

EDICTE

de 21 de març de 2012, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Vidreres.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 21 de juliol de 2010 i 2 de febrer de 2012, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2009 / 037498 / G

Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals, al terme municipal de Vidreres

Acord de 2 de febrer de 2012

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al text refós del Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals, promogut i tramès per l'Ajuntament de Vidreres, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 21 de juliol de 2010.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 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.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 21 de juliol de 2010

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals, promogut i tramès per l'Ajuntament de Vidreres, supeditant-ne la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, 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'informe de la Direcció General de Carreteres del Ministeri de Foment, emès en data 3 de juny de 2010, el text refós haurà de recollir les seves prescripcions, i un cop s'hagin corregit els aspectes assenyalats en aquest informe, s'haurà de sol·licitar un nou informe a l'esmentat organisme, el qual haurà de ser tramès conjuntament amb el text refós, novament a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, per a prosseguir el tràmit d'aprovació definitiva.
 - 1.2 Caldrà que el nou Catàleg incorpori totes les edificacions que han de ser-hi incloses. En aquest sentit, s'ha observat que s'han suprimit les masies de Can Babaià, can Sala i can Tonet, sense que es justifiqui aquesta omissió, per la qual cosa deu tractar-se d'una errada material que caldrà corregir.
- 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 Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la seva notificació o publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense 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 des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, a l'arxiu de planejament del Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, seu de la Generalitat de Catalunya, plaça Pompeu Fabra, 1, 17002 Girona.

Girona, 21 de març de 2012

SÒNIA BOFARULL SERRAT
Secretaria de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques de Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals de Vidreres

Annex

Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals, de Vidreres.

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1 Objecte del Pla especial

L'objecte del pla especial del catàleg de masies i cases rurals es la de catalogar-ne les que són susceptibles de rehabilitació i reconstrucció pels seus valors arquitectònic, històrics, paisatgístics, mediambientals i socials establint uns paràmetres als que cal acollir la intervenció.

Article 2 Marc jurídic

El Pla especial està formulat i tramitat d'acord amb el que estableix l'article 50 del Decret 1/2005 de 26 de juliol. Aquest document té la consideració de catàleg i els efectes propis dels plans especials de l'article 67 del Decret 1/2005.

Article 3 Àmbit d'aplicació i delimitació definitiva.

L'àmbit es el del sòl no urbanitzable definit a la revisió del PGOU de Vidreres aprovat definitivament el 04/06/03.

Article 4 Vigència, revisió i modificació.

La vigència es indefinida i es podrà revisar o modificar quan concordin motius d'ordre legal i de tipus pragmàtic que esdevinguin durant el període de vigència i si es creen disfuncions entre el PGOU i les necessitats reals del municipi. Seguiran el procediment de l'article 67 del Decret legislatiu 1/2005.

Article 5 Interpretació.

Les determinacions del Pla, ho seran segons els antecedents legislatius en la matèria, tenint en compte el seu esperit i la seva finalitat protectora i reguladora. En cas de produir-se contradiccions entre diferents document, es considera vàlida la determinació que comporti nivells de protecció més alts dels seus valors.

Article 6 Obligatorietat.

Les administracions públiques i els particulars estan obligats a complir el Pla especial i per tant l'alteració de la seva realitat o ús de forma definitiva o provisional ha de reconduir-se i ajustar-se al Pla especial.

Tenen caràcter normatiu les normes, directrius i fitxes que són de compliment obligat. Els plànols són informatius i es on es recull la situació de les edificacions.

L'obligatorietat esmentada no limita les facultats dels diferents departaments de la Generalitat de Catalunya i de l'administració local en execució del PGOU o normes sectorials segons la legislació específica aplicable.

Article 7 Desenvolupament del Pla especial.

En el desenvolupament del Pla especial poden aprovar-se:

1. Plans especials, modificacions o revisions segons la legislació urbanística vigent segons la seva finalitat.
2. Projectes tècnics i estudis d'impacte ambiental per dotar d'infraestructures a les edificacions existents.
3. Plans i programes de gestió i explotació agrícola i forestal.

4. Projectes paisatgístics de millora d'entorns i explotacions de finques.

Article 8 Restes arqueològiques.

Si durant les obres de millora d'infraestructures, rehabilitació o reconstrucció, apareixen restes arqueològiques, caldrà comunicar-ho a la Direcció General del Patrimoni Cultural i s'estarà al que determina la normativa vigent sobre el patrimoni arqueològic.

Article 9 Finques mínimes, Segregacions i divisions de finques rústiques.

9.1 Queden prohibides les parcel·lacions en sòl no urbanitzable d'acord amb allò que preveu l'article 47.2 del DL 1/2005 .

9.2 Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les condicions següents:

a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu i forestal establertes en la legislació corresponent.

La unitat mínima de conreu establerta a la legislació agrària és en el cas de terrenys de secà de quatre hectàrees i mitja (4,5 Ha), i per al de regadiu d'una hectàrea i un quart (1,25 Ha) (Decret 169/83, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu).

La unitat mínima forestal establerta en la legislació forestal és de vint-i-cinc hectàrees (25 Ha). (Decret 35/90, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal).

Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima quan s'incorpori a finques confrontants. En aquest cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registral l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agreguen.

L'organisme competent en l'autorització de segregacions es el Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

b) Quan no tinguin accés directe a carreters, vies rurals, camins, o altres vies de domini públic.

c) En el cas de la zona de valor agrícola, quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.

9.3 Les parcel·lacions, segregacions o qualsevol acte de divisió de finques se ajustarà a allò establert a l'article 78 del RD 1093/97, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, en virtut del qual aquests actes requeriran la llicència municipal, circumstància indispensable per a la seva inscripció en el Registre de la propietat.

Excepcionalment i seguin els criteris d'allò que preveu l'article 55.2 del Reglament de la Llei D305/2006 i si així ho justifiquin les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície del sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

Article 10 Divisió en propietat horitzontal

Les divisions en propietat horitzontal, es poden preveure només en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència.

S'admetrà aquesta divisió horitzontal de les construccions si s'acompleixen les condicions següents:

a) Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.

b) Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.

c) La quantitat d'habitatges admesos, serà en funció del sostre disponible, a raó de: 350 m² per el primer habitatge (principal) i de 150 m² la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà un pla especial urbanístic.

d) Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

Article 11 Tramitació administrativa del PEU.

D'acord amb l'article 83 del DL 1/2005 i els reglaments d'aplicació la seva tramitació serà:

- Aprovació inicial
- Exposició pública de 30 dies (edicte BOP, diari major difusió)
- Audiència a els propietaris
- Sol·licitar informe preceptiu i vinculant al Departament de Cultura de la Generalitat, Agència Catalana de l'Aigua i el Departament de Comerç, Turisme i Consum de la Generalitat de Catalunya.
- Aprovació provisional pel Ple de l'ajuntament
- Aprovació definitiva per la CUG i publicació al DOGC.

Article 12 Contingut documental del PEU.

El PEU està integrat pel següents documents

- Introducció
- Normativa
- Disposicions de caràcter general (art. 1 a 14)
- Regulació de l'edificació (art.15-21)
- Regulació específica (art. 22)
- Regulació d'usos (art.23-35)
- Annex 1. Edificis amb ús d'habitatge existents
- Fitxes individualitzades
- Plànols
- Camins i situació edificacions (sense escala)
- Localització de les edificacions sobre vol aeri (sense escala)
- Situació sobre qualificació del sòl no urbanitzable (E 1/10.000)

Article 13 Planejament vigent municipal

El PEU s'ajusta a les determinacions del PGOU vigent i els aspectes no regulats pel present PEU es remeten a les determinacions del PGOU.

Article 14 Catalogació i criteris

14.1 Al municipi de Vidreres existeixen una elevada quantitat d'habitatges familiars, que s'han edificat en SNU els darrers 50 anys i que s'han implantat al territori en forma molt atomitzada, amb una certa densitat a la part nord del nucli (Les Bories), i també a la part sud (Veïnat de Torre Gallina, Pla de Caules, Pla de Cartellà).

Aquesta implantació configura junt amb la xarxa de camins el territori que envolta el nucli. Tota aquesta quantitat d'habitatges familiars, representen pràcticament el 80% de les edificacions actuals del SNU, per tant el Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals de Vidreres, te que incorpora-les, a fi de reconèixer les raons social i econòmiques que van donar lloc a aquesta proliferació dels habitatges familiars, i també per delimitar-los i acotar-ne la seva ordenació.

A tal fi s'inclouen aquestes cases en l'annex 1 del catàleg com "Edificacions amb ús d'habitatge existents i autoritzades que no s'ajusten al regim d'ús del sòl no urbanitzable", als efectes d'inventari d'habitatges i que s'indiquen en color blau i clau H.

No els hi són d'aplicació les mateixes possibilitats edificatòries i d'usos que la normativa reserva per a les masies i cases rurals, ja que si han estat legalment implantades els és d'aplicació el règim d'ús disconforme d'acord amb allò previst a l'article 102 del DL 1/2005.

14.2 La diversitat de masies i cases rurals, unes d'una certa complexitat i altres molt més simples, així com una diferent antiguitat, amb tipologies, sistemes i mètodes constructius diferenciats, fan complexa i poc operatiu establir agrupacions només per tipologies, mètodes constructius i antiguitat, per tant d'acord amb les finalitats del Pla especial establirem una classificació general en masies i cases rurals.

Dins la catalogació de masies, si que es diferenciï clarament per antiguitat, les construïdes entre els segles XV i XIX, de les de finals del XIX, que moltes d'elles foren reconstruccions d'altres anteriors.

Les construïdes entre els segles XV i XIX les catalogarem amb la clau C i són aquelles d'alt valor històric i arquitectònic que cal preservar íntegrament i que el PGOU de Vidreres estableix una protecció de Nivell 2 "Edificis i elements d'interès"

Les altres masies les catalogarem com a tals, però sense clau.

Les cases rurals són aquelles construïdes abans de 1940, per tant la catalogació s'estableix en:

-Masies clau C de protecció del patrimoni, color granat

-Masies i cases rurals, color negre

Les masies són construccions organitzades per fer-ne l'explotació de la finca, responen a uns volums simples, unitaris de formes depurades, amb domini del ple sobre buit, amb una o dues plantes i cobertes amb vessants cap a les façanes principals o laterals i en general són aquelles construccions fetes aproximadament fins any 1900 i formen junt amb les terres un conjunt inseparable.

Les masies amb clau C són masies quin grau de preservació es total pel seu valor històric i arquitectònic, ja que compten amb mètodes, sistemes i elements constructius que cal preservar i que formen part del patrimoni.

Les cases rurals responen a unes edificacions molt més simples que les masies, de formes rectangulars, de reduïdes dimensions, normalment construïdes també per la necessitat de proximitat a les terres de conreu i foren construïdes abans de l'any 1940.

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Disposicions comunes

Article 15 Usos i activitats compatibles

Els usos admesos en les edificacions incloses en el present catàleg, són els definits a l'art. 47 del DL 1/2005 i l'art. 55 del Decret 305/2006 excepte l'ús hotel·ler i d'hotel apartament, per tant són usos admesos els d'habitatge familiar, turisme rural o activitats d'educació en el lleure i també el de restauració, admès al PGOU, però amb les condicions de l'article 28.4 del PEU.

No obstant això no es podrà dur a terme qualsevol d'aquests usos en totes les edificacions, atès que les condicions d'accessibilitat, ubicació, usos, estat actual i els requeriments d'algun d'aquests usos poden ser incompatibles. En les fitxes identificatives de cada masia o casa rural queden detallats els usos i activitats compatibles de manera individualitzada.

Pels usos de turisme rural, s'haurà de tramitar d'acord amb la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental i la seva normativa de desplegament respecte als usos.

Article 16 Usos i activitats incompatibles

El Pla especial fixa com a usos incompatibles i no admesos aquells usos, activitats o actuacions que siguin contraris al valors que el PGOU protegeix, transformin la naturalesa, destinació o be lesionin la realització d'aquells valors tal com estableix l'art. 47 del Decret 1/2005. També són incompatibles aquells usos que la fitxa identificativa no reflecteixi explícitament com a usos admesos per a cada masia o casa rural.

També el PGOU en el seu article 197.3 determina els usos prohibits.

Article 17 Valoració de les edificacions

Les edificacions existents en sòl no urbanitzable, es valoren a la fitxa en funció del seu estat d'ús, de conservació en: bo, dolent, ruïna, del nivell d'accessibilitat, de serveis, per l'interès arquitectònic, històric, paisatgístic o socioeconòmic.

A partir de la ponderació objectiva de la valoració, les masies, cases rurals i habitatges familiars de l'annex 1, s'indica a la fitxa les condicions d'ordenació i edificació.

Article 18 Reformes per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat

En les edificacions d'ús d'habitatge ja existents abans de l'entrada en vigor del Decret 1/2005 i autoritzades a l'empara del planejament urbanístic general i que poden mantenir el seu ús, i no reuneixen les condicions d'habitabilitat, es pot autoritzar amb llicència municipal obres necessàries per assolir l'habitabilitat sempre i quan no s'hagin de refer els fonaments i parets mestres exteriors.

Article 19 Llicències urbanístiques

Dins el sòl no urbanitzable, estan subjectes a prèvia llicència municipal, tots els actes descrits a l'art. 179 del Decret 1/2005, els que determina el PGOU de Vidreres i amb caràcter general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals dels terrenys i/o l'imatge del territori i el paisatge.

La subjecció a prèvia llicència abasta a totes les operacions i actuacions que pugin afectar a les edificacions catalogades, sense perjudici que s'exigeixi una autorització d'una altra administració.

Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar condicions especials que s'han d'adoptar a càrrec dels interessats per l'obtenció dels subministrament necessaris, assoliment dels nivells d'habitabilitat i amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació.

Queden sotmesos a llicència municipal la tala d'arbres i la plantació amb fins d'explotació forestal.

Per l'obtenció de llicència d'obres i instal·lacions, en zones afectades per carreteres, autopistes, autovies i vies ràpides per la tala d'arbres, moviment de terres, instal·lacions i altres actuacions que afectin el subsòl, col·locació de rètols i activitats diferents de les agrícoles pròpies, precisaran informe vinculant segons la titularitat de:

Titularitat Generalitat de Catalunya. Estan subjectes a informe segons Decret legislatiu 2/2009 de 25 d'agost, Text refós de la Llei de carreteres i el Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre.

Titularitat Estatal. Estan subjectes a informe del Ministeri de Foment, Direcció General de Carreteres segons allò establert a la Llei 25/1988 i RD 1812/1994, en particular a l'article 84.1 del Reglament que prohibeix expressament "les obres de construcció, reconstrucció

y ampliació, a excepció de les que resulten imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents per davant de la línia límit de edificació.”

Article 20 Denegació de llicències motivades per la protecció del medi natural i del paisatge

L'ajuntament de Vidreres d'acord amb les disposicions d'aquest PEU denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o d'ús quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar a terme generin molèsties pel medi ambient, tal com contaminació atmosfèrica, pertorbacions, radiacions sonores, vibracions, risc d'incendi o explosió, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

Es prohibeix edificar en zones inundables, en zones de risc per la seguretat. El PEU, es subordina al PGOU en totes aquelles determinacions que tinguin per finalitat preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i d'identificació del municipi.

L'ajuntament denegarà llicències d'edificació i instal·lació que es sol·licitin en zones de paisatges oberts i naturals, en l'entorn de les vies i camins de trajecte pintoresc i quan el volum i alçada limitin el camp visual per contemplar el paisatge natural.

Es denegarà la llicència per col·locar cartells i altres mitjans de propaganda visible quan la seva ubicació o característiques limitin la visió del paisatge o alterin la seva harmonia.

Els rètols i cartells existents amb llicència municipal, que perjudiquin la qualitat del paisatge o n'alterin l'harmonia, seran objecte de revocació de llicència i s'acordarà la seva retirada.

Article 21 Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i edificacions que fa el Pla especial urbanístic

L'ordenació urbanística de l'ús del terreny i de les edificacions, impliquen simples directius i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnitzacions, excepte en els supòsits expressament establerts a la legislació urbanística i per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

REGULACIÓ ESPECÍFICA

Article 22 Condicions generals per les masies C, masies i cases rurals

Les masies clau C, tenen un grau de preservació de nivell 2 (edificis i elements d'interès) per formar part dels elements d'interès patrimonial del PGOU de Vidreres i qualsevol tipus d'obra precisarà a part dels informes sectorials necessaris, l'informe vinculant del servei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya. A les masies Clau C, només s'admeten obres de conservació, restauració, millora i substitució de volums impropis, així com obra nova justificada de millora d'habitabilitat, accessibilitat i seguretat d'incendis.

No s'admet en cap cas per les masies, masies C i cases rurals, enderroc d'elements estructurals, tradicionals, de revoc, esgrafiats i es preservarà el caràcter formal de les façanes i de tots els seus materials i elements arquitectònics.

Les masies i cases rurals existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla especial no podran fer obres d'ampliació de nova planta per a usos d'habitatge familiar excepte en aquelles situacions convenientment justificades per assolir condicions d'habitabilitat, accessibilitat i seguretat contra incendis. En aquestes situacions es podrà incorporar a l'ús d'habitatge aquelles parts de les edificacions existents amb altres usos que estiguin adossades a l'edifici principal com són: pallisses, porxos i coberts podent-se reformar i

consolidar sempre i quan no siguin volums impropis, serà preferentment en planta baixa i no superarà aquesta ampliació d'usos l'ocupació i edificabilitat de 35 m² construïts.

En cap cas aquest canvi d'ús podrà incrementar el número de plantes de l'edificació existent sobre la que s'intervé i s'integrarà degudament al conjunt. Mantindran una separació mínima de 10 m a l'indes de la propietat.

Quan no existeixin elements i/o volums adossats, es podrà ampliar exclusivament en planta baixa amb una ocupació i edificabilitat màxima de 25 m² construïts, no superant-se a més el 20 % de l'ocupació principal de la masia o casa rural i amb separació a l'indes de propietat de 10 m.

Els projectes de reconstrucció, reconversió d'antiga edificació o d'obres de gran rehabilitació hauran d'incorporar els paràmetres ambientals que estableix el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

En aplicació de les directrius de gestió de Natura 2000 per als espais de muntanya interior, els projectes de construcció i rehabilitació de nous habitatges dins l'espai de Natura 2000 "Massís de Cadiretes" hauran de comptar amb informe favorable previ del Departament de Medi Ambient i Habitatge per a la seva autorització.

Article 22.1 Tipus d'obres a masies C, masies i cases rurals.

A les masies clau C s'admeten només obres de conservació, restauració, millora i substitució de volums impropis i obra nova d'habitabilitat, accessibilitat i seguretat d'incendis.

A les masies i cases rurals s'admetran obres de manteniment, reparació, consolidació, rehabilitació, millora i ampliacions en les condicions abans establertes. Les obres han de garantir la integració paisatgística del conjunt.

Els moviments de terres a l'entorn de la masia C, masia i cases rurals, només seran admesos si suposen una millora en les condicions topogràfiques i d'accessibilitat, això comportarà un estudi d'impacte paisatgístic amb tractament de talussos amb plantes autòctones, quan el rebaix o terraplè alteri amb més de 70 cm el nivell existent.

La tala d'arbrat de l'entorn de la masia C, masia i casa rural, només és admès quan la seva finalitat sigui la millora de les condicions d'assolella-me'n i habitabilitat i prèvia sol·licitud de llicència a l'ajuntament. Si aquests elements arbrats per edat tenen un caràcter singular o be siguin espècies protegides no regirà les condicions anterior i caldrà informe del Departament d'Agricultura.

Article 22.2 Tractaments exteriors

22.2.1 –Composició volumètrica

Es mantindrà la volumetria original predominant i els altres agregats de menor dimensió si formen una conjunt unitari d'acord amb l'art 50.3 del Decret 1/2005.

22.2.2- Cobertes

Les cobertes seran a dos vessants i amb teula de recuperació, en ampliacions d'ús agrícola, ramadera es podran utilitzar altres materials si són estructuralment necessaris amb tonalitats similars a la teula o colors adaptats al paisatge.

El pendent no superarà el 27 % i no es crearan terrasses interiors ni obertures en coberta. Només poden sobrepassar aquest pla les xemeneies.

Els elements tecnològics, antenes, plaques solars, compressors d'aire condicionat etc. No es situaran sobre el volum dominant, sinó sobre els agregats i es protegiran visualment.

Els ràfecs seran tradicionals, es podran acabar amb canal tortugada ceràmica o de coure, no són admeses les de PVC.

S'admeten terrasses, només en el primer nivell de sostre planta baixa.

22.2.3- Tancaments verticals

Les obertures conservaran el seu sentit vertical en una relació de 1H:2V excepte en planta baixa, que podran fer-se obertures més grans en funció del seu ús. També es poden crear galeries a la planta alta.

22.2.4-Façanes i estructura

Predominarà el ple sobre el buit, excepte en planta baixa si es creen zones porxades i es mantenen els criteris del caràcter formal de façanes de la zona A planta alta es poden crear galeries i badius.

S'han de mantenir tots els elements constructius i ornamentals, portals dovellats, brancals i llindes de pedra, totxo massís, rellotges de sol, mantenir els estucats, excepte en els casos que prèvia autorització dels serveis tècnics de l'ajuntament es permeti el repicat per deixar vista l'obra de pedra si aquesta es uniforme en tot el parament i peces de dimensions acceptables. Es podran fer noves obertures de dimensions i composició semblants a les preexistents.

En l'estructura es mantindrà la tipologia estructural de voltes, arcades, encavallades existents.

No s'admet cap tipus de pedra aplacada. El gruix mínim de les parets de pedra serà de 22 cm., les cantoneres, brancals i llindes, tenen que ser de pedra treballada o en zones puntuals totxo massís que no sobresurti del pla de façana.

22.2.5-Materials, colors i baranes

Es respectaran els acabats originals. Si és paret amorturada de pedra es rejuntarà amb morter de calç blanca o groga i griffi, sense ciment gris, també poden emprar colorants.

Els colors dominants seran els terrosos i colors sorrencs adoptant tonalitats de la zona.

Les baranes seran de barrots verticals amb passamà superior i inferior molt senzills.

22.2.6-Projectes per l'obtenció de llicència seguiran el procediment previst a l'article 50 del DL 1/2005

Tots els projectes objecte de llicència detallaran a més dels plànols i documents necessaris els de:

Material de façana i color

Morter i color

Detall del ràfec i canal E 1:20

Material i color tancaments (ral)

Detall de baranes a E 1:20

Tipus de teula i color

Situació, detall i protecció visual dels elements tecnològics

Fotografies del edifici i entorn

REGULACIÓ DELS USOS

Article 23 Serveis

La reconstrucció, rehabilitació del patrimoni rural, els canvis d'ús han de garantir la dotació dels serveis d'aigua potable, tractaments aigües residuals, subministrament elèctric, millora i arranament accessibilitat.

Article 24 Construccions impròpies

Són construccions impròpies, les construïdes amb posterioritat a la principal, que no respecten els materials de la zona i són estranyes a l'original. Els afegits i petites construccions complementaries de la principal amb materials que desdiguin, com són blocs de formigó prefabricat, coberts de planxa, fibrociment i quin sostre o superfície no comptabilitza a l'hora de calcular el percentatge d'ampliació per obra nova.

Article 25 Regim d'ús

El destí de les edificacions existents de masia C, masies i cases rurals en sòl no urbanitzable incloses en el catàleg, la seva reconstrucció, rehabilitació, ampliació, reforma es podrà destinar al règim d'ús del sòl no urbanitzable per habitatge familiar, establiment de turisme rural o activitats d'educació en el lleure i també el de restauració, admès al PGOU, però amb les condicions de l'article 28.4 del PEU i sempre que consti com a ús admès a la fitxa corresponent.

Els usos admesos en cada masia C, masia o casa rural són exclusivament els que consten a la fitxa corresponent i no seran admesos altres usos que no constin a la fitxa.

La llicència d'obres i/ o activitat justificarà l'abocament d'aigües negres i el seu tractament.

Article 26 Altres usos en sòl no urbanitzable

No són admesos altres usos que els que consten a la fitxa corresponent de cada masia o casa rural.

Article 27 Modificacions d'usos

Els titulars de masies i cases rurals podran canviar l'ús a que es destina sempre i quan els usos nous estiguin compresos com usos compatibles a la fitxa corresponent.

Article 28 Classes d'usos**Art. 28.1 Habitatge familiar**

Són aquells edificis o volums destinats a residència familiar. Es poden destinar a habitatge els volums principals utilitzats tradicionalment com a tal i els cossos que no siguin impropis i estiguin adossats a l'element principal.

Els volums complementaris o annexos existents no impropis, s'hi poden fer usos complementaris al habitatge pels habitants.

La divisió horitzontal de l'edifici s'admetrà només amb atorgament d'una llicència urbanística degudament justificada d'acord amb l'art.10 d'aquest PEU.

Art. 28.2 Establiments de turisme rural

Són els que ofereixen allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, de forma habitual mitjançant preu.

Es podran destinar a turisme rural els volums susceptibles de ser utilitzats per a usos de l'art. 47.3 del Decret 1/2005.

Es tramitaran d'acord amb la Llei 3/1998 de 27 de febrer de la intervenció integral de l'administració ambiental i la seva normativa de desplegament

Art. 28.3 Activitats d'educació en el lleure

Es poden destinar als usos de l'art. 47.3 només els volums principal de les masies i cases rurals. Els volums annexos es poden destinar a serveis complementaris (tallers, recepció o altres equipaments)

Art. 28.4 Restauració

Es permès l'ús de restaurant a les masies i cases rurals que reuneixin les següents condicions:

Accés rodat (mínim 5.00m) pavimentat del camí públic que hi dona accés.

Connexió a la xarxa general de clavegueram amb predepuració o altre sistema en qualsevol cas autoritzat per l'ACA.

Superfície mínima en finca continua de 15.000 m²

Superfície mínima de sostre existent de 500 m²

Separació mínima a altres masies o cases rurals 200m per aforament fins a 90 persones, o 500m per aforaments superiors.

Article 29 Activitats agrícoles, ramaderes i forestals

Els usos agrari, ramader i forestal inclou totes les activitats de conreu, així com explotacions forestals i granges, excepte les de purins.

Es poden destinar a ús agrari, ramader i forestal tots els volums no principals de la masia o casa rural existent.

Pels magatzems i construccions agrícoles, ramaderes o forestals s'estarà al que determinen els arts.215, 226, 238, 239, 248, 249 del PGOU de Vidreres per a les diferents zones

Article 30 Camins i carreteres

Són objecte de llicència l'obertura, supressió i ampliació de nous camins.

Tots els camins que no siguin de la xarxa bàsica municipal es tenen que mantenir i conservar a càrrec dels propietaris.

Les amplades de camins són les establertes a l'art. 201.6 del PGOU de Vidreres (mínim 5 m, màxim 8 m, vianants 3 m).

No es podran fer edificacions o instal·lacions a menys de 11 m de l'eix del camí, excepte les tanques que es situaran a un mínim de 6 m de l'eix del camí.

Per a la separació de les edificacions a carreteres es complirà el Decret legislatiu 2/2009 de 25 d'agost, Text refós de la Llei de carreteres i el Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre.

A les carreteres de titularitat estatal els hi es d'aplicació la llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres i Reial decret 1812/1994 per el que s'aprova el Reglament general de carreteres.

Article 31 Tancament de finques rústiques

1. No s'admet la construcció de tanques just a llinde de propietat. L'ajuntament podrà admetre un tancament únicament en aquella part de la finca que es justifiqui degudament en funció de l'ús a que es destini i exclusivament on es desenvolupa aquest ús, sempre i quan l'activitat estigui prèviament autoritzada i l'ús no pugui prescindir del tancament. Quan la funció sigui la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades, la superfície que quedi tancada no podrà superar més de 10 vegades la superfície coberta per les dites construccions. En qualsevol cas, no es poden tancar masses o marges forestals

2. Les tanques a camins es situaran: a un mínim de 6 m de l'eix del camí, si la tanca es opaca, a 3.50m si la tanca es amb filat metàl·lic (obertura superior al 90% de la superfície) i a 4.00m a l'eix de la plantació si es vegetal.

La construcció d'una tanca opaca, caldrà justificar degudament la seva necessitat i no serà admissible si afecta les visuals i produeix un impacte negatiu en el territori.

3. Les tanques es construïran de manera que no agredeixin el medi rural i es realitzaran preferentment amb materials calats, malla, filferro, vegetals, amb obertures superiors al 90% (les calades) i una alçària màxima d'1.80m (en les tanques calades) i 1.60m (en tanques opaques) i 4.00m en vegetals. La tanca calada no podrà tenir cap part inferior d'obra. Els portals de les tanques, només tindran com a element vertical de suport un perfil senzill per suportar-la.

Les tanques es separaran d'altre límits les següents distàncies:

Vegetal: 1.00m eix plantació a límit

Calada: 0.50m a límit

Opaca: 1.00m a límit

Les tanques vegetals, si es vol superar l'alçària de 4.00m en altres límits que no siguin camins, caldrà separar-la 50cm de més per cada metre d'increment d'alçària. (Exemple: previsió tanca xiprers de 5.00m, separació 1.00+0.50=1.50m).

4. Estan fora d'ordenació les tanques que no s'ajustin a l'anterior. La part opaca de les tanques fora d'ordenació no seran indemnitzables.

5. Els límits amb carreteres i/o autopistes els hi és d'aplicació el Decret legislatiu 2/2009 de 25 d'agost, Text refós de la Llei de carreteres i el Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre.

A les carreteres de titularitat estatal els hi es d'aplicació la Llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres i Reial decret 1812/1994 per el que s'aprova el Reglament general de carreteres.

6. Als projectes de nous vials en terrenys forestals requeriran l'autorització preceptiva del Departament de Medi Ambient i Habitatge en aplicació del art. 12 del Decret 166/1998 de 8 de juliol de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Aquest article modifica l'article 205 de les normes urbanístiques del PGOU

Article 32 Serveis complementaris

La rehabilitació, reconstrucció en principi no pot suposar l'aparició d'instal·lacions aèries en l'entorn de les masies i cases rurals i caldrà soterrar-les en un radi mínim de 70m de l'edificació.

Els propietaris tenen que vetllar per mantenir les condicions de seguretat respecte als arbrats, matolls de l'entorn de la finca, d'acord amb les disposicions reglamentaries de prevenció d'incendis forestals.

En la zona PEIN, les noves línies elèctriques MT i BT es soterraran per la xarxa de camins existents.

Article 33 Gestió de residus

Les obres d'enderroc, de reconstrucció, rehabilitació, moviment de terres que es generin s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per la Junta de residus i d'acord amb la normativa vigent.

Article 34 Altres disposicions

Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i projectin la seva silueta sobre l'horitzó i es visualitzin des de carreteres i/o autopistes.

Article 35 Senyalització Masies i Cases rurals

- La denominació del catàleg de masies, es la que constarà a tots els documents municipals i a totes les dades que es demanin a l'ajuntament, per tant aquesta denominació serà la considerada oficial.

Serà obligació de la propietat la senyalització de les masies i cases rurals mitjançant la col·locació de la placa homologada per l'ajuntament i situada en el camí privat que connecta amb el camí públic.

Article 36 Servituds aeronàutiques

Part del municipi de Vidreres, es troba inclòs en les "Zones de Servituds Aeronàutiques Legals" corresponents a l'aeroport de Girona.

Al plànol de servitud aeronàutica adjunt, en format DIN A4 es grafien les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutica de l'aeroport de Girona que afecten l'àmbit i que determinen les alçaries (respecte el nivell de mar) que no pot

sobrepasar cap construcció (inclosos tots els elements) com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc...) modificacions de terreny o objectes fixes (suports, pals, antenes aerogeneradors inclosos les pales, cartells etc..) així com el gàlib dels vehicles.

El municipi de Vidreres es troba afectat per la superfície d'aproximació intermitja VOR RWY 02 amb unes cotes de terreny per sota dels 289 m i les cotes de servituds aeronàutiques es troben a partir dels 431 m, ambdues sobre el nivell del mar per tant, cap de les construccions existents arriba a la cota dels 431 m i el pla especial urbanístic no permet fer increment de les plantes existents i qualsevol reforma o rehabilitació està per sota de les servituds aeronàutiques.

L'execució de qualsevol estructura, portes, antenes, aerogeneradors inclosos pals i els seus mitjans necessaris per la construcció (grues i similar) requeriran informe favorable d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret sobre servituds aeronàutiques, ja que part del municipi està inclòs en la "Zones de Servituds Aeronàutiques Legals".

ANNEX 1

Edificacions amb ús d'habitatge existent i autoritzades que no s'ajusten al règim d'ús del sòl no urbanitzables.

Aquest conjunt d'edificacions s'han implantat en el sòl no urbanitzable als darrers 50 anys, unes consolidant i ampliant habitatges antics i altres de nova implantació tant de primera com de segona residència.

La gradual implantació i extensió de les xarxes de serveis d'electricitat i aigua al voltant del nucli va propiciar aquesta implantació, així com l'interès en la tipologia aïllada.

1.a. Condicions generals per els habitatges existents en SNU

- Els habitatges existents en SNU tenen una ocupació i edificabilitat delimitada per els paràmetres en que li fou atorgada la llicència d'obres corresponent.

- Les obres d'ampliació per a usos d'habitatge, només seran possibles en situacions convenientment justificades per condicions d'habitabilitat, accessibilitat i seguretat contra incendis. En aquestes situacions es podran fer ampliacions amb un màxim del 5 % de la superfície de l'habitatge autoritzat (sense comptar els possibles coberts i annexes que no són habitatge).

Aquesta ampliació serà preferentment en planta baixa i en cap cas es podrà incrementar el número de plantes existents.

La separació mínima a qualsevol llinde de la propietat serà de 10 m.

-S'admeten totes les obres interiors de renovació, consolidació i millora i que no representin cap increment d'ocupació ni edificabilitat i quin objecte sigui millora les condicions d'accessibilitat i habitabilitat, restant sotmeses únicament a llicència municipal.

1.b. Obres.

S'admetran obres de manteniment, reparació, consolidació, rehabilitació, millora i ampliacions en les condicions abans establertes.

Les obres han de garantir la integració paisatgística del conjunt.

Els moviments de terres a l'entorn de l'habitatge unifamiliar només seran admesos si suposen una millora en les condicions topogràfiques i d'accessibilitat, això comportarà un estudi d'impacte paisatgístic amb tractament de talussos amb plantes autòctones, si es supera la cota de rebaix o terraplè de 70 cm.

La tala d'arbrat de l'entorn de l'habitatge unifamiliar només es admès quan la seva finalitat sigui la millora de les condicions d'asseïllament i habitabilitat i prèvia llicència municipal.

Si aquests elements arbrats, per edat tenen un caràcter singular o be siguin espècies protegides no regirà les condicions anterior i caldrà informe del Departament d'agricultura.

-Tractaments exteriors, cobertes, tancaments, façanes, materials i colors

-Les ampliacions mantindran en acabats exteriors, coberts, tancaments i colors un caràcter unitari amb l'edifici original.

Projectes per l'obtenció de llicència

Tots els projectes objecte de llicència detallaran a més dels plànols i documents necessaris els de:

Material de façana i color

Morter i color

Detall del ràfec i canal E 1:20

Material i color tancaments (ral)

Detall de baranes a E 1:20

Tipus de teula i color

Situació, detall i protecció visual dels elements tecnològics

Fotografies del edifici i entorn

1.c. Règim d'ús.

Els es d'aplicació el regim d'ús disconforme de l'art. 102 DL 1/2005.

ÍNDEX

Masies (clau C) protecció del patrimoni

Núm	Nom
C1	MAS AULET
C2	CAN BASTER
C3	CAN BATLLE
C4	CAN CANYET
C5	CAN CARTELLÀ NOU
C6	CAN CASTELLS
C7	CAN CORNELLA
C8	CAN FULLÀ
C9	CAN FULLÀ DE CAULÈS
C10	CAN GENE
C11	TORRE D'EN LLOBET
C12	CAN MANLLEU
C13	CAN MASSA SÚRIA
C14	CAN MORELL
C15	CAN MUNDET
C16	CAN PAU ANDREU
C17	CAN PLA
C18	CAN RAIG
C19	CAN RAJOL (ABANS CASA NOVA D'EN FREGA)
C20	CAN ROIG (PLA DE VIDRERES)
C21	CAL SENYOR NARCÍS
C22	CAN TANCA
C23	CAN TOSES
C24	CAN VALLMANYA
C25	CAN VELA
C26	CAN VIVES DE BAIX
C27	CAN VIVES DE DALT

Masies i cases rurals

Núm.	Nom
1	CA L'AMBAIXADOR
2	CA L'ÀNEC
3	CA L'ARTÚS
4	CAN BANYOLES
5	CAN BARCELONA
6	CAN BAUS NOU
7	CAL BORNÍ
8	CAL CARBASSER
9	CAN CASANOVA
10	CAN CASTELLÓ
11	CAN CLATELL
12	CAN CLUQUIS
13	CAL COIX
14	CAN COLOMER
15	CAN CRISTÓFOL
16	CAN CUA
17	CAN DALDON
18	CAN DALMAU
19	CAN DURILLOS
20	CA L'EMPORDANÈS
21	CA L'ERMITÀ
22	CAN FALGUERES
23	CAN FONTET
24	CAN FRANCESC
25	CAN FREGA
26	MAS GRUART
27	CAL JUANICH
28	CAN LLOPARROT
29	CAN MAGÍ
30	CAL MAGRE
31	CAN MALLORQUÍ
32	CAN MARCEL·LI
33	CAN MASSA
34	CAN MATEU
35	CA LA NURI
36	CAN PATUFO
37	CAN PEÇOL
38	CAN PERALS
39	CAN PERES
40	CAN PITOF
41	CAN PUNGRAU
42	CAN PURCELL
43	CAN RAJOLER
44	CAL REIET
45	CAN RIBOT
46	CAN RIERA
47	CAN RIGAU
48	BARRACA D'EN RAIG
49	CASA NOVA D'EN RAIG
50	CAN ROSTOI
51	CAN RUSTOLL
52	CAL SEGAL
53	CAN SANSISTA
54	CAN SANT DE TORREGALLINA
55	CAN SERES
56	CAN SERRA
57	CAN SISDITS

58	MAS SOLER
59	CAN SÚRIA NEGRE
60	CAN TALENA
61	CAN TARRÉ
62	CAN TORRES VELL
63	CAL TRAGINER
64	CAL TUXÓ
65	CAN TURRONET
66	CAN VALLDANIEL
67	CAN VALL-LLOSERA
68	CAN VILALLONGA

Edificacions amb ús d'habitatges existents i autoritzades que no s'ajusten al règim d'ús del sòl no urbanitzable (H)

Núm	Nom
H1	CA L'ADVOCAT
H2	CAN L'ALSINA
H3	CAN PEUET
H4	LES ARQUES
H5	CAN BALDIRÓ
H6	CAN BAUS
H7	CAN BERNARDÍ
H8	CAN BURGOS
H9	CAN CAJAL-VENTURA
H10	CAL CALESTRO
H11	CAN CAMPS NOU I CAN CAMPS VELL
H12	MAS CARRERAS
H13	CAN CASES
H14	CAN COLOMER DE DALT
H15	CAN DALMAU NOU (MAS BAÑOLES)
H16	CAN DOMENEC
H17	CA L'ERMITÀ NOU
H18	MAS L'ESPERANÇA
H19	CAN FIGUERAS-BOADA
H20	LA FINCA
H21	CAN FIULET
H22	CAN GINESTA
H23	L'ILLOT
H24	CAN JOAN VIVES
H25	CAN LLINÀS
H26	CASA NOVA D'EN LLOBET
H27	CAN MARIANO
H28	CAN MASSA SÚRIA NOU
H29	CAN MESTRAL
H30	CAN MET DE LA XICA
H31	CAN MIQUELÓ
H32	EI MIRADOR DE L'ALEGRIA
H33	CAN NEGRELL
H34	CAN PIJOAN
H35	CAN PLA NOU
H36	CAN POL
H37	CAN RAMON GASCONS
H38	CAN ROIG NOU
H39	CA LA ROSA
H40	CAN ROSELL

H41	CAN SALOM
H42	CAN SALOM NOU
H43	CAN SÁNCHEZ-BOADA
H44	CAN SARDÀ
H45	CAN SERGI
H46	CAN SERRA NOU
H47	CAN SOLEIXENT
H48	CAN TORNEM-HI
H49	CAN TORRENT
H50	LA VERNEDA
H51	CAN XUMA