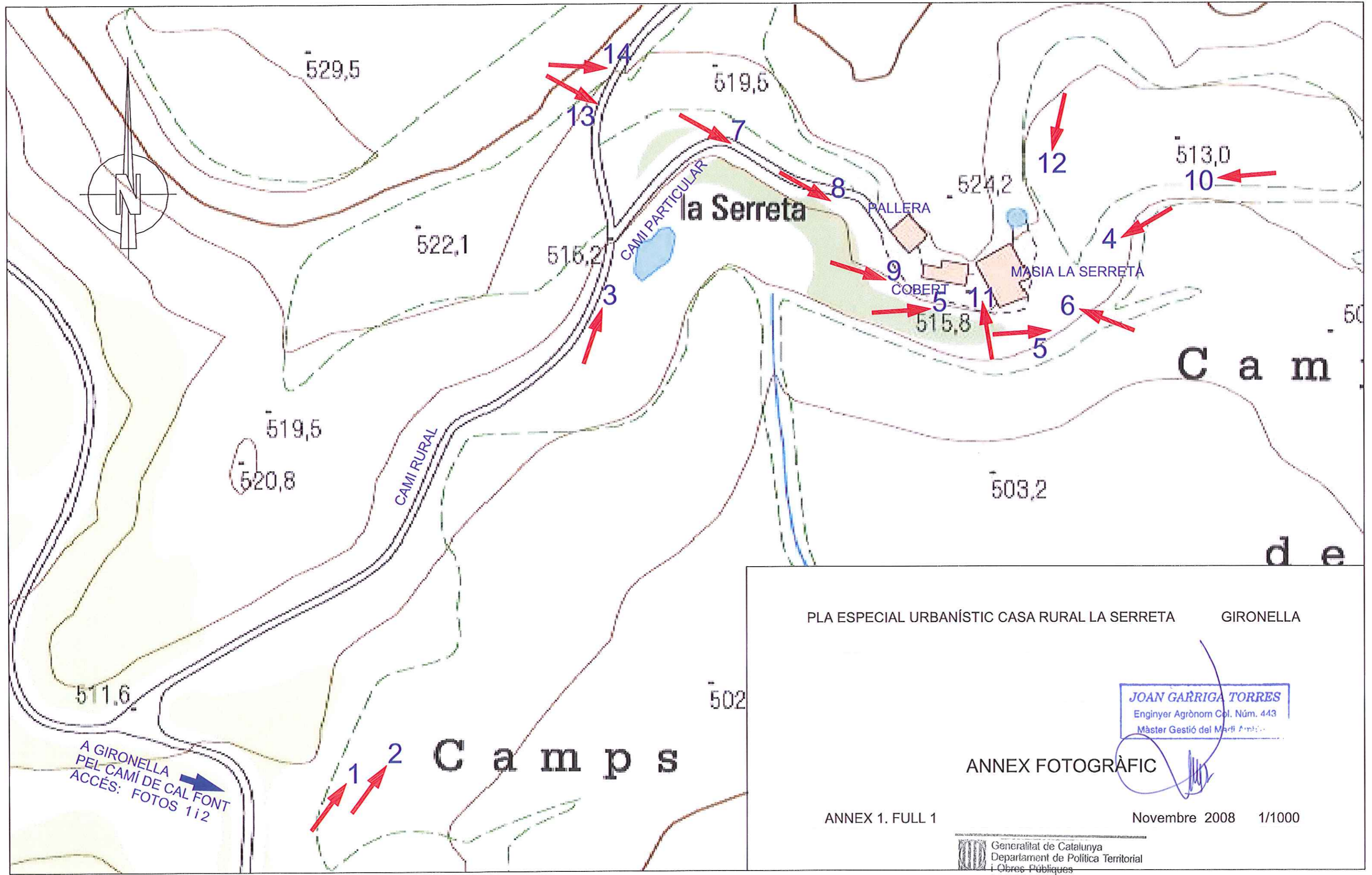
L'enginyer agrònom Col·legiat 443 Col. Of. Enginyers Agrònoms de Catalunya.
Joan Garriga Torres

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

ANNEXES

ANNEX 1 Annex fotogràfic





PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CASA RURAL LA SERRETA GIRONELLA

JOAN GARRIGA TORRES
 Enginyer Agrònom Col. Núm. 443
 Màster Gestió del Medi Ambient

ANNEX FOTOGRÀFIC

ANNEX 1. FULL 1

Novembre 2008 1/1000

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

A GIRONELLA
 PEL CAMÍ DE CAL FONT
 ACCÉS: FOTOS 1 i 2



FOTO 1 Accés a la Serreta des de el Camí de Gironella a Cal Font



FOTO 2 El camí rural a la Serreta



FOTO 3 Arrancada de camí rural particular a la masia la Serreta



FOTO 4 Masia La Serreta. Façana est



FOTO 6 Masia La Serreta. Façana sud



FOTO 5 Masia La Serreta. Façana oest



FOTO 7 Masia La Serreta, accés a l'era



FOTO 8 Masia La Serreta. Pallera, cobert i era



FOTO 9 Masia La Serreta. Zona destinada a esbarjo. Era



FOTO 10 La masia i el turó. Est



FOTO 11 La masia i el turó. Oest



FOTO 12 Masia La Serreta. Terrenys al nord - est



FOTO 14 Els terrenys a l'oest

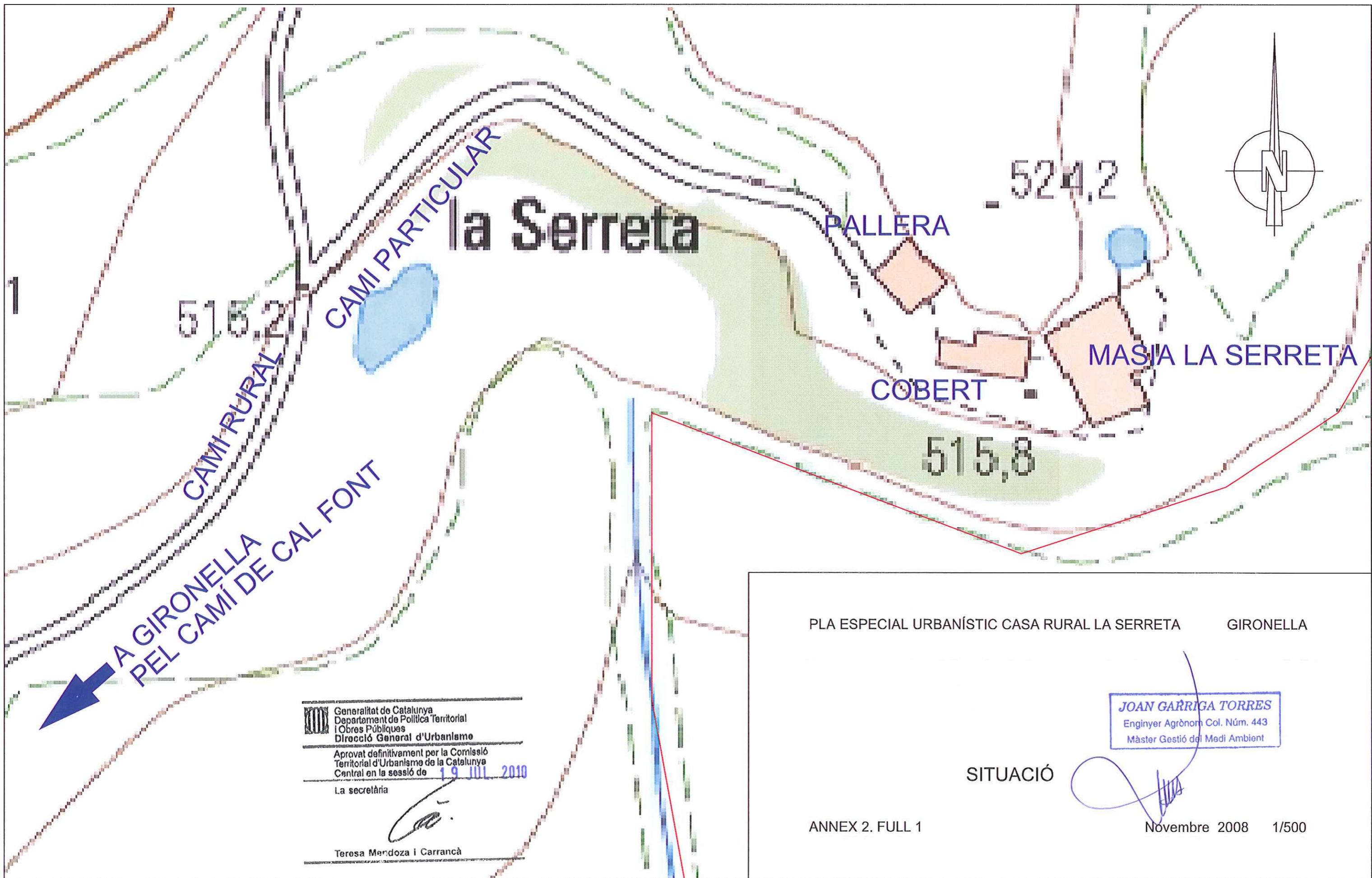


FOTO 13 El turó i part dels terrenys a l'oest



FOTO 15 Terrenys al sud

ANNEX 2 _____ Plànols del Projecte de reforma i adequació Masia




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
 Central en la sessió de **19 JUL 2010**
 La secretària

 Teresa Mendoza i Carrancà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CASA RURAL LA SERRETA GIRONELLA

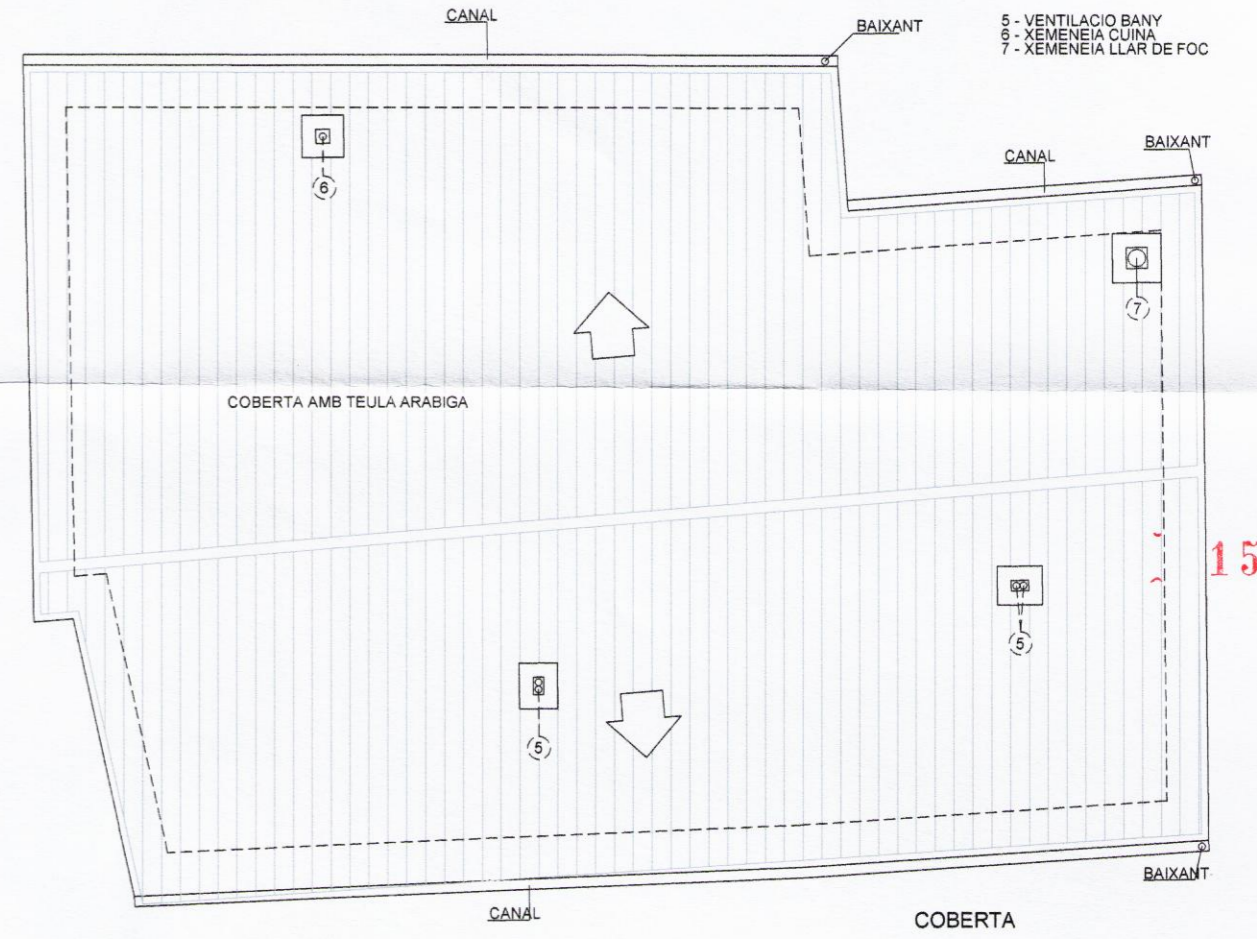
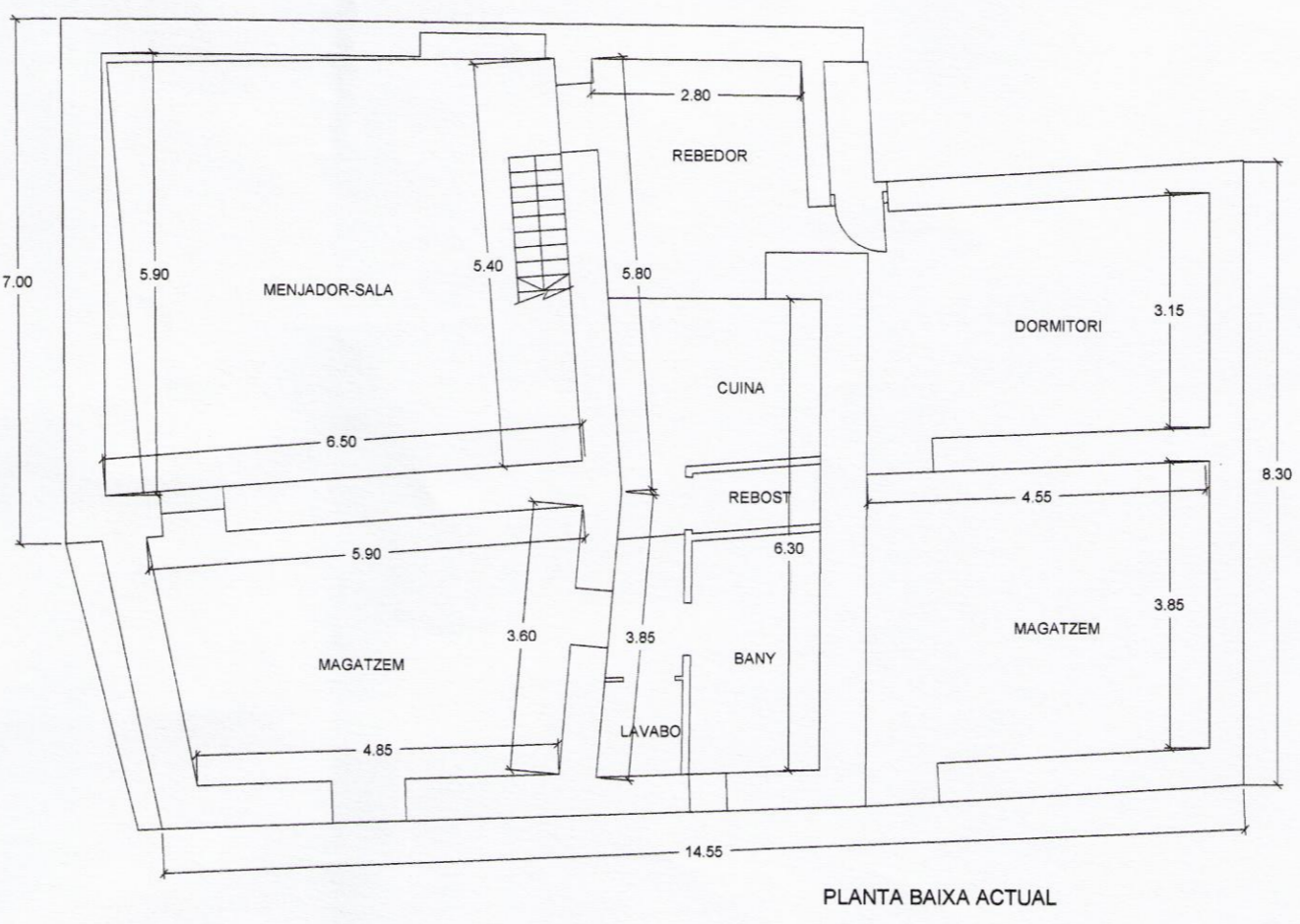
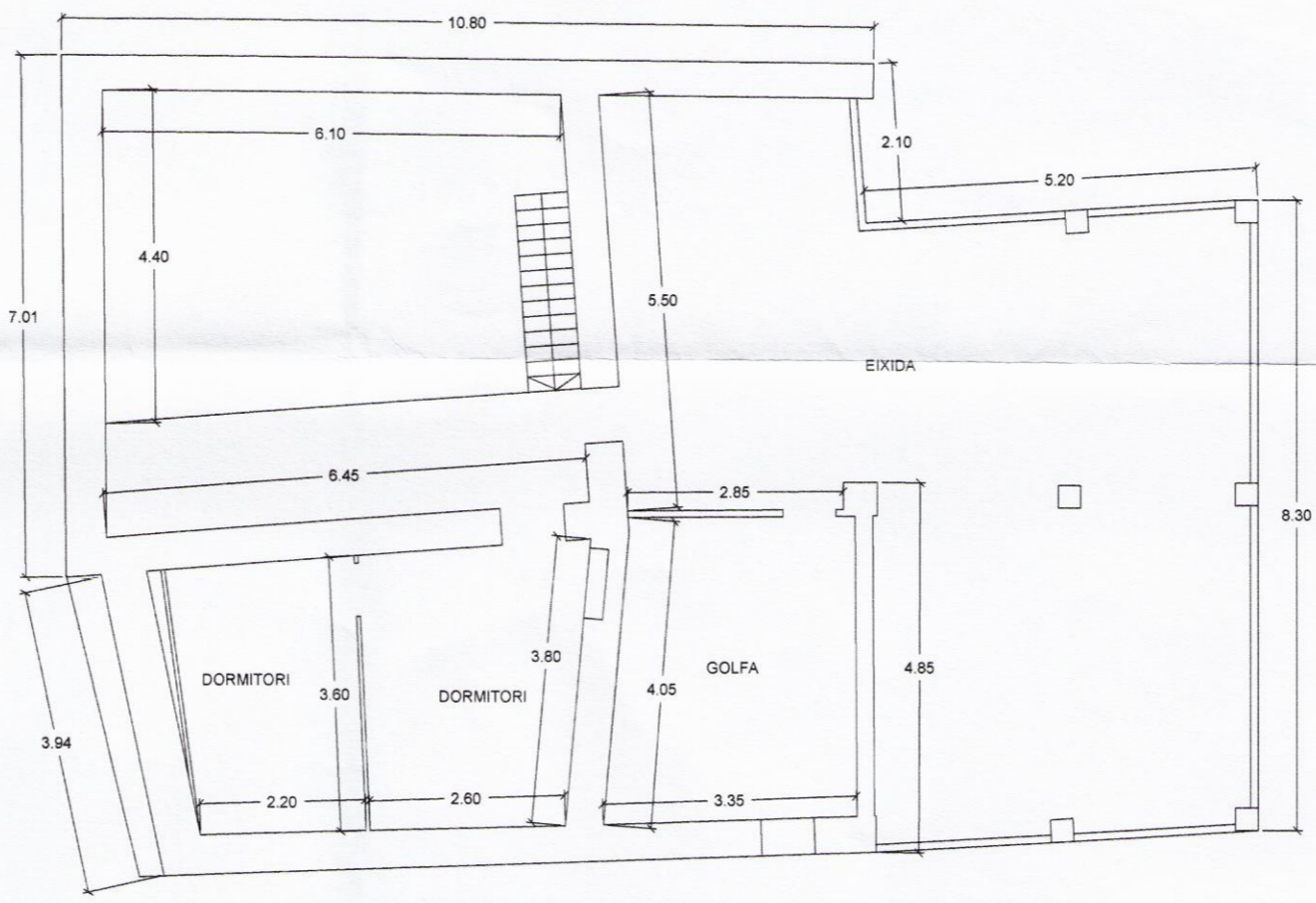
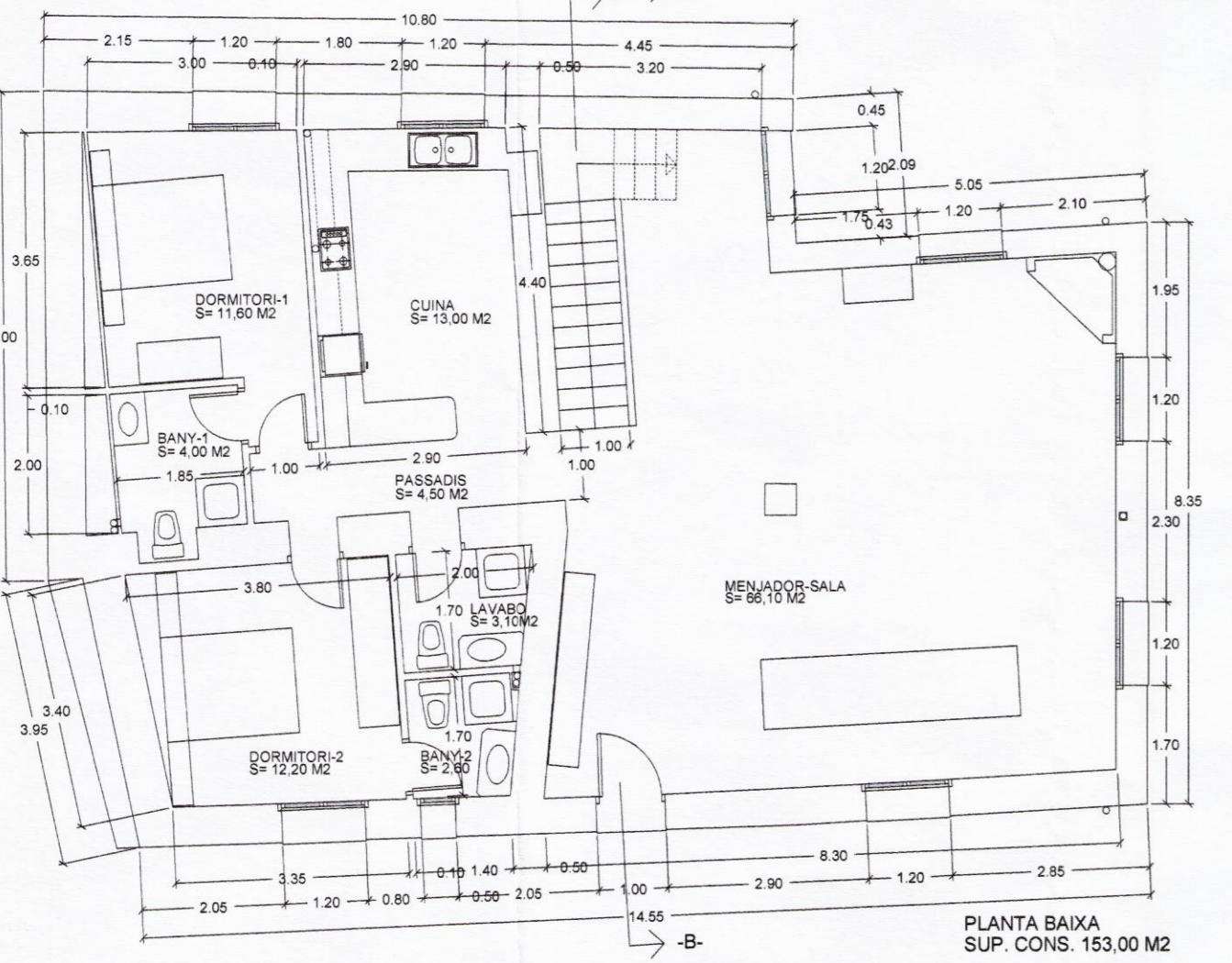
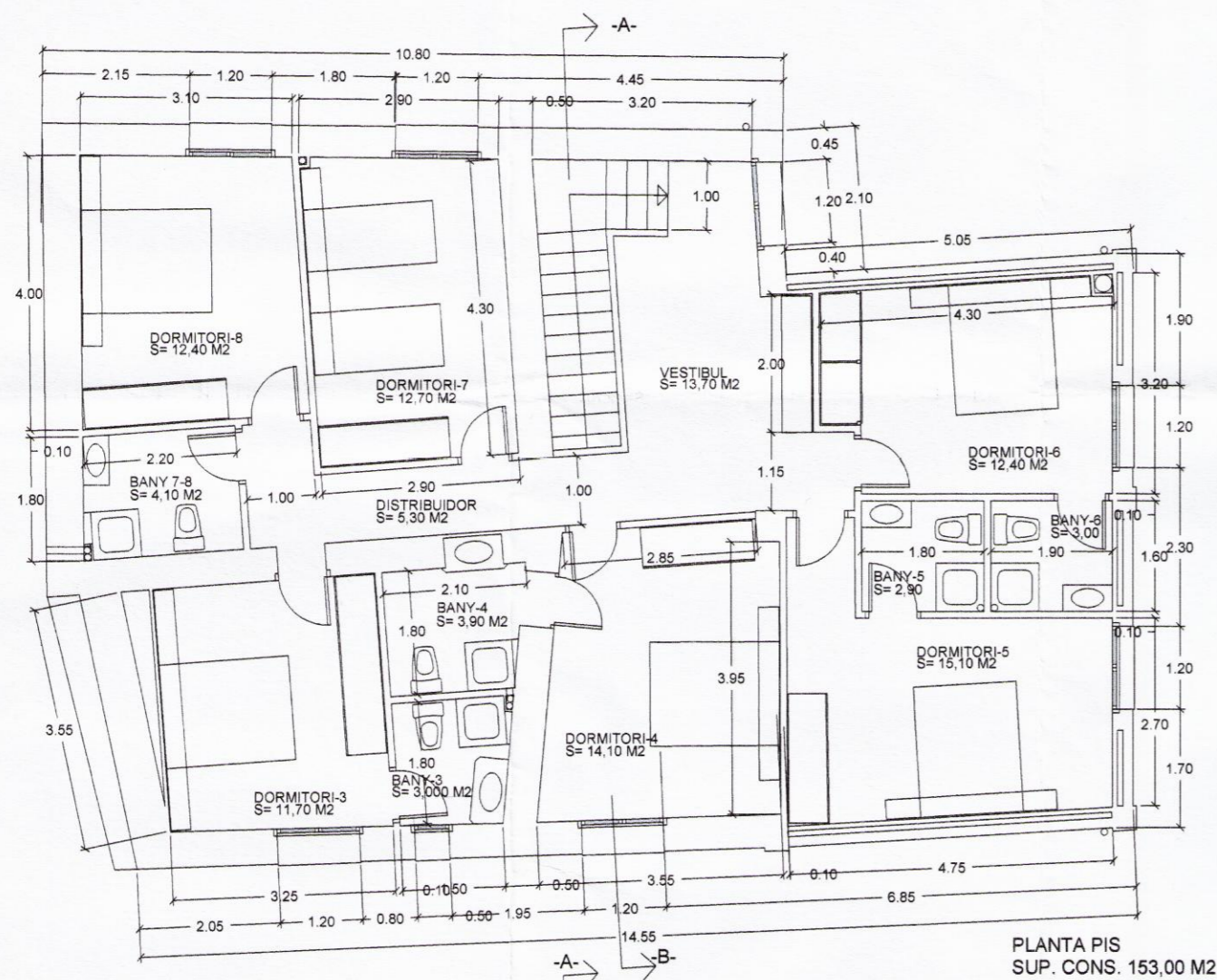
JOAN GARRIGA TORRES
 Enginyer Agrònom Col. Núm. 443
 Màster Gestió del Medi Ambient


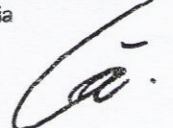
SITUACIÓ



ANNEX 2. FULL 1

Novembre 2008 1/500




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
 Central en la sessió de **19 JUL 2010**
 La secretària

 Teresa Mendoza i Carrancà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CASA RURAL LA SERRETA GIRONELLA

PLANTES ACTUALS	Baixa i pis
PLANTES REFORMADES	Baixa i pis
PLANTA COBERTA	

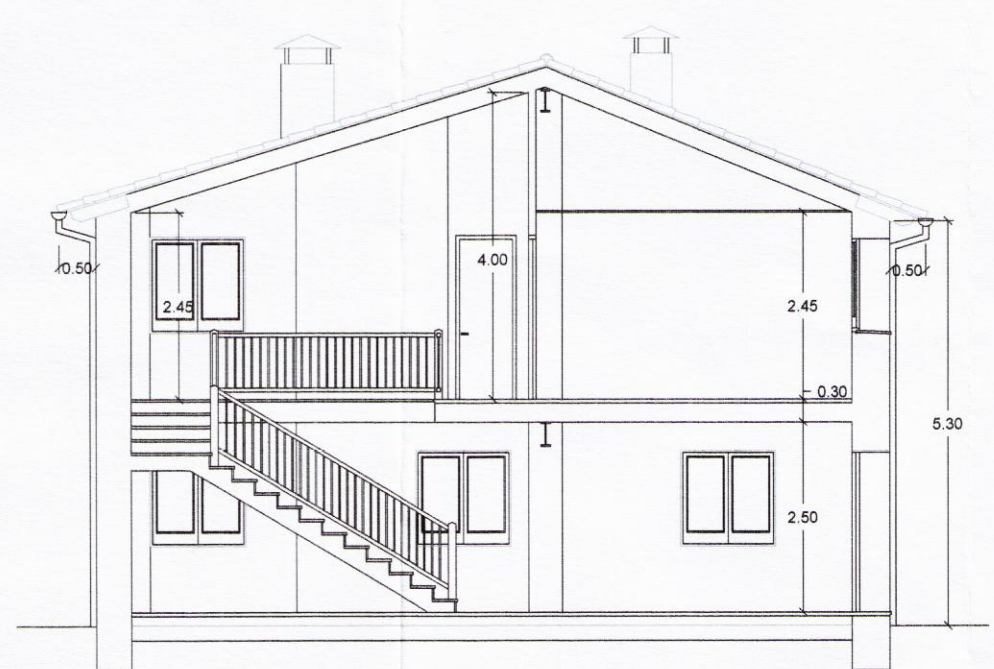
PLANTES ACTUALS I PROPOSTA



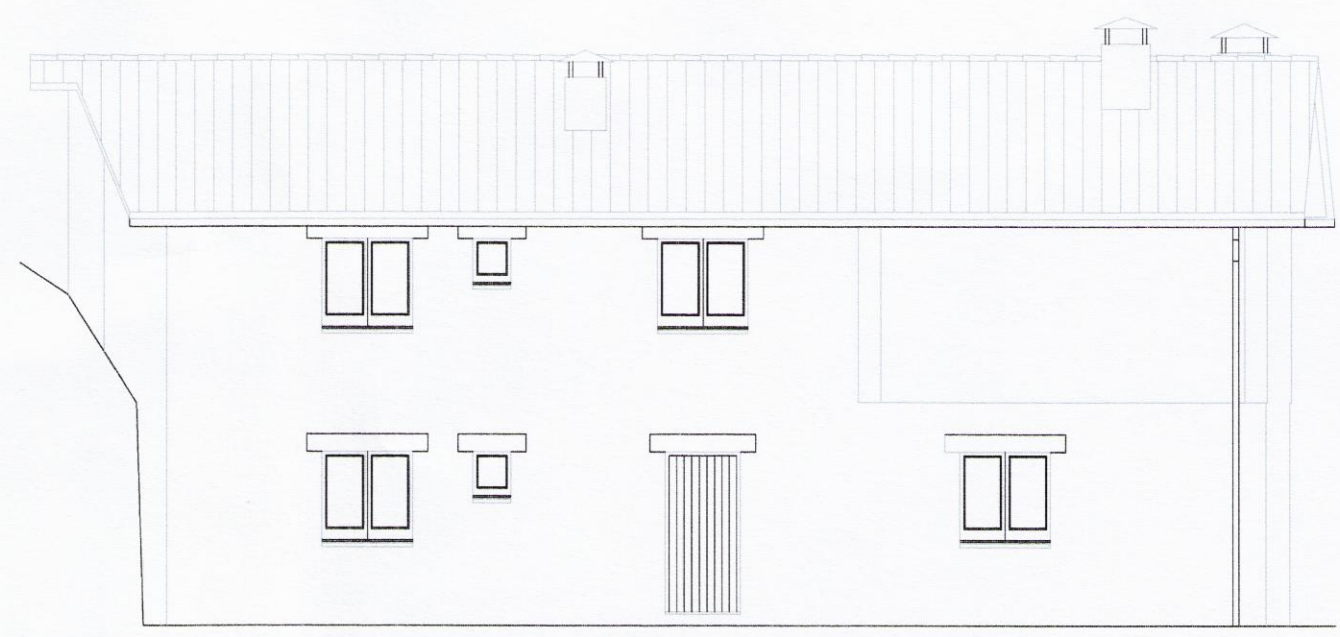
FACANA SUD



FACANA EST



SECCIO A-B



FACANA OEST

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CASA RURAL LA SERRETA	GIRONELLA
FAÇANES	Principal i laterals
SECCIÓ	Transversal

ALÇATS I SECCIÓ


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en la sessió de 19 Jul 2010

La secretària

Teresa Mendoza i Carrancà

Teresa Mendoza i Carrancà

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

ANNEX 3 _____ **Informe de la Subdirecció General d'Ordenació Turística**

Josep Armengol Vilar
Casa Canellas, s/n,
08517 Sagàs

Número: 02355/2663/2008
Data: 17/03/2008 08:44:39

Registre de sortida

Número d'expedient: DIUE08-000614-2008
Afer: Consulta projecte nou establiment

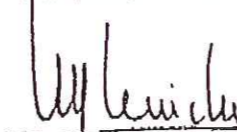
En relació amb la sol·licitud d'informe sobre projecte de l'establiment destinat a ESTABLIMENT DE TURISME RURAL, situat a casa La Serreta, s/n, de Gironella, a la vista del projecte Bàsic i d'Execució aportat sense visar de data febrer de 2008, identificat per la inspecció de turisme amb el núm. JS 12.03.08.0002, us comunico que, examinat el mateix i d'acord amb l'informe emès per la Inspecció Tècnica de Turisme, aquest establiment compliria els requisits exigits per la normativa turística per assolir la següent classificació, sempre i quan el mobillari i les instal·lacions s'aduguin a la categoria sol·licitada.:

Grup: CASES DE PAGES O ESTABLIMENTS D'AGROTURISME
Modalitat: MASOVERIA
Capacitat:
Nombre d'habitacions: 8
Places: 15

Aquesta qualificació està referida als requisits tècnics mínims de l'edificació per a la modalitat pretesa. Pel que fa als requisits formals resten pendents les certificacions d'acord amb allò que preveu l'article 7 del Decret 313/2006, de 25 de juliol (DOGC núm. 4885 de 27.7.2006), que regula els establiments de turisme rural.

Un cop finalitzades les obres d'adaptació al projecte, haureu de notificar-ho a l'Oficina de Gestió Empresarial del Pg. de Gràcia, 129 de Barcelona mitjançant la presentació de la sol·licitud normalitzada d'obertura i la documentació corresponent.

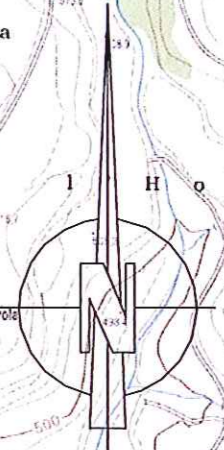
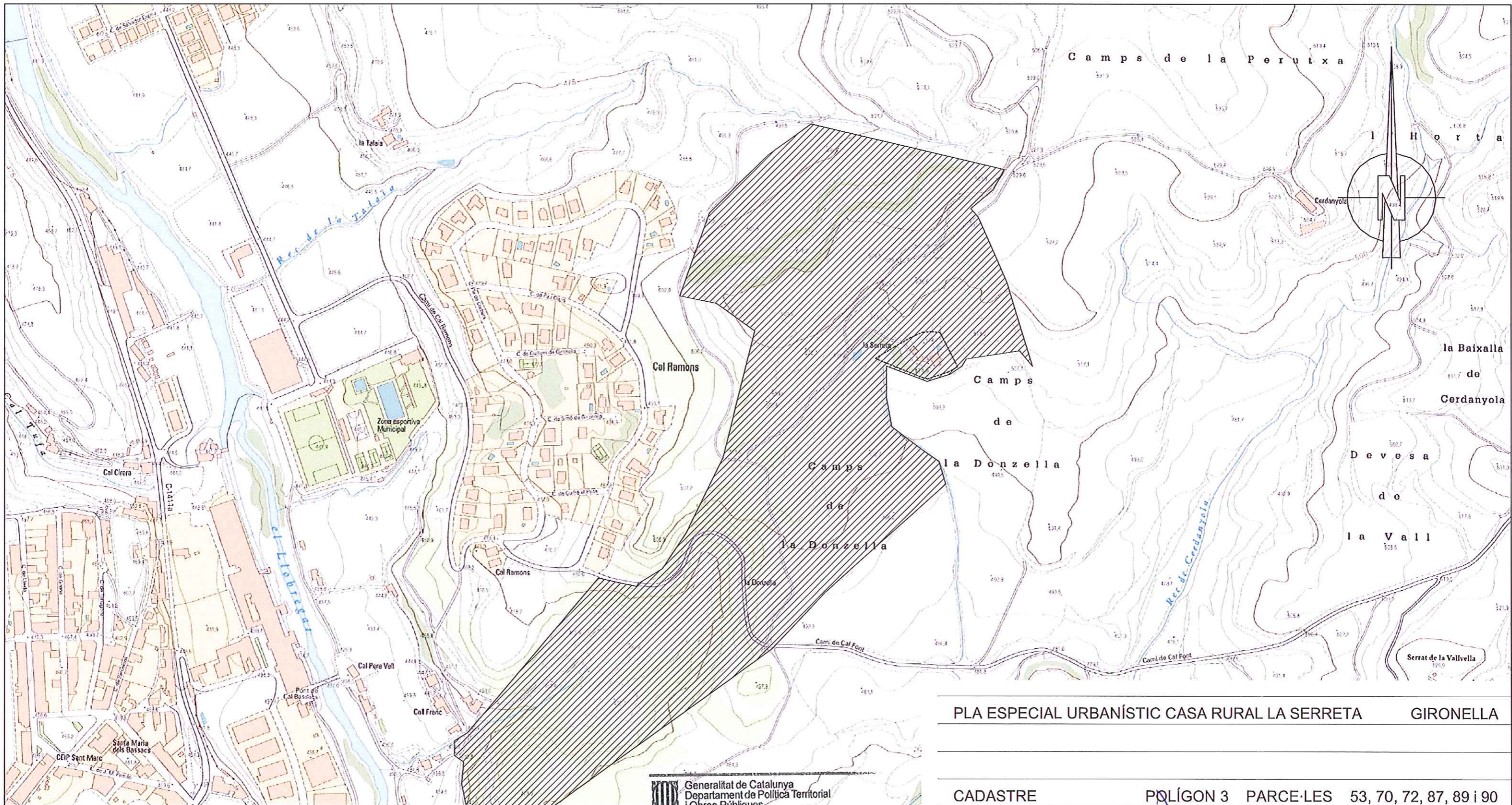
Barcelona, 13 de març de 2008



M. Mercè Escrichs i Sàez
Cap de la Secció d'Allotjaments Turístics

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona
Tel. 93 484 95 00
Fax 93 484 95 48
registre@turisme.diu@gencat.net

PLÀNOLS



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CASA RURAL LA SERRETA GIRONELLA


CADASTRE POLÍGON 3 PARCE-LES 53, 70, 72, 87, 89 i 90

SITUACIÓ DE LA FINCA LA SERRETA EN EL MUNICIPI

PLÀNOL 1 **JOAN GARRIGA TORRES**
 Enginyer Aeronàutic Col. Núm. 443
 Màster Gestió del Medi Ambient Novembre 2008 1/5000

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
 Central en la sessió de **19 JUL. 2010**

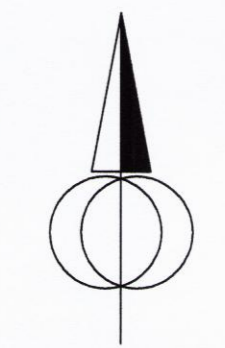
La secretària

 Teresa Mendoza i Carrancà

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
 Central en la sessió de 19/10/2010

La secretària
Teresa Mendoza i Carranca

Teresa Mendoza i Carranca



APROVAT PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
 EN SESSIÓ DE 12/04/10
 EL SECRETARI



JOAN GARRIGA TORRES
 Enginyer Agrònom Col. Núm. 443
 Màster Gestió del Medi Ambient

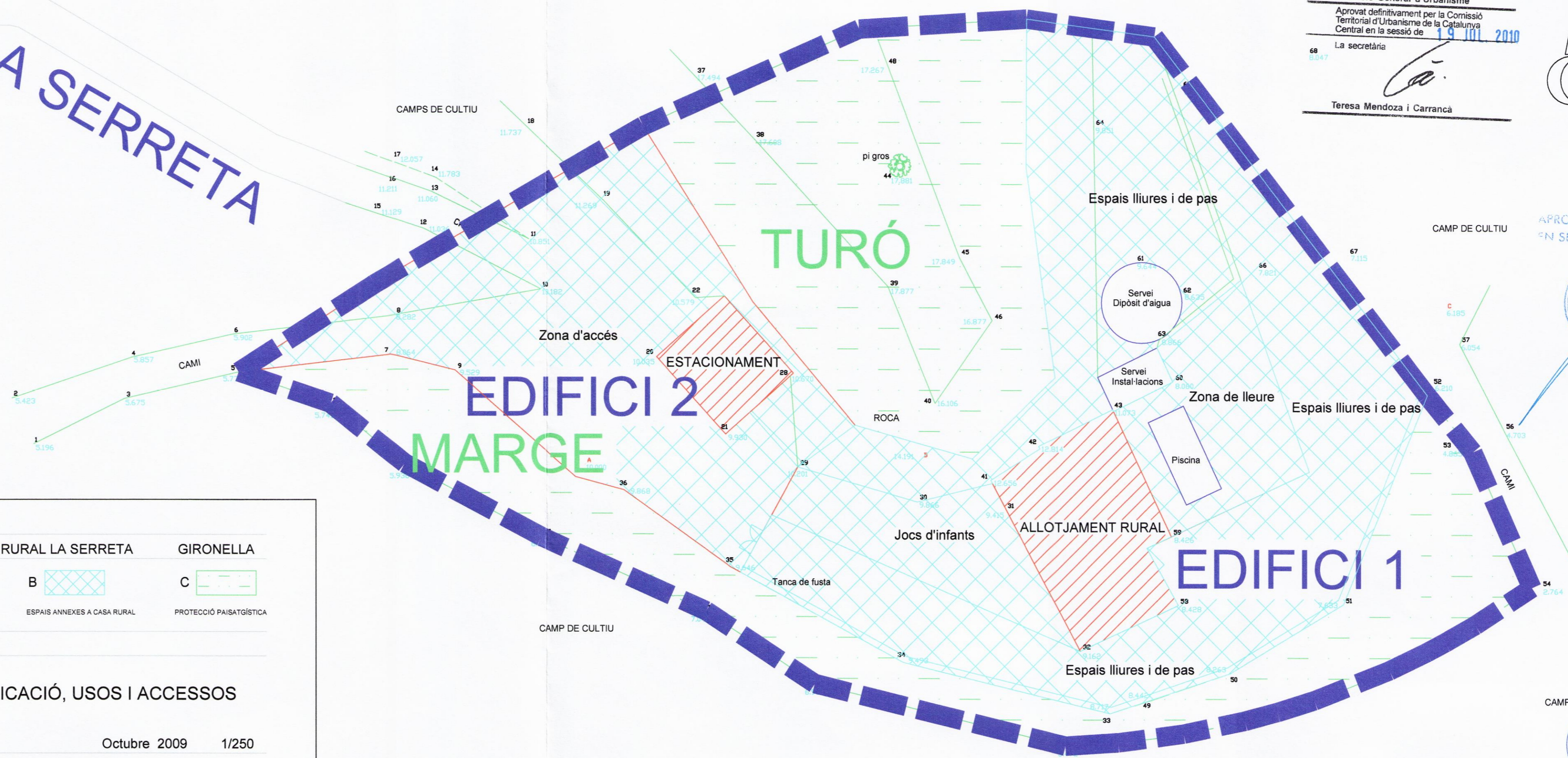
A GIRONELLA

CAMI RURAL

CAMI MASIA

LA SERRETA

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CASA RURAL LA SERRETA		GIRONELLA	
	A	B	C
LIMIT ÀMBIT PLA ESPECIAL	EDIFICACIONS EXISTENTS	ESPais ANNEXES A CASA RURAL	PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
PLANOL NORMATIU			
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ, USOS I ACCESSOS			
PLANOL 2	Octubre 2009	1/250	



TURÓ

MARGE

EDIFICI 2

EDIFICI 1