

## EDICTE

En data 7 de juliol del 2020 es publica el Pla Especial del Catàleg Específic de Masies i Cases Rurals en Sòl No Urbanitzable del Municipi de Vilobí d'Onyar.

En data 4 de juliol de 2024 fa entrada al Registre municipal d'Entrades, instància i proposta de Modificació puntual del Pla Especial del Catàleg Específic de Masies i Cases Rurals en Sòl No Urbanitzable del Municipi de Vilobí d'Onyar, en relació a la Fitxa 022, amb la finalitat de que sigui tramitada i aprovada modificació respecte a la finca denominada Ca l'Hereu Nou o Ca l'Hereu Colonial, que te per objecte rectificar la fitxa 022 del Catàleg per haver-se constatat a la fitxa una suposada errada que cal esmenar.

Havent-se valorat la oportunitat i conveniència de la seva tramitació per l'Alcaldia i pels serveis tècnics municipals als efectes d'incloure-hi altres aspectes de millora en el catàleg vigent, s'ha encarregat als serveis tècnics comarcals l'elaboració i la redacció del projecte de modificació, en el seu cas, d'acord amb el resultat obtingut en la consulta pública prèvia.

Atès l'objectiu de garantir la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes amb rang reglamentari, i en compliment de l'art. 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques - LPACAP-, amb caràcter previ a l'elaboració de la modificació del Pla Especial del catàleg específic de Masies i Cases rurals en sòl no urbanitzable, es substancia una consulta pública prèvia per recollir l'opinió dels ciutadans i de les entitats i organitzacions més representatives que potencialment es puguin veure afectades per la mateixa, sobre una sèrie d'aspectes com són els problemes que es pretenguin solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seva aprovació, els objectius de la norma i les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores.

Atès l'exposat anteriorment, es sotmet a consulta pública, prèvia l'elaboració del projecte de modificació del Pla Especial del catàleg específic de Masies i Cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Vilobí d'Onyar, la següent

## MEMÒRIA

### a) Antecedents

*El Pla Especial del Catàleg Específic de Masies i Cases Rurals en sol no urbanitzable del municipi de Vilobí d'Onyar va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial*

*d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 17 de desembre de 2019 i 8 de maig de 2020 i publicat al DOGC el 7 de juliol de 2020.*

*Contra els esmentats acords van ser formulats dos recursos contenciosos administratius.*

*En data 4 de juliol de 2024, E2024003163, fa entrada al Registre municipal d' Entrades de instància i proposta de Modificació puntual del catàleg específic de Masies i Cases rurals en sòl no urbanitzable, respecte a la Fitxa 022, amb la finalitat de que sigui tramitada i aprovada aquesta modificació respecte a la finca denominada Ca l'Hereu Nou o Ca l'Hereu Colonial, que té per objecte rectificar la fitxa 022 del Catàleg per haver-se constatat a la fitxa una suposada errada que cal esmenar.*

*b) Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa*

De conformitat amb la legislació vigent està permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost:

- a. Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que sigui necessari preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- b. Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que sigui necessari preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- c. Rehabilitar les construccions rurals en desús per corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Aquestes construccions han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic al catàleg que estableix l'article 50.2, amb la finalitat de destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler a exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en l'oci, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. No obstant això, per poder destinar-les a establiment hotel·ler ha d'estar previst expressament en dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què es refereix l'apartat 53. 3.b i c en cap cas poden reconstruir-se i rehabilitar-se amb la intenció de destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què es refereix el present apartat han de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en el respectiu entorn immediat.

c) Necessitat de la iniciativa, oportunitat i conveniència

El Catàleg de Masies ha estat una eina útil i eficaç per a la protecció i regulació de les masies de Vilobí d'Onyar els anys que ha estat vigent.

Tot i així s'ha detectat un punt concret de la normativa a revisar: El segon punt de l'article 16 de la normativa del Catàleg de Masies, on es regulen les divisions horitzontals, estableix que:

*“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[...]”*

Aquest aspecte representa una limitació injustificada i gens útil, tenint en compte que, un cop feta la divisió horitzontal, aquella propietat pot ser venuda a qualsevol persona d'acord amb el lliure comerç de béns.

D'altra banda, diverses persones amb vinculació amb masies catalogades han expressat, per mitjans formals i informals, el desig de modificació del contingut de fitxes individuals del Catàleg de Masies. Així doncs, el procés de revisió del Catàleg de Masies, mitjançant aquesta consulta pública i amb la seva exposició pública preceptiva, esdevindrà l'oportunitat idònia per a que totes aquestes persones puguin fer els suggeriments i les al·legacions que creguin oportunes per a que siguin valorades per l'equip redactor d'acord amb la legislació urbanística i sectorial d'aplicació.

Per tots aquests motius es considera suficientment raonada i justificada la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, tal i com determina l'article 97.1 del TRLUC.

*d) Objectius de la modificació puntual del catàleg específic de Masies i Cases rurals en sòl no urbanitzable Pla Especial del catàleg de masies i cases rurals*

Es pretén aprofitar aquesta modificació, per revisar/actualitzar el document en els següents aspectes:

- Les Servituds Aeronàutiques (van ser modificades l'any 2023.)
- Algun punt específic de la normativa (Regulació de les tanques, tipologia de cobertes, ús de l'obra vista...)
- Esmena d'errors tipogràfics o d'altra naturalesa.
- Fitxes individuals: Més enllà de les al·legacions que es puguin estimar en el procés d'exposició pública, en el transcurs d'aquests anys masies han executat ampliacions que, en algun cas, han fet que esgotessin la superfície màxima d'ampliació permesa i, en conseqüència, han passat a tenir la consideració de “Rehabilitació sense ampliació”. Caldria actualitzar l'estat i regulació de les masies que han experimentat canvis aquests darrers anys.

e) *Possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores.*

*Atès el que determinen els articles 103 i següents del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals, que regulen els supòsits d'ordenació sectorial subjecta a autoritzacions reglamentades i els articles 71 i següents referents a les llicències i autoritzacions, o les normes que les substitueixin.*

Durant el termini de 20 dies hàbils, de conformitat amb l'art. 83.2 de la LPACAP, a comptar des del dia següent a la publicació del present edicte en el tauler d'anuncis, els ciutadans, organitzacions i associacions que ho considerin oportú podran fer arribar les seves opinions al respecte mitjançant instància genèrica al registre d'entrada de l'Ajuntament.

Vilobí d'Onyar, a data de la signatura electrònica.

L'alcalde,