

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 29 de juny de 2020, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Vilobí d'Onyar.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 17 de desembre de 2019 i 8 de maig de 2020, va adoptar, entre d'altres, els acords següents:

Exp.: 2016 / 059664 / G

Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, al terme municipal de Vilobí d'Onyar

Acord de 8 de maig de 2020

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Rehabilitació del termini administratiu suspès per aplicació de la Disposició addicional tercera, del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel que es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, segons la redacció donada pel Reial Decret 465/2020, de 17 de març de l'expedient del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, de Vilobí d'Onyar, d'acord amb la motivació que es recull en els fonaments de dret.

2. Donar conformitat al text refós del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, de Vilobí d'Onyar, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 17 de desembre de 2019.

3. Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 17 de desembre de 2019 i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

4. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 17 de desembre de 2019

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, de Vilobí d'Onyar, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1- Pel que fa a l'acreditació de les ruïnes recuperables, caldrà esmenar la incoherència detectada en el sentit que, per una banda, en la memòria s'aporta 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.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de

CVE-DOGC-A-20182086-2020

Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### *Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del DOGC, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2016/59664/G&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Girona, 29 de juny de 2020

Sònia Bofarull Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, de Vilobí d'Onyar.

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa\\_cat.pdf](#)

(20.182.086)

## Annex

Normes urbanístiques del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals 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 hotel·ler (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 veïnats 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, consegüentment, 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 veïnats 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 tradicionals (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, obeiran 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 continua 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 (Leq dia = 60 dB(A) i Leq 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 (Leq dia = 60 dB(A) i Leq 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 m<sup>2</sup> s'admetrà la seva divisió amb un màxim de 2 entitats indivises i una superfície mínima de 100 m<sup>2</sup> per a cadascuna d'elles.

- En masies i cases rurals de més de 300 m<sup>2</sup> s'admetrà la seva divisió amb un màxim de 3 entitats indivises i una superfície mínima de 100 m<sup>2</sup> 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 (Leq dia = 60 dB(A) i Leq 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.

3. 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 LLICÈNCIES.

Art. 18.- Actes subjectes a llicència municipal.

1. 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.

2. 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.

1. 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.

2. 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.

1. 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.

2. 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.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

1. 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.

2. 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.

1. 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 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 depenent 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 prestin 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 m<sup>2</sup> 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, contempnen 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 m<sup>2</sup> quan es mantingui l'ús residencial en l'edifici principal i superior als 100 m<sup>2</sup> 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 petjada 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 m<sup>2</sup> 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 possibles 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 composius 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 arbrats 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.

## II.03. SERVITUDS i AFECTACIONS SECTORIALS.

### II.03.01.- AFECTACIONS EN CURSOS FLUVIALS i ZONES POTENCIALMENT INUNDABLES.

Art. 42.- Actuacions en masies ubicades dins de zones potencialment inundables.

1. 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 riscos 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 el 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.

2. En aquest sentit, els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el catàleg i situades dins d'àrees potencialment inundables hauran de ser informats favorablement per l'Agència Catalana de l'Aigua previ a l'atorgament de les llicències urbanístiques corresponents.

3. D'acord amb el document "Planificació de l'espai fluvial de les conques del Baix Ter", les masies i/o cases rurals situades en zones inundables (Q500) són les següents: B39. Casa nova de la Casanova d'en Valls, B40. Casanova d'en Valls, B07. Can Bells\_13, O04. Can Ceret d'Onyar i P35. Molí de Baix.

Art. 43.- Actuacions en masies situades a menys de 100 m d'algun curs fluvial.

1. L'article 6 del RPDH defineix els marges com a terrenys que estan en contacte amb les lleres públiques i que estan subjectes, en tota la seva longitud, a una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic i a una zona de policia de 100 m d'amplada on es poden fixar condicions per a l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

2. És, per tant, d'acord amb l'article 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, que les actuacions que es realitzin en masies i/o edificacions ubicades a menys de 100 m d'algun dels cursos fluvials que creuen el municipi (riu Onyar, rec de la Villa, riera Grevolosa, riera Gaberta, etc) no es podran executar fins a disposar de la corresponent autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

#### II.03.02.- AFECTACIONS EN ZONES EIN i XARXA NATURA 2000.

Art. 44.- Espai natural del "Volcà de la Crosa" (inclòs en el Pla d'Espais d'Interès Natural).

1. En aplicació del Decret 328/1992, de 14 de desembre, en els expedients d'autorització de projectes de reconstrucció, rehabilitació o conservació d'habitatges inclosos dins l'àmbit de l'Espai d'Interès Natural "Volcà de la Crosa" caldrà incorporar-hi un informe favorable previ del Departament competent en medi natural.

2. D'acord amb el present catàleg i els plànols que l'acompanyen, les úniques edificacions existents dins l'àmbit de l'Espai natural del "Volcà de la Crosa" estan definides a les fitxes següents: C.01 (a i b) Can Boades.

#### II.03.03.- AFECTACIONS ACÚSTIQUES i SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE GIRONA.

Art. 45.- Servituds aeronàutiques. Legislació aplicable i autoritzacions necessàries.

1. La totalitat del municipi de Vilobí d'Onyar i, en conseqüència, la totalitat de l'àmbit d'aquest Pla, es troben inclosos dins les "Zones de servituds aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Girona" segons figuren en el Reial Decret 378/1988, de 8 d'abril i en la Ordre FOM/2614/2006, de 13 de juliol, essent-hi d'aplicació la Llei 48/60, de 21 de juliol i, principalment, el Decret 584/72, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques.

2. Fruit d'aquestes servituds, la totalitat de les construccions, instal·lacions i/o qualsevol altra actuació contemplada en aquest Pla especial (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), la totalitat de mitjans mecànics o auxiliars necessaris per a la

construcció (grues, etc.), qualsevol modificació substancial del terreny o qualsevol objecte fix que hi pugui estar vinculat (pals, antenes, aerogeneradors amb les seves pales, cartells, etc.) no poden vulnerar les servituds aeronàutiques derivades de l'Aeroport de Girona que trobem representades en el plànol núm. 02 d'aquest Pla especial, excepte quan es pugui acreditar, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni s'afecta significativament la regularitat de les operacions de les aeronaus, sempre d'acord amb les excepcions ja contemplades en l'actual redacció del Decret 584/72.

3. De la mateixa manera, també resulta d'aplicació per a la totalitat de l'àmbit del Pla especial i catàleg de masies de Vilobí d'Onyar l'actual redactat dels articles 30 i 31 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques en virtut dels quals l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors i les seves pales, etc.) o plantació, així com els elements auxiliars que els resultin necessaris (grues de construcció i similars), requerirà l'acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

4. També caldrà, en cas de revisió o modificació del present Pla, l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil en aplicació de la Disposició Addicional Segona del Reial Decret 2591/1998, en la seva actual redacció. Aquest informe s'haurà de sol·licitar abans de l'aprovació inicial del document i, en la seva absència o disconformitat, no en serà possible l'aprovació definitiva.

5. En qualsevol cas i en funció de quin sigui l'origen de la servitud es podran aplicar limitacions als usos i activitats permesos pel Pla present d'acord amb el redactat dels articles següents, si bé cal fer constar que en cas de contradicció prevaldran les limitacions o condicions imposades per la legislació vigent en matèria de servituds aeronàutiques.

6. Així mateix, en cas de que les limitacions i/o requisits imposats en aplicació de les servituds aeronàutiques que es detallen no permetin l'execució total o parcial de les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap dret d'indemnització per part del Ministerio de Fomento, ni per part del gestor aeroportuari ni per part del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

7. Finalment, l'execució d'obres majors i/o canvis d'ús que resultin admissibles podran anar condicionades a la obligació de fer constar en el Registre de la Propietat les afectacions derivades de les servituds aeronàutiques mitjançant la següent anotació:

"Aquesta finca es troba inclosa a la Zona de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Girona, estant sotmesa a eventuals sobrevolades d'aeronaus a baixa altura com a conseqüència de la seva proximitat a les instal·lacions aeroportuàries i de la seva ubicació sota les trajectòries de les maniobres de les aeronaus que operen en el referit Aeroport de Girona, per la qual cosa la realització de noves edificacions, instal·lacions o plantacions en la mateixa no podrà superar en cap cas les altures resultants d'aquelles servituds."

#### Art. 46.- Sistema general aeroportuari.

1. Es correspon amb l'àmbit de la zona de servei de l'aeroport i s'esdevé del perímetre establert en el Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per l'Ordre FOM/2614/2006, de 13 de juliol, essent una àrea en la que l'ús admissible és el públic aeroportuari i les activitats, les relacionades amb l'explotació de l'aeroport.

2. No obstant això, en tant que edificacions ja existents i entenen que no suposen una interferència o pertorbació en el desenvolupament i explotació de l'aeroport d'acord

amb les observacions formulades per AENA, el present Pla reconeix l'existència d'un seguit de masies, cases rurals i habitatges legalment implantats en el sòl no urbanitzable, amb ús diferent al públic aeroportuari, en els quals s'hi admetran actuacions de millora, manteniment i conservació, sempre i quan no comportin cap tipus d'ampliació ni canvi d'ús d'acord amb les limitacions ja assenyalades als articles 14.4 i 15.9 d'aquestes normes.

En aquestes masies, cases rurals i habitatges no s'admet cap ús diferent del que pel que van ser originalment edificades, de conformitat amb l'article 10 d'aquestes normes.

3. A tals efectes les actuacions admissibles en aquestes edificacions incloses dins del Sistema general aeroportuari, més enllà de les limitacions fixades, hauran de ser compatibles amb el funcionament ordinari de l'aeroport per la qual cosa, per a la seva autorització, caldrà disposar a més a més de l'autorització d'AESA descrita a l'article 46.3 d'un informe favorable d'AENA en què s'acrediti que la intervenció proposada no suposa cap impediment per al normal funcionament de l'infraestructura aeroportuària.

4. D'acord amb la cartografia disponible, les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg no es troben situades dins l'àmbit del sistema general aeroportuari de l'Aeroport de Girona

Art. 47.- Àrea de Cautela Aeroportuària.

1. Es correspon amb l'àmbit que el Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per l'Ordre FOM/2614/2006, de 13 de juliol ha establert als efectes de reservar una sèrie de sòls per a una futura ampliació de les infraestructures aeronàutiques.

2. A tals efectes les actuacions admissibles en les edificacions situades dins d'aquesta àrea en funció del nivell d'intervenció establert a la fitxa respectiva, hauran de ser compatibles amb el futur desenvolupament de l'aeroport per la qual cosa, per a la seva autorització, caldrà disposar a més a més de l'autorització d'AESA descrita a l'article 46.3 d'un informe favorable d'AENA en què s'acrediti que la intervenció proposada no suposa cap impediment per al futur desenvolupament de l'infraestructura aeroportuària.

3. D'acord amb la cartografia disponible, les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg i situades dins l'àmbit l'Àrea de Cautela de l'Aeroport de Girona són les següents:

B01 Can Boet  
B03 Can Punac  
B05 Can Brunyola  
B06 Casa Nova d'en Boadas  
B28 Can Cornellà  
B33 Mas Palahí

Art. 48.- Afectacions acústiques.

1. El Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per l'Ordre FOM/2614/2006, de 13 de juliol, estableix una àrea definida com a Petjada Acústica i que es correspon amb el conjunt de terrenys afectats per les corbes isòfones Leq dia =60 dB(A) i Leq nit = 50 dB(A) i en què hi són aplicables un seguit de limitacions derivades de la legislació sectorial acústica (Llei 48/60, de 21 de juliol, Llei 37/2003, de 17 de novembre, Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, Codi tècnic – DB.HR, etc.).

2. Fruit d'aquestes limitacions, en les edificacions incloses al present Catàleg i situades sota la Petjada acústica de l'Aeroport de Girona, no hi són compatibles noves construccions per a l'ús d'habitatge, ni per a usos dotacionals educatius (excepte els que tinguin per objecte l'ensenyament dels valors de preservació i respecte a la naturalesa tals com escoles de natura, cases de colònies, escoles d'hípica, etc.), ni per a usos sanitaris de cap mena. Tampoc hi són compatibles els canvis urbanístics que suposin un increment del nombre de persones afectades pels usos residencials, ni dotacionals educatius o sanitaris.

3. Així mateix, en els elements catalogats i situats sota la Petjada acústica de l'Aeroport de Girona tampoc hi seran admissibles obres ni intervencions que puguin comportar un increment del nombre d'habitatges ni tampoc aquelles que puguin suposar un increment de l'ocupació màxima dels habitatges ja existents d'acord amb el que disposa la legislació vigent en matèria d'habitabilitat.

4. És per això que en les masies, cases rurals i habitatges catalogats i situats sota d'aquesta petjada acústica hi són d'aplicació les limitacions assenyalades a l'article 15.9 pel que fa a les ampliacions, a l'article 16.5 pel que fa als canvis d'ús i a l'article 17.6 pel que fa a les divisions horitzontals.

5. En qualsevol cas, les construccions implantades dins la zona afectada per la petjada acústica hauran d'estar convenientment insonoritzades per complir amb els requisits d'aïllament acústic establerts en el document bàsic DB.HR Protecció enfront del soroll del CTE, el qual estableix un nivell Leq d'immissió de soroll aeri sense que sigui responsabilitat del gestor aeroportuari ni del Ministerio de Fomento assumir els costos d'aquesta insonorització.

6. Igualment, de conformitat amb el que s'assenyala en l'article 65 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, l'execució d'obres majors i/o canvis d'ús que resultin admissibles en edificacions catalogades i afectades per la petjada acústica de l'aeroport podran anar condicionades a la obligació de fer constar en el Registre de la Propietat les afectacions sonores derivades mitjançant la següent anotació (la qual serà complementària de l'anotació descrita a l'article 46.7 anterior):

"Aquesta finca es troba sotmesa a un nivell d'afectació sonora produïda per la sobrevolada d'aeronaus i procedents de les maniobres de les aeronaus que operen a l'Aeroport de Girona de Leq dia  $\geq 60\text{dB(A)}$  i Leq nit  $\geq 50\text{dB(A)}$ , entesos com a nivell sonor continu expressat en decibels escala A i que es corresponen a la mateixa quantitat d'energia que el soroll real variable considerat, en un punt determinat, durant tot el període diürn i nocturn."

7. En cas de contradicció entre la normativa urbanística d'aquest Pla, o entre la normativa urbanística i els plànols i les fitxes que en configuren el catàleg adjunt, prevaldran les limitacions o condicions imposades com a conseqüència de les afectacions acústiques per damunt de qualsevol altre disposició recollida en el planejament urbanístic.

8. D'acord amb la cartografia disponible, les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg i situades sota la petjada acústica de l'Aeroport de Girona són les següents:

- B01 Can Boet
- B03 Can Punac
- B06 Casa Nova d'en Boadas
- B28 Can Cornellà
- B33 Mas Palahí

FP03 Cal Sabater de la Bruguera  
FP06 Cal Carreter de Bosch  
FP07a Can Barceló  
FP07b Can Barceló, masoveria  
O05 Cal Tet  
O11 Mas Gras  
O13 Can Mateu  
O17 Can Llobet  
O19 Can Batarola  
O20a Can Riqué  
O20b Can Riqué, masoveria  
O21 Can Serra  
SM05 Can Comas  
SM06 Can Cristòfol  
SM07 Can Salvà  
SM08 Can Martorell  
SM09 Can Baldiri  
SM10 Ca la Senaia  
SM11 Ca la Martina  
SM12 Can Puig-Ventós  
SM13 Can Just  
SM14 Can Bitó  
SM15a Can Ribas  
SM16 Can Roura de Bagastrà  
SM17 Can Jaumic  
SM18 Can Seret  
SM19a Mas Sigmasa  
SM19b Mas Sigmasa, masoveria  
SM20a Cal Alrà - Oliver, casa del propietari  
SM20b Cal Alrà - Oliver, masoveria  
SM21 Ca l'Artau  
SM22a Can Cobarsí  
SM22b Can Cobarsí, masoveria  
SM24 Can Bosch  
SM25 Mas Rateras  
SM29 Can Rigau  
SM31 Can Talaia  
SM37 Can Cua  
SM38 Ca l'Estany

9. Atès el llistat anterior 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.

10. En qualsevol cas, aquest valor de 44 habitatges s'entendrà com un topall màxim, dins de les petjades acústiques, que no es podrà superar en cap cas.

Art. 49.- Superfície Horitzontal Interna.

1. Si bé la totalitat del terme municipal es troba afectada per les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, cal destacar una petita porció del mateix en què és el propi terreny el que es troba situat per damunt de la Superfície Horitzontal Interna, fixada a la cota 176 (alçada respecte del nivell del mar) segons la proposta de Servituds Aeronàutiques del Pla Director del Aeroport de Girona, de tal manera que l'ampliació en alçada de les edificacions existents podria agreujar aquesta vulneració de les servituds fixades.

2. En conseqüència, les actuacions proposades en les masies, cases rurals i/o habitatges catalogats i situats en aquesta zona no podran comportar l'increment de l'alçada existent tal i com es regula a l'article 15.9 d'aquestes Normes.

3. D'acord amb la cartografia disponible, les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg i edificades damunt de terrenys que ja de per sí vulneren les servituds aeronàutiques fixades són les següents:

C01a Can Boadas

C01b Can Boadas masoveria

C02 Can Costa

C03 Can Segimon Vell

C10 Casa petita d'en Tiras

P05 Can Bosch

P06 Can Puig

Art. 50.- Zona de seguretat radioelèctrica.

1. En les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella s'hi troben, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b) del Decret 584/1972 de Servituds aeronàutiques.

2. Segons cartografia disponible no hi ha cap masia ni casa rural contemplada en el catàleg que es trobi situada dins d'una zona de seguretat radioelèctrica.

Art. 51.- Altres limitacions.

1. D'acord amb l'article 10 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques, la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona (a la pràctica la totalitat del terme municipal) també resta subjecte a una servitud de limitació d'activitats.

2. En aplicació d'aquesta servitud l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i que puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques.

3. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats i abastarà, entre d'altres, a:

a. Les activitats que suposin o requereixin la construcció d'obstacles de tal naturalesa que puguin induir turbulències.

b. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusions i/o errors.

c. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernaments.

- d. Les actuacions que pugin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeroport.
- e. Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir en el correcte funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.
- f. Les activitats que facilitin i impliquin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fums, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g. L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre naturalesa.
4. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués originar radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa) d'acord amb allò que preveu l'article 16 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques.
5. Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquells àmbits del Pla especial que es trobin afectats per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona, hauran de ser informades per la Direcció General d'Aviació Civil, d'acord a la Disposició Addicional Segona del Reial Decret 2591/1998 en el seu actual redactat, per la que es sol·licitarà informe abans de l'Aprovació inicial del planejament. A falta de la sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el suposat de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti a l'exercici de les competències estatals.
6. En qualsevol cas, atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquestes, la resolució que se'n pugui derivar només podrà generar drets d'indemnització quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

#### II.03.04.- AFECTACIONS EN INFRAESTRUCTURES VIÀRIES.

Art. 52.- Carreteres de titularitat estatal. Autopista AP7 i carretera N.156.

1. A les vies de titularitat estatal els hi és d'obligatori compliment la Llei 37/2015, de 30 de setembre, de Carreteres de l'Estat, consistents en la definició i limitació de les zones de domini públic, servitud, afectació i limitació de l'edificabilitat així com el Reglament general de carreteres aprovat pel RD 1/12/1994, de 2 de setembre, essent només d'aplicació per al present Pla especial i Catàleg en el tram de l'autopista AP7 que creua l'extrem est del terme en sentit nord – sud, de forma quasi tangencial al límit entre Vilobí i Riudellots de la Selva.
2. En virtut de la legislació abans indicada s'estableix en relació a la AP7 una zona de servitud de 25 m, una línia d'edificació a 50 m i una zona de protecció equivalent a una franja de 100 m, totes elles mesurades des de l'aresta exterior de l'explanació.
3. Això comportarà la necessitat de disposar de la corresponent autorització de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya (depenent del Ministerio de Fomento) 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, assenyalant a més a més la impossibilitat de dur a terme qualsevol nova



construcció dins la línia d'edificació descrita a l'apartat anterior, inclosa l'ampliació de les edificacions existents.

4. De la mateixa manera i en compliment de la Llei 37/2015 abans indicada, queda prohibida qualsevol tipus de publicitat que resulti visible des de la calçada de la AP7 mentre que, en relació a la il·luminació de les zones properes a l'autopista, s'haurà de realitzar preferentment amb projectors direccionals amb orientació perpendicular oposada a la calçada havent de situar bàculs i transformadors més enllà de les zones de domini i servitud de la via.

5. D'acord amb la cartografia disponible, les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg i situades en la zona de protecció de la carretera AP7, són les següents: O.06 Can Caballé, SM31. Can Talaia i SM32. Vila Martorell.

Art. 53.- Carreteres de titularitat de la Generalitat de Catalunya. GI.533, C.25z i C.25.

1. A les vies de titularitat de la Generalitat de Catalunya els hi és d'obligatori compliment el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, essent d'aplicació per al present Pla especial en el tram de l'Eix Transversal o C25 que creua el terme d'est a oest, en la derivació que mena de l'Eix fins a la N156 (C25z) i en el tram de la carretera GI.533 que creua el municipi de sud a nord.

2. En virtut de la legislació abans indicada s'estableix en relació a la C25 una zona de servitud de 25 m, una línia d'edificació a 50 m i una zona de protecció equivalent a una franja de 100 m, totes elles mesurades des de l'aresta exterior de l'explanació.

3. Pel que fa a la GI.533 i la C25z, de menor rellevància, s'estableix una zona de servitud de 8 m, una línia d'edificació a 25 m i una zona de protecció equivalent a una franja de 30 m, totes elles mesurades des de l'aresta exterior de l'explanació.

4. Això comportarà la necessitat de disposar de la corresponent autorització del Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat 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 per a cada carretera, assenyalant a més a més la impossibilitat de dur a terme qualsevol nova construcció dins la línia d'edificació descrita en els apartats anteriors, inclosa l'ampliació de les edificacions existents.

5. D'acord amb la cartografia disponible, les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg i situades en la zona de protecció de la carretera C25, són les següents: S38 la Comanova, S59 Can Gabastrà, S60 Can Capítol Vell, S62 Can Ginesta, SM22 (a i b) Can Cobarsí i SM31 Can Talaia.

6. D'acord amb la cartografia disponible, les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg i situades en la zona de protecció de la carretera C25z, són les següents: O.06 Can Caballé.

Art. 54.- Carreteres de titularitat de la Diputació de Girona. GI.534, GIV.5331, GIV.5341, GIV.5343 i GI.7523.

1. A les vies de la Xarxa viària local gestionades per la Diputació de Girona els hi és també d'obligatori compliment el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, essent d'aplicació per al present Pla especial i Catàleg en la carretera GI.534 de Salitja, la carretera GIV.5331 de

l'aeroport a Aiguaviva, la carretera GIV.5341 de l'A2 a Vilobí d'Onyar, la carretera GIV.5343 de l'aeroport a Vilobí d'Onyar i la carretera GI.7523 de Sant Dalmai a Salitja.

2. En virtut de la legislació abans indicada s'estableix en relació a totes elles una zona de servitud de 8 m, una línia d'edificació a 25 m i una zona de protecció equivalent a una franja de 30 m per cada costat, totes elles mesurades des de l'aresta exterior de l'explanació.

3. Això comportarà la necessitat de disposar de la corresponent autorització de la Diputació de Girona 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 per a cada carretera, assenyalant a més a més la impossibilitat de dur a terme qualsevol nova construcció dins la línia d'edificació descrita en els apartats anteriors, inclosa l'ampliació de les edificacions existents.

4. D'acord amb la cartografia disponible, les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg i situades en la zona de protecció de la carretera GI534 són les següents: FP03 Cal Sabater de la Bruguera i F04 (a i b) Can Baldiri i

5. D'acord amb la cartografia disponible no trobem cap masia ni casa rural inclosa en aquest catàleg i situades en la zona de protecció de la carretera GIV5331.

6. D'acord amb la cartografia disponible les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg i situades a la zona de protecció de la carretera GIV5341 són les següents: O20 (a i b) Can Riqué i masoveria, O22 Can Hereu (casa colonial) i O23 Can Hereu.

7. D'acord amb la cartografia disponible no trobem cap masia ni casa rural incloses en aquest catàleg i situades en la zona de protecció de la carretera GIV5343

8. Finalment, d'acord amb la cartografia disponible la masies i casa rural inclosa en aquest catàleg i situada a la zona de protecció de la carretera GI7523 és la F22 Mas Saus.

#### II.03.05.- AFECTACIONS EN INFRAESTRUCTURES FERROVIÀRIES.

Art. 55.- Línia d'alta velocitat (LAV) Madrid – Saragossa – Barcelona – Frontera francesa.

1. A les infraestructures ferroviàries dependents del Ministerio de Fomento i gestionades per l'Administrador de Infraestructures Ferroviàries (ADIF) els hi és d'obligatori compliment la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF) i el Reial Decret 2387/2004, de 30 de setembre, d'aprovació del Reglament del sector ferroviari (RSF), essent d'aplicació per al present Pla especial i catàleg en el tram de la Línia d'alta velocitat Madrid – frontera francesa que creua el municipi de sud a nord, de manera tangencial.

2. En virtut de la legislació abans indicada s'estableixen en relació a la LAV Madrid – Frontera francesa les següents limitacions de propietat:

a. Zona de domini públic.

D'acord amb l'article 13 de la LSF, comprèn els terrenys ocupats per les línies ferroviàries i una franja de terreny de 8 metres a cada banda de la plataforma, mesurada en projecció horitzontal i perpendicularment al eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'explanació, la qual entendrem com a la intersecció del talús del desmunt, del terraplè, o bé dels murs contigus, amb el terreny natural.

En aquells casos en què les característiques del terreny no permetin definir l'aresta exterior de l'explanació, conformarà aquesta aresta exterior una línia imaginària,

paral·lela al eix de la via, situada a 3 m del carril exterior mesurat perpendicularment a aquest eix

b. Zona de protecció.

D'acord amb el redactat de l'article 14 de la LSF definirem com a zona de protecció de les línies ferroviàries a la franja de terreny a cada costat de les mateixes delimitada, interiorment, per la zona de domini públic i exteriorment, per dues línies paral·leles situades a 70 m de les arestes exteriors de l'explanació

c. Límit d'edificació.

D'acord amb l'article 15 de la LSF s'estableix com a una línia imaginària que es situa a 50 metres de les arestes exteriors més properes a la plataforma, definint així una franja de terreny en la qual hi resta prohibida qualsevol obra de construcció, reconstrucció i/o ampliació amb la única excepció de les obres imprescindibles per a la conservació i manteniment d'edificacions existents i legalment implantades.

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.

4. D'acord amb la cartografia disponible, les masies i cases rurals incloses en aquest catàleg i situades en la zona de protecció de la línia d'alta velocitat (LAV) Madrid – frontera francesa, són les següents: O.15 Can Oliva, O.21 Can Serra i SM.31 Can Talaia

#### DISPOSICIONS ADDICIONALS.

Disposició addicional primera.

Les referències que aquest Pla especial i catàleg específic de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Vilobí d'Onyar efectua a la legislació sectorial aplicable quedaran automàticament substituïdes per la nova legislació que es pugui aprovar i promulgar com a modificació o substitució d'aquella.