



**SARA JORDÀ
CASAS - DNI
40330788N
(SIG)**

Firmado digitalmente por SARA JORDÀ CASAS - DNI 40330788N (SIG)
Motivo: Diligència per fer constar que el present Text refós del catàleg específic de masies, cases rurals i altres habitatges implantats en sòl no urbanitzable es va verificar amb la incorporació de les preescriccions imposades en l'acord de la CTU, en sessió de data 17/12/2019, en l'acord del Ple Municipal de data 23/01/2020
Fecha: 2020.03.02 10:01:42 +01'00'

Ref. 8114

Text Refós del PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG ESPECÍFIC DE MASIES i CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE VILOBÍ D'ONYAR

Volum I. Pla especial.

Promou

AJUNTAMENT DE VILOBÍ D'ONYAR



TCAT P Marta Nonell

Rocha - DNI 40523605C

Signat digitalment per TCAT P Marta Nonell Rocha - DNI 40523605C
Data: 2020.01.17 12:30:51 +01'00'

Serveis Tècnics del Consell Comarcal de la Selva
Gener 2020

VOLUM I. PLA ESPECIAL

- 0. ANTECEDENTS**
- I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**
- II. NORMES URBANÍSTIQUES**
- III. LLISTAT DE MASIES**
- IV. PLÀNOLS**

VOLUM II. CATÀLEG

V.- FITXES INDIVIDUALITZADES

- 01. Veïnat de Can Pèlach
- 02. Veïnat de Can Costa
- 03. Veïnat de les Fonts
- 04. Veïnat de les Bòries
- 05. Veïnat de Can Bells
- 06. Veïnat de Cal Ferrer Pagès
- 07. Veïnat de l'Onyar
- 08. Veïnat de la Sarreda
- 09. Veïnat de Santa Margarida

VI.- ANNEX

Guia interpretativa de les fitxes del catàleg

VOLUM III. INVENTARI D'EDIFICACIONS EN SNU

ÍNDEX

PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG ESPECÍFIC DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE VILOBÍ D'ONYAR

VOLUM I. PLA ESPECIAL

0.- ANTECEDENTS

- 0.01. Tràmits i acords previs
- 0.02. Justificació de les modificacions incorporades

I.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- I.01. El municipi de Vilobí d'Onyar
- I.02. Antecedents urbanístics
- I.03. Criteris emprats en la redacció del nou catàleg
- I.04. Iniciativa i encàrrec

II.- NORMES URBANÍSTIQUES

II.01. Disposicions Generals

- 01. Definició i contingut
- 02. Iniciativa, règim jurídic i vigència del pla

II.02. Determinacions del Pla Especial

- 01. Generalitats i definicions
- 02. Objecte, documentació i procediment de les llicències
- 03. Usos, definició i regulació
- 04. Condicions de l'edificació, definició i regulació

II.03. Servituds i Afectacions sectorials

- 01. Afectacions en cursos fluvials i zones potencialment inundables
- 02. Afectacions en zones EIN i Xarxa Natura 2000
- 03. Afectacions acústiques i servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona
- 04. Afectacions en infraestructures viàries
- 02. Afectacions en infraestructures ferroviàries

Disposicions addicionals

III- LLISTATS MASIES.

- III.01. Llistat per ordre alfabètic
- III.02. Llistats per veïnats
- III.03. Llistat en funció del nivell d'intervenció

IV- PLÀNOLS

ÍNDEX

0- ANTECEDENTS

PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG ESPECÍFIC DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE VILOBÍ D'ONYAR

0.01. TRÀMITS i ACORDS PREVIS.**0.01.01.- TRAMITACIÓ DEL PLA ESPECIAL.**

Aprovació inicial*	28 de gener de 2016
Informació pública	29 de febrer de 2016 BOP núm. 40
Aprovació provisional	28 de març de 2019
Aprovació definitiva	17 de desembre de 2019

(*)

Document ambiental estratègic (DAE) inclòs.

0.01.02.- RELACIÓ D'INFORMES EMESOS.

Informe de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias)	14 de març de 2016
Informe del Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat de Catalunya	15 de març de 2016
Informe dels Ferrocarriis de la Generalitat de Catalunya (FGC)	22 de març de 2016
Informe del Servei d'Aeroports de la Generalitat de Catalunya	29 de març de 2016
Informe de la Xarxa Viària Local de la Diputació de Girona	29 de març de 2016
Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC)	14 d'abril de 2016
Informe de la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya	14 d'abril de 2016
Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació de la Generalitat de Catalunya	18 d'abril de 2016
Informe de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona del Dept. de Cultura	19 d'abril de 2016
Informe de la Direcció General de Medi Natural de la Generalitat de Catalunya	25 d'abril de 2016

Informe (Resolució) ambiental
emesa pels Serveis Territorials a Girona
del Departament de Territori i Sostenibilitat

7 de juny de 2016

Informe de la Direcció General
de Carreteras del Estado (Ministerio de Fomento)

8 de juny de 2016

Informe de la Dirección General*
de Aviación Civil – AESA (Ministerio de Fomento)

25 d'abril de 2016

Informe de
l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA)

13 de setembre de 2016

(*)

En data 17 de setembre de 2017 i com a resposta a diferents suggeriments proposats, el Ministerio de Fomento fa tramesa del document "NOTA EN RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL DEL CATÁLOGO ESPECÍFICO DE MASÍAS Y CASAS RURALES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VILOBÍ D'ONYAR (exp. 160091)", el qual complementa per tant el primer informe oficial emès en data 25 d'abril de 2016.

Tots aquests informes es van emetre en sentit favorable amb condicionants, excepte l'informe de la Direcció General de Aviación Civil que es va emetre en sentit desfavorable.

El juny de 2018 es modifica el Pla Especial incorporant tots els condicionants dels informes sectorials emesos, les al·legacions de particulars estimades, i alhora, s'aprofita per incorporar tres habitatges situats dins l'àrea del sistema general aeroportuari. Aquest document modificat s'entrega a l'ajuntament i es trameta a la Direcció General de Aviación Civil per tal que aquest organisme emeti el corresponent informe preceptiu

2on Informe de la Dirección General
de Aviación Civil – AESA (Ministerio de Fomento)

26 d'octubre de 2018

Aquest segon informe incorpora una nota tècnica en la qual es recull les modificacions que s'han de realitzar al document modificat rebut

3er Informe de la Dirección General
de Aviación Civil – AESA (Ministerio de Fomento)

21 de gener de 2019

Aquest tercer informe es favorable, no obstant, es reitera en l'indicat en la nota tècnica annexa a l'informe emès el 26 d'octubre de 2018.

4rt Informe de la Dirección General
de Aviación Civil – AESA (Ministerio de Fomento) 20 de març de 2019

Aquest quart informe de la Dirección General de Aviación Civil és favorable, amb la condició que s'incorporin esmenes i es modifiquin en els plànols 02b, 02c i 02d.

El 28 març de 2019 per acord de Ple de l'ajuntament s'aprova provisionalment el Pla especial urbanístic i catàleg específic de masies i cases rurals que incorpora totes les modificacions sol·licitades per les administracions que han emès informe preceptiu, i es remet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, per tal que aquesta n'acordi l'aprovació definitiva.

En data 5 de juliol de 2019 l'ajuntament rep l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona celebrada el 12 de juny de 2019 segons el qual es suspèn l'aprovació definitiva fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin una sèrie de prescripcions.

Informe de la Direcció General de Prevenció,
Extinció d'incendis i Salvament 14 d'agost de 2019

La Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament emet informe on defineix els condicionants referents a la prevenció d'incendis necessaris a incorporar al Programa d'Actuació Urbanística Municipal

Informe del Ministerio de Fomento
Subdirección General de Planificación Ferroviária 03 de setembre de 2019

La Subdirección General de Planificación ferroviária emet informe favorable del Pla Especial urbanístic i catàleg específic de masies i cases rurals tot i que abans de l'aprovació definitiva s'han de tenir en compte una sèrie de consideracions

Informe de l'Agència catalana de l'Aigua novembre de 2019

L'Agència catalana de l'Aigua emet informe favorable amb prescripcions del Pla Especial urbanístic i catàleg específic de masies i cases rurals.

El Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el 28 de novembre de 2019 acordà verificar el Text refós del Pla especial urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Vilobí d'Onyar.

En data 16 de gener de 2020 l'ajuntament rep l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona celebrada el 17 de desembre de 2019 segons el qual s'aprova definitivament el Pla especial de catàleg de masies i cases rurals, de Vilobí d'Onyar, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat fins la presentació d'un Text Refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin una sèrie de prescripcions.

0.02. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS INCORPORADES AL DOCUMENT

0.02.01. TEXT REFÓS DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

MODIFICACIONS DERIVADES DE LES CONSIDERACIONS EFECTUADES EN L'INFORME DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

En relació a l'informe emès pels Serveis Tècnics del Departament de Territori i Sostenibilitat inclòs en l'acord d'aprovació definitiva amb suspensió de l'executivitat emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 17 de desembre de 2019

1.1 Pel que fa a l'acreditació de les ruïnes recuperades, caldrà esmenar la incoherència detectada en el sentit que, per una banda, en la memòria s'aporta la documentació la documentació acreditativa de la inclusió de la ruïna S64 Can Ferriol, i per altra banda el text refós l'exclou del Catàleg però es mantenen les ruïnes S53 Can Selva, S52 Torre d'en Picó i B01 Can Boet, sense cap justificació.

- En referència a la ruïna S64 Can Ferriol. La propietat va aportar documentació per tal d'acreditar l'antiguitat i volumetria original. La documentació aportada no acredita suficientment ni l'antiguitat ni la volumetria original i un cop fet el treball de camp, es considera que aquesta ruïna no té entitat suficient per a ser recuperada ja que no conserva elements significatius a preservar i per això s'ha exclòs del Catàleg.
- En referència a la resta de ruïnes numerades en aquest punt, es va realitzar el corresponent treball de camp que va permetre constatar que en cada una d'elles, les restes existents permetien considerar que tenien entitat suficient per a ser recuperades ja que es conserven elements significatius a preservar tal i com es reflecteix en les fotografies adjuntes en les fitxes corresponents. En alguns casos no s'ha pogut acotar les dimensions de les preexistències ja que la vegetació de l'entorn a les restes les feia inaccessibles.

L'article 12.4 referent a restauració determina que per poder constatar que les restes existents tenen entitat suficient per a ser recuperades "els projectes per a la reconstrucció de masies hauran d'incorporar un estudi documental, històric i arqueològic suficientment detallat com per a poder determinar el volum original construït. La complexitat d'aquest estudi dependrà en gran mesura de la documentació escrita i gràfica que se'n pugui conservar (fotografies, referències en textos escrits, etc.)."

0.02.02. DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**MODIFICACIONS DERIVADES DE LES CONSIDERACIONS EFECTUADES EN L'INFORME DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME**

En relació a l'informe emès pels Serveis Tècnics del Departament de Territori i Sostenibilitat inclòs en l'acord de suspensió emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 12 de juny de 2019

1.1 Caldrà excloure del Catàleg les edificacions que no són susceptibles de catalogació relacionades en la part valorativa, sens perjudici d'incloure-les en un Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable on la seva regulació restarà subjecta al règim de la DT 6a i 7a del RLU, en funció de la seva legal implantació

- De les 403 fitxes individualitzades en la present modificació s'han mantingut 191 fitxes que fan referència a edificacions susceptibles de ser considerades masies i cases rurals, 201 elements s'han exclòs d'aquest PEU i s'han incorporat a un Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable com annex a aquest document, regulat per la DT 6a i 7a del RLU i 11 fitxes s'han exclòs per no tenir la suficient entitat per a ser recuperables i que no conserven elements significatius a preservar.

1.2 Els volums auxiliars amb cert interès arquitectònic o històric (coberts, pallisses, etc.), aïllats o integrats arquitectònicament als volum principal de la masia no computen com a sostre de volum principal a efectes d'ampliacions. En aquests casos, els usos principals es poden estendre als cossos auxiliars, sempre amb caràcter complementari, i en el cas concret de l'ús d'habitatge, només si es justifica la seva necessitat per assolir l'habitabilitat mínima o millora de l'habitabilitat. En cap cas aquests volums auxiliars poden esdevenir un habitatge independent, segons el que es desprèn de la proposta de l'article 17.4 de la normativa del Catàleg. Així mateix, els volums auxiliars s'han de prioritzar a l'hora de les possibles ampliacions principals, abans de construir nous volums.

- Pel que fa a la documentació escrita (normes urbanístiques):
En els articles del 10 al 15 del document d'Aprovació Provisional (10 al 14 en aquest document), es defineixen el tipus d'edificacions que s'inclouen en aquest PEU, ja sigui com a elements principals o cossos auxiliars, així com les possibles actuacions que es poden dur a terme i les condicions que afectin a cada un d'ells.

1.3 Caldrà sol·licitar informes als organismes sectorials següents: Protecció Civil, direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments i a l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar les seves prescripcions, si s'escau.

- En data 14 d'Agost de 2019 es rep Informe de Protecció Civil, Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament.
- En data 01 d'Agost de 2019 es va sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.

1.4 Caldrà esmenar a la normativa del Catàleg el concepte de reconstrucció d'acord amb el que s'ha exposat a la part valorativa

- Pel que fa a la documentació escrita (Normes urbanístiques):
En l'article 12.4 s'incorpora el concepte de reconstrucció tal i com es defineix en la part valorativa de l'informe, incloent: "...s'entendrà per reconstrucció l'exercici de construir mantenint les preexistències i refer el volum original prèviament determinat, per tant en cap cas es pot admetre la reconstrucció d'un element si es troba totalment derruït"

1.5 Les propostes d'ampliació han d'estar convenientment justificades per les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos, ja que sigui per assolir o millorar les condicions d'habitabilitat en el cas dels habitatges o per acollir algun ús col·lectiu. Si es considera justificat, aquesta hauria de limitar-se al 20 % del volum principal. S'observen algunes fitxes amb edificacions ja ampliadades, les quals caldria especificar a la fitxa corresponent que no es poden tornar a ampliar.

- Pel que fa a la documentació escrita (Normes urbanístiques):
S'ha modificat l'article 15 del document de l'Aprovació Provisional (article 14 en el nou document) que fa referència a la Rehabilitació (amb ampliació) per ajustar-se a allò requerit en aquest informe, limitant l'ampliació al 20 % de l'edificació principal.

En el punt 2 d'aquest article s'ha incorporat "En alguns casos s'ha executat una part de l'ampliació permesa. Si és així aquest fet es veu reflectit en la fitxa corresponent. En l'apartat Cossos auxiliars es descriu la volumetria ampliada així com la superfície construïda d'aquesta ampliació. Es permetrà ampliar fins a assolir el 20 % màxim ja sigui amb la rehabilitació dels cossos auxiliars, tipus A i C preferentment, o bé amb la creació de nous volums adjacents al volum principal."

- Pel que fa a les fitxes individualitzades:
Per facilitar la identificació del volum principal s'ha grafiat en cada una de les fitxes amb una línia continua vermella i s'ha reflectit la seva superfície construïda a partir de la qual es calcularà la superfície d'ampliació
S'han identificat en les fitxes amb una línia continua blava els cossos auxiliars que per les seves característiques arquitectòniques són els que s'empraran preferentment per a l'ampliació del volum principal

1.6 En relació amb les ruïnes, i d'acord amb el que s'exposa a la part valorativa, caldrà excloure del Catàleg les fitxes següents: BE02 Can Homs, BE03 Can Rauric, O16 Mas Gran o Mingo, S49 Can Roca, S66 Can Pere Xic, S77 Can Pere Mau, S78 Can Boix, P34 Can Cagarell, Sm27 Can Violant, SM30 Can Feixes

- Totes aquestes fitxes s'han exclòs del catàleg perquè no tenen entitat suficient per a ser recuperades, no es pot determinar el seu conjunt edificat i no conserven elements significatius a preservar.

1.7 Per tal de poder valorar la possibilitat de poder ser catalogades, caldrà acreditar l'antiguitat i volumetria original, així com el seu ús com habitatge, des de les següents ruïnes: B01 Can Boet, S52 Torre d'en Picó, S53 Can Selva i S64 Can Ferriol.

- Només s'aporta la documentació requerida de la fitxa S64 Can Ferriol i per tant s'ha mantingut dins el catàleg de masies mentre que la resta s'han eliminat del catàleg.

1.8 Pel que fa a la normativa del Catàleg, caldrà adequar tot el contingut normatiu al que s'ha exposat a l'apartat valoratiu amb relació als elements catalogables, volums principals i secundaris, ampliacions, actuacions i usos. A l'article 1.2, caldrà excloure de la definició del Catàleg els "altres habitatges legalment implantats en sòl no urbanitzable", i en tot cas, es pot precisar que la resta d'habitatges en sòl no urbanitzable que no entrin en els supòsits de l'article 47.3 del TRLU i que per tant no poden formar part del Catàleg s'incorporen en un inventari específic d'edificacions en sòl no urbanitzable, en què la seva regulació restarà subjecta al règim de la DT 6a i 7a del RLU, en funció de la seva legal implantació

- S'ha inclòs en l'article 1.2 "La resta d'habitatges en sòl no urbanitzable que no entren en els supòsits de l'article 47.3 del TRLU i que per tant no poden formar part del Catàleg s'incorporen en un inventari específic d'edificacions en sòl no urbanitzable, adjunt a aquest document en un Annex, en què la seva regulació restarà subjecta al règim de la Disposició Transitòria 6a i 7a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en funció de la seva legal implantació"
- S'ha eliminat de l'article 10 el punt 4 que feia referència als Habitatges en sòl no urbanitzable. Aquesta tipologia ha quedat inclosa en un inventari, Volum III d'aquest Pla Especial.

Del punt 5 de l'Aprovació Provisional (punt 4 en aquest document) s'han modificat la definició dels cossos auxiliars, adequant-la a la part valorativa de l'informe. S'ha eliminat la tipologia que recollia aquelles construccions auxiliars que no tenen cap entitat constructiva i que per tant no són susceptibles de ser rehabilitades.

- De l'article 11. Actuacions admissibles, s'ha eliminat la referència a l'actuació de manteniment i conservació ja que aquest nivell d'intervenció s'atorgava a les edificacions construïdes més recentment i que han estat eliminades del catàleg passant a formar part de l'inventari. Per aquest fet també s'ha eliminat l'article 14. Manteniment i conservació on es desenvolupava normativament aquest tipus d'actuació.
- En l'article 12 Reconstrucció, s'ha eliminat del punt 4 el paràgraf " ...en qualsevol cas, en aquelles situacions en què la manca de documentació i l'estat de les ruïnes impossibilitin determinar amb uns mínims de veracitat aquest volum previ, s'admetrà la reconstrucció de la masia limitada però a un màxim de 140 m² construïts per a l'edificació principal, la que es podrà completar amb una única edificació auxiliar a tall de garatge, local tècnic, magatzem o similar i amb una superfície construïda màxima de 40 m².

En funció de la ubicació i l'impacte paisatgístic de cada cas aquesta reconstrucció podrà ser una única planta o en planta baixa i pis, sempre però amb una alçada màxima de 7.5 m (alçada màxima a carener) d'acord amb les limitacions que la normativa urbanística municipal estableix" ja que aquelles construccions que no

conserven elements significatius i que no permeten determinar el seu conjunt original han quedat eliminades del catàleg.

- En l'article 15 del document d'Aprovació Provisional (article 14 en aquest document) referent a Rehabilitació, s'ha eliminat la referència a la superfície màxima (800 m²) d'ampliació admesa ja que aquesta queda limitada a un 20% de superfície construïda de l'edificació principal.

En el punt 2 del mateix article s'elimina també la possibilitat d'una segona ampliació d'un 10 %, limitat a 25 m² per casos degudament justificats.

S'elimina el punt 3 ja que en catàleg no existeixen edificacions reconegudes amb superfície inferior als 140 m² .

1.9 Caldrà adequar l'apartat normatiu que fa referència a afectacions ens cursos fluvials i zones potencialment inundables al que estableix la Llei 5/2017 de 28 de març que deroga l'article 6 del RLU així com a les determinacions del nou RDPH. I, vist que s'ha modificat el marc normatiu en matèria d'inundabilitat, caldrà sol·licitar novament informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.

- S'ha adequat l'article 43 del document de l'Aprovació Provisional (article 42 d'aquest document) seguint les determinacions provinents del darrer informe emès per l'ACA.

1.10 Pel que fa al contingut de les fitxes, es recomana que la valoració paisatgística de l'apartat Condicions de l'entorn faci referència únicament a les proteccions paisatgístiques del PTPCG o al Catàleg del Paisatge.

- S'ha eliminat qualsevol referència a la valoració paisatgística. Es pretén fer una pinzellada de l'entorn, definit principalment per com és l'accés (tipus d'ús, paviment, dificultat d'accés, llunyania respecte de vies principals, etc) i quin tipus de paisatge envolta la masia o casa rural (camps de conreu, bosc, si es troba embardissada, etc.)

1.11 En relació als informes sectorials ja emesos:

En relació a l'informe de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF) ...

- Caldrà grafiar correctament als plànols la zona de protecció i la línia límit d'edificació en els termes en què indica l'informe d'Adif. Caldrà recollir també les afectacions indicades a les fitxes i normativa de les edificacions SM31, O15 i O21a

- Pel que fa a la documentació escrita (normativa urbanística): S'ha incorporat el punt 3 de l'article 56 del document de l'Aprovació Provisional (article 55.3 d'aquest document) "la necessitat de disposar de la corresponent autorització del gestor ferroviari (ADIF) previ a l'atorgament de les llicències que afectin a les obres de rehabilitació, ampliació i/o canvi d'ús de masies incloses al present catàleg i

situades dins la zona de protecció indicada admetent únicament aquelles actuacions que no siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari"

- Pel que fa a la documentació gràfica:
S'han incorporat les línies de protecció en els plànols tant de planejament vigent com els d'identificació de les masies i cases rurals.

En relació a l'informe l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) emès en data 14 d'abril de 2016

- Caldrà tenir en compte el que s'indica en l'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de data 14 d'abril de 2016.

L'informe d'aquest Institut s'estructura en base a dos grans apartats:

- Patrimoni geològic:

S'assenyala com a fet rellevant la presència del Geòtop 356 (Volcà de la Crosa) si bé s'indica que el desenvolupament del Pla no interfereix en seus els valors geològics, menys encara si tenim en compte que és zona EIN i que, per tant, ja hi són aplicables majors limitacions que en altres zones del municipi.

- Riscos geològics:

Fa esment a la necessitat de dur a terme un Estudi de riscos geològics en l'àmbit del terme municipal i recomana que els estudis geotècnics que es realitzin prenguin especial atenció en la determinació i caracterització de les argiles expansives identificades en certs punt del terme municipal.

Ja que la incorporació de l'Estudi de riscos geològics és indispensable per a la tramitació de l'expedient de revisió del planejament general en tràmit i considerant que ja es disposa de la informació corresponent a aquests riscos geològics recomana la incorporació d'aquesta en la documentació d'aquest Pla.

- S'ha incorporat a la documentació gràfica el plànol núm.13 Riscos geològics.

En relació a l'informe de la Comissió del Patrimoni Cultural de Girona de data 19 d'abril de 2016

- Caldrà completar les fitxes individualitzades d'acord amb el que s'indica en l'informe de Cultura.

"Atès que les condicions d'edificació no són prou clares, especialment per la indefinició que presenten les NNSS vigents, cal que el criteri a aplicar en el pla especial sigui delimitar clarament els aspectes arquitectònics i tipològics que cal preservar i l'adequació del seu perfil volumètric, segons el model tipològic específic en cada cas, indicant a les fitxes individuals, en l'apartat normatiu, les característiques pròpies de volum, secció, composició d'obertures en façanes, materials d'acabat, textures, que en seran d'aplicació"

- Pel que fa a la documentació escrita (Normes urbanístiques):

En els articles del 36 al 39 del document de l'aprovació provisional (del 35 al 38 en aquest document) ja recull les condicions de les edificacions que seran d'aplicació alhora de realitzar les obres. Aquestes condicions no queden reflectides en les fitxes individuals precisament per la seva complexitat, ja que aquestes fitxes recullen la informació més general, referida sempre a la memòria i normativa que la desenvolupa. En l'apartat condicions d'ordenació de cada una de les fitxes ja hi consta "segons normativa"

A les fitxes, a l'apartat "elements a preservar", s'hi descriuen elements singulars o significatius arquitectònicament i/o històricament que s'han pogut observar a simple vista i que s'han de preservar per tal de conservar el patrimoni arquitectònic i les particularitats de cada municipi. Aquest apartat es troba estretament lligat amb el Catàleg de béns a protegir i serà en aquest document on es descriuran amb més exactitud.

"Quant als cossos annexes afegits, cal distingir aquells que són rellevants a nivell tipològic, com els pallers tradicionals d'algunes masies, que tenen valor ambiental i dels quals cal mantenir-ne les característiques constructives originals i, en el possible, el seu ús"

- Pel que fa a les fitxes:
Aquests cossos rellevants s'han identificat marcant el seu contorn amb una línia continua blava.

- Pel que fa a la documentació escrita (Normes urbanístiques):

En l'article 10.5 on es defineixen els cossos auxiliars.

- Tipus C. Construccions auxiliars tipus pallissa, cabanya aïllades i/o adossades a l'edificació principal que responen a criteris constructius tradicionals (maçoneria, cairats de fusta, teula, etc.), que seran reutilitzables únicament com a espais i usos complementaris del principal.
- Tipus A. Construccions auxiliars tipus cobert, principalment adossades a l'edificació principal, també amb criteris constructius tradicionals (maçoneria, cairats de fusta, teula, etc.).

En l'article 15.4 del document de l'Aprovació Provisional (14.4 d'aquest document) es determina que "Es prioritzarà l'ampliació de l'habitatge existent amb aquells cossos auxiliars, tant els aïllats com els adossats a l'edificació principal, que conformin un volum significatiu difícilment divisible tant per qüestions formals com constructives i que són rellevants a nivell tipològic. Es permetrà rehabilitar tot el volum per a destinar-lo a ús d'habitatge amb caràcter complementari, tot i superar el límit del 20% del sostre principal com a superfície d'ampliació. Aquests volums estan representats en les fitxes del present catàleg amb una línia continua blava"

- Pel que fa a les fitxes:
A l'apartat "Cossos Auxiliars" es descriu la volumetria i la superfície d'aquestes edificacions tradicionals auxiliars (Tipus A i C).

A la part gràfica, en la planta de cobertes, també s'identifiquen aquestes construccions amb les lletres A i C i, en alguns casos, si tenen un volum significatiu difícilment divisible tant per qüestions formals com constructives i que són rellevants a nivell tipològic, s'ha delimitat el seu perímetre amb una línia continua blava.

" En general, l'apartat normatiu de les fitxes individual de cada masia es complementarà fent constar que es mantindran les característiques físiques i volumètriques definidores de la tipologia pròpia de mas i es permetran obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, modernització, sanejament, reparació i reestructuració que resultin necessàries per al funcionament correcte de l'edificació, que no alterin el model tipològic del mas ni les seves característiques d'acabats, volums, composició d'obertures, amb predomini de ple sobre buit.

- Pel que fa a la documentació escrita (Normes urbanístiques):

En la memòria normativa del pla especial en els articles del 11 al 15 del document de l'Aprovació Provisional (11 a 14 d'aquest document) es descriu extensament quines actuacions hi són permeses en cada un dels nivells d'intervenció, de la mateixa manera que dels articles 36 a 39 del document de l'aprovació provisional (35 al 38 d'aquest document) es defineixen les condicions que han de complir els diferents elements que componen l'edificació per tal de mantenir el model tipològic i les seves característiques originals. Les fitxes ens fan una descripció general de l'edificació i dels elements fonamentals de la normativa, en aquest cas el nivell d'intervenció i ens remet a la normativa on es desenvolupen cada un dels punts a aplicar.

- En cada una de les fitxes ja es contempla quin nivell d'intervenció hi és admès, ja sigui reconstrucció i rehabilitació amb o sense ampliació.

" En l'àmbit arqueològic, el Pla, en les fitxes individualitzades, determina que quan les obres puguin afectar el subsol hauran de disposar del corresponent control arqueològic a les següents masies: Can Rauric, Can Sensalista, Casa de Dalt, Casa Gran de Can Pèlach, Can Pèlach, Can Quim i Can Boades. Atesa la proximitat d'altres masies amb els jaciments arqueològics que consten a l'Inventari del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni, aquesta norma s'ha d'aplicar també a les següents masies: Can Freixes per la proximitat amb els jaciments coneguts com Can Freixes i sitges de Can Freixes; Can Serra, per la proximitat al jaciment de Can Serra; Ca l'Honorio, per la proximitat amb el jaciment de Qatre Camins i Can Mascarona, per la proximitat amb el jaciment de Serra de Cúgols II"

- S'ha inclòs a cada una de les fitxes a l'apartat "elements a preservar": "Quan les obres puguin afectar el subsol hauran de disposar del corresponent control arqueològic"

En relació amb les prescripcions del segon informe de la direcció General de Aviación Civil de data 20 de març de 2019

- Caldrà precisar a l'article 49 de la normativa del Catàleg que tampoc són compatibles dels canvis urbanístics que suposin un increment del nombre de persones afectades pels usos residencials, ni dotacionals educatius o sanitaris. Caldrà completar l'article 49

indicant que qualsevol actuació en aquest sentit caldrà disposar de l'informe favorable de la mateixa Direcció General de Aviación Civil.

- En l'article 49 del document de l'aprovació provisional (art.48 en aquest document) s'ha inclòs en el l'últim paràgraf de l'apartat 2 "Tampoc hi són compatibles els canvis urbanístics que suposin un increment del nombre de persones afectades pels usos residencials, ni dotacionals educatius o sanitaris."

- S'ha inclòs aquesta determinació en l'últim paràgraf de l'apartat 6 de l'article 49 del document de l'aprovació provisional (art.48 en aquest document).

- Així mateix, caldrà indicar a totes les fitxes de les edificacions que es trobin en àrea de cautela, que qualsevol actuació sigui acordada amb AENA.

- A les fitxes que pertoquin ja s'indica que es troba dins l'àrea de cautela aeroportuària.

Degut a la revisió de les fitxes i de l'eliminació de part d'aquestes del catàleg i un cop fet el recompte final, trobem sota la petjada acústica un total de 39 edificacions amb ús d'habitatge que es corresponen amb un nombre total i màxim de 44 habitatges atesos els que ja actualment es troben desdoblats majoritàriament entre mas principal i masoveria.

En relació l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments de data 14 d'agost de 2019

No s'incorpora cap tipus de requeriment ja que l'informe es refereix als condicionants referents a la prevenció d'incendis necessaris a incorporar al Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

En relació a l'informe de la Subdirecció General de Planificació Ferroviària de data 03 de setembre de 2019

- Caldrà incloure en el plànol de planejament la referència a les línies exteriors del domini públic i la zona de protecció, així com la línia límit de l'edificació.

- S'han incorporat en tots els plànols
 - Zona de protecció ferroviària (70 m)
 - Línia límit d'edificació (50 m)
 - Zona de domini públic ferroviari (8 m)

- En el mateix plànol s'haurà de classificar el domini públic com a sistema general ferroviari.

- El plànol núm.12 PLANEJAMENT VIGENT no classifica, només representa gràficament les classificacions vigents segons el que s'estableix en les Normes Subsidiàries del municipi. Actualment s'està redactant el nou POUM. Aquesta observació es tindrà en compte alhora de completar el document del POUM.

- En els successius instruments de desenvolupament, projectes i obres, s'haurà de tenir en compte igualment les limitacions a la propietat i proteccions al ferrocarril en les mencionades zones.

- Pel que fa a la documentació escrita (Normes urbanístiques):

En el punt II.03.05 AFECTACIONS EN INFRAESTRUCTURES FERROVIÀRIES, i tal com es descriu un el punt 3 de l'article 55 ja s'inclou aquest punt.

"3. Això comportarà la necessitat de disposar de la corresponent autorització del gestor ferroviari (ADIF) previ a l'atorgament de les llicències que afectin a les obres de rehabilitació, ampliació i/o canvi d'ús de masies incloses al present catàleg i situades dins la zona de protecció indicada admetent únicament aquelles actuacions que siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari."

En relació a l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua i rebut el novembre de 2019

- Caldrà modificar la prescripció núm. 2 de l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua sobre el "Pla Especial del catàleg específic de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Vilobí d'Onyar" subscrit pels Serveis Tècnics del Consell Comarcal de la Selva en data abril de 2005 segons les determinacions següents:

"2. D'acord amb les disposicions normatives del Real decret 638/2016, de 9 de desembre pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial Decret 849/1986 d'11 d'abril, el Reglament de la planificació hidrològica, aprovat pel Reial Decret 907/2007 de 6 de juliol i altres reglaments en matèria de gestió de riscs d'inundació, cabals ecològics, reserves hidrològiques i abocaments d'aigües residuals, es condicionaran, les actuacions de canvi d'us o remodelació i/o ampliació de les construccions actuals situades en zona de flux preferent i zona inundable, a les limitacions als usos dels articles 9bis i 14bis, tot d'acord amb els resultats definitius dels estudis hidràulics i de la delimitació de tècnica de les zones inundables del Pla de Gestió del Risc d'Inundació del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.

Caldrà que promotor subscrigui una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats, independentment de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada, si s'escau, a la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'administració hidràulica, s'ha de presentar davant aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.

Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor ha de disposar del certificat del Registre de la propietat en el qual s'acrediti que existeix una anotació registral que indica que la construcció està en zona inundable."

- Pel que fa a la documentació escrita (Normes urbanístiques):

S'ha modificat l'article 43 del document de l'Aprovació Provisional (article 42 d'aquest document) en el seu punt 1 substituint el text existent per les determinacions de l'informe de l'ACA descrites anteriorment

MODIFICACIONS INCORPORADES D'OFICI PER L'EQUIP I/O A INSTÀNCIES DELS TÈCNICS MUNICIPALS.

Més enllà del conjunt d'esmenes i/o modificacions introduïdes al Pla derivades del compliment de les condicions i prescripcions fixades en els informes sectorials de les diferents administracions competents (veure apartat 0.02.02), la continua revisió que s'ha fet del Pla tant per part dels tècnics redactors com per part dels tècnics municipals ha suposat també la incorporació d'alguns aspectes menors que persegueixen el fet de disposar d'un document entenedor i de fàcil aplicació.

En relació a la documentació escrita (antecedents) ...

A diferència de l'anterior document, el de l'Aprovació Provisional, en aquest no hi ha al·legacions i és per aquest fet que s'ha eliminat aquest grup

Aquest apartat d'antecedents s'ha estructurat finalment en 2 grans blocs: un primer en què es descriuen i justifiquen els canvis introduïts a conseqüència dels informes sectorials rebuts i un segon bloc es detallen les modificacions introduïdes d'ofici per l'equip redactor del Pla.

En relació a la documentació escrita (memòria justificativa) ...

Aquesta s'ha modificat per donar resposta als diferents informes sectorials rebuts o bé per modificacions incorporades d'ofici per l'equip redactor i/o dels tècnics municipals

- En l'apartat I.01.07 L'ESTRUCTURA DEL DISSEMINAT, s'ha eliminat el Veïnat Aeroport ja que totes les edificacions incloses en aquest veïnat s'han exclòs d'aquest pla especial ja que no es poden considerar ni masies ni cases rurals. S'han incorporat a un inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable annex a aquest document
- En l'apartat I.02.04. EL NOU PLA ESPECIAL I CATÀLEG, s'ha modificat la relació de fitxes definitives incloses en el PEU.

En relació a la documentació escrita (normativa) ...

A banda de les modificacions, aclariments i correccions realitzats en resposta als diferents informes sectorials rebuts (veure apartat 0.02.02) hem cregut convenient d'introduir-hi també els canvis i ajustos següents:

- S'ha eliminat l'article 14. *Manteniment i reparació* del document de l'Aprovació Provisional. A partir d'aquest nou document hi ha una modificació en la numeració de l'articulat de la normativa d'aquest PEU
- S'ha modificat la normativa per donar resposta a la singularitat d'alguns nuclis rurals pel que fa al compliment de les condicions per les ampliacions.
En el punt 8 s'ha incorporat *"quan hi hagi un desajust entre la documentació gràfica de les fitxes i la realitat, caldrà aportar com a requeriment previ o simultani a la presentació de qualsevol projecte de rehabilitació un estudi documental i gràfic, signat per un tècnic competent, en què es determini amb suficient exactitud les condicions d'origen de l'edifici en qüestió per respecte a aquest catàleg"*. Des de

l'equip redactor i els tècnics municipals s'assumeix la dificultat d'identificar, en alguns casos, quina és l'edificació principal només amb el treball de camp.

S'ha inclòs el punt 9 "En les edificacions que tinguin les distàncies a límits (partions i camins) inferiors a les establertes en la normativa urbanística municipal vigent, es podrà fer una ampliació contigua al volum existent sense reduir les distàncies a límits actuals". D'aquesta manera es pretén permetre ampliar aquells habitatges implantats en petits nuclis rurals on les separacions a veïns i sobretot a camins són inferiors a les permeses per la normativa, ja que s'han desenvolupat al llarg dels camins originals de comunicació

- Art. 42 del document de l'Aprovació Provisional (art 41 d'aquest document) Tancament de Finques

S'ha modificat la distància mínima a situar la tanca de 5m a 6m respecte l'eix dels camins ja que aquesta distància és la que ja consta en les NNSS del municipi

En relació a la documentació de les fitxes

S'han modificat les fitxes S31a i S31b a petició de la propietat. Tot i que l'al·legació va arribar fora de termini s'ha admès ja que permet definir amb més exactitud la divisió entre els dos habitatges.

Vilobí d'Onyar

Document datat i signat digitalment.

I.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG ESPECÍFIC DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE VILOBÍ D'ONYAR

I.01. EL MUNICIPI DE VILOBÍ D'ONYAR.

I.01.01. EL MUNICIPI.

El terme municipal de Vilobí d'Onyar ocupa 32.84 km² i es troba situat a l'extrem més nord-est de la plana selvatana, afrontant ja amb la comarca del Gironès. El conjunt del terme es caracteritza per un terreny pla, amb suaus ondulacions formades per petits turons esquitxats d'alzinars i rouredes. La part més planera es troba a 148 metres sobre el nivell del mar, mentre que la màxima altitud es situa en el perímetre del cràter de la Crosa, just en el turó de Sant Llop, a 233 metres.

El riu Onyar, que li dona part del nom, solca el terme d'oest a sud-est i al seu pas recull les aigües de diverses rieres: Bagastrà, Grevalosa, riera de les Fonts, Banyacans i Tornavells.

El municipi, amb 3.138 habitants (dades de l'any 2017), des de l'any 1904 el formen tres pobles: Vilobí, Salitja i Sant Dalmai, si bé Vilobí, el nucli més poblat, n'és el cap administratiu.

És un municipi, per molts motius, extraordinàriament ben comunicat: mitjançant carreteres locals (GI.533) amb Sta. Coloma i Girona, mitjançant l'Eix transversal (C.25) amb la resta de la Catalunya interior, mitjançant carreteres d'àmbit estatal (A2 i AP7) amb Girona, Barcelona i França, amb el ferrocarril des de l'estació de Caldes de Malavella a poc més de 10 km i amb AVE des de l'estació de Girona, a poc més de 15 km, i fins i tot per via aèria atès que compta amb les instal·lacions de l'Aeroport Internacional Girona - Costa Brava, el qual ocupa una gran part de terrenys a l'est del municipi.

I.01.02. EL NUCLI DE VILOBÍ D'ONYAR.

Si bé la presència humana a Vilobí cal situar-la en el Paleolític mitjà, quan grups de caçadors que confeccionaven cabanes a l'aire lliure en els turonets i les vores del riu, s'hi instal·laven per a viure-hi un temps tal i com ho demostren les restes de pedres tallades que feien servir per caçar i per escorxar els animals trobades en diferents indrets, no hi ha treballs arqueològics que provin del cert que Vilobí fos un assentament en època de la romanització; no obstant això el topònim conegut de "Villa Albini" i la seva situació arran de la Via Augusta en un indret amb aigua abundant, així com i el fet que s'hagin trobat algunes restes de vidre i ceràmica prop del castell fan creure que, molt probablement, també va existir una vila romana en algun indret de Vilobí.

En tot cas, la primera referència escrita es troba en un document de l'any 882, on s'esmenta l'església de Sant Esteve de Vilobí, entenent que cal pensar en aquell Vilobí com un petit nucli a redós del castell i de l'església, més encara si tenim en compte que en aquells temps era la mateixa capella del castell la que servia d'església parroquial.

Al seu entorn s'hi desenvolupava la sagrera, un espai existent a l'entorn de les esglésies en què no hi podia tenir lloc cap tipus de violència, per la qual cosa eren emprats com a llocs per a guardar-hi els béns materials i les collites i, en temps de guerres, també com a un refugi segur per a la població. Aquí, com a molts altres llocs, aquest conjunt es va anar estenent i formant el que ara coneixem com a nucli de Vilobí.

Fins l'any 1338, les dades referents a Vilobí són molt escasses. En aquest any se sap que Ramon Malais, un ciutadà de Girona, era el senyor del castell i que podria haver-lo comprat al rei Pere IV el Cerimoniós. Ell va manar confeccionar un capbreu, que consisteix en una escriptura pública o recompte fiscal dels béns i de les prestacions que cada pagès que depenia de la seva jurisdicció reconeixia tenir i haver de pagar. Segons aquest document, un rotlle de pergami de 13 metres, que data de 1338 i es conserva al mateix castell, formarien la població de Vilobí un centenar de cases, que vol dir, entre 400 i 500 habitants, la gran majoria, pagesos.

Eren anys de penúries, de males collites, de fams, i de pestes. Cal recordar que 1333 es coneix com "lo mal any primer" al qual seguirien la Pesta Negra de 1348 que va reduir la població arreu d'Europa. Ho demostra a Vilobí un cens de cases, confeccionat més d'un segle després, 1497, i que atorga al poble uns 261 habitants. Un posterior cens fet el 1553 recull uns 265 habitants, la qual cosa indica que encara no s'havia iniciat la recuperació.

Un segle certament dur per la pagesia i per la societat catalana en general. Les pestes, les plagues, les caresties i d'altres calamitats s'estengueren pels pobles i les masies produint mortaldat, ruïna i una gran misèria. Molts masos varen quedar desocupats i els seus camps, erms. Són els coneguts masos rònecs. Amb aquest panorama, els senyors, alarmats per la reducció dels seus ingressos, optaren per incrementar la pressió econòmica sobre aquells que havien sobreviscut, alhora que aplicaren, de manera més categòrica, els mals usos, mena de drets senyorials de caire vexatiu i d'origen purament feudal.

Els pagesos, cansats de tantes vexacions, cansats d'haver de pagar per tot, i en particular per les abusives exaccions i drets que el senyor exercia sobre ells, varen decidir rebel·lar-se i es van organitzar i lluitar en una revolta coneguda com les guerres remences, essent notori el fet que de Vilobí sortís més d'un home vinculat al problema remença.

El segle XVII va ser una centúria marcada per la guerra i l'augment del bandolerisme el qual s'estengué des de les Guàrdies deixant constància escrita de nombrosos actes en masos de la zona o ran del camí de Barcelona a França.

Durant el segle XVIII el poble no va créixer gaire, tot i que fou l'època en que s'edificaren les esglésies de Vilobí i de Salitja, de dimensions considerables si es té en compte el nombre d'habitants del moment: Vilobí en tenia 483; Salitja 321 i Sant Dalmai, que encara no s'hi havia agregat, només en tenia 154.

Calgué que passessin uns quants anys, fins ben entrada la segona meitat del segle XIX, perquè Vilobí experimentés un primer creixement urbà notable amb la urbanització de la plaça nova, la plaça vella i els carrers d'accés.

Aquest creixement urbanístic va comportar un increment de les activitats menestrals, lligades a l'activitat agrícola, amb la fundació l'any 1885 d'una societat de socors mutus i la primera acta de sessions que es conserva de l'Ajuntament de Vilobí en què ja hi consta que el municipi el formaven els pobles de Vilobí i Salitja (fins l'any 1905 no s'hi va agregar Sant Dalmai que, fins aleshores, pertanyia al municipi de Brunyola).

La població total del municipi l'any 1910 era de 1583 habitants, en constant creixement atès l'acabament de la carretera Girona-Santa Coloma el 1914, la inauguració d'una escola pública obra de l'arquitecte Jeroni Martorell l'any 1922 i l'arribada del corrent elèctric el 1925, tots ells fets que van contribuir a millorar les condicions de vida del municipi.

Amb l'arribada de la Segona República dues tendències polítiques ben diferenciades, dretes i esquerres, deixaren anar les seves tensions, acumulades d'anys o segles, i tant a l'esclat de la guerra civil com en els primers mesos del règim franquista posterior, els habitants del municipi patiren una dura repressió que va costar un nombre molt alt de vides humanes fins que, acabada la guerra civil el 1939, començà la llarga etapa del franquisme, una època marcada per la repressió política, la fam, l'estraperlo i el racionament fins que, lentament, més per força que no per gust, la societat s'anà adaptant al nou ordre.

Així es va arribar a la dècada dels seixanta, i amb ella arribaren els canvis en l'agricultura i en la societat en general. Començà a introduir-se el cultiu de la poma, amb un nou concepte de plantació, que també va repercutir en un nou concepte de pagès-empresari. Pels mateixos anys, la ramaderia també es modernitzava amb explotacions més grans, nous sistemes d'estabulació a l'aire lliure, nous sistemes d'ensitjament i noves tècniques d'inseminació artificial.



Imatge actual de l'església de Vilobí.

Paral·lelament, s'iniciava la construcció de les instal·lacions de l'Aeroport Internacional Girona - Costa Brava, que va ser inaugurat l'any 1967. Pels mateixos anys, començava a funcionar també la primera indústria important del municipi dedicada a la transformació de productes del porc, la qual, al llarg dels anys, ha estat la més destacada del municipi i ha donat feina a més de 100 persones.

L'any 1971 s'inaugurava l'edifici de l'actual escola, poc després la restauració de la Casa de la Vila, més tard el Centre d'Assistència Primària i un llarg etcètera d'equipaments municipals (teatre, pavelló, llar d'infants, camp de futbol, oficina de turisme,...) que fan que a dia d'avui la qualitat de vida del municipi sigui respectada i reconeguda fins i tot per municipis veïns.

I.01.03. EL NUCLI DE SALITJA.

El poble de Salitja es troba a uns dos quilòmetres del de Vilobí i queden units per l'antiga carretera que unia Brunyola i Caldes. Històricament Salitja havia estat una propietat més del Castell de Brunyola, probablement fins ben entrat el segle XIV quan els senyors de Brunyola es

van vendre castell, terres i propietats al Bisbat de Girona, si bé no és fins a una acta de l'Ajuntament de l'any 1850 que no hi ha constància escrita d'aquest caminar conjunt.



Imatge de l'església de Salitja.

El nucli urbà de Salitja està centrat per la plaça Major i ha crescut sobre els dos eixos viaris existents abans de la construcció de les carreteres actuals: el carrer Nou, construït a banda i banda de l'antiga carretera de Santa Coloma a Girona, i el carrer de Sant Dalmai i carrer de Caldes, que segueixen l'antiga carretera de Brunyola a Caldes.

El creixement urbanístic d'aquest nucli al llarg del segle XX ha estat força minso i ha consistit, bàsicament, en cases unifamiliars aïllades, essent-hi destacable la presència de l'església de Sant Vicenç de Salitja, la rectoria i l'edifici dels Delmes com a construccions més antigues i remarcables i, a poca distància, l'antic molí de Salitja (ara en procés de restauració com a Centre d'Interpretació del Volcà de la Crosa i entorns) i una mica més enllà el paratge de les Fonts de Salitja amb l'ermita del mateix nom.

I.01.04. EL NUCLI DE SANT DALMAI.

El poble de Sant Dalmai, situat al peu de la carretera Girona -Santa Coloma de Farners i a uns 3 km al nord del nucli de Vilobí, no fou un nucli agregat d'aquest municipi fins l'any 1905, en què va deixar de pertànyer al municipi de Brunyola.

Fins ben entrat el segle XX, Sant Dalmai no era més que un grup de cases al voltant de l'església i un grapat de masies disseminades. No fou fins la dècada de 1970 que s'inicià un creixement urbanístic que el va anar configurant com un nucli urbà convencional, amb carrers i places.



Església de Sant Dalmai.

Històrica i patrimonialment, a més de l'edifici de l'església, hi destaquen algunes masies com Can Sagrera, probablement del segle XVI, Cal Frare, tocant a l'església, on s'hi conserva un bonic rellotge de sol de l'any 1668, i una mica allunyada del nucli en direcció nord, Can Costa, una gran masia formada per dues cases independents, unides a la cantonada per la torre quadrada, probablement datada de l'any 1584 tal i com figura en una de les llandes.

I.01.05. L'AEROPORT GIRONA – COSTA BRAVA.

Si bé el municipi de Vilobí es veu afectat per un nombre significatiu d'infraestructures que podem considerar d'interès general i estratègic (tram final de la C25, autopista AP7, traçat del Tren d'Alta Velocitat, etc.), n'hi ha un que per la seva importància i per les servituds que se'n deriven destaca per damunt de la resta: l'aeroport Girona – Costa Brava.

L'Aeroport Girona - Costa Brava està situat al municipi de Vilobí d'Onyar, a 12 Km de la ciutat de Girona, en una ubicació estratègica que fa que estigui molt ben comunicat amb la Costa Brava, Barcelona i els Pirineus.



Inaugurat el mes d'abril de 1967, fins fa molt poc era l'aeroport líder a Espanya per a companyies de baix cost, en gran mesura gràcies a la presència de Ryanair, companyia que, fins el seu recent trasllat al Prat, hi tenia la seva base principal de la franja mediterrània i la quarta d'Europa, darrere de Stansted (Londres), Dublín i Hahn (Frankfurt). No obstant això s'hi manté un nombre molt important de vols i contínuament s'obren noves rutes amb noves companyies de baix cost.

Té una importància notable pel que fa al present Pla especial atès que totes les edificacions incloses al catàleg es troben afectades per una o altre de les servituds que es deriven de l'aeroport, des de l'àrea de cautela creada com a reserva per a una futura segona pista, a les superfícies còniques d'aproximament o bé la petjada acústica de la pròpia instal·lació aeroportuària, afectacions totes elles que acaben representant limitacions o condicionants a les possibilitats d'ampliació o canvi d'ús que els hi podrien correspondre.

I.01.06. EL MEDI RURAL. MASIES I CASES DE PAGÈS.

En la línia del que s'ha descrit fins ara, el municipi de Vilobí d'Onyar es correspon amb un municipi de plana en què les comunicacions hi són sensiblement senzilles i en què el nombre d'habitatges en sòl no urbanitzable, ja sigui esdevinguts d'antigues masies o bé com a edificis de nova construcció, és notable.

Així mateix, les característiques del municipi, molt ben comunicat i amb un interès paisatgístic gens menyspreable, ha provocat també que siguin nombroses les masies rehabilitades així com aquelles reconvertides a usos terciaris permesos per la legislació vigent (majoritàriament cases de turisme rural).



Imatge de camps acabats de segar.

Aquestes circumstàncies han tingut molt a veure en l'elecció dels criteris emprats per a la redacció del present Pla especial i confecció del catàleg corresponent, essent la principal conseqüència de que en un municipi de dimensió mitjana (aprox. 30 km²) el nombre d'edificacions d'ús residencial en sòl no urbanitzable sigui de més de 360 i de les quals només un 5% (aproximadament) es troben actualment en ruïnes.

I.01.07. L'ESTRUCTURA DEL DISSEMINAT.

Fruit de la presència de 3 nuclis antigament configurats com a municipis independents i atesa la superfície del municipi, amb una mica més de 32 Km², a Vilobí d'Onyar hi trobem diversos agregats i/o veïnats, en base als quals s'han classificat les diferents fitxes incloses en el catàleg adjunt per a fer-ne més fàcil la seva localització.

La relació de veïnats emprada és la següent:

- Veïnat de Can Pèlach.
- Veïnat de Can Costa.
- Veïnat de les Fonts.
- Veïnat de les Bòries.
- Veïnat de Can Bells.
- Veïnat de Cal Ferrer Pagès.
- Veïnat de l'Onyar.
- Veïnat de la Sarreda.
- Veïnat de Santa Margarida.

I.02. ELS ANTECEDENTS URBANÍSTICS.

I.02.01.- EL PLA ESPECIAL PER A LA IDENTIFICACIÓ DE MASIES I CASES RURALS AL TERME MUNICIPAL DE VILOBÍ D'ONYAR.

Origen i aprovació del document.

Tot aprofitant els treballs previs endegats l'any 2005 per l'Ajuntament de Vilobí per a la redacció d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que substituís les Normes Subsidiàries vigents i atesa la dilatació en la redacció i tramitació del nou planejament, es va decidir d'avançar-ne la redacció del Catàleg de masies i cases rurals de tal manera que fou a finals de l'any 2007 quan es va procedir a l'aprovació inicial del document titulat "Pla especial per a la identificació de masies i cases rurals al terme municipal de Vilobí d'Onyar".

Un cop realitzada tota la tramitació que li corresponia conforme a la legislació sectorial vigent, la Comissió Territorial d'Urbanisme reunida en sessió de 1 d'abril de 2009 va donar conformitat al "Text refós del Pla especial per a la identificació de masies i cases rurals al terme municipal de Vilobí d'Onyar" atès que incorporava satisfactòriament els requeriments d'obligat compliment imposats en l'acord d'aprovació inicial adoptat per la mateixa Comissió en data 1 d'octubre de 2008.

Aquest acord, conjuntament amb la normativa del Pla, fou publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5387, de data 26 de maig de 2009, adquirint així la plena executivitat.

Breu descripció del document aprovat.

La versió definitivament aprovada del "Pla especial per a la identificació de masies i cases rurals al terme municipal de Vilobí d'Onyar (text refós de gener de 2009)" va incloure en el corresponent catàleg un total de 290 edificacions classificades d'acord amb els ítems següents:

- 179 edificacions sota la consideració de masies.
- 100 edificacions sota la consideració de cases rurals.
- 9 edificacions sota la consideració de masies en ruïnes.
- 2 edificacions en situació de fora d'ordenació.

En funció d'aquesta classificació s'establien, per normativa, un seguit de determinacions i criteris d'actuació havent de destacar, per la seva importància, els que apareixien regulats en l'article 35 i que, resumidament, permetien ampliacions de fins al 20% en masies de fins a 500 m² i del 10% en la resta d'edificacions enteses com a cases rurals.

A més a més s'hi incorporava també la regulació d'altres aspectes rellevants com poden ser la divisió horitzontal dels masos existents, els diferents usos admissibles, els materials i textures a emprar en les actuacions preteses, etc.

Les fitxes identificatives de cadascuna d'aquestes masies, d'acord amb els criteris abans indicats, incorporaven una part merament descriptiva (situació, característiques de l'edificació, plànol de situació, etc.) i una segona part de caràcter més normatiu on s'hi justificava el

perquè de la inclusió en el catàleg així com les diferents condicions d'ordenació i edificació de l'element (volums susceptibles de ser utilitzats, els elements a preservar, etc.).

I.02.02.- EL CONTENCIÓ INTERPOSAT PER LA DIRECCIÓ GENERAL D'AVIACIÓ CIVIL I LA NUL·LITAT DEL PLA ESPECIAL APROVAT.

Molt poc després de la verificació del Text refós i la publicació de l'acord al DOGC, el Ministerio de Fomento i més concretament la Dirección General de Aviación Civil varen interposar un primer recurs, en data 24 de juny de 2009, en què instaven a la Comissió Territorial d'Urbanisme a declarar la nul·litat dels acords adoptats en relació a l'aprovació definitiva del "Pla especial per a la identificació de masies i cases rurals al terme municipal de Vilobí d'Onyar" atès que n'havien emès un informe desfavorable que ells entenien de caràcter preceptiu i vinculat.

El conseller de DPTOP, d'acord amb la proposta formulada des dels serveis jurídics de la Direcció General d'Urbanisme, va acordar en data 29 d'octubre de 2010 el desistiment del requeriment formulat pel Ministerio de Fomento recolzant-se en què l'informe desfavorable esmentat estava datat del mes de febrer de 2009, més de 10 mesos després de la sol·licitud del mateix i posterior a la data d'aprovació del Pla que fou en la sessió del CTU de 1 d'octubre de 2008.

No obstant això, des de la Dirección General de Aviación Civil es va optar per la interposició d'un recurs contenciós administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya el qual va sentenciar en data 21 de febrer de 2012 donant la raó al recurs i, per tant, estimant la nul·litat de la figura de planejament impugnada.

Dita sentència fou publicada en el DOGC de data 22 de maig de 2012 i va comportar un nou acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 7 de juny de 2012 en què s'anul·laven els acords adoptats en data 1 d'octubre de 2008 i 1 d'abril de 2009, ambdós relatius a l'aprovació definitiva del "Pla especial per a la identificació de masies i cases rurals al terme municipal de Vilobí d'Onyar".

I.02.03. LA NORMATIVA VIGENT.

Davant l'anul·lació del "Pla especial per a la identificació de masies i cases rurals al terme municipal de Vilobí d'Onyar" la normativa vigent aplicable a les diferents masies i cases rurals existents en el terme municipal de Vilobí d'Onyar resta restringida al capítol Vè. de la normativa de les Normes Subsidiàries vigents amb el recolzament de la diferent legislació sectorial que fa menció a les actuacions admissibles en aquestes construccions (des de la mateixa Llei d'urbanisme al recentment aprovat Reglament de disciplina urbanística).

Així doncs, enfront la manca del catàleg específic de masies i cases rurals que s'estableix en l'article 50.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, parcialment modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, les actuacions que es pugin proposar en les masies i/o cases rurals del terme municipal de Vilobí d'Onyar requereixen la redacció d'un projecte d'actuació específica d'acord amb l'article

47.2 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de disciplina urbanística, circumstància que no resultaria necessària si realment es disposés del corresponent Catàleg degudament aprovat.

I.02.04. EL NOU PLA ESPECIAL I CATÀLEG.

És per això, per tal de facilitar la tramitació de les actuacions en masies i cases rurals del municipi així com per poder disposar d'un document actualitzat que reguli de manera molt més clara els criteris i paràmetres aplicables (la normativa de les NNSS vigents és molt escassa, antiga i poc clara), que l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar decideix reprendre el procés que ha de desembocar en l'aprovació definitiva d'un nou document; en aquest cas el "Pla especial del catàleg específic de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Vilobí d'Onyar".

No obstant això, les reiterades modificacions de la legislació sectorial aplicable que s'han produït des de l'aprovació de l'anterior document l'any 2009, ens han portat a plantejar aquest document, de comú acord amb els responsables municipals, com a un nou document que no pretén ser una simple actualització del Pla anul·lat sinó que en fa una revisió completa, incorporant nous criteris o replantejant alguns dels paràmetres emprats l'any 2009.

No cal entendre'l, per tant, com una còpia actualitzada del Text refós de l'any 2009 sinó que directament es planteja com a un nou document que parteix de zero amb la voluntat d'adaptar-se més i millor a la nova reglamentació sectorial així com als desitjos i objectius del gestors municipals, essent una primera conseqüència d'aquesta qüestió la revisió del llistat de fitxes. S'han exclòs d'aquest PEU **201** que s'han incorporat a un Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable com annex a aquest document, regulat per la DT 6a i 7a del RLU. **11** fitxes s'han exclòs per no tenir la suficient entitat per a ser recuperables i que no conserven elements significatius a preservar quedant dins el pla especial un total de **191** fitxes que fan referència a edificacions susceptibles de ser considerades masies i cases rurals

I.03. CRITERIS EMPRATS EN LA REDACCIÓ DEL NOU CATÀLEG.

I.03.01.- INTRODUCCIÓ.

L'actual redactat de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, parcialment modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer) comporta un règim jurídic per al sòl no urbanitzable més restrictiu que aquell que havíem emprat anteriorment, especialment en tot allò que fa referència a la construcció de noves edificacions residencials. No obstant això aquest caràcter restrictiu es veu en part compensat en la obligada redacció d'un catàleg en què s'hi identifiquin totes aquelles masies i cases rurals que, situades en sòl no urbanitzable, s'entengui que són susceptibles de ser preservades (rehabilitació) o fins i tot recuperades en el cas d'edificacions en ruïnes (reconstrucció).

Tanmateix, en l'aplicació pràctica d'aquests conceptes ens trobem que la simple definició dels actes de reconstrucció i rehabilitació és un dels esculls difícils a vèncer i que determinaran la inclusió o no d'aquelles edificacions preexistents en el catàleg:

- *etimològicament la reconstrucció suposa tornar a construir allò que havia estat construït i que, per diverses raons, es troba derruït o en estat ruïnós.*
- *la rehabilitació suposa, per la seva banda, tornar a fer habitable un espai que anteriorment havia estat habitat i que, per les circumstàncies que sigui, ha deixat de ser-ho.*

Així doncs l'aplicació estricta d'aquests conceptes assenyalats suposaria incloure en el catàleg només les edificacions derruïdes i les deshabitades. No obstant això, a la pràctica constructiva entenem també dins del concepte de rehabilitació les feines necessàries per adaptar als nous temps i/o als nous usos les edificacions preexistents.

És per això que s'ha optat per un criteri prudencial i s'hi ha inclòs també aquelles cases que es troben ubicades en el sòl no urbanitzable i poden ser subjectes, en el transcurs del temps, a obres de reforma i adaptació d'aquestes edificacions a les estructures socials i econòmiques del medi rural. Aquesta raó justifica la inclusió en cada una de les fitxes d'un apartat destinat a descriure'n l'estat actual.

Així mateix les cases que avui, independentment del seu estil arquitectònic o de la seva vàlua històrica, tenen encara funcions agrícoles o ramaderes i per tant compleixen amb la seva funció socioeconòmica en el medi rural, també hi han estat incloses per si en qualsevol moment han de ser objecte de rehabilitació en el concepte més ampli abans descrit. Algunes d'aquestes cases rurals són construccions senzilles i de poc valor arquitectònic, fruit de la precarietat econòmica i social de l'època, però són, en definitiva, l'expressió de la història que ha tingut el territori i el desenvolupament de les activitats del medi rural.

Finalment mencionar també que s'ha optat per incloure-hi tots aquells habitatges de construcció més recent, sense cap vinculació aparent a l'explotació del territori, però que hem entès que van estar legalment implantades en funció de la legislació del moment. No obstant s'ha cregut que no podien ser objecte dels mateixos drets que les masies i cases rurals en tant que edificacions pròpies del territori, de manera que les actuacions que s'hi permeten són, sempre i en tot cas, molt més restringides.

I.03.02.- ÀMBIT JURÍDIC, NORMATIU i DOCUMENTAL.

Les normes que inclouen aquest Pla Especial es troben estructurades en tres grans capítols. El primer identifica les regles generals del joc, defineix la naturalesa jurídica d'aquest document, com es tramita i com s'ha de revisar. El segon és més pròpiament l'àmbit normatiu del Pla en què es defineix què es pot fer i com s'ha de tramitar. I finalment el tercer inclou i detalla totes les servituds i afectacions sectorials de les diferents masies i cases rurals, essent especialment destacables les servituds aeronàutiques que s'esdevenen de la presència de l'Aeroport i que afecten, en major o menor mesura, a totes les edificacions incloses al catàleg.

Lògicament l'àmbit territorial del Pla no pot excedir els límits naturals i polítics del municipi de Vilobí d'Onyar ni tampoc pot superar el marc jurídic que li ve determinat bàsicament per l'aplicació dels articles 47, 48 i 50 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (parcialment modificats per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), dels articles corresponents del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) i del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprovava el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

I.03.03.- NIVELL D'INTERVENCIÓ ADMÈS.

La part normativa del present Pla Especial basa la pràctica totalitat de la seva regulació en un únic concepte del qual en depèn tota la resta: el nivell d'intervenció admès. Aquest nivell d'intervenció admès diferencia bàsicament entre 3 grans conceptes:

- Reconstrucció
- Rehabilitació
- Rehabilitació sense ampliació

La definició que es fa de cadascun d'aquests conceptes ja el vincula molt directament amb el seu camp d'aplicació. Així, la **reconstrucció** queda lògicament destinada a la recuperació d'edificacions que actualment es troben en estat ruïnós; la **rehabilitació** és el concepte més ampli el qual, en consonància, té també un camp d'aplicació molt més generós permetent l'ampliació de superfície que queda fixada en la part normativa i finalment la **rehabilitació sense ampliació**, té el mateix camp d'ampliació que el de rehabilitació, però en aquest cas no es permet cap tipus d'ampliació.

La determinació del nivell d'intervenció admès que es fa de manera individualitzada per a cada construcció i que es reflecteix en la seva fitxa és doncs la eina principal que determina les possibilitats actuals i futures d'aquella edificació, tant pel que fa a la possibilitat de modificar-ne els usos com a la descripció i detall dels volums construïts susceptibles de ser ampliat per aplicació de les normatives urbanístiques municipals.

En qualsevol cas, fins i tot en el supòsit de major permissivitat (rehabilitació) s'estableixen certes limitacions genèriques, ja siguin en funció de l'ús (no totes les masies són aptes per a la seva adequació com a hotel) o bé en funció de les limitacions i/o afectacions a què es troben subjectes (per proximitat a carreteres, a l'aeroport, etc.).

I.03.04.- CRITERIS DOCUMENTALS DE LES FITXES.

Els criteris adoptats en la redacció del present pla especial, pel que fa a les fitxes de catalogació de cadascuna de les masies i cases rurals incloses, s'han basat en els paràmetres prefixats pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya i, més concretament, des de la Direcció General d'Urbanisme.

Aquests criteris es concreten en quatre paràmetres bàsics:

- *Documentació administrativa que inclou el nom de la casa catalogada, la seva ubicació en el municipi, la partida o indret on es troba situada, les coordenades UTM per poder-ne determinar la posició exacta i les dades cadastrals de la finca on es troba inserida la casa objecte de catalogació.*
- *Descripció física general de l'estat actual de l'edifici incloent-hi referències als accessos, l'entorn i els serveis. Complementen aquest bloc unes fotografies de l'estat actual de la casa, un plànol de situació i/o localització de la masia sobre el topogràfic de l'ICC i, sempre que ha estat possible, un plànol de planta coberta de les edificacions, acotat i amb indicació dels usos i alçades existents.*
- *Justificació de les raons legals contingudes a l'article 47 de la LUC que n'aconsellen la seva preservació o recuperació. Si s'escau, s'utilitza documentació escrita o el coneixement històric de l'edificació per tal de raonar més acuradament el seu valor històric, artístic o d'altre ordre.*
- *Determinacions normatives que es centren, bàsicament, en la indicació del nivell d'intervenció admès, en els elements a protegir i en les limitacions que, respecte del gran grup, calgui establir. Aquest nivell d'intervenció i aquests drets urbanístics que s'hi atorguen hi són en funció dels paràmetres actuals. Quan per dificultats o impediments d'accés a la finca no s'hagin pogut establir amb un mínim de veracitat aquests paràmetres caldrà adjuntar la documentació escrita i gràfica necessària per tal de deixar constància fefaent de quin és el punt de partida admès.*

I.03.05.- AMPLIACIONS I USOS ADMESOS.

Aquest Pla Especial, a partir de l'aplicació de la seva normativa adjunta i del contingut de les fitxes del catàleg, admet l'ampliació i el canvi d'ús dels edificis existents inclosos, sempre dintre dels supòsits prèviament permesos per la legislació sectorial vigent i la normativa urbanística municipal.

En el cas del municipi de Vilobí d'Onyar el planejament urbanístic municipal vigent el configuren les Normes Subsidiàries de Planejament que foren aprovades definitivament per la corresponent Comissió d'Urbanisme en data 1 d'abril de 1987, essent per tant una normativa antiga, poc acurada i gens adaptada als criteris urbanístics i ambientals vigents.

En aquest sentit les NNSS vigents zonifiquen el sòl prèviament classificat com a no urbanitzable dins d'un règim genèric sense cap tipus de protecció específica sobreposant-hi aquells àmbits que per les seves característiques sí que requereixen disposar d'una protecció afegida.

Conforme a aquest criteri el sòl no urbanitzable del municipi de Vilobí d'Onyar respon a les zonificacions següents:

- Sòl no urbanitzable sense protecció específica.
- Sòl no urbanitzable de protecció d'ermites i edificis d'interès arquitectònic (clau 8).
- Sòl no urbanitzable de protecció de masses arbòries i boscos (clau 9).
- Sòl no urbanitzable de protecció de cementiris (clau 10).
- Sòl no urbanitzable de protecció de l'aeroport (clau 11).
- Sòl no urbanitzable de protecció d'abocadors (clau 12).
- Sòl no urbanitzable de protecció de la zona volcànica de la Crosa (clau 13).
- Sòl no urbanitzable de protecció de cursos d'aigua (clau 14).
- Sòl no urbanitzable de protecció de carreteres (clau 15).

Els articles que regulen i desenvolupen aquest sòl no urbanitzable (arts. 99 a 133 de la normativa de les NNSS) no preveuen cap percentatge concret ni determinat per a l'ampliació de les edificacions existents essent la única referència a aquesta qüestió un dels apartats de l'article 101 en què s'indica que "en les ampliacions de les masies la construcció quedarà subjecte a mantenir l'estil" o bé poc després quan s'assenyala que "en els edificis assistencials o d'equipaments existents podran fer-se les obres d'ampliació que siguin necessàries a la seva finalitat".

Hem d'entendre per tant que no hi ha una prohibició expressa de les ampliacions ni tampoc cap limitació objectiva, ni tan sols en els àmbits de protecció on s'assenyala que "s'acceptaran les obres de nova planta fixant les condicions arquitectòniques que es creguin oportunes per garantir la protecció".

Aquesta manca de regulació objectiva és sempre font de conflictes i d'indefensió d'uns i altres (tant del particular com de la pròpia administració), motiu pel qual entenem que ara és el moment, mitjançant el present document, d'acotar com, quan i de quina manera s'ha d'actuar en les edificacions residencials existents en sòl no urbanitzable, inclòs tot allò que fa referència a la seva possible ampliació, divisió horitzontal i/o canvi d'ús.

Els principals criteris emprats per a fixar aquestes intervencions s'indiquen i es justifiquen a continuació:

- Les ampliacions.

S'ha establert un percentatge d'ampliació del 20%, assenyalant específicament que, en tots els casos, aquestes ampliacions comportaran la no afectació dels valors arquitectònics, artístics, històrics o paisatgístics de l'edificació original, havent d'optar preferentment per l'adequació dels cossos auxiliars existents, definits en la part normativa (tipus A i C) abans d'endegar la construcció de nous volums.

Fruit de les diferents servituds aeronàutiques derivades de la presència de l'aeroport ha estat necessari d'incloure diferents limitacions afegides per tal de no entrar en contradicció amb la legislació sectorial aèria i no incórrer en els mateixos errors que varen acabar suposant l'anul·lació del document anterior.

- Les divisions horitzontals.

Les relacions familiars, especialment de primer grau, han estat històricament la base del desenvolupament, creixement i millora de les explotacions directament vinculades al món rural (siguin agrícoles, forestals o ramaderes), essent una conseqüència directa d'aquesta circumstància la coexistència dins d'un mateix mas de més d'una família, ja sigui com a pare i fill o bé com a amo i masover.

És per aquest motiu que s'entén necessari i convenient de permetre la continuïtat d'aquesta tradició tot admetent i regulant la divisió horitzontal de les masies existents, sempre però a partir d'una dimensió mínima per a garantir que els habitatges resultants reuneixen els mínims que li corresponen en funció de la seva ubicació en sòl no urbanitzable.

A tals efectes s'ha limitat la divisió horitzontal establint dos grups: en les masies de fins a 300 m² s'hi admet un màxim de 2 entitats indivises amb un mínim de 100 m² cadascuna mentre que en les masies de més de 300 m² s'hi admet un màxim de 3 entitats indivises amb un mínim de 100 m² per a cadascuna d'elles.

De la mateixa manera que en l'apartat anterior, les diferents servituds aeronàutiques derivades de la presència de l'aeroport també han comportat la limitació i/o fins i tot prohibició d'aquestes divisions horitzontals per tal de no entrar en contradicció amb la legislació sectorial aèria, especialment en totes les edificacions situades sota la petjada acústica de l'aeroport on no hi són admesos nous usos residencials (havent establert com a topall màxim l'actual nombre d'habitatges existents i reconeguts).

- Els canvis d'ús.

Atenent a les particularitats del medi rural i les transformacions socials degudes bàsicament a l'adaptació d'aquest a la nova realitat socioeconòmica, s'ha optat per prioritzar l'ús residencial admetent també, però, aquells usos terciaris que ja són reconeguts per la legislació sectorial vigent i que poden facilitar la preservació d'aquest patrimoni, molt més encara en un municipi com Vilobí d'Onyar en què es barreja un atractiu paisatgístic indubtable (la plana de la Selva, el volcà de la Crosa, ...) amb unes facilitats de comunicació envejables (autopista, aeroport, ...).

En aquest sentit, si bé s'ha entès que tot assentament humà és un sistema eficaç per fixar la població en el territori i això és una eina importantíssima per a facilitar la seva preservació en un moment en què no podem confiar aquesta tasca a les explotacions agrícoles, ramaderes ni forestals pròpies d'un sector en crisi, també s'ha cregut convenient de fer una interpretació generosa de la Llei obrint també la porta a la resta d'usos admesos en aquestes edificacions per aplicació de la mateixa Llei d'Urbanisme.

Així doncs, amb les limitacions oportunes, hi seran possibles, a més a més dels usos d'explotació agrícola, ramadera i forestal propis del sòl rústic, una sèrie d'usos més propis del sector terciari com són l'ús de turisme rural, l'ús d'educació en el lleure, l'ús de restauració, l'ús d'equipament i/o serveis comunitaris i també, limitadament, l'ús hotel·ler (excepte la modalitat d'hotel apartament).

Amb aquesta intenció s'ha procurat que totes les activitats autoritzables apareguin assenyalades per a cada cas en les fitxes individualitzades de cadascun dels elements del catàleg, a excepció de l'ús d'equipament i serveis comunitaris i l'ús hotel·ler en què se'n restringeix la seva adequació en funció de la superfície construïda del mas.

En tots els casos, les activitats principals es restringiran també a les edificacions principals, havent de rehabilitar les edificacions auxiliars, excepte en casos degudament justificats, només per a usos i serveis complementaris de l'activitat i ús principal.

Així mateix, i també com a conseqüència de les servituds aeronàutiques, ha estat necessari d'establir algunes limitacions afegides especialment en l'àrea de petjada acústica on certs usos no són possibles en aplicació de la legislació sectorial aèria vigent.

Aquests criteris i paràmetres emprats, que són la base de la normativa reguladora que acompanya el present Pla especial, són bàsicament aplicables de manera restringida al gruix d'edificacions que prèviament hem considerat com a masies o cases rurals i que, com a tal, estaran sotmeses a un règim de rehabilitació.

Finalment reiterar un cop més que les particulars característiques del municipi de Vilobí (especialment en allò que fa referència a la presència de l'aeroport però també fruit de les nombroses infraestructures terrestres que creuen el municipi) comporta que un nombre considerable de masies vegin limitades les seves possibilitats com a conseqüència de la submissió a les normatives de rang superior que es deriven de les diferents servituds i afectacions sectorials descrites.

1.03.06.- ALTRES CONSIDERACIONS.

La normativa que acompanya el present Pla Especial, si bé està restringida a les masies i cases rurals que hi figuren, pretén ser completa i ordenar tots els aspectes de la reconstrucció o rehabilitació d'aquestes.

En qualsevol cas, el criteri que s'ha optat és el d'utilitzar un redactat simple que deixi poc lloc a la interpretació i que delimiti clarament les condicions d'edificació, de materials i textures, especialment atès el grau d'indefinió gairebé absolut que presenten les NNSS vigents per a les actuacions en edificacions existents en aquest tipus de sòl, per la qual cosa totes les normes d'igual rang que s'oposin a les contingudes en aquest pla especial s'han d'entendre derogades i per tant, no aplicables.

1.03.07.- EL CATÀLEG RESULTANT.

Així doncs, de l'aplicació dels criteris fins aquí descrits i de les característiques del municipi de Vilobí d'Onyar i les seves edificacions en sòl no urbanitzable, en resulta un catàleg específic de masies i cases rurals que inclou un total de **171 construccions** destinades a usos residencials (o bé susceptibles de ser-hi destinades).

Aquestes 171 edificacions es corresponen en realitat amb **191 fitxes** atès que algunes d'elles s'han desdoblant en "a" i "b" perquè tot i tractar-se d'una mateixa finca o fins i tot d'una mateixa volumetria, hi resulten molt visibles 2 (o més) habitatges clarament diferenciats, ja sigui fruit d'una divisió horitzontal moderna o bé de la tradicional relació entre la casa dels amos i la masoveria.

Finalment, atenent a les característiques de les edificacions i al criteri exposat en l'apartat 1.03.03 en relació al "nivell d'intervenció admès", resulta que un total de 158 fitxes fan referència a edificacions susceptibles de ser considerades masies o cases rurals règim de rehabilitació amb ampliació, 29 en règim de rehabilitació sense ampliació i 4 fan referència a ruïnes de masos susceptibles de ser reconstruïts, règim de reconstrucció.

I.04 INICIATIVA I ENCÀRREC.

Aquest nou PLA ESPECIAL URBANÍSTIC I CATÀLEG ESPECÍFIC DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE VILOBÍ D'ONYAR, en els termes exposats en aquesta memòria, es formula per iniciativa de l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar i es redacta per personal tècnic del Consell Comarcal de la Selva en virtut de l'acord de col·laboració existent entre ambdues administracions.

En qualsevol cas cal assenyalar que l'equip redactor responsable d'aquest treball ha estat encapçalat per les arquitectes Anna Sànchez Soler i Marta Nonell i Rocha, l'arquitecta tècnica Marta Blanch Serrat, amb la col·laboració del personal de l'àrea de Serveis Tècnics del Consell Comarcal de la Selva.

Vilobí d'Onyar

Document datat i signat digitalment.

II.- NORMES URBANÍSTIQUES

PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG ESPECÍFIC DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE VILOBÍ D'ONYAR

II.01. DISPOSICIONS GENERALS.

II.01.01.- DEFINICIÓ i CONTINGUT.

Art. 1.-Naturalesa jurídica i finalitat del Pla Especial.

1. Aquest Pla Especial Urbanístic pel qual es cataloguen i regulen les intervencions possibles en les masies, cases rurals i altres habitatges legalment implantats en el sòl no urbanitzable del municipi de Vilobí d'Onyar es redacta en compliment de l'art. 50.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, parcialment modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
2. Tanmateix, la finalitat del present document es justifica en la indispensable necessitat del municipi de Vilobí d'Onyar d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i en justificar les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals i socials que en determinen la seva preservació i/o recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2010 abans mencionat (TRLUC).

La resta d'habitatges en sòl no urbanitzable que no entren en els supòsits de l'article 47.3 del TRLU i que per tant no poden formar part del Catàleg s'incorporen en un inventari específic d'edificacions en sòl no urbanitzable, adjunt a aquest document en un Annex, en què la seva regulació restarà subjecta al règim de la Disposició Transitòria 6a i 7a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en funció de la seva legal implantació.

Art. 2.-Àmbit territorial.

1. L'àmbit territorial d'aquest Pla es circumscriu al municipi de Vilobí d'Onyar i, més concretament, en l'àmbit del seu sòl no urbanitzable.
2. Aquest Pla Especial Urbanístic forma part, així mateix, del planejament urbanístic del municipi de manera que complementa les normes d'abast general en l'àmbit material propi d'aquest pla i s'hi sotmet jeràrquicament en tot moment.

Art. 3.-Contingut del Pla Especial.

1. Aquest Pla identifica en un catàleg les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació amb o sense ampliació i en justifica les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals o socials que en determinen la seva preservació i/o recuperació per tal de destinar-les a habitatge familiar (amb explotació o sense), a un establiment de turisme rural, a un establiment hotelier (amb limitacions), a activitats d'educació en el lleure, artesanals o artístiques, de restauració així com a equipaments i/o a serveis comunitaris (amb limitacions).

S'han exclòs les edificacions en sòl no urbanitzable existents i legalment implantats i s'han inclòs en un inventari annex al document d'aquest PEU.

2. Així mateix, el contingut propi d'aquest pla el formen aquelles determinacions de caràcter normatiu bàsic contingudes als plànols d'ordenació, en aquestes normes urbanístiques i en les fitxes de les masies o cases rurals que aquest pla ordena i que el catàleg corresponent identifica.
3. El present Pla Especial Urbanístic es compon de la documentació que es detalla a continuació:
 - a. Memòria justificativa.
Raona i exposa els principals criteris adoptats en la redacció del document, especialment pel que fa a les raons previstes a l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, parcialment modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i que determinen la preservació i recuperació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable.
 - b. Normes urbanístiques.
Conté una relació de disposicions que, juntament amb la resta de la documentació que configura el pla especial, regula les possibles actuacions en sòl no urbanitzable tant pel que fa al nivell admès en les intervencions constructives que s'hi plantegin com pels usos permesos que s'hi puguin desenvolupar.
 - c. Plànols.
Plànol de situació realitzat sobre l'ortofotomapa del municipi de Vilobí d'Onyar, plànol d'emplaçament realitzat sobre la base topogràfica de l'ICGC amb indicació dels diferents veinats en què tradicionalment s'ha subdividit el sòl rústic del municipi, etc.

En ells hi figuren indicades, gràficament, les masies, cases rurals i altres habitatges objecte del present Pla i es relacionen mitjançant un codi alfanumèric amb la fitxa que els correspon.

També hi apareixen grafiades, si cal en plànols individualitzats, les diferents afectacions i servituds aplicables en el conjunt del terme, havent de fer especial menció a les servituds aeronàutiques derivades de la presència de l'aeroport Girona – Costa Brava.
 - d. Catàleg de masies i cases rurals.
Configurat a partir de la relació de totes les edificacions incloses en el catàleg i, conseqüentment, regulades pel present Pla. Aquesta relació, per a major claredat i més facilitat en la localització de la informació s'ha organitzat de tres maneres diferents: per ordre alfabètic, per veinats i en funció del nivell d'intervenció admès.

Aquests llistats s'acompanyen de totes les fitxes individualitzades i que inclouen les següents especificacions:
 - Dades de localització, règim jurídic i règim urbanístic i demés figures de protecció a què es troba sotmesa.
 - Descripció física general en què s'indica l'estat actual de la masia, els usos a què es destina, les condicions dels accessos, de l'entorn i dels serveis.

- Nivell d'intervenció admès que té relació directa amb les determinacions normatives del Pla amb indicació dels usos permesos, les condicions d'ordenació i, si s'escau, els elements a preservar.
 - Raons legals que justifiquen la recuperació o la preservació de la masia o de la casa rural d'acord amb el que disposen els articles corresponents de la Llei d'Urbanisme.
 - Definició de les condicions d'ordenació, usos admesos i elements a preservar, tots ells específics per a la fitxa en qüestió.
 - Plànol de situació realitzat sobre l'ortofotomapa de l'ICGC.
 - Plànol de coberta de l'edificació principal i dels cossos auxiliars més rellevants, acotat, amb indicació dels vessants de coberta i els usos a què es destina cada part de la construcció.
 - Fotografies descriptives de la masia o de la casa rural, del seu volum edificat i, si s'escau, dels elements a protegir més rellevants.
- e. Annexes.
- També amb la finalitat de millorar la informació s'afegeix com a annex al catàleg una guia interpretativa del contingut de les fitxes explicant el com, l'on i el perquè de les dades que les configuren.
- f. Volum III. Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable a través d'unes fitxes descriptives organitzades seguint l'esquema de les fitxes del catàleg i que inclouen les mateixes especificacions.

Art. 4.-Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla.

1. Tant les Administracions com els particulars resten obligats a complir les determinacions i les disposicions d'aquest Pla Especial Urbanístic.
2. Tota actuació o intervenció sobre el territori, amb caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla d'acord amb el que preveu l'art. 106 de la Llei d'Urbanisme. Qualsevol dispensa o excepció injustificada d'aquesta regla general serà causa suficient per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.
3. Les determinacions que es recullen en les normes urbanístiques del present Pla s'interpretaran en base al contingut, objectius i finalitats expressats en la memòria justificativa.
4. En qualsevol cas, els dubtes interpretatius que es puguin produir per contradiccions entre diferents parts del Pla s'hauran de resoldre a partir de la interpretació harmònica entre els diferents preceptes discordants optant, si s'escau, per aquells que impliquin uns majors nivells de protecció i uns menors usos i edificabilitat.
5. En el supòsit de no resoldre's aquesta discordança prevaldran els criteris tècnics, objectius i justificables de les persones que tinguin l'obligació d'informar la viabilitat i grau de compliment de les actuacions proposades.

Art. 5.-Definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos.

1. El present Pla Especial Urbanístic remet a les actuals Normes Subsidiàries de Planejament de Vilobí d'Onyar en tot allò que fa referència a conceptes, definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos.
2. Tanmateix, en el títol segon d'aquestes normes es defineixen i precisen aquells paràmetres nous o que, si bé existeixen a les Normes Urbanístiques contingudes en les vigents Normes Subsidiàries de Planejament de Vilobí d'Onyar, no ho fan amb la redacció més detallada i actualitzada del present text.

II.01.02.- INICIATIVA, RÈGIM JURÍDIC i VIGÈNCIA DEL PLA.

Art. 6.-Iniciativa i competències.

1. El desenvolupament d'aquest Pla Especial correspon, en primer lloc, a la Corporació Municipal de Vilobí d'Onyar en la seva qualitat d'administració actuant, si bé hi intervindran també les diferents administracions públiques que hi resultin concurrents en el marc de les seves respectives competències, majoritàriament detallades en el títol tercer de la normativa del Pla.
2. En particular i d'acord amb la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català, serà preceptiva l'autorització del Departament de Cultura prèvia a l'autorització de les llicències d'obra en aquells espais que per la seva condició d'elements catalogats (BCIL o BCIN) així es determini.
3. Quelcom de similar succeeix amb els edificis situats en àrees potencialment inundables o en zona de policia d'aigües en què per a poder realitzar tota mena d'obres caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
La normativa sectorial que resulta d'aplicació en aquests casos apareix també detallada a l'apartat II.03.01 relatiu a les afectacions i servituds hidràuliques, havent inclòs també la obligatorietat del seu compliment, de manera genèrica, a les fitxes corresponents.
4. Així mateix, serà preceptiu també l'informe favorable de l'òrgan competent en matèria ambiental de la Generalitat de Catalunya en les actuacions que afectin a edificis situats dins de l'espai natural del municipi: "Volcà de la Crosa" el qual forma part del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) i de la Xarxa Natura 2000 tal i com ja figura a les fitxes corresponents i en l'apartat II.03.02 d'aquesta memòria.
5. Igualment, atès que la totalitat del municipi es troba afectat per les "Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona" també serà preceptiu el compliment de la normativa sectorial detallada a l'apartat II.03.03 d'aquestes normes en funció de la qual caldrà requerir i disposar, en virtut dels articles 30 i 31 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, sobre servituds aeronàutiques, la resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) per l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pal, antenes, aerogeneradors – incloses les pales - mitjans necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, essent aquesta una obligació comuna per a totes les fitxes d'aquest catàleg.

No obstant això també s'hi descriuen servituds afegides en aquelles edificacions més properes a la instal·lació aeroportuària o situades sota la seva petjada acústica, servituds que a més a més s'indiquen, de manera genèrica, en les fitxes especialment afectades.

6. També serà preceptiu, en compliment de la Llei i Reglament General de Carreteres (autonòmica i estatal), el corresponent informe del Ministerio de Fomento (demarcació de Catalunya del Servei de Carreteres de l'Estat) en aquells edificis situats dins les zones d'afectació de les carreteres d'àmbit estatal que creuen el municipi (AP.7 i N.156), de la Direcció General de Carreteres de la Generalitat per a les vies d'àmbit català (C25, C25z i GI.533) i de la Diputació de Girona per a les carreteres que formin part de la seva Xarxa Viària Local (GI.534, GI.V.5331, GI.V.5341, GI.V.5343 i GI.V.7523).

En qualsevol cas, la normativa sectorial que afecta a les edificacions properes a aquestes vies es troba recollida i suficientment detallada en l'apartat relatiu a les afectacions i servituds derivades de les infraestructures viàries (apartat II.03.04), havent inclòs també la obligatorietat del seu compliment, de manera genèrica, a les fitxes corresponents.

7. Finalment, també serà preceptiva, en compliment de la Llei i Reglament del Sector Ferroviari, la corresponent autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF) en totes aquelles actuacions que afectin a construccions situades dins la zona de protecció ferroviària de la Línia d'Alta Velocitat Madrid – Frontera francesa tal i com es recull de manera més detallada a l'apartat II.03.05 d'aquestes normes reguladores i, de manera genèrica, a les fitxes corresponents.

Art. 7.-Règim jurídic d'aplicació.

1. El present document adapta les seves determinacions al que estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, parcialment modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
2. Així mateix aquest Pla Especial Urbanístic s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial aplicable, especialment el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
3. La referència a la "Legislació urbanística vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de Catalunya en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.
4. El present Pla Especial es sotmet jeràrquicament a les vigents Normes Subsidiàries de Planejament (tipus B) del municipi de Vilobí d'Onyar amb qui, en cap cas, pot entrar en contradicció.
5. Així mateix constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla especial i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen la Llei d'Urbanisme i el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sempre d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.

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

Art. 8.-Vigència.

1. La vigència d'aquest Pla s'iniciarà l'endemà de la publicació del corresponent acord d'Aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà indefinidament mentre no es produeixi la seva revisió.

Art. 9.-Modificació i/o revisió del Pla Especial.

1. La modificació i/o revisió del present Pla Especial Urbanístic es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat i d'acord amb el que estableixen les finalitats del planejament urbanístic general.
2. Dita modificació podrà ser generada d'ofici per l'administració municipal o a partir de la proposta de revisió que, raonada i justificadament, puguin dur a terme els particulars en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos per la legislació urbanística vigent.

II.02. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL.

II.02.01.- GENERALITATS I DEFINICIONS.

Art. 10.- Masia i casa rural en SNU i cossos auxiliars. Concepte i definicions.

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

- Masia.
- Casa rural.
- Cossos auxiliars (tipus A i C).

2. Masia.

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

3. Casa rural.

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

4. Cossos auxiliars.

Rebran la denominació de cossos auxiliars totes aquelles construccions que, exemptes o adossades a la construcció principal, poden rehabilitar-se per tal que s'utilitzin per a usos complementaris i directament vinculats a l'ús principal vigent.

Caldrà en tot cas, que tinguin una mínima entitat constructiva tradicional (maçoneria, cairats de fusta, teula, etc.) de manera que no s'acceptaran com a tals coberts de planxa, fusta, uralites o hivernacles, coberts d'animals, porxos, magatzems... els quals seran considerats com a volums impropis. Tampoc entraran dins d'aquest grup les edificacions agropecuàries les quals no es regiran per la normativa del present pla especial.

En qualsevol cas, aquests cossos auxiliars els classificarem de la següent manera en funció de les seves característiques:

- Tipus C. Construccions auxiliars tipus pallissa, cabanya aïllades i/o adossades a l'edificació principal que responen a criteris constructius tradicionals (maçoneria, cairats de fusta, teula, etc.), que seran reutilitzables únicament com a espais i usos complementaris del principal.
- Tipus A. Construccions auxiliars tipus cobert, principalment adossades a l'edificació principal, també amb criteris constructius tradicional (maçoneria, cairats de fusta, teula, etc.).

Art. 11.- Actuacions admissibles.

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

- Reconstrucció.
- Rehabilitació sense ampliació
- Rehabilitació

2. El nivell d'intervenció admès en cadascuna de les masies, segons les definicions dels arts. 12, 13, 14 d'aquestes normes, s'indica de manera individualitzada en cadascuna de les fitxes que configuren el Catàleg específic de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable adjunt al present Pla especial urbanístic i s'estableix com a la base principal per a la posterior regulació de les actuacions i usos que hi resultaran permesos.

Art. 12.- Reconstrucció.

1. A priori, aquest nivell d'intervenció queda restringit a totes aquelles masies o cases rurals actualment en ruïnes la recuperació de les quals, mitjançant la corresponent fitxa individualitzada del catàleg, queda degudament raonada d'acord amb l'art. 47.3 de la vigent Llei d'Urbanisme (TRLUC).

2. Als efectes d'aquest pla s'entendrà per reconstrucció l'exercici de construir mantenint les preexistències i refer el volum original prèviament determinat, per tant en cap cas es pot admetre la reconstrucció d'un element si es troba totalment derruït.

3. Aquesta reconstrucció, en compliment de la legislació sectorial urbanística aplicable, haurà de respectar escrupolosament la ubicació de l'antic mas així com el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament definides.

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

5. Les condicions estètiques i constructives, mesures de protecció del paisatge, respecte pels elements protegits i disponibilitat de serveis bàsics que s'hagin de contemplar en els projectes de reconstrucció, obeiran als paràmetres assenyalats en els articles 34 i següents de les presents normes urbanístiques.

Art. 13.- Rehabilitació sense ampliació.

1. Aquest nivell d'intervenció s'admet a priori en totes les masies i cases rurals incloses en el catàleg l'estat de conservació de les quals permet determinar amb tota exactitud la seva volumetria original.
2. Als efectes d'aquest pla, s'entén per a rehabilitació qualsevol modificació de l'estructura interior o exterior amb la voluntat de preservar-ne els usos existents, millorar-ne les condicions o adaptar els espais interiors a qualsevol dels usos permesos per la Llei d'Urbanisme en sòl no urbanitzable i reconeguts per la normativa del present Pla Especial.
3. També s'entendran dins del concepte de rehabilitació els processos d'ampliació i/o canvi d'ús, per bé que sotmesos a les limitacions detallades en els articles 14 i 15 d'aquestes normes, respectivament.
4. En funció de la pròpia jerarquia dels nivells d'intervenció admesos, el concepte de rehabilitació incorpora, lògicament, totes les actuacions admeses dins del règim de manteniment i conservació descrit a l'article següent.
5. Les condicions estètiques i constructives, mesures de protecció del paisatge, respecte pels elements protegits i disponibilitat de serveis bàsics que s'hagin de contemplar en els projectes de rehabilitació, amb ampliació o sense, obeeiran als paràmetres assenyalats en els articles 35 i següents de les presents normes urbanístiques.

Art. 14.- Rehabilitació.

1. D'acord amb l'articulat de la present normativa s'admet l'ampliació dels edificis principals reconeguts en el catàleg i en què hi és admissible un nivell d'intervenció de rehabilitació en un percentatge no superior al 20% del sostre construït existent del volum principal, sempre i quan aquestes ampliacions estiguin convenientment justificades per les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos, ja sigui per assolir o millorar les condicions d'habitabilitat en el cas dels habitatges o per acollir algun ús col·lectiu.
2. En aplicació d'aquesta limitació, aquelles edificacions existents que ja hagin ampliat superant el sostre màxim admissible del 20% quedaran sotmeses a un règim de rehabilitació sense possibilitat de noves ampliacions.

En alguns casos s'ha executat una part de l'ampliació permesa. Si és així aquest fet es veu reflectit en la fitxa corresponent. En l'apartat Cossos auxiliars es descriu la volumetria amplificada així com la superfície construïda d'aquesta ampliació. Es permetrà ampliar fins a assolir el 20 % màxim ja sigui amb la rehabilitació dels cossos auxiliars, tipus A i C preferentment, o bé amb la creació de nous volums adjacents al volum principal.

3. Com a principi general qualsevol procés d'ampliació haurà de tendir a la supressió dels volums impropis existents.
4. Els cossos auxiliars amb cert interès arquitectònic o històric (Tipus A i C.) aïllats o integrats arquitectònicament al volum principal de la masia no computen com a sostre de volum principal a efectes d'ampliacions. En aquests casos, els usos principals es poden estendre als cossos auxiliars, sempre amb caràcter complementari, i en el cas concret de l'ús d'habitatge, només si es justifica la seva necessitat per assolir l'habitabilitat mínima o millora

de l'habitabilitat. En cap cas aquests volums auxiliars poden esdevenir un habitatge independent. Així mateix els volums auxiliars s'han de prioritzar a l'hora de les possibles ampliacions dels volums principals, abans de construir nous volums.

Es prioritzarà l'ampliació de l'habitatge existent amb aquells cossos auxiliars, tant els aïllats com els adossats a l'edificació principal, que conformin un volum significatiu difícilment divisible tant per qüestions formals com constructives i que són rellevants a nivell tipològic. Es permetrà rehabilitar tot el volum per a destinar-lo a ús d'habitatge amb caràcter complementari, tot i superar el límit del 20% del sostre principal com a superfície d'ampliació. Aquests volums estan representats en les fitxes del present catàleg amb una línia continua blava.

5. Les ampliacions amb elements de nova construcció només es podran dur a terme si no existeixen cossos auxiliars (tipus A i C). En cap cas serà possible l'ampliació si no és en connexió física de l'edificació principal i mai superant el percentatge establert com a límit màxim d'ampliació.
6. Tampoc serà possible cap ampliació que suposi depassar l'altura de l'edificació original, a excepció d'aquelles edificacions que actualment només disposin d'una planta baixa, sempre i quan el volum resultant de l'ampliació no superi els 7,5 m (alçada màxima a carener) i es demostrï que no es produeix un impacte visual excessiu en relació a l'entorn més immediat.
7. La definició del volum actual que estableix els límits de futures ampliacions apareix determinat en cadascuna de les fitxes incloses en el catàleg adjunt a partir del plànol de planta coberta i amb indicació del perímetre (representat per una línia contínua vermella), l'alçada i els usos actuals de l'edifici principal i dels cossos auxiliars considerats, havent d'indicar que el percentatge del 20% fixat a l'apartat 1r. serà aplicable únicament sobre la superfície prèviament vinculada a l'ús principal, indicada en cada cas en la seva corresponent fitxa.
8. En aquells casos en què no s'hagi permès l'accés a la finca i, conseqüentment, no s'hagi pogut realitzar el treball de camp corresponent, o quan hi hagi un desajust entre la documentació gràfica de les fitxes i la realitat, caldrà aportar com a requeriment previ o simultani a la presentació de qualsevol projecte de rehabilitació un estudi documental i gràfic, signat per un tècnic competent, en què es determini amb suficient exactitud les condicions d'origen de l'edifici en qüestió per respecte a aquest catàleg.

En qualsevol cas, un cop iniciat el procés, els Serveis Tècnics Municipals podran dur a terme les comprovacions "in situ" que creguin necessàries per a la correcta resolució de l'expedient.

9. En les edificacions que tinguin les distàncies a límits (partions i camins) inferiors a les establertes en la normativa urbanística municipal vigent, es podrà fer una ampliació contigua al volum existent sense reduir les distàncies a límits actuals.
10. No obstant el que s'ha indicat en els apartats anteriors, hi seran d'aplicació les diferents limitacions derivades de les afeccions acústiques i servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona detallades en l'apartat II.03.03 les quals, resumidament, s'indiquen a continuació:
 - No s'admetrà cap tipus d'ampliació en les edificacions situades dins del Sistema General Aeroportuari.

- No s'admetrà cap tipus d'ampliació en alçada de les edificacions existents i ubicades en terrenys que ja de per sí vulneren la superfície horitzontal interna (SHI).
- Les ampliacions en edificacions situades sota de la petjada acústica de l'Aeroport (L_{eq} dia = 60 dB(A) i L_{eq} nit = 50 dB(A)) només podran tenir per objecte l'increment o millora de les àrees diürnes o de servei, restant prohibit d'incrementar el nombre de dormitoris ni, per tant, l'ocupació màxima fixada per al mas en qüestió.

En qualsevol cas aquestes limitacions es troben suficientment detallades a l'apartat II.03.03 indicat i apareixen indicades, de manera genèrica, a les fitxes corresponents.

Art. 15.- Canvi d'ús.

1. Dins dels límits fixats per a cada cas, s'admetran les obres i reformes necessàries per a canviar l'ús existent a qualsevol dels admesos per aquesta normativa i sempre i quan la fitxa corresponent així ho hagi previst.
2. Els usos admesos en cadascuna de les edificacions seran els determinats en els articles 25 a 33 d'aquestes normes i sempre i quan la fitxa individualitzada de la masia o casa rural en qüestió no indiqui el contrari.
3. Els canvis d'ús s'entendran sempre restringits a les edificacions principals i a les ampliacions admeses segons el catàleg d'acord amb les indicacions i limitacions de l'art. 10 d'aquestes normes.
4. Als efectes de la present normativa s'entendrà també com a canvi d'ús l'acte de retornar a una masia o casa rural inclosa en el catàleg adjunt les condicions d'habitabilitat que, per motius d'abandó prolongat, hagi perdut de manera clara i objectiva, si bé no tindrà aquesta consideració l'acció de retornar la condició d'habitatge d'un edifici existent quan aquesta condició s'hagi perdut per motiu d'incendi o catàstrofe natural i la reparació dels desperfectes es plantegi de manera immediata.
5. No obstant això, també hi seran d'aplicació les limitacions derivades de les afeccions acústiques i servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona detallades en l'apartat II.03.03 les quals impliquen la impossibilitat de realitzar nous usos residencials (exclosos els usos d'allotjament turístic vinculats al sector terciari), dotacionals educatius (excepte aules de natura, cases de colònies, etc.) o sanitaris de tota mena en totes aquelles edificacions situades sota de la petjada acústica de l'Aeroport (L_{eq} dia = 60 dB(A) i L_{eq} nit = 50 dB(A)).

Art. 16.- Divisions horitzontals.

1. D'acord amb l'article 50.3 de la LUC, si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la seva divisió horitzontal, subjecte però a les limitacions del present Pla Especial i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions d'habitabilitat vigents.
2. S'admetrà única i exclusivament la divisió horitzontal de les edificacions sotmeses a un règim de rehabilitació amb i sense ampliació, sempre i quan se'n justifiqui la necessitat per a un masover o un familiar de primer o segon grau, sotmesa però a les limitacions següents:

- En masies i cases rurals de fins a 300 m² s'admetrà la seva divisió amb un màxim de 2 entitats indivises i una superfície mínima de 100 m² per a cadascuna d'elles.
- En masies i cases rurals de més de 300 m² s'admetrà la seva divisió amb un màxim de 3 entitats indivises i una superfície mínima de 100 m² per a cadascuna d'elles.

En qualsevol cas la superfície computable per a determinar els límits prefixats per a les divisions horitzontals que es proposin es correspondrà amb la superfície construïda efectivament destinada a l'ús d'habitatge, incloent-hi la superfície construïda dels cossos auxiliars que s'hagin previst de destinar a l'ús residencial en el marc del mateix projecte de divisió horitzontal presentat.

3. S'autoritzaran també divisions horitzontals superiors al nombre resultant de l'aplicació de les limitacions fixades a l'apartat anterior quan la lectura històrica i constructiva de la masia en qüestió sigui producte d'un sistema d'amo i masovers clarament documentat i justificat. En aquest cas caldrà adjuntar a la sol·licitud de llicència un estudi descriptiu de les masoveries existents i de les delimitacions que ofereix cadascuna d'elles.
4. Als efectes de documentació i llicència el procés de divisió horitzontal d'una masia o casa rural en els supòsits admesos per la present normativa serà assimilable a una sol·licitud de canvi d'ús havent d'ajustar el tràmit i documentació a allò que indiquen els articles 30 i 31 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
5. No obstant això, no serà d'aplicació cap dels apartats anteriors ni, per tant, s'admetran les divisions horitzontals en les edificacions situades sota de la petjada acústica de l'Aeroport (L_{eq} dia = 60 dB(A) i L_{eq} nit = 50 dB(A)), en aplicació de les limitacions derivades de les afeccions acústiques i servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que es detallen a l'apartat II.03.03.

Dins de la petjada acústica mencionada no es podrà excedir el número d'habitatges relacionats amb el Pla Especial, que queda limitat a 44 habitatges.

Art. 17.- Segregacions de finques.

1. En cas de necessitat de segregació de finca rústica amb la finalitat de rehabilitar i reconstruir les masies i cases rurals incloses en aquest Pla Especial Urbanístic, aquesta, quedarà regulada d'acord amb allò que estableixi el Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries (BOE núm. 159 de 5 de juliol) que fixa la unitat mínima de conreu així com pel Decret 35/1990, de 23 de gener, que fixa la unitat mínima forestal.

També resultaran d'obligat compliment els articles corresponents del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

2. El Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural és l'organisme competent en l'autorització de les segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat de la inscripció al Registre del Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o la declaració per part de l'Ajuntament de la innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística d'acord amb l'article 27 del Decret 64/2014 abans esmentat.

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

II.02.02.- OBJECTE, DOCUMENTACIÓ I PROCEDIMENT DE LES LICÈNCIES.

Art. 18.- Actes subjectes a llicència municipal.

- Estaran subjectes a llicència urbanística municipal, en la forma i tramitació que en els articles següents es detalla, les següents activitats:
 - Obres de conservació, adequació, millora o manteniment.
 - Obres de rehabilitació que no impliquin ampliacions ni canvis d'ús.
 - Obres de rehabilitació que impliquin ampliació i/o canvi d'ús, inclosos els processos de divisió horitzontal que generin increment en el nombre d'habitatges.
 - Obres de reconstrucció.
 - Construcció de piscines i/o altres edificacions auxiliars que no comportin volum edificat per sobre de la rasant natural del terreny.
 - Altres tipus d'obra i/o instal·lació susceptible de llicència municipal en aplicació de les ordenances municipals vigents al respecte.
- L'aprovació de qualsevol d'aquestes llicències, atesos l'article 50 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i l'article 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), correspondrà de manera exclusiva a l'òrgan competent de l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar tot i que amb la participació de les administracions competents que hi corresponguin en funció de les servituds i afectacions que li siguin aplicables d'acord amb l'art. 6è d'aquestes normes.

Art. 19.- Obres de conservació, adequació, millora o manteniment.

- Els projectes que únicament tinguin per objecte les obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'Urbanisme i el present Pla Especial, assimilables per tant a allò que les ordenances i normativa municipal defineixen com a obra menor, d'acord amb la reglamentació vigent, resten subjectes únicament a llicència municipal.
- La documentació a presentar serà en tot cas la que s'assenyali a l'Ordenança municipal vigent per a les obres menors, afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa corresponent del catàleg.

Art. 20.- Obres de rehabilitació que no impliquin ampliacions ni canvi d'ús.

- Els projectes que continguin obres de rehabilitació de construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'Urbanisme i el present Pla Especial que no generen, en cap cas, ampliacions ni canvis d'ús, i que són assimilables pel seu volum i àmbit

d'actuació a allò que les ordenances i normativa municipal defineixen com a obra major, d'acord amb la reglamentació vigent, resten subjectes únicament a llicència municipal.

- La documentació a presentar serà en tot cas la que s'assenyali a l'Ordenança municipal vigent per a les obres majors, afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa corresponent del catàleg i una justificació expressa de que el projecte s'adapta estrictament a l'àmbit i superfícies que en ella s'hi reconeixen sense generar cap mena d'ampliació.

Art. 21.- Obres de rehabilitació d'edificacions existents que impliquin ampliacions i/o canvis d'ús.

- Els projectes que tinguin per objecte obres de rehabilitació de construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'Urbanisme i el present Pla Especial però que generen noves ampliacions i/o canvis d'ús admesos per l'aplicació de la present normativa, tindran sempre i en tot moment la consideració d'obres majors i resten subjectes a llicència urbanística municipal.
- La documentació a presentar serà en tot cas la que s'assenyali a l'Ordenança municipal vigent per a les obres majors, afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa corresponent del catàleg i una justificació expressa de quina era la superfície construïda prèvia a l'actuació i quina serà la superfície construïda resultant de l'ampliació.
- Així mateix, d'acord amb l'art. 50.3 del TRLUC, en aquelles actuacions susceptibles de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries de l'entorn immediat de l'obra caldrà que s'incorpori a l'expedient un informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre les afeccions agràries.

Art. 22.- Obres de reconstrucció.

- Els projectes que tinguin per objecte la reconstrucció de masies i/o cases rurals incloses en el catàleg adjunt en aplicació de la normativa del present pla especial, estaran sotmesos al mateix procediment d'atorgament de llicència de les obres de rehabilitació d'edificacions existents que impliquin ampliacions i/o canvis d'ús segons s'assenyala a l'article anterior.
- Pel que fa a la documentació aquesta partirà també del que s'assenyala a l'apartat segon de l'article anterior si bé a més a més caldrà afegir-hi un estudi documental, històric i arqueològic suficientment detallat com per a poder determinar el volum original construït, tal i com ja s'indica a l'art. 12.4 d'aquestes normes.

Art. 23.- Construcció de piscines i altres edificacions auxiliars.

- La construcció de piscines descobertes, d'ús particular, vinculades a construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'Urbanisme i el present Pla Especial, caldrà que s'ajustin a la rasant natural del terreny (diferències entre la cota natural del terreny i la cota de la làmina d'aigua inferiors a 1 m.) i s'assimilaran a una obra de rehabilitació sense ampliació ni canvi d'ús per la qual cosa la seva autorització, d'acord amb l'art. 21 d'aquest Pla, resta únicament subjecta a llicència municipal essent la

documentació mínima a presentar la que s'assenyali a l'Ordenança municipal vigent afegint-hi tanmateix còpia de la fitxa corresponent del catàleg.

2. El mateix succeeix amb aquelles edificacions auxiliars que no comportin volum edificat per sobre de la rasant natural del terreny les quals seran igualment tractades de la manera descrita a l'apartat anterior.

Art. 24.- Silenci administratiu.

1. D'acord amb la legislació sectorial vigent el sentit positiu del silenci administratiu en la matèria s'entén com a regla general, excepte en tot allò que faci referència a la l'obtenció de les autoritzacions d'AESA que resultin necessàries en aplicació de les afeccions acústiques i servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona detallades en l'apartat II.03.03 en què el silenci administratiu s'haurà d'entendre com a negatiu en atenció a la seguretat aèria i el correcte funcionament de la instal·lació.
2. No obstant això, en cap cas es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació urbanística vigent ni el planejament municipal i/o que comportin afectacions negatives sobre les servituds derivades d'infraestructures existents.

II.02.03.- USOS, DEFINICIÓ i REGULACIÓ.

Art. 25.- Usos admesos.

1. Els usos admesos a les masies i cases rurals incloses en el catàleg adjunt al present Pla Especial Urbanístic seran, a priori i d'acord amb l'art. 47.3bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, parcialment modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, els d'habitatge familiar (amb explotació o sense), hotel rural amb un màxim de 50 places, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, usos artesanals o artístics, de restauració, o bé els d'equipament o serveis comunitaris.
2. L'autorització de qualsevol d'aquests usos haurà de garantir la preservació del sòl no urbanitzable i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats que es pretenguin d'implantar, havent de sol·licitar l'informe sobre afeccions agràries detallat a l'article 22.3 quan el canvi d'ús pugui ser susceptible de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries situades en un entorn proper.

També caldrà incloure-hi els informes i/o autoritzacions d'altres administracions que puguin ser necessàries en funció de les servituds que afectin l'edifici en qüestió i en compliment de les diferents normatives sectorials detallades en el Títol tercer d'aquesta normativa.

3. Les fitxes individualitzades de les masies incloses en el catàleg i regulades per aquest Pla Especial podran limitar, si s'escau, els usos admesos en cadascuna d'elles, limitacions que majoritàriament hauran de ser coincidents amb les limitacions d'ús que es derivin del compliment de les diferents normatives sectorials detallades en el Títol tercer d'aquesta normativa.

4. La modificació d'un ús vigent per qualsevol altre admès en la corresponent fitxa del catàleg, encara que no comporti l'execució d'obres majors, requerirà la corresponent llicència i es tramitarà d'acord amb el procediment fixat a l'article 22 de la present normativa.
5. En qualsevol cas això habilitarà el canvi d'ús a nivell urbanístic però no l'eximirà d'obtenir les pertinents autoritzacions en relació a l'inici de l'activitat (ja sigui en règim de llicència, en règim de comunicació o bé en règim de declaració responsable).

Art. 26.- Habitatge. Definició i regulació.

1. Entendrem com a habitatge aquelles unitats independents destinades a l'allotjament continuat de persones i que compleixen els requisits mínims d'habitabilitat determinats per la normativa vigent aplicable.
2. Es podran destinar a l'ús d'habitatge únicament els volums principals utilitzats tradicionalment per a tals usos en les masies i cases rurals incloses en el catàleg adjunt, així com en aquells cossos auxiliars (tipus A i C) que per la seva entitat constructiva i superfície construïda, d'acord amb l'art. 10.4, siguin assimilables a un edifici principal.
3. D'acord amb l'article 47.8.bis del TRLUC, s'entendrà que l'habitatge d'ús turístic és sempre compatible amb l'ús d'habitatge familiar sempre i quan aquest sigui un ús legalment implantat.
4. De manera similar, d'acord amb l'Annex I de la Llei 16/2015, de 15 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, s'entendrà que també hi són compatibles totes aquelles activitats professionals que es desenvolupin a l'habitatge particular i que resten exemptes de presentar la declaració responsable determinada a la mateixa Llei 16/2015 (essent obligatori en tot cas que l'ús d'habitatge predomini sobre l'ús professional en concret).

Art. 27.- Activitats agrícoles, ramaderes i/o forestals. Definició i regulació.

1. Entendrem per a usos agrícoles, ramaders i forestals aquells que depenguin directament de l'explotació, sense transformació industrial, de recursos agrícoles, ramaders i/o forestals directament vinculats al territori, incloent també com a tals els centres de jardineria directament vinculats a l'activitat de conreu o viver d'espècies vegetals.
2. Atès el seu caràcter d'usos propis del sòl no urbanitzable són susceptibles de ser destinats a l'ús agrari, ramader o forestal tots els volums de la masia o casa rural reconeguts a la fitxa individualitzada.
3. La construcció de nous cossos vinculats única i exclusivament a l'activitat, segons es descriuen a l'art. 48.1 del RLUC, no computarà als efectes d'ampliació de les edificacions existents si bé no s'admetran nous volums que no mostrin un respecte per la configuració volumètrica actual ni es plantegin com a un dels principis fonamentals la integració dins del conjunt construït.
4. En aquest sentit, el tràmit per a la implantació de noves construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes s'ajustarà en tot cas als procediments establerts en el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014).

Art. 28.- Turisme rural. Definició, classificació i regulació.

1. Rebran la consideració de turisme rural aquelles activitats pròpies del sector terciari que complementin les activitats relatives al medi rural amb l'allotjament esporàdic de persones, ja sigui en la modalitat de casa de pagès o bé en la modalitat d'allotjament rural d'acord amb les definicions contingudes a la normativa sectorial vigent (Llei 13/2002 i Decret 159/2012):

- Casa de pagès.

Són aquells allotjaments en els quals la persona titular, pagès o pagesa professional, obté rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals, d'acord amb els criteris normatius del departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i explotacions forestals i on les persones usuàries de l'establiment poden conèixer les tasques i activitats pròpies de l'explotació agrària a la qual estan vinculades.

Les diferents modalitats de cases de pagès, d'acord amb les definicions recollides a l'article 55 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, són les de masia, masoveria, casa de poble compartida i casa de poble independent, si bé en sòl no urbanitzable únicament hi són aplicables les dues primeres.

- Allotjaments rurals.

Són aquells establiments en què la persona titular no està obligada a obtenir rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals, però sí que ha de residir efectivament a la mateixa comarca, o bé als municipis limítrofs de la comarca, o bé al mateix habitatge dependent de la modalitat escollida.

Les diferents modalitats d'allotjament rural, d'acord amb les definicions recollides a l'article 55 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, són les de masia, masoveria, casa de poble compartida i casa de poble independent, si bé en sòl no urbanitzable únicament hi són aplicables les dues primeres.

2. No obstant això, també es podran destinar a aquest ús la resta de cossos auxiliars (tipus A i C) que computin com part de l'ampliació.

3. En qualsevol cas, les activitats de turisme rural estaran subjectes al compliment del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic i hauran de tramitar l'autorització per a l'inici de l'activitat d'acord amb la legislació sectorial que els sigui aplicable.

En aquest sentit resulten especialment d'aplicació els articles 60 i 61 del Decret 159/2012 indicat els quals estableixen els requisits tècnics mínims dels establiments de turisme rural, l'art. 62 que estableix els requisits de capacitat mínima i màxima, l'art. 63 que estableix les limitacions a tenir en compte en relació amb la coexistència dels establiments de turisme rural amb d'altres establiments i activitats i l'art. 64 que fixa els serveis que s'han de prestar.

Art. 29.- Activitats hoteleres en el medi rural. Definició, classificació i regulació.

1. Entendrem per activitats hoteleres en el medi rural aquelles activitats pròpies del sector terciari que prestin servei d'allotjament temporal als usuaris turístics en unitats d'allotjament i amb els serveis turístics corresponents, si bé ateses les condicions del municipi serà requisit indispensable que es desenvolupin majoritàriament a l'interior de masies anteriors a l'any

1950 i que responguin a una capacitat màxima d'allotjament de 50 places, sigui en la modalitat d'hotel o bé d'hostal d'acord amb les definicions contingudes a la normativa sectorial vigent (Llei 13/2002 i Decret 159/2012):

- Hotels.

Són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.

D'acord amb l'article 33 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, es classifiquen en dues modalitats: hotels i hotels apartaments, si bé aquests últims resulten expressament prohibits en sòl no urbanitzable.

- Hostals o pensions.

Són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia de serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

2. En tant que hotels rurals, seran en tot cas establiments que tipològicament s'assemblen més a un turisme rural que no pas a un equipament hotelier convencional i que es formalitzen en edificacions de major superfície i en les quals el turisme rural hi resulta insuficient ateses les limitacions establertes al Decret 159/2012.

3. En aquest sentit l'activitat d'hotel rural únicament serà possible en edificacions que disposin d'una superfície construïda superior als 600 m² com a resultat de la suma del sostre del cos principal i dels cossos auxiliars (tipus A i C) definits a l'article 10 d'aquesta mateixa normativa. En els cossos auxiliars només s'hi podran ubicar usos complementaris a l'activitat d'hotel rural.

4. En aquells casos en què, justificadament, sigui necessària la construcció de nous volums vinculats al nou ús hotelier i/o en què es plantegi una modificació substancial no només del mas sinó també del conjunt de la finca, serà necessària la redacció, tramitació i aprovació del corresponent Pla especial urbanístic que estableixi els paràmetres d'ordenació i les condicions d'implantació de tot el conjunt, el procediment d'autorització del qual s'ajustarà a allò que determini la legislació sectorial vigent.

5. Atès que aquestes activitats poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerable, l'Ajuntament podrà exigir mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, aprofundint sempre en una millor integració paisatgística del conjunt. La manca d'accessos adequats podrà ser motiu de denegació del permís per a dur a terme aquestes activitats.

6. L'activitat d'hotel rural en els termes exposats estarà subjecte també al compliment del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, havent de tramitar simultàniament a la llicència d'obres l'autorització per a la seva obertura i/o inici de l'activitat d'acord amb el que indiqui la legislació sectorial vigent.

7. En el supòsit d'hotels no vinculats a l'economia familiar agrària que s'ubiquin dins d'espais naturals reconeguts (zones PEIN o xarxa Natural 2000) caldrà que es sotmetin a un procediment d'avaluació d'impacte ambiental, segons es preveu a l'annex II.2 apartat 13 del Decret 328/1992, de 14 de desembre.

Art. 30.- Activitats d'educació en el lleure. Definició i regulació.

1. Entendrem per a activitats d'educació en el lleure totes aquelles que tinguin com a principi l'ensenyament dels valors de preservació i respecte a la natura prioritzant aquells establiments incompatibles amb el teixit urbà però plenament integrables en el medi rural com poden ser, bàsicament, escoles de natura, cases de colònies, escoles d'hípica o similars.
2. Aquestes activitats seran possibles dins les edificacions principals i també en els cossos auxiliars (tipus A i C).
3. En aquells casos en què, justificadament, sigui necessària la construcció de nous volums vinculats al nou ús d'educació en el lleure i/o en què es plantegi una modificació substancial no només del mas sinó també del conjunt de la finca, serà necessària la redacció, tramitació i aprovació del corresponent Pla especial urbanístic que estableixi els paràmetres d'ordenació i les condicions d'implantació de tot el conjunt, el procediment d'autorització del qual s'ajustarà a allò que determini la legislació sectorial vigent.
4. Atès que aquestes activitats poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerables, l'Ajuntament podrà exigir mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, aprofundint sempre en una millor integració paisatgística del conjunt.

En casos extrems en què sigui imprescindible l'arribada a la finca amb autocar es podrà sol·licitar la presentació d'un estudi de mobilitat. La manca d'accessos adequats podrà ser motiu de denegació del permís per a dur a terme aquestes activitats.

5. Les activitats d'educació en el lleure s'hauran de tramitar d'acord amb la legislació vigent en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats i la resta de normativa sectorial que els sigui aplicable.

Art. 31.- Activitats artesanals i/o artístiques. Definició, classificació i regulació.

1. Entendrem per activitats artesanals els petits tallers i locals destinats a la conservació, manipulació, envasat i comercialització de productes elaborats artesanalment, establint la següent classificació:
 - Activitats artesanals d'origen agrari.
Es correspon amb les activitats que, com a complement d'una explotació agrària, contemplin l'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes agroalimentaris d'origen animal i/o vegetal obtinguts de l'explotació agrícola o ramadera existent a la mateixa finca.
 - Tallers artesanals.
Es correspon amb aquells petits tallers i locals destinats a la fabricació i comercialització de productes elaborats artesanalment i propis de la comarca com poden ser tallers de ceràmica, teixit, ebenisteria, forja, etc. essent exigible en tots aquests casos que el titular de les instal·lacions disposi del carnet d'artesà.

- Tallers artístics.

Es correspon amb aquells espais destinats a l'allotjament d'activitats i manifestacions artístiques com poden ser tallers de pintura i/o escultura, estudis de gravació o similars.

2. Aquestes activitats seran possibles dins les edificacions principals i també en els cossos auxiliars (tipus A i C), fins i tot de manera exclusiva si l'edifici principal és emprat com a residència del titular de l'activitat.
3. Les activitats artesanals i/o artístiques s'hauran de tramitar d'acord amb la legislació vigent en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats i la resta de normativa sectorial que els sigui aplicable.

Art. 32.- Activitats de restauració. Definició i regulació.

1. Entendrem per a activitats de restauració aquelles que destinin, total o parcialment, les edificacions reconegudes en el present catàleg a un ús de restaurant o similar.
2. Aquesta activitat serà possible dins les edificacions principals o cossos auxiliars (tipus A i C) essent imprescindible que el conjunt de la superfície destinada al restaurant sigui superior als 50 m² quan es mantingui l'ús residencial en l'edifici principal i superior als 100 m² quan l'ús de restaurant sigui exclusiu.
3. Atès que aquestes activitats poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerables, l'Ajuntament podrà exigir mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, aprofundint sempre en una millor integració paisatgística del conjunt. La manca d'accessos adequats podrà ser motiu de denegació del permís per a dur a terme aquestes activitats.
4. Les activitats de restauració s'hauran de tramitar d'acord amb la legislació vigent en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats i la resta de normativa sectorial que els sigui aplicable.

Art. 33.- Activitats d'equipaments o serveis comunitaris. Definició i regulació.

1. Entendrem per equipaments i serveis comunitaris aquelles activitats que, ja sigui des de la gestió privada o pública, es destinin a prestar serveis a la comunitat, siguin de tipus cultural, lúdic, educatiu, assistencial o qualsevol altre que pugui ser considerada d'interès públic o social, sempre i quan la prestació d'aquest servei sigui compatible amb la naturalesa rústica del sòl en què es pretén d'ubicar.

En tot cas queden expressament exclosos els equipaments comercials, administratius i recreatius del tipus discoteca, sala de festes o similars en tot el municipi així com qualsevol equipament dotacional educatiu (escoles, instituts, etc.) o servei de tipus sanitari (hospitals, clíniques, etc.) en les edificacions afectades per al peïjada acústica de l'Aeroport de Girona i d'acord amb les limitacions establertes a l'apartat II.03.03

2. Aquests usos d'equipament i servei comunitaris només seran possibles en edificacions que disposin d'una superfície construïda superior als 600 m² com a resultat de la suma del

sostre del cos principal i dels cossos auxiliars (tipus A i C) definits a l'article 10 d'aquesta mateixa normativa.

3. En aquells supòsits en què sigui necessària la construcció de nous volums vinculats al nou ús proposat i/o en què es plantegi una modificació substancial no només del mas sinó també del conjunt de la finca, serà necessària la redacció, tramitació i aprovació del corresponent Pla especial urbanístic, el procediment d'autorització del qual s'ajustarà a allò que determini la legislació sectorial vigent.
4. Als equipaments i serveis comunitaris que puguin representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerables, l'Ajuntament podrà exigir-los mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, aprofundint sempre en una millor integració paisatgística del conjunt. La manca d'accessos adequats podrà ser motiu de denegació del permís per a dur a terme aquestes activitats.
4. En qualsevol cas, les activitats d'equipament i/o servei comunitari s'hauran de tramitar d'acord amb la legislació vigent en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats i la resta de normativa sectorial que els sigui aplicable.

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

Art. 34.- Manteniment de l'estructura compositiva i volumetria originals.

1. La reconstrucció i rehabilitació, amb ampliació o sense, de les masies i cases rurals catalogades en aquest Pla Especial haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats en les fitxes adjuntes.
2. Com a principi compositiu no es podrà superar l'alçada de l'edificació existent, ja sigui en processos de reconstrucció o en ampliacions admeses per la normativa d'aquest pla. Tan sols serà admissible una major alçada en edificacions de només planta baixa o quan sigui imprescindible per dotar a les plantes ja existents de les alçades útils mínimes en compliment de la normativa d'habitabilitat vigent i sempre i quan no siguin edificacions ubicades per sobre de la Superfície Horitzontal Interna definida per l'Aeroport de Girona i, per tant, afectades per les limitacions descrites a l'article 15.9 i detallades a l'apartat II.03.03 d'aquesta normativa.
3. Qualsevol reforma substancial haurà de pretendre, com a principi general, l'adequació d'aquells cossos auxiliars que es troben adossats a l'edificació principal i distorsionen la lectura històrica i arquitectònica del volum.
4. En relació a possible ampliacions en planta i atès que en el municipi hi predominen les masies cobertes amb dos vessants laterals, més o menys simètrics, de teulada en pendent, caldrà prioritzar el creixement a partir de l'allargament successiu dels extrems tot evitant en la mesura del possible l'aparició de nous volums que trenquin la unitat compositiva original.

Aquesta regla serà més rellevant encara en les masies de tipus basilical on caldrà evitar el creixement en alçada dels extrems (encara que impliqui una major ocupació del sòl) a fi de mantenir la part central més elevada i preservar l'especificitat d'aquest model.

Art. 35.- Condicions d'edificació. Criteris bàsics.

1. Els sistemes constructius a emprar en els processos de reconstrucció o rehabilitació admesos tendiran a l'original o, en tot cas, s'assimilaran als sistemes que hom anomena tradicionals i que podem reconèixer com a propis de la zona (murs de maçoneria, cobertes inclinades de teula àrab, tancaments de fusta,...).
2. La volumetria serà unitària i compacta. En el cas d'ampliacions aquestes seran sempre en connexió física amb l'edificació principal.

Es mantindran les característiques físiques i volumètriques definidores de la tipologia pròpia de mas i es permetran aquelles obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, modernització, sanejament, reparació i reestructuració que resultin necessàries per al funcionament correcte de l'edificació, que no alterin el model tipològic del mas ni les seves característiques d'acabats, volums, composició d'obertures...

Art. 36.- Condicions d'edificació. Cobertes.

1. Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions simples, preferentment a dues aigües i carener central, i sempre amb teula àrab comuna, essent recomanable la utilització de teula nova només per a l'execució de la teula canal.
2. No s'admeten les cobertes planes ni tampoc amb pendents superiors al 30% (a excepció tan sols d'aquelles que ja en l'actualitat responguin a pendents superiors).
3. En relació a possibles terrasses només s'admeten en el primer nivell de sostre de planta baixa quan siguin masies de més d'una planta i mai embegudes en la coberta a mena de "terrassa – solàrium" en tant que solució impròpia de l'arquitectura rural i tradicional.
4. Pel que fa als ràfecs de coberta seran tradicionals i es podran acabar amb canal tortugada ceràmica, de coure, o metàl·lica lacada en colors foscos. No s'admetran canals de PVC ni de simple planxa galvanitzada.
5. Finalment, es procurarà que els diferents cossos i/o instal·lacions a col·locar sobre la coberta dels edificis (dipòsits d'aigua, panells de captació d'energia solar, etc.) quedin ocults o integrats en la composició volumètrica del conjunt.

Art. 37.- Condicions d'edificació. Façanes i tancaments.

1. S'admetran únicament com a acabats de façana els murs de pedra vista del país o la recuperació dels arrebossats tradicionals amb colors i/o esgrafiats típics de la zona, de manera que queda expressament prohibida l'obra vista ceràmica i la pedra plana aplacada, si bé es podrà admetre en elements decoratius (llindes, brancals, remarcats d'obertures, etc.). També serà admissible, justificadament, la utilització d'altres materials sempre i quan s'utilitzin com a un recurs per a diferenciar les ampliacions de les parts originals de la masia.

2. En qualsevol cas les façanes rebran preferentment un tractament unitari, defugint sempre que sigui possible els canvis de material en un mateix parament o d'altres solucions de caràcter decorativista.
3. El color exterior serà uniforme i, preferentment, de la gamma dels colors terra, clars i foscos, amb preferència per aquells colors, materials i textures que millor s'integrin en el seu entorn immediat. Únicament s'admetrà el color blanc en continuïtat de l'acabat físic existent.
4. En la disposició de noves obertures es mantindran els paràmetres estètics i compositius de la façana original, amb predomini del ple sobre el buit i preferència per les obertures de proporcions verticals, a excepció de la planta baixa en què podran ser més grans en funció de l'ús.
5. Queden prohibits els cossos sortints tancats (tribunes) i únicament s'admetran els balcons quan siguin fruit de la lectura tipològica de l'edificació original. En qualsevol cas no s'admetran baranes que no siguin de ferro o forja amb barrot vertical.
6. Les obertures i finestres seran preferentment de fusta si bé s'admetran també fusteries d'alumini i/o pvc en colors foscos i mats i sempre i quan no suposin un contrast violent amb la resta de l'edificació i l'entorn immediat. Pel que fa a les proteccions solars caldrà defugir de les persianes de lames de pvc enrotllables pròpies del sòl urbà, havent de cercar solucions de caire més tradicional que ofereixin una adequada integració del conjunt (porticons, persianes de cordill, etc.).

Art. 38.- Condicions d'edificació. Edificis i elements protegits.

1. En funció de l'interès històric, artístic i arquitectònic de les diferents edificacions incloses en el catàleg adjunt i regulades pel present Pla Especial, les diferents fitxes individualitzades recullen, si s'escau, els diferents elements a protegir.
2. En aquells casos en què aquesta protecció vingui determinada per la pertinença de l'edifici al llistat d'edificis d'interès arquitectònic recollit a l'article 111 de les NNSS vigents, li serà també d'obligat compliment l'articulat corresponent a la Secció Quarta de la normativa de les NNSS (arts. 112, 113 i 114). Dita pertinença figura indicada de manera individualitzada en les fitxes corresponents.
3. En el supòsit de protecció d'elements puntuals i/o específics, no se n'admetrà en cap cas la no protecció admetent tan sols, justificadament i sempre que no hi hagi altra solució possible, el seu trasllat a una altra part de la façana o edificació però mai a un altre edifici ni finca.
4. En el cas d'edificacions protegides en el seu conjunt per aplicació de la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català (ja sigui com a Béns Culturals d'Interès Nacional o Béns Culturals d'Interès Local) les condicions de protecció seran les que específicament s'indiquin en la mateixa Llei i que determinen la necessària autorització del Departament de Cultura tal i com ja assenyala l'art. 6.2. de les presents Normes Urbanístiques.

Si bé aquesta condició ja figura de manera individualitzada a les fitxes corresponents es recull a continuació el llistat de masos amb la consideració de BCIN o BCIL.

- BCIN (Bé Cultural d'Interès Nacional).

SM20. Cal Alrà (o Mas Oliver) i C02. Can Costa.

- BCIL (Bé Cultural d'Interès Local).

SM21. Ca l'Artau, SM22. Can Cobarsí i P26a. Can Rovira.

5. En una línia similar, en aquelles finques ubicades dins l'àmbit d'afectació de jaciments arqueològics reconeguts s'ha inclòs en les fitxes la necessitat de disposar del corresponent control arqueològic per a l'execució de projectes de restauració i rehabilitació que incloguin obres que afecten el subsòl.

Art. 39.- Serveis. Abastament, sanejament i adopció d'energies renovables.

1. Les masies i cases rurals que no es puguin connectar a la xarxa pública municipal hauran de regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament del qual s'abasteixen (en cas de no disposar de la corresponent inscripció), regularització a realitzar conforme al que disposen el Text refós de la Llei d'aigües i el RDPH.
2. En una línia similar, les masies o cases rurals que no es puguin connectar a un sistema de sanejament públic hauran de disposar d'un sistema de sanejament domèstic autònom i obtenir la corresponent autorització d'abocament emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua que és a qui li correspon l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua i l'autorització, l'informe i la imposició dels límits dels abocaments residuals d'acord amb els procediments establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats de Catalunya.
3. Pel que fa a l'abastament d'energia es recomana l'adopció d'energies renovables com a font energètica per als consums propis de l'habitatge, especialment en tots aquells àmbits que no disposin d'electrificació rural. Els sistemes fotovoltaics representen una alternativa viable, tant tècnica com econòmicament, no tant sols en els casos en què l'electrificació convencional presenta problemes importants derivats dels costos econòmics de construcció o manteniment de les instal·lacions, sinó també a fi d'evitar l'impacte ecològic i paisatgístic de línies elèctriques.
4. En aquest sentit, la rehabilitació i/o reconstrucció de masies no pot comportar l'aparició de noves instal·lacions aèries (ja siguin elèctriques o de telecomunicacions) a l'entorn del mas, essent necessari el seu soterrament en un radi mínim de 50 m al voltant de l'edificació.
5. Més enllà d'això, en tots els projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies en sòl no urbanitzable, i especialment en aquells en què es proposi un canvi d'ús, caldrà justificar expressament les obres d'infraestructura complementària previstes per a la completa dotació de tots els serveis necessaris: línies elèctriques, pistes forestals, conduccions d'aigua i instal·lacions de tractament d'aigües residuals.

Aquesta justificació concretarà, també, les mesures necessàries a prendre per tal de que no es produeixin impactes negatius en el medi.

Art. 40.- Protecció del paisatge.

1. Qualsevol intervenció en sòl no urbanitzable haurà d'assegurar el respecte i la preservació de les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça i, en el seu cas, la millora i restauració de l'entorn on s'ubica, tot garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus i als altres elements naturals existents. Amb aquesta finalitat i en ubicacions amb un alt interès paisatgístic l'Ajuntament podrà sol·licitar un estudi d'impacte i integració paisatgística mitjançant el qual es justifiqui, raonadament, que es garanteix la preservació del sòl i la màxima integració paisatgística i ambiental del conjunt de les edificacions en l'entorn que les envolta.
2. La concessió de les llicències d'obres que suposin l'ampliació, rehabilitació substancial i/o canvi d'ús principal vindrà condicionada a la millora de l'accessibilitat a l'edificació, essent a càrrec dels propietaris de les masies i cases rurals la neteja i manteniment dels camins d'accés en els trams compresos entre els vials públics i l'accés a la finca incloent-hi, si s'escau, la retirada de neu. En el cas que la millora de l'accessibilitat suposi l'obertura de nous camins per a vehicles caldrà sol·licitar la corresponent autorització subjecta al procediment indicat a l'art. 54 del RLUC i, si s'afecten a terrenys forestals, l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge d'acord amb l'article 12 de Decret 166/1998.
3. Els titulars de les masies i cases rurals també hauran de vetllar i mantenir les condicions de seguretat respecte als arbres i matolls de l'entorn de les edificacions d'acord amb les disposicions reglamentàries de protecció d'incendis. Cal recordar en aquest sentit que en tota edificació aïllada en terrenys forestals són d'aplicació les mesures contingudes a la Llei 5/2003, del 22 d'abril, de prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals, la qual ha estat parcialment modificada per la Llei 2/2014, de 27 de gener.
4. Els residus de la construcció i d'enderroc resultants de les obres autoritzades per aplicació de la normativa d'aquest Catàleg, en aplicació del Decret 89/2010, de 29 de juny, s'hauran de gestionar en instal·lacions degudament autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.
5. Finalment, com a mesura de protecció del paisatge i de prevenció de riscos en el medi natural per a espècies invasores es prohibeix expressament la utilització de plantes que la normativa sectorial reconeix amb potencial invasor (RD 630/2013, de 14 de novembre, pel qual es regula el catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores).

Art. 41.- Tancament de les finques.

1. Únicament s'admet el tancament perimetral sense limitació de superfície de les finques vinculades a edificacions incloses en el present catàleg sempre i quan tinguin per objecte la protecció d'explotacions agrícoles i ramaderes o qualsevol altre activitat admesa i que requereixi ser tancada, tancament que es durà a terme amb filat ecològic i suports de fusta tractada, amb una alçada màxima de 1,80 m, o bé amb altres solucions que garanteixin una bona integració al medi sense comprometre la lliure circulació i trànsit de totes les espècies autòctones de la fauna salvatge.
2. No obstant això, de manera genèrica, s'admetrà a l'entorn de les edificacions incloses en el present catàleg i destinades a l'ús d'habitatge, un tancament perimetral que limiti una superfície igual o inferior a 10 vegades la ocupació dels edificis legalment construïts,

limitació que no tindrà efecte si únicament es proposa la instal·lació de tanca en la part de finca que limita amb el camí però es manté la finca oberta per la resta dels costats.

3. En aquest cas les tanques podran ser opaques fins a 0,60 m d'alçada podent arribar fins a 1,80 m amb filat metàl·lic o elements vegetals autòctons. La part opaca haurà de ser de pedra natural de la zona vista a les dues cares o bé d'obra ceràmica remolinada i pintada amb colors dins la gamma dels terres, també per les dues cares, estant expressament prohibits els aplacats, la rocalla i l'obra ceràmica o bloc de formigó vistos. En qualsevol cas, quan disposin d'una part opaca s'hauran de deixar passos inferiors de 30x30 cm cada 10 m per garantir la lliure circulació i trànsit de totes les espècies autòctones de fauna salvatge.
4. En tots els casos, però, les tanques s'hauran de situar a la distància mínima requerida pel planejament vigent respecte l'eix dels camins, deixant un mínim de 2 m de l'aresta de l'esplanada de tots els camins d'ús públic per realitzar el manteniment i poder adequar les franges de seguretat pel risc d'incendis. Aquest espai entre el camí i la tanca s'haurà de mantenir desbrossat i lliure d'impediments físics per tal de permetre les tasques de manteniment de la xarxa de camins ja sigui per part de l'Ajuntament o bé dels particulars.
5. Quan la via amb què limiti formi part de la Xarxa viària local gestionada per la Diputació, o sigui una carretera gestionada per la Generalitat o sigui una via administrada per l'Estat caldrà que aquesta tanca sigui diàfana i sobre piquets sense fonaments de fàbrica, havent-la de situar més enllà de la línia límit d'edificació si es vol ajustar als paràmetres de l'apartat anterior.