

# DOCUMENT 2 NORMATIVA URBANÍSTICA

## PLA ESPECIAL URBANÍSTIC FINCA EL JOU (TERME MUNICIPAL DE GUARDIOLA DE BERGUEDA) APROVACIÓ INICIAL

SETEMBRE 2023



# 1 **NORMATIVA URBANÍSTICA**

---

## **Article 1. Àmbit d'aplicació**

L'àmbit territorial del present Pla Especial Urbanístic (PEU), grafiat en el Plànol O.01, és tot el sòl que es troba dintre de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic, amb una superfície total de 119,94 ha.

## **Article 2. Objectiu**

L'objectiu fonamental del Pla Especial Urbanístic és el de descriure les actuacions que cal portar a terme per poder ordenar i planificar l'ampliació d'usos de la finca El Jou, la regularització d'algunes construccions i instal·lacions esportives complementàries ja existents en l'àmbit de la finca El Jou, així com l'ordenació i planificació de les noves construccions corresponents a les instal·lacions esportives complementàries.

## **Article 3. Marc normatiu**

El Pla Especial Urbanístic es desenvolupa d'acord amb de la normativa continguda al Text Refós de les Normes subsidiàries de planejament de Guardiola de Berguedà aprovat el 28 de setembre de 2006 i publicat el 24 de novembre de 2006.

## **Article 4. Condicions de vigència**

El present PEU entrarà en vigor després la seva aprovació definitiva i posterior publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

La seva vigència serà indefinida mentre no siguin modificats o revisats els seus continguts.

## **Article 5. Contingut**

El present pla especial està compost de la documentació següent:

a) *Memòria descriptiva i justificativa i annexes*

*Descriu l'objecte, contingut i metodologia del document. Concretament, s'inclouen els antecedents, la justificació de la proposta i els criteris adoptats, els aspectes que es regulen normativament. També inclou annexes amb les fitxes descriptives de les noves instal·lacions esportives.*

b) *Normativa Urbanística*

*Conté la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte d'ordenació. En termes generals, la normativa conté determinacions generals, les disposicions relatives a l'edificació, les disposicions relatives als usos admissibles.*

c) *Plànols*

*Permeten localitzar, de manera general i més detallada, les edificacions i àrees definides per aquest PEU.*

d) *Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*

*Document que avalua els impactes paisatgístics dels diversos objectius del PEU.*

e) *Estudi Ambiental Estratègic*

*Document d'avaluació de les possibles repercussions ambientals que es poden derivar de l'aprovació i desenvolupament del PEU.*

**Article 6. Interpretació dels documents**

*Els documents d'aquest PEU s'interpretaran sempre atenent el seu contingut, i d'acord amb els objectius i les finalitats expressades a la seva Memòria.*

*En cas de dubte o imprecisió es recorrerà al següent:*

- 1. En cas de dubtes o contradiccions entre la documentació gràfica (plànols) i l'escripta (normativa i fitxes de les noves instal·lacions esportives previstes annexes a la Memòria) prevaldrà sempre el que determina aquesta darrera.*
- 2. En cas de dubte o contradicció entre la normativa i les fitxes de les noves instal·lacions esportives previstes annexes a la Memòria prevaldrà sempre el que determinin aquestes darreres.*
- 3. En el cas d'imprecisió entre diferents plànols, prevaldran les determinacions dels plànols de major escala (el divisor d'escala més petit).*
- 4. En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major preservació dels espais lliures no edificats.*

**Article 7. Classificació i qualificació del sòl**

*El PEU no conté determinacions que variïn la classificació ni la qualificació del sòl del planejament municipal vigent.*

**Article 8. Zonificació de l'àmbit**

*Es divideixen en diverses àrees l'àmbit de la finca El Jou segons la seva funcionalitat i usos previstos:*

- Àrea 1. Edificacions = 3.286,63 m<sup>2</sup>*
- Àrea 2. Àrea d'espais lliures = 2.230,61 m<sup>2</sup>*
- Àrea 3. Àrea d'activitats a l'aire lliure = 43.493,52 m<sup>2</sup>*
- Àrea 4. Forestal = 1.133.746,73 m<sup>2</sup>*
- Àrea 5. Àrea d'aparcament = 3.516,62 m<sup>2</sup>*
- Vials i camins = 3.109,69 m<sup>2</sup>*

*Les àrees definides queden grafiades al plànol O.01.*

**Article 9. Definicions de les àrees dins de l'àmbit****- Àrea 1. Edificacions**

Àrea compresa per les edificacions existents a l'aprovació del present Pla Especial Urbanístic dins de la finca El Jou. Aquestes edificacions corresponen als edificis 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7, lavabos exteriors i magatzem H.

**- Àrea 2. Àrea d'espais lliures**

Àrea compresa pels espais lliures d'edificació situats a l'entorn de la masia El Jou, i que donat el seu caràcter enjardinat i obert, han de mantenir aquesta condició per afavorir la qualitat paisatgística de l'espai edificat. Té la funció d'espais verds per la integració i naturalització de l'entorn de les edificacions i equipaments.

**- Àrea 3. Àrea d'activitats a l'aire lliure**

Espais que concentren la major part de les activitats desenvolupades a la finca, destinat a activitats esportives, lleure i oci a l'aire lliure i les instal·lacions necessàries, fixes o mòbils.

**- Àrea 4. Forestal**

Terrenys de naturalesa forestal.

**- Àrea 5. Àrea d'aparcament**

Espai destinat a zona d'aparcament per als vehicles que arribin a la finca El Jou.

**- Vials i camins**

Els vials corresponen als accessos per carretera a la finca El Jou. Aquests són l'accés principal per la carretera C-16 en el pk 107,65, des d'on connecta amb la carretera BV-4025 fins al pk 3,62; i l'accés complementari per la carretera C-16 en el pk 113, des d'on connecta amb la carretera B-400 fins al pk 3,50.

Els camins corresponen als camins interiors dins de l'àmbit que permeten la mobilitat dels vianants entre les diferents edificacions i instal·lacions.

**Article 10. Regulació dels usos admesos**

1. Els usos admesos a l'àrea 1 d'edificacions (concretament als edificis 1, 2, 3, 4 i 7) són els següents:
  - a) Allotjament hoteler.
  - b) Ús formatiu.
  - c) Ús educatiu i d'educació en el lleure.
2. Els usos admesos a l'àrea 2 d'espais lliures són els següents:
  - a) Zona d'estada de visitants, per espai d'activitats de lleure a l'aire lliure i suport a les activitats esportives sempre i quan no alterin els valors i funció paisatgística de la zona: zona de jocs, estands desmuntables, activitats no motoritzades, recorreguts a peu i zona de mobilitat, etc.



3. *Els usos admesos a l'àrea 3 d'activitats a l'aire lliure són els següents:*
  - a) *Activitats esportives, de lleure i oci a l'aire lliure a instal·lacions fixes o mòbils.*
4. *Els usos admesos a l'àrea 4 forestal són els següents:*
  - a) *Activitats silvícoles*
  - b) *Activitats esportives, de lleure i oci a l'aire lliure a instal·lacions mòbils.*
5. *Els usos admesos a l'àrea 5 d'aparcament són els següents:*
  - a) *Estacionament de vehicles visitants i vinculats a la finca El Jou.*
6. *Els usos admesos als vials i camins són els següents:*
  - a) *Vials: accés rodat a l'àmbit de la finca El Jou.*
  - b) *Camins: accés exclusiu per vianants.*

## **Article 11. Regulació de l'edificació**

### **1. Criteris generals**

*Dins de l'àmbit del PEU no es permet la construcció de noves edificacions, ni l'ampliació de les existents, ni construcció o instal·lació d'elements annexos. En les edificacions hi són permeses aquelles obres que tinguin per objecte la conservació de la seva realitat arquitectònica, rehabilitació i manteniment d'aquestes, sempre respectant el volum edificat, la composició volumètrica i aspecte exterior preexistent. S'han d'enderrocar part d'alguns elements annexes (ascensor exterior i bigues verticals) a la torre adjacent a l'ermita ja existent (edifici 7).*

*Dins de l'àmbit del PEU es permet la possibilitat de construcció de noves instal·lacions esportives complementàries previstes (concretament una piscina, dues pistes de pàdel i una pista de tenis) a l'àrea 3 d'activitats a l'aire lliure i la instal·lació de noves tanques de delimitació.*

*No es permet la pavimentació de cap espai exterior, excepte a l'àrea 3 d'activitats a l'aire lliure per la construcció de noves instal·lacions esportives complementàries.*

*S'ha de conservar el sòl permeable del camí d'accés i entrada a l'edifici 1 (casa principal).*

### **2. Condicions materials i estètiques**

*Les façanes de totes les edificacions existents a la finca El Jou han d'estar unificades en la gamma de colors per garantir la seva integració al paisatge. Els colors i materials a utilitzar seran coherents amb l'arquitectura tradicional pròpia de l'entorn rural i amb el context territorial. S'admetrà la utilització de nous materials sempre i quan es mantinguin les característiques originals de l'edificació.*

*Les noves instal·lacions esportives han d'utilitzar materials, acabats i colors tradicionals en coherència amb l'entorn. Els acabats predominants tindran l'aparença de fusta o pedra, ajustant-se a les característiques pròpies de l'entorn.*

*Les noves tanques han de ser permeables, formades amb muntants i travessers de fusta o similar, de manera que permetin el pas de petita fauna i respectin el medi rural on s'emplacen. Han de fer servir materials, acabats i colors tradicionals en coherència amb l'entorn. No estan permesos tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret d'elements puntuals de fusta o elements vegetals.*

*Quan es requereixin noves plantacions vegetals es faran amb espècies bioclimàticament adaptades, autòctones o naturalitzades amb baix consum d'aigua i manteniment. S'ha de realitzar plantacions de peus arboris a l'entorn de les instal·lacions de la finca com a element integrador al paisatge.*

### 3. Condicions ambientals i d'estalvi energètic

*Es prioritzaran les energies renovables i sostenibles per la climatització de les edificacions existents.*

*Qualsevol sistema orientat a l'estalvi energètic s'haurà d'integrar adequadament a les característiques arquitectòniques i de paisatge de l'element.*

*Dins de l'àmbit de la finca només s'admet el sistema d'enllumenat estrictament necessari per al desenvolupament de l'activitat i el vinculat als accessos de les instal·lacions. L'enllumenat s'ha d'ajustar a la normativa sobre prevenció de la contaminació lumínica. S'ha d'evitar al màxim l'enllumenat amb finalitats decoratives.*

*L'activitat de la finca El Jou serà compatible amb la ramaderia i s'habilitaran passos de fauna de tipus canadenc o tanques electrificades on s'escaigui pel control de la fauna.*

### 4. Noves instal·lacions esportives

*Els projectes de construcció de les noves instal·lacions esportives complementàries detallaran les dimensions, formes, elements estructurals i acabats, els quals s'han d'adaptar a les fitxes descriptives de les característiques de les noves instal·lacions esportives complementàries annexes a la Memòria. La nova piscina prevista no ha de superar el cubicatge màxim 129 m<sup>3</sup> ni els 190 m<sup>2</sup> de superfície d'aigua màxima. Les noves pistes esportives s'instal·laran en una única superfície pavimentada, la qual no pot superar la superfície màxima de 1.390 m<sup>2</sup>.*

*Les noves instal·lacions han de minimitzar l'alteració de la topografia original i minimitzar els moviments de terres.*

## **Article 12. Regulació de les mesures de prevenció d'incendis**

- 1. S'ha d'atendre les consideracions establertes al Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, Llei 5/2003 de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals, el Decret 123/2005, de 14 de juny i la Llei 3/2010 del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.*
- 2. Es mantindrà el terreny lliure de vegetació seca i amb massa arbòria aclarida, sobretot al voltant de les edificacions, on s'assegurarà l'existència d'una franja exterior de protecció de 25 m.*

### **Disposició final**

En tot allò que no afecta al present PEU es mantenen vigents les normes urbanístiques del planejament municipal vigent.

A Guardiola de Berguedà, setembre de 2023.

AdEdMA Consultoria i Serveis, SL

#### **Marta Gómez Pons**

Enginyera de Monts (col·legiada 4.120)

Enginyera Tècnica Agrícola (col·legiada 4.486)