



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

“MAS ARRUFAT – MAS CUC” TARAVAUS - VILANANT

Document d’aprovació inicial - Març de 2025



ÍNDEX

I. MEMÒRIA 3

1. INTRODUCCIÓ 4

1.1. ANTECEDENTS 4

1.2. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC 7

1.3. PROMOCIÓ I REDACCIÓ 8

1.3.1. Promotors 8

1.3.2. Propietat 8

1.3.3. Redacció 9

1.4. MARC URBANÍSTIC I LEGAL 9

1.4.1. Legislació i normativa urbanística estatal i autonòmica 9

1.4.2. Legislació i normativa sectorial estatal i autonòmica 9

1.4.3. Normativa urbanística territorial i municipal 9

2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT I LES PREEXISTÈNCIES 10

2.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT 10

2.2. DESCRIPCIÓ DE LES PREEXISTÈNCIES 11

3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT 12

3.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL 12

3.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL VIGENT 12

4. DETERMINACIONS, CONTINGUT I TRAMITACIÓ 14

4.1 JUSTIFICACIÓ LEGAL I NORMATIVA 14

4.2 COMPATIBILITAT DEL PLA ESPECIAL AMB EL PLANEJAMENT 14

4.3. REQUISITS I CONDICIONS URBANÍSTIQUES 15

4.4. INTERÈS PÚBLIC I NECESSITAT D'EMPLAÇAMENT EN MEDI RURAL 16

5.- QUADRE D'USOS i SUPERFÍCIES 20

II. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 21

III. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA 22

IV. ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICA 24

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 24

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 24

3. PLA D'ETAPES 25

V. NORMES URBANÍSTIQUES 26

CAPITOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 27

CAPITOL II. USOS 28

CAPITOL III. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ 29

CAPITOL IV. CONDICIONS ESPECIALS 30

VI. ANNEXOS 32

1. ANNEX I. Capítols V i VI de Normes subsidiàries de planejament de Vilanant 33

2. ANNEX II. Documentació històrica 40

3. ANNEX III. Documentació fotogràfica 45

4. ANNEX IV. Informació registral (nota simple) de la finca 53

VII. PLÀNOLS 58

1 EMPLAÇAMENT E.1:5.000 59

2 PLANEJAMENT VIGENT E.1:5.000 60

3 FINCA CADASTRAL E.1:2.000 61

4 ORTOFOTO E.1:2.000 62

5 PLANTA DEL CONJUNT EDIFICAT. ESTAT ACTUAL E.1:200 63

6 ALÇATS I SECCIONS DEL CONJUNT EDIFICAT. ESTAT ACTUAL E.1:200 64

7 ÀMBIT DEL PEU. ESTAT ACTUAL E.1:500 65

8 ORDENACIÓ DEL PEU. PROPOSTA D'USOS E.1:500 66

9 SERVEIS E.1:500 67

VIII. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC 68

2

AJUNTAMENT DE VILANANT
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://vilanant.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



I. MEMÒRIA



1. INTRODUCCIÓ

1.1. ANTECEDENTS

1.1.1. Descripció

El municipi de Vilanant es regeix urbanísticament per les Normes subsidiàries de planejament de Vilanant aprovades definitivament en data de 4 de desembre de 2002 i publicades en el DOGC núm. 3847 de data 20 de març de 2003.

"El poble de Taravaus fou el cap d'un municipi independent fins l'any 1969, en què, a causa del reduït nombre d'habitants, fou incorporat al de Navata. Recentment, per voluntat dels seus veïns s'ha segregat d'aquest darrer municipi per incorporar-se al de Vilanant, molt més proper i tradicionalment amb més nexes de relació" (P. Borrat i A. Egea 2001, pàg. 64).

El Mas Arrufat és una masia senyorial del poble de Taravaus, al municipi de Vilanant (Alt Empordà), inclosa a l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya. Està situat a llevant del nucli de Taravaus, al costat del camí que porta de Vilanant a la carretera N-260 de Figueres a Olot, i amb el riu Manol a la seva esquena.



Cartografia cadastral: Poble de Taravaus. A llevant, la parcel·la 11 0002006/07-00DG97E - Mas Arrufat (Polígon 12)

Es tracta d'un conjunt que forma part del paisatge rural del territori i de la seva història, amb una arquitectura que cal preservar: una masia fortificada amb diverses edificacions disposades en L formant un pati interior. La masia o edifici principal de planta quadrada i de tres plantes d'alçada, una edificació en planta baixa originalment d'ús agrícola i una torre de defensa que uneix aquests dos volums principals. Tancant el pati a ponent, el Mas Cuc, una casa per a masovers, i protegint l'espai frontal i lateral de l'edifici principal, la muralla o tanca que enclou la



casa dels masovers, la torre i les construccions agrícoles. L'ús original era el de masia agropecuària, i fins fa poc es dedicava a lleure-restaurant.

El mas Arrufat data del segle xvi, segons consta a les inscripcions que hi ha a les llindes dels finestrals de la façana principal, que tenen les dates del 1560 i 1587. A la tanca que envolta l'era, veiem al portal d'accés la inscripció amb escut i la data de 1691. Fou construït pels Arrufat, una família de pagesos hisendats, que fou elevada a la dignitat de *ciutadans honrats de Barcelona* l'any 1638, en la persona de Josep Arrufat i Llac, "pagès" de Taravaus. El seu fill, Jaume Arrufat, també *ciutadà honrat*, va assistir com a tal a les Corts Catalanes de 1640¹.



1.1.2. Document d'avanç de planejament

En data 4 de desembre de 2024 l'Ajuntament de Vilanant va presentar al Registre dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica la sol·licitud d'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada del Pla especial urbanístic del mas Arrufat i mas Cuc a Taravaus.

L'informe emès per l'Oficina Territorial Ambiental de Girona, de 26 de gener de 2025, proposa no sotmetre el pla especial a avaluació ambiental estratègica ordinària, un cop examinada la documentació aportada i tenint en compte les consultes efectuades i els criteris que defineix l'annex 2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Els referits Serveis Territorials han consultat, mitjançant escrits tramesos el 19 de setembre de 2024, l'Agència Catalana de l'Aigua, el Departament de Cultura, el Servei Territorial d'Urbanisme, Protecció Civil i la Institució Alt Empordanesa per la Defensa i Estudi de la

¹ Bru de Sala i de Valls, Lluís de; Fluvià i Escorsa, Armand de. *Nobiliari del Reial Cos de la Noblesa de Catalunya*. Barcelona: Juventud, 1998, p. s. v. "Arrufat".



Natura. S'han rebut respostes de l'Agència Catalana de l'Aigua, el Departament de Cultura i Protecció Civil, que s'integren en la mateixa avaluació ambiental.

La Resolució TER/ /2025, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic del Pla especial urbanístic del mas Arrufat i mas Cuc a Taravaus, al terme municipal de Vilanant (exp. OTAAGI20240256) resol:

—1 Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que el Pla especial urbanístic del mas Arrufat i mas Cuc a Taravaus no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les següents condicions addicionals a les previstes al document ambiental estratègic:

a) En el cas que durant qualsevol actuació de reforma, tant de les parts construïdes com dels espais lliures, es descobreixen restes arqueològiques o paleontològiques, caldrà actuar segons determina la normativa vigent quant a patrimoni cultural.

b) D'acord amb la consulta efectuada al Departament de Cultura, cal aplicar els criteris següents en qualsevol intervenció i en qualsevol dels edificis o volums construïts:

– No alterar les composicions de les façanes actuals.

– Per dur a terme reformes en les parts construïdes caldrà un estudi històric-arquitectònic i de valors patrimonials de tot el conjunt que identifiqui les diferents fases arquitectòniques, elements arquitectònics i etnològics significatius, graus d'afectació d'aquests elements, etc.

– Pel que fa a la conservació dels valors arquitectònics dels edificis també cal preservar la distribució interior original de les edificacions de forma que les reformes que s'hi facin no les alterin significativament i que es preservin els elements de valor patrimonial conservats, si és el cas.

c) Cal afegir a l'article 5.e de la Normativa una clàusula referent a les intervencions de reforma interior en el sentit que també han de quedar sotmeses a l'informe preceptiu del Departament de Cultura i que en tots els casos d'intervenció, tant exteriors com interiors, les actuacions no podran alterar cap element rellevant que així quedi recollit en els estudis històric-arquitectònics i de valors patrimonials elaborats prèviament.

d) Pel que fa als consums d'aigua a l'àmbit, i d'acord amb la consulta efectuada a l'Agència Catalana de l'Aigua, en tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC núm. 9082 de 18 de gener de 2024).

—2 Indicar que qualsevol canvi en les determinacions de la proposta d'ordenació que pugui tenir transcendència ambiental significativa s'haurà de notificar a l'Oficina Territorial Ambiental per a la seva valoració als efectes de tramitació i d'impacte ambiental.



El present document d'aprovació inicial de març de 2025 dona compliment a les condicions de la referida Resolució TER/ /2025 de la forma següent:

Pel que fa al punt 1.a), s'ha incorporat a l'article 5 de les Normes urbanístiques del Pla especial l'apartat g) Restes arqueològiques o paleontològiques.

Pel que fa als punts 1.b) i 1.c) s'ha incorporat el seu contingut a l'article 5.e) de les Normes urbanístiques del Pla especial.

Pel que fa al punt 1.d), s'incorpora a les Normes urbanístiques del Pla especial l'article 9. Consums d'aigua a l'àmbit.

I pel que fa al punt 2, s'incorpora a les Normes urbanístiques del Pla especial l'article 10. Canvis en les determinacions de la proposta d'ordenació.

El contingut de les condicions de la referida Resolució TER/ /2025 s'ha incorporat en l'articulat de les Normes urbanístiques del Pla especial amb lletra de **color verd**.

1.2. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

L'objecte del present Pla Especial Urbanístic és el de regular l'ús d'una part de la finca, fixar les condicions d'ús i de rehabilitació i ampliació, especialment de les seves edificacions i construccions, per destinar-les a un centre específic de recuperació, rehabilitació i reinserció social per a persones amb drogodependència, és a dir, un equipament privat de tipus socio-sanitari per al tractament de situacions de crisi personal.

El present document urbanístic es redacta amb la finalitat d'obtenir per part de les administracions competents (Ajuntament de Vilanant i Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona) l'autorització d'ús, destí i aprofitament urbanístic de la finca de conformitat amb els articles 47.3bis i 67 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com la seva Disposició Transitòria Quinzena, sobre *autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable*.



1.3. PROMOCIÓ I REDACCIÓ

1.3.1. Promotors

Els promotors del present Pla especial urbanístic són:

D'una banda, el Sr. Luis Ignacio Malagrida Pons, amb DNI 46202220G i adreça a Rambla de Catalunya 43 SA, 08007 Barcelona, en la seva qualitat de propietari de la finca rústica dins la qual s'emplaça l'àmbit de l'esmentat instrument.

I d'altra banda, en qualitat d'entitat que exercirà la concreta activitat que es pretén implementar, la societat "Paso a Paso Tratamiento de Adicciones SL", amb NIF B05313648, domicili social al camí de Taravaus, s/n - Mas Arrufat, Taravaus, 17741 Vilanant, inscrita en el Registre Mercantil de Girona, Volum 3324, Llibre 0, Foli 108, Secció 8, Fulla GI67580 i dades registrals: T3324 , F 108, S 8, H GI 67580, I/A 7 (22.04.24). Núm. d'expedient de la sol·licitud per a l'obtenció del Núm. d'Autorització de Centre Mèdic al Departament de Salut: 9015-1003103/2022.

El Sr. Danny Bowling, amb NIE X5296101Y va constituir l'esmentada societat sota la denominació de Tratamiento de Adicciones Inicia, SL per temps indefinit mitjançant escriptura pública atorgada en data 31 de març de 2021 davant el Notari de Figueres Sr. Joan Fortaner Torrent, núm. 828 del seu Protocol. Modificada la seva denominació social a Paso a Paso Tratamiento de Adicciones, SL, mitjançant escriptura pública atorgada davant el Notari de Figueres Sr. Joan Fortaner Torrent a data 5 d'octubre de 2021 amb núm. de protocol 2572. Posteriorment, el Sr. Erik Berjano Margarita amb DNI 77990424T adquireix participacions de la societat i passen a ser administradors solidaris de la mercantil Paso a Paso Tratamiento de Adicciones, SL.

L'esmentada entitat té, conforme els seus Estatuts, el següent objecte social:

ARTICULO 2- La sociedad tiene por objeto la actividad de la asistencia para personas con drogodependencia en un centro específico de recuperación, rehabilitación y reinserción social, con objeto de ejercitar y/o desarrollar la actividad directa, indirecta y complementaria para así recuperar sus vidas, así como trabajar en la prevención y sensibilización para educar a las personas, abordando las adicciones a través de un método biopsicosocial que persigue la maduración y el crecimiento de la persona. CNAE: 8720

1.3.2. Propietat

El Pla especial urbanístic que es promou es concreta a una part (l'entorn immediat del "Mas Arrufat – Mas Cuc", que es descriu en l'apartat 2.1.Descripció de l'àmbit) de la finca rústica inscrita en el Registre de la Propietat de Figueres com a *Finca de Taravaus Nº 52*, en la que hi figuren dos conjunts edificats amb els noms de "Manso Camps" i "Manso Arrufat", essent aquest últim objecte del present Pla especial urbanístic.

El Sr. Lluís Ignasi Malagrida Pons és el propietari de la finca esmentada, a la qual li corresponen les dades i la descripció registral que es detallen en la informació registral (nota simple) de la finca (veure ANNEX IV. Informació registral (nota simple) de la finca)

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2024000336
Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399 Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31 Pàgina 9 de 68		SIGNATURES 1.- BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56 2.- BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57



1.3.3. Redacció

La redacció del Pla especial urbanístic l'assumeixen els arquitectes Jaume Breton Planas i Fèlix Breton Coll, col·legiats COAC nº 18560-4 i 78792-2 respectivament, tècnics competents d'acord amb la disposició addicional vuitena del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme; en col·laboració amb el consultor mediambiental i geòleg Miquel Fort i Costa, col·legiat nº 1685, per a la redacció del document ambiental.

1.4. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

1.4.1. Legislació i normativa urbanística estatal i autonòmica

Àmbit estatal

- ☐ Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

Àmbit autonòmic

- ☐ Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme
- ☐ Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

1.4.2. Legislació i normativa sectorial estatal i autonòmica

- ☐ Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
- ☐ Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

1.4.3. Normativa urbanística territorial i municipal

- ☐ Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), ACORD GOV/157/2010, de 14 de setembre, i publicat en el DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.
- ☐ Normes subsidiàries de planejament de Vilanant aprovades definitivament en data de 4 de desembre de 2002 i publicades en el DOGC núm. 3847 de data 20 de març de 2003.



2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT I LES PREEXISTÈNCIES

2.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit del Pla especial urbanístic comprèn la superfície ocupada per les edificacions, la subparcel·la cadastral "d" i part de les subparcel·les cadastrals "c" i "e" (part que queda dins el perímetre de la tanca-muralla) de la parcel·la de referència cadastral 17243A012000110000UM (Polígon 12 Parcel·la 11 0002006/07-00DG97E - Mas Arrufat. Vilanant)

La referida parcel·la forma part de la finca inscrita en el Registre de la Propietat de Figueres com a *Finca de Taravaus Nº 52, en el Volum 2616, Llibre 5, Foli 22 i Alta 6 (Codi registral únic de finca: 17008000314660)*

L'àmbit del PEU descrit, comporta una superfície de 4.625 m², que té una configuració sensiblement longitudinal conformant una figura orgànica que té en sentit est-oest una llargada d'aproximadament 110 metres i en sentit nord-sud d'aproximadament 42 metres.

Situat en l'extrem sud-est de la parcel·la cadastral, l'àmbit del PEU està delimitat a sud pel camí/carretera de Taravaus i la tanca-muralla, per on actualment hi ha l'accés; a est pel camí de Taravaus a Vilanant, de característiques rurals; a nord, l'àmbit del PEU llinda amb la subparcel·la cadastral "a", que el Cadastre indica amb la clau *MB Monte bajo* i les NNSS la qualifiquen de zona de protecció forestal (PF), i a oest llinda amb la subparcel·la cadastral "b", que el Cadastre indica amb la clau *C- Labor o Labradío secano*.



— parcel·la de referència cadastral 17243A012000110000UM (Polígon 12 Parcel·la 11 0002006/07-00DG97E - Mas Arrufat)
— Àmbit del Pla especial urbanístic



2.2. DESCRIPCIÓ DE LES PREEXISTÈNCIES

El mas Arrufat – Mas Cuc està format per un conjunt de construccions annexes a una masia principal, bastides en funció del creixement orgànic determinat per les necessitats successives: una casa per a masovers, coberts per a tasques agrícoles, una torre de defensa i una muralla.

L'edifici principal consta de planta baixa, pis i golfes, amb teulada a dues vessants. Els elements més interessants de la façana principal són la porta d'accés, d'arc de mig punt amb grans dovelles de pedra, i tres finestres situades al primer pis allindanades amb decoració renaixentista (frontons, emblemes i relleus ornamentals); La finestra central, de grans proporcions i amb un frontó superior, té la data 1587 i la inscripció "AR" (Arrufat) a la llinda. La finestra situada a la dreta de l'anterior, d'iguals proporcions, és de la mateixa tipologia, però amb una tronera a la part inferior, i té una rosa al frontó i a la llinda la data 1560. La finestra situada a l'esquerra és força més petita, i té un frontó més senzill amb l'escut heràldic dels Arrufat. La façana té altres finestres (són notables les de les golfes, originalment badius, en arc rebaixat) remarcades amb pedra picada i un rellotge de sol. La sala, il·luminada per les finestres principals, té un enteixinat d'escaiola entre els cairats.

La construcció annexa, antiga construcció auxiliar agrícola i després restaurant, és un volum en planta baixa cobert per dues teulades a dues vessants.

Articulant les dues construccions, l'element més destacable del conjunt es la torre que s'eleva en l'angle sud-oest de la referida masia o edifici principal. Té planta quadrada amb planta baixa i tres pisos, i està coberta per una teulada a dues vessants. Té finestres quadrangulars i una galeria de tres badius en arc de mig punt al pis superior. Conserva espitlleres i un matacà per protegir l'accés des de la masia. Les cantoneres, les obertures de les finestres i la base del matacà són de pedra picada; la galeria i el cos del matacà són de maó.

A pocs metres a ponent del conjunt del Mas Arrufat, es situa el Mas Cuc, antiga casa per a masovers. Aquest edifici consta d'un volum principal de planta baixa i pis cobert amb teula a dues aigües, amb una eixida a migdia. Actualment està tancat i precisa una rehabilitació integral per a ser usat.

La muralla és una tanca que protegeix l'espai frontal i lateral de la casa principal, i enclou la casa dels masovers, la torre i les construccions agrícoles conformant un harmoniós pati interior. És un cos de paret més elevat i coronat amb formes curvilínies simples, té una porta allindanada centrada amb el camí d'accés, amb l'obertura remarcada amb grans blocs de pedra picada. A la llinda hi ha l'escut heràldic dels Arrufat i la inscripció: "1691. Martinus Falipus Arrufat me fecit, civis honoratus Barchinone".

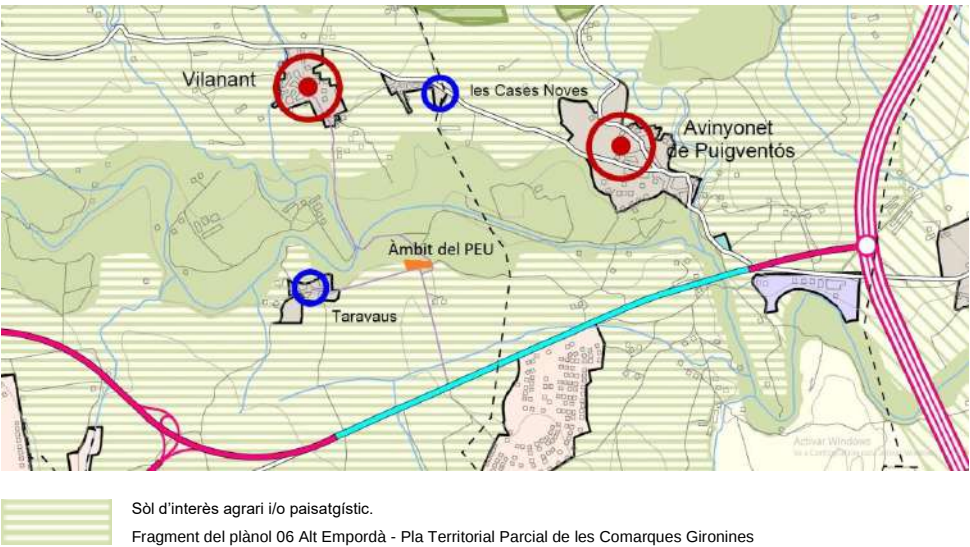
3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

3.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL

L'article 2.2 de la Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla territorial general de Catalunya, modificat per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, fixa els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, entre els quals figura l'àmbit de les Comarques Gironines, que comprèn les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès, el Pla de l'Estany, el Ripollès i la Selva.

El 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines. (GOV/157/2010, de 14 de setembre)

Aquest Pla inclou els terrenys objecte del present Pla especial urbanístic en la categoria de sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.



3.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL VIGENT

El planejament urbanístic general vigent són les *Normes subsidiàries i de planejament del municipi de Vilanant*, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 4 de desembre de 2002.

El municipi de Vilanant no disposa de Catàleg de masies i cases rurals. Actualment s'ha iniciant la redacció del Pla especial del Catàleg masies i cases rurals. Per tant, són d'aplicació les

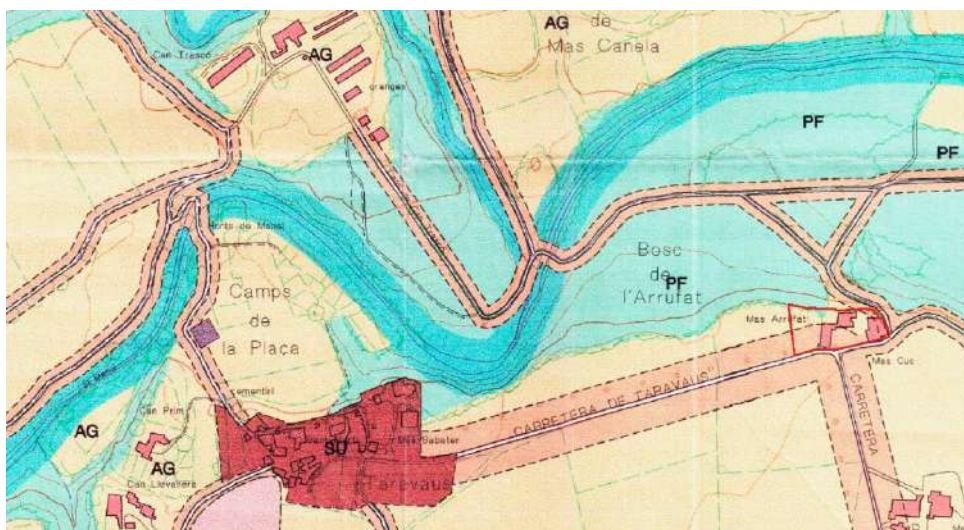


normes relatives al règim d'us del sòl no urbanitzable contingudes al Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com les normes reglamentàries que el despleguen, especialment el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme .

Els paràmetres determinats per les NNSS en l'àmbit del Pla especial urbanístic son:

- Classificació del sòl: sòl no urbanitzable, regulat en el capítol V. Regulació del sòl no urbanitzable i en el capítol VI. Zonificació en sol no urbanitzable
- Qualificació del sòl: zona agrícola (AG), regulada a l'article 132. Zona agrícola. AG.

Així mateix, l'àmbit del PEU es troba afectat pel sistema de protecció del camí-carretera de Taravaus i del camí de Taravaus a Vilanant, regulat a l'article 93 del planejament vigent, de conformitat amb la zona de servitud derivada de la corresponent legislació sectorial i representat gràficament amb línia discontinua en el plànol de "Règim del sòl" de les NNSS.



— Àmbit del Pla especial urbanístic. Fragment del plànol "Règim del sòl" de les NNSS de planejament del municipi de Vilanant

El redactat dels referits capítols V i VI de les Normes subsidiàries de planejament i, en concret, el redactat dels referits articles 93 i 132 es recull a l'Annex I.



4. DETERMINACIONS, CONTINGUT I TRAMITACIÓ

4.1 JUSTIFICACIÓ LEGAL I NORMATIVA

La finalitat del present Pla especial urbanístic és la de fixar les condicions d'ús i de rehabilitació i ampliació en l'àmbit delimitat de la finca i les seves edificacions i instal·lacions, de conformitat amb el què disposa el punt tercer de l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb el punt 3 bis de l'article 47 del TRLUC, aquestes construccions es poden reutilitzar per destinar-les als usos següents:

...

- i) D'equipaments.
- j) De serveis comunitaris o corporatius.

Es voluntat dels promotors obtenir, mitjançant el present instrument urbanístic, l'autorització de les administracions competents (l'Ajuntament de Vilanant i la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona) per destinar l'àmbit delimitat de la finca a la implantació d'un equipament de tipus socio-sanitari, com a servei comunitari, el qual, per la seva tipologia i funció, ha de destinar-se en medi rural.

L'activitat proposada, l'actuació concreta i el destí es descriuen al punt 4.4.1. L'ús per al qual es sol·licita autorització no resulta incompatible ni perjudica l'interès paisatgístic, agrícola i forestal de la finca, l'àmbit delimitat de la qual d'altra banda no està sotmès a cap règim especial de protecció que resulti incompatible amb l'activitat proposada.

L'ús proposat i l'activitat aprofitaran les mateixes instal·lacions actuals de la finca, proposant tant sols canvis menors per adequar-les al nou ús (bàsicament actuacions de remodelació interior de les edificacions), sense variar la morfologia global del conjunt ni variar la seva integració en el paisatge i l'entorn.

4.2 COMPATIBILITAT DEL PLA ESPECIAL AMB EL PLANEJAMENT

La compatibilitat del present Pla especial urbanístic i l'actuació projectada amb la normativa urbanística resulta del que assenyala el referit article 92.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme:

92.2 "Els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbana municipal han d'ajustar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic



general. A aquests efectes es consideraran compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

a) [...]

b) Els plans especials que tinguin per objecte la implementació, en sòl no urbanitzable, de nous sistemes urbanístics de caràcter general o local, o de qualsevol dels altres usos admissibles d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme, sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal.

c) [...]"

El present Pla especial urbanístic té per objecte la implementació en l'àmbit delimitat de la finca Mas Arrufat – Mas Cuc d'un ús admissible d'acord amb l'article 47. 3 bis de la Llei d'Urbanisme, i l'ús projectat no entra en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic municipal.

D'altra banda. l'ús per al qual es sol·licita autorització no resulta incompatible ni perjudica l'interès paisatgístic, agrícola i forestal de la finca, en tant que no suposarà ni exigirà actuacions a les parts exteriors de les edificacions ni sobre les porcions agrícoles i forestals de la finca. Així mateix, l'àmbit del PEU delimitat en la finca no està sotmès a cap règim especial de protecció que resulti incompatible amb l'activitat proposada, de manera que no resulta d'aplicació cap normativa sectorial específica (forestal, agrícola o de patrimoni historicoartístic, entre d'altres)

4.3. REQUISITS I CONDICIONS URBANÍSTIQUES.

4.3.1. Requisits

Es compleixen els requisits que fixa l'article 46.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, per a l'autorització en sòl no urbanitzable d'usos previstos en la Llei d'urbanisme que siguin diferents a aquells generalment previstos en atenció a la naturalesa rústica del sòl.

L'àmbit d'actuació a que es refereix el present Pla especial urbanístic no està sotmès a cap règim especial de protecció (Qualificació del sòl: zona agrícola (AG), regulada a l'article 132. Zona agrícola. AG) ni a servituds incompatibles amb l'activitat proposada, ni els valors naturals i paisatgístics de la finca es veuen afectats per l'esmentada activitat.

El tipus d'activitat proposada i la poca transcendència de les actuacions projectades (al Mas Arrufat només s'efectuen actuacions de reforma interior i el Mas Cuc resta objecte d'un projecte de rehabilitació), no afecten la permeabilitat ni l'estabilitat del sòl ni la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.



L'activitat no tindrà més incidència que aquella que pogués tenir l'ús propi i anterior de ambdues masies, i no representarà un increment substancial del moviment de vehicles i de desplaçaments ni representarà un augment significatiu del trànsit a la carretera d'accés.

El tipus d'activitat proposada, les actuacions mínimes sobre les edificacions que es duran a terme, i les obligacions que assumeixen els promotors del present Pla especial de ple respecte als valors i interès agrícola, forestal i paisatgístic de la finca, suposen l'absència de cap incompatibilitat de l'activitat amb els esmentats valors.

Finalment, el destí i ús de les parts susceptibles d'aprofitament agrícola i forestal de la finca queden garantits en quedar fora de l'àmbit del present Pla especial.

4.3.2. Mesures correctores

Conforme assenyala l'apartat de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, no són necessàries mesures correctores a fi de minorar els efectes de les edificacions, accessos, serveis i infraestructures, vist el tipus d'activitat i la plena integració de les edificacions al paisatge . No obstant això, es preveu en els plànols d'ordenació la projecció d'unes fileres d'arbrat completant l'aparcament existent i generant una franja de continuïtat paisatgística a la banda de ponent seguint les indicacions del Document ambiental estratègic DAE (Punt VIII del present Pla especial). Així mateix, en les Normes urbanístiques del present Pla especial urbanístic es disposa l'obligació per part dels promotors de mantenir l'arbrat, així com l'harmonia i la continuïtat arquitectònica de les reformes i rehabilitacions respecte les edificacions actuals.

D'altra banda, la instal·lació d'un hidrant prevista en el Document ambiental estratègic DAE es modifica en el present Pla especial, que recull la instal·lació de l'hidrant existent a la xarxa pública (plànol número 9 del Pla especial)

4.4. INTERÈS PÚBLIC I NECESSITAT D'EMPLAÇAMENT EN MEDI RURAL

4.4.1. Descripció de la activitat i la seva implementació al Mas Arrufat – Mas Cuc. Edificacions existents i instal·lacions

Es pretén destinar el conjunt edificat dins l'àmbit del PEU a equipament socio-sanitari per al tractament de pacients en situacions de crisi personal, aprofitant les possibilitats que, per a aquesta finalitat, ofereix l'esmentat conjunt i les seves instal·lacions pel seu emplaçament i les seves característiques.



Sense perjudici de les ampliacions necessàries per retornar l'edificació al seu estat original (article 5 de les Normes urbanístiques del present PEU), el PEU preveu destinar a l'activitat descrita les edificacions i instal·lacions existents sense realitzar obres exteriors que les alterin substancialment. Pel que fa al volum del Mas Cuc, es preveu la seva rehabilitació en una segona fase de projecte i no és requisit imprescindible per a l'activitat, però es considera adequat i convenient en la mesura que permetrà rehabilitar l'edifici i obtenir més places per a pacients.

L'àmbit del PEU i les seves edificacions i instal·lacions es destinaran a comunitat terapèutica de petit format per al tractament de situacions de crisi personal, derivades de dependències, dirigida i gestionada per un equip professional que permeti reconduir les situacions agudes que presentin els pacients mitjançant psicoteràpia individual i de grup combinada amb activitats d'esbarjo, el contacte amb la natura i en l'ambient relaxat, aïllat i protegit que ofereix l'emplaçament de la masia.

Els pacients a qui va dirigit el centre són majors d'edat que reconeixen la seva problemàtica i que, per tant, ingressen voluntàriament al centre, es fan càrrec del cost del seu propi tractament i participen activament en el programa. El programa de tractament està estructurat a partir de gaudir d'un entorn tranquil, no urbà i que permeti el necessari aïllament o separació respecte aquelles situacions i àmbits que han provocat la problemàtica o que han impedit al pacient superar-la, però aprofitant la convivència amb d'altres persones amb situacions semblants.

Per la pròpia tipologia de l'activitat, el conjunt Mas Arrufat – Mas Cuc és un emplaçament ideal. Es tracta d'un àmbit de 4.625 m², que pertany a una finca registral de 99 hectàrees de superfície (agrícola i forestal, bàsicament), amb un entorn paisatgístic adient i un àmbit aïllat que permet la privacitat i la tranquil·litat necessària als pacients.

Ahora es troba ben comunicat per permetre un fàcil accés a equipaments i activitats culturals, de lleure i esportius que poden ser complementaris al tractament. Es troba situat a 6 km de Figueres i a 18 km de Banyoles, la qual cosa permet aprofitar les possibles activitats que ofereixin aquestes dues ciutats.

El conjunt consta de quatre cossos edificats:

L'edificació principal (la masia de Ca l'Arrufat), de 870,97 m² construïts, consta de planta baixa, pis i golfes, amb teulada a dues vessants. Es proposa redistribuir aquesta edificació interiorment per a l'ús d'allotjament del centre, sense alterar l'edificació preexistent.

La construcció annexa en planta baixa, antiga construcció auxiliar agrícola i després restaurant, de 335,97 m² construïts; té parets de pedra i les cobertes de teula àrab. Es proposa redistribuir aquesta edificació interiorment per a l'ús d'oficina i ús sanitari (realització de teràpies...)

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2024000336
Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399 Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31 Pàgina 18 de 68		SIGNATURES 1.- BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56 2.- BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57



Ambdues edificacions queden articulades compositivament per la magnífica torre fortificada, de 205,36 m² construïts, per a la que es preveu en una segona fase la seva incorporació a l'ús del conjunt, previ projecte arquitectònic, com a recepció i/o element visitable.

El quart edifici, el Mas Cuc, antiga casa per a masovers, de 587,14 m2 construïts, es situa a pocs metres del conjunt del Mas Arrufat, però conformant, juntament amb la tanca-muralla de pedra un agradable pati interior. Aquest edifici de planta baixa i un pis, si bé fins fa poc acollia l'ús d'habitatge, actualment precisa una rehabilitació integral per ser usat.

Cal fer constar que l'activitat no representarà un increment substancial del moviment de vehicles i de desplaçaments i no representarà un augment significatiu del trànsit a la carretera d'accés. L'activitat permetrà una pernocta a la casa constant i que en cap cas no dependrà de l'estacionalitat i permetrà el manteniment de la zona sense que els valors naturals, ambientals o paisatgístics es vegin afectats .

4.4.2. Ús o destí proposat per a l'àmbit del PEU.

Atesa l'activitat descrita que es proposa implementar, el present Pla especial urbanístic es formula als efectes de sol·licitar l'autorització oportuna per destinar l'àmbit descrit i les seves edificacions a "equipament privat de caràcter sòcio-sanitari destinat al tractament de pacients en situacions de crisi personal".

Els pacients als que es destina el centre projectat presenten unes patologies habituals i actualment en clar increment (problemes d'angoixa, dependències, burn-out, depressions...), a les que es pretén donar resposta intensiva, personalitzada i ràpida mitjançant un sistema àgil de tractament professional. El petit format de l'estructura assistencial i la intervenció propera i intensiva permetrà l'abordatge de problemàtiques que no encaixen en els models assistencials habituals que es presten en centres en els grans centres especialitzats, de tipus "gran hospital" (més impersonals) o de "clínica psiquiàtrica", que aborden patologies més greus, intenses i cròniques. Així mateix, permetrà el tractament de situacions que un cop s'han resolt en serveis d'urgència necessiten un tractament en règim d'ingrés per consolidar els primers resultats obtinguts i millorar les possibilitats de recuperació en fase subaguda.

La prescripció més indicada i efectiva per al tractament i la reconducció de les situacions de crisi personal que es tractaran es fonamenta en un necessari aïllament i distanciament personal respecte d'aquell entorn que ha generat o aguditzat la situació de crisi i/o que no ha permès superar-la (en la gran majoria dels casos, l'entorn urbà). La forma més indicada de dur a terme aquest aïllament és mitjançant l'estada o ingrés en un centre terapèutic aïllat, ubicat en un entorn natural i de tipus rural, i mitjançant una atenció especialitzada i personalitzada.

El trencament i distanciament del pacient amb la dinàmica estressant típica de la ciutat,

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2024000336
Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399 Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31 Pàgina 19 de 68		SIGNATURES 1.- BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56 2.- BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57



adaptant-se a un entorn protegit, amb activitats i horaris ben definits diferents dels habituals, i la possibilitat de realitzar activitats a l'aire lliure (passejades, esport ...) combinat amb la realització de teràpies individuals i de grup diàries, permeten aprofitar el temps de tractament per resoldre la part aguda del conflicte i reprendre d'una manera controlada les activitats normals un cop superada aquesta fase, sota la supervisió, llavors, de l'equip de tractament ambulatori.

Aquests requeriments que exigeix el servei d'interès sanitari que pretén implantar-se amb l'actuació projectada queden coberts i garantits mitjançant la seva ubicació en l'àmbit del PEU Mas Arrufat – Mas Cuc, emplaçament que resulta idoni per al referit servei, amb una superfície de 4.625 m² i un entorn paisatgístic adient, convenientment allunyat dels nuclis urbans per aconseguir la privacitat i la tranquil·litat necessàries per a l'activitat, però prou ben comunicat per permetre un fàcil accés a equipaments i activitats culturals, de lleure i esportives complementàries al tractament.



5.- QUADRE D'USOS I SUPERFÍCIES

Ús principal: Equipament sòcio-sanitari					
Edifici o element del conjunt (Ús complementari / alternatiu)	Sup. constr. PB	Sup. constr. P1	Sup. constr. P2	Sup. constr. P3	TOTAL existent
Masia de Ca l'Arrufat (Allotjament del Centre / Hab.)	293,73 m ²	293,73 m ²	283,51 m ²	---	870,97 m ²
Torre de defensa (Recepció i espai visitable)	51,34 m ²	51,34 m ²	51,34 m ²	51,34 m ²	205,36 m ²
Antic cobert agrícola (Àrea d'oficina i teràpies)	335,97 m ²	---	---	---	335,97 m ²
Cobert auxiliar Serveis- usos aux. del Centre	47,39 m ²	---	---	---	47, 39 m ²
Masia de Cal Cuc (Allotjament del Centre / Hab.)	345,44 m ²	241,70 m ²	---	---	587,14 m ²
Superfície construïda TOTAL CONJUNT PEU					2.046,83 m ²



II. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Atès que l'activitat es proposa dins d'un conjunt edificat existent i vist el tipus d'activitat, la seva poca incidència i la plena integració del conjunt edificat al paisatge, no són necessàries mesures correctores a fi de minorar els efectes de les edificacions, accessos, serveis i infraestructures. No obstant això, es preveu en les Normes urbanístiques del present Pla especial urbanístic l'obligació per part dels promotors de mantenir l'arbrat, així com l'harmonia i la continuïtat arquitectònica de les reformes i rehabilitacions respecte les edificacions actuals.



Imatges de la inserció del conjunt Mas Arrufat – Mas Cuc en l'entorn paisatgístic



III. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme disposa en el seu article 118.4 que "Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

En compliment a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, disposa en el seu article 3:

Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*



El present document té per objecte ordenar un àmbit mitjançant un pla especial urbanístic que fixi les condicions d'ús i de rehabilitació i ampliació del Mas Arrufat – Mas Cuc, amb l'objectiu de destinar-lo a un centre específic de recuperació, rehabilitació i reinserció social.

Atès que la població del municipi de Vilanant i que les característiques d'ús, superfície i aforament per a l'àmbit del present Pla especial es troben per sota dels mínims fixats en les referides disposicions, no s'inclou l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.



IV. ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICA

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El Pla especial urbanístic contempla una sèrie d'intervencions a realitzar en el seu àmbit, però no contempla un règim de beneficis i càrregues de la intervenció, ja que no hi ha cessions ni obligacions d'urbanització determinada i a més la finca és de propietat única, sense que la intervenció pugui generar lesions a tercers. L'annex IV incorpora la informació registral (nota simple) de la finca.

Així mateix, anirà a càrrec de la iniciativa privada costejar les actuacions en cas que es detecti que no són suficients els serveis actuals dels que disposa la finca, d'acord l'article 47.7 del TRLUC, o el fet de restablir a l'estat original en cas que es desisteixi de l'activitat i s'hi hagin executat actuacions complementàries necessàries per a l'activitat a regularitzar, d'acord amb l'article 59 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'article 69 LUC, els plans especials urbanístics contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes i els catàlegs que s'escaiguin.

En relació als ingressos i despeses de capital, es constata que l'actuació no genera dèficit en el pressupost municipal, ni hi ha inversions a càrrec de l'Ajuntament.

Des del punt de vista concret de la parcel·la inclosa en l'àmbit d'aquest Pla Especial, la carrega financera i la seva gestió, recaurà sobre la institució privada. Per tant, es pot concloure que no hi haurà impacte sobre les finances municipals.

La proposta d'ordenació que preveu el PEU no genera sols a urbanitzar de forma independent i aïllada. Per tant no és necessari preveure dotacions econòmiques per a l'adequació de l'entorn. Atès el caràcter i finalitat del PEU resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic, ja que el Pla Especial no suposa un augment de cap càrrega de les que es detallen a l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLUC.



3. PLA D'ETAPES

Atès l'exposat en els apartats anteriors i que no hi ha obligacions d'urbanització determinada no s'estableix un pla d'etapes. Els treballs de construcció de les adequacions o possibles adaptacions de volum o ampliacions, seran definides pels projectes pertinents, que determinaran tant el pressupost d'execució, com la durada i els terminis de les obres.



V. NORMES URBANÍSTIQUES



CAPITOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Objecte i àmbit territorial

1. Objecte. L'objecte del present Pla especial urbanístic és el de regular l'ús d'una part de la finca del Mas Arrufat, fixar les condicions d'ús i de rehabilitació i ampliació, especialment de les seves edificacions i construccions existents, per destinar-les a un centre específic de recuperació, rehabilitació i reinserció social per a persones amb drogodependència, es a dir un equipament privat de tipus sòcio-sanitari per al tractament de situacions de crisi personal.

El present document urbanístic es redacta amb la finalitat d'obtenir per part de les administracions competents (Ajuntament de Vilanant i Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona) l'autorització del nou ús, destí i aprofitament urbanístic de la finca de conformitat amb el que disposa el punt tercer de l'article 47 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i per raó de l'interès comunitari que recau en l'activitat projectada i la necessitat que s'emplaci en un medi rural.

2. Àmbit territorial. L'àmbit del Pla especial urbanístic es concreta en l'entorn immediat del "Mas Arrufat – Mas Cuc", que es representa gràficament en el plànol 7. *ÀMBIT DEL PEU. ESTAT ACTUAL E.1:500*. L'àmbit del PEU comprèn la superfície ocupada per les edificacions, la subparcel·la cadastral "d" i part de les subparcel·les cadastrals "c" i "e" (la part que queda dins el perímetre de la tanca-muralla) de la parcel·la de referència cadastral 17243A012000110000UM (Polígon 12 Parcel·la 11 0002006/07-00DG97E - Mas Arrufat. Vilanant) La referida parcel·la cadastral forma part de la finca inscrita en el Registre de la Propietat de Figueres com a *Finca de Taravaus N° 52, en el Volum 2616, Llibre 5, Foli 22 i Alta 6 (Codi registral únic de finca: 17008000314660)* L'annex IV incorpora la informació registral (nota simple) de la finca.

La present normativa és d'aplicació, únicament, a l'àmbit del Pla especial urbanístic, que té una superfície de 4.625m², superfície inclosa en la seva totalitat en la finca esmentada.

Article 2. Marc Legal

En tot allò no especificat en aquest Pla especial i en les seves Normes urbanístiques, serà d'aplicació la normativa urbanística de caràcter general.

El present Pla especial urbanístic s'ha redactat de conformitat amb les Normes subsidiàries de planejament de Vilanant aprovades definitivament en data de 4 de desembre de 2002 i publicades en el DOGC núm. 3847 de data 20 de març de 2003.

Els paràmetres determinats per les NNSS en l'àmbit del Pla especial urbanístic son:

- Classificació del sòl: sòl no urbanitzable, regulat en el capítol V. Regulació del sòl no urbanitzable i en el capítol VI. Zonificació en sol no urbanitzable
- Qualificació del sòl: zona agrícola (AG), regulada a l'article 132. Zona agrícola. AG.

El municipi de Vilanant no disposa de Catàleg de masies i cases rurals. Per tant, són d'aplicació

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2024000336
Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399 Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31 Pàgina 28 de 68		SIGNATURES 1.- BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56 2.- BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57



les normes relatives al règim d'us del sòl no urbanitzable contingudes al Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; així com les normes reglamentàries que el despleguen, especialment el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Així mateix, és d'aplicació l'ACORD GOV/157/2010, de 14 de setembre, pel qual s'aprova definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

Article 3. Contingut documental del Pla especial urbanístic

El contingut del present Pla especial urbanístic consta de la documentació següent:

- I. Memòria
- II. Estudi d'impacte i integració paisatgística
- III. Estudi de la mobilitat generada
- IV. Estudi de viabilitat econòmica
- V. Normes urbanístiques
- VI. Plànols
- VII. Annexos
- VIII. Document ambiental

CAPITOL II. USOS

Article 4. Condicions d'ús

El present document urbanístic es redacta amb la finalitat de destinar l'àmbit del PEU per a equipament privat de tipus socio-sanitari per al tractament de situacions de crisi personal, de conformitat amb el que disposa el punt quart de l'article 47.3 bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i per raó de l'interès comunitari que recau en l'activitat projectada i la necessitat que s'emplaci en un medi rural.

Sense perjudici dels usos permesos a l'article 47.3 bis del TRLUC, els usos específics admesos en el referit àmbit del PEU seran els següents, en les condicions que s'especifiquen:

1. Ús principal
 - 1.1 Centre o equipament socio-sanitari¹
2. Ús secundari
 - 2.1 Habitatge²
3. Usos complementaris o annexos
 - 3.1 instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica o de generació d'energia elèctrica³
 - 3.2 Instal·lacions de subministrament, tractament i potabilització d'aigua³
 - 3.3 instal·lacions de subministrament de gas³
 - 3.4 Piscina a l'aire lliure⁴

¹ El projecte d'activitats justificarà el nombre màxim de places, diferenciant el nombre de places per a pacients i per a personal sanitari, d'administració i de vigilància o guarda. Únicament es destinaran a aquests usos les parts edificades i les zones enjardinades adjacents a les mateixes.

² Alternativament o complementaria a l'ús principal. Únicament es poden destinar a aquest ús el volum de la masia de Ca l'Arrufat i el volum del Mas Cuc.

³ S'admet com a instal·lació complementària i únicament per proporcionar al centre els subministres dels consums necessaris i el tractament de les aigües residuals.

⁴ S'admet com a instal·lació o equipament complementari del centre i únicament per l'ús i gaudi de les persones que assisteixin al centre, ocupant sempre les zones enjardinades i ermes adjacents a les parts edificades del centre.

CAPITOL III. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Article 5. Condicions d'edificació

Com a criteri fonamental, cal preservar el caràcter original del conjunt edificat i no desvirtuar-ne les característiques. En conseqüència, per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús admès o per obtenir una millora de l'ús existent, s'especifiquen les condicions següents:

a) Edificabilitat: l'actual, sense perjudici de les ampliacions necessàries per retornar l'edificació al seu estat original, fet que caldrà demostrar i precisarà un projecte arquitectònic que justificarà els criteris compositius del volum resultant.

L'actual sostre edificat en l'àmbit és de 2.046,83 m²

b) Ocupació: L'actual, sense perjudici de l'exposat en el punt a)

L'actual ocupació del conjunt edificat en l'àmbit és de 1.073,87 m²

c) Alçada reguladora màxima: l'actual. No obstant això, s'admeten els increments d'alçada dels volums originals per aconseguir les condicions mínimes d'habitabilitat, fet que justificarà el projecte arquitectònic també des del punt de vista compositiu del conjunt edificat.

d) Sòl lliure d'ocupació: Sense perjudici de l'exposat en els punts a, b i c anteriors, es prohibeix el canvi o transformació de l'ús que actualment tingui el sòl lliure d'ocupació. Es mantindrà l'estat actual de l'arbrat, i sempre de forma adequada i harmònica amb l'entorn.

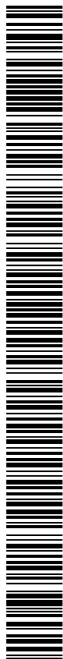
Es permetran en el sòl lliure d'ocupació els equipaments i instal·lacions annexes i complementàries a que es refereixen els usos complementaris indicats a l'article 4.

e) Intervencions i reformes:

- Cal aplicar els criteris següents en qualsevol intervenció i en qualsevol dels edificis o volums construïts:

· No alterar les composicions de les façanes actuals.

· Per dur a terme reformes en les parts construïdes caldrà un estudi històric-arquitectònic i de valors patrimonials de tot el conjunt que identifiqui les diferents fases arquitectòniques, elements arquitectònics i etnològics significatius, graus d'afectació d'aquests elements, etc.



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2024000336
Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399 Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31 Pàgina 30 de 68		SIGNATURES 1.- BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56 2.- BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57



· Pel que fa a la conservació dels valors arquitectònics dels edificis també cal preservar la distribució interior original de les edificacions de forma que les reformes que s'hi facin no les alterin significativament i que es preservin els elements de valor patrimonial conservats, si és el cas.

- Qualsevol reforma o actuació que afecti exteriorment les parts edificades de l'àmbit del PEU s'efectuarà respectant la tipologia de les edificacions, guardant la necessària harmonia i continuïtat arquitectònica i la seva adequació a l'entorn en el que s'ubiquen.

- Qualsevol intervenció que comporti modificacions de volum, cobertes, façanes, revestiments, obertures, baranes, xemeneies, tanques, etc. es durà a terme preservant el caràcter de l'edificació i complint els requisits i determinacions de la normativa sectorial aplicable. Per a l'actuació exterior en les façanes de la masia de Ca l'Arrufat, de Cal Cuc, de la torre de defensa i en la façana de la tanca-muralla es precisarà un projecte arquitectònic que justifiqui els criteris compositius de la intervenció i serà preceptiu l'informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Així mateix, les intervencions de reforma interior també queden sotmeses a l'informe preceptiu del Departament de Cultura. En tots els casos d'intervenció, tant exteriors com interiors, les actuacions no podran alterar cap element rellevant que així quedi recollit en els estudis històric-arquitectònics i de valors patrimonials elaborats prèviament.

f) Ampliacions: Sense perjudici del compliment de la normativa general i sectorial, s'admeten les ampliacions necessàries per retornar l'edificació al seu estat original, fet que caldrà demostrar.

g) Restes arqueològiques o paleontològiques: En el cas que durant qualsevol actuació de reforma, tant de les parts construïdes com dels espais lliures, es descobreixin restes arqueològiques o paleontològiques, caldrà actuar segons determina la normativa vigent quant a patrimoni cultural.

CAPITOL IV. CONDICIONS ESPECIALS

Article 6. Prohibicions especials

Es prohibeix qualsevol parcel·lació de la finca que no respecti les unitats mínimes fixades per la normativa agrícola i la normativa forestal.

Article 7. Preservació de l'interès i valor agrícoles i forestals

La preservació de l'interès i valor agrícoles i forestals de la finca es garanteix per les condicions següents:

- A nord, l'àmbit del PEU llinda amb la subparcel·la cadastral "a", que el Cadastre indica amb la clau MB Monte bajo i les NNSS la qualifiquen de zona de protecció forestal (PF) Aquesta zona forestal (PF) de la finca cadastral es situa fora de l'àmbit del Pla especial urbanístic.
- La subparcel·la cadastral "b", que el Cadastre indica amb la clau C- Labor o Labradío secano, i les NNSS la qualifiquen de zona agrícola (AG), també es situa fora de l'àmbit del Pla especial urbanístic.



- Queden prohibides les tales d'arbres que no estiguin previstes en un Pla de gestió forestal o que no disposin de la preceptiva autorització de l'administració forestal.
- La repoblació forestal es durà a terme amb espècies pròpies i autòctones de la zona. Queda prohibida la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones. Per fer-ho, serà necessari seguir les indicacions expresses de l'administració forestal.

Article 8. Zones habilitades per a aparcar vehicles

- Es permet l'estacionament dels vehicles en el àmbit indicat com a tal en el plànol d'ordenació del PEU, un espai erm, situat a ponent del conjunt, on actualment una filera d'arbres ordena l'aparcament existent.
- El plànol d'ordenació del PEU estableix l'àrea d'aparcament i indica unes noves fileres d'arbres que es concretaran en el projecte d'ordenació, en base als criteris i/o mesures correctores indicades en el Document ambiental estratègic (DAE) del present PEU.

Article 9. Consums d'aigua a l'àmbit

Pel que fa als consums d'aigua a l'àmbit, en tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC núm. 9082 de 18 de gener de 2024).

Article 10. Canvis en les determinacions de la proposta d'ordenació

Qualsevol canvi en les determinacions de la proposta d'ordenació que pugui tenir transcendència ambiental significativa s'haurà de notificar a l'Oficina Territorial Ambiental per a la seva valoració als efectes de tramitació i d'impacte ambiental.



VI. ANNEXOS

- 1. ANNEX I. Capítols V i VI - Normes subsidiàries de planejament de Vilanant
- 2. ANNEX II. Documentació històrica
- 3. ANNEX III. Documentació fotogràfica
- 4. ANNEX IV. Informació registral (nota simple) de la finca



1. ANNEX I. Capítols V i VI de Normes subsidiàries de planejament de Vilanant



CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 117- Definició i tipus.

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Art. 118- Règim d'us i desenvolupament de les Normes en SNU

Es seguirà el que es determina en els articles del 47 al 51 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

Art. 119- Parcel·lacions mínimes.

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

- Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en les legislacions corresponents.
- 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 SNU.
- Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.

Art. 120- Camins rurals.

- S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
- Excepte en els casos d'obertura temporal de pistes de desembosc o per la treta dels productes forestals, no podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes Normes, en els Plans Especials que desenvolupin o en els Plans Parcials.
- No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
- Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals de camins rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla. També es consideraran incorporats els camins que siguin definits com a Xarxa viària bàsica per a la Prevenció d'Incendis Forestals en el pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria.

Art. 121- Tanques.

En camins i límits de propietat en sòl no urbanitzable, les tanques podran ésser d'obra massissa fins a una alçada de 50 cm i la resta, reixat metàl·lic, fins a una alçada total d'1,80 m.

Les tanques se situaran com a mínim a 3 metres a l'eix dels camins i a 5 metres de les lleres.

Les tanques d'arbrat quan limitin amb un camí es separaran un mínim de dos metres de la vora del camí o cuneta.

Art. 122- Conreus.

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans Especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.



Art. 123- Nucli de població.

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el radi de 250 m, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

Art. 124- Usos.

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

2. En relació amb els usos en sòl no urbanitzable, se seguirà el que determina l'article 47 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

SEC. 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 125- Disposicions generals.

Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

Art. 126- Parcel·lacions urbanístiques.

Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

Art. 127- Obres de rehabilitació

Segons el que estableix l'article 50.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, l'Ajuntament redactarà un catàleg de masies i cases rurals susceptible de reconstrucció i rehabilitació.

En sòl no urbanitzable és permès de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que hagin estat incloses en el catàleg esmentat amb vista a destinar-les a habitatge unifamiliar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure.

Art. 128- Construccions d'utilitat pública i d'interès social

El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

- Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- Les infraestructures d'accessibilitat.
- Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

L'autorització d'aquestes actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

Art. 129- Noves construccions.

En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'article anterior, només es poden admetre com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

- a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

1. HABITATGES

Els projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers, s'han de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 48 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme,. En qualsevol cas, els esmentats usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

Els habitatges en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Acreditar una propietat de 4,5 ha de terres de conreu o 25 ha de sòl forestal i amb la condició que l'edificació se situï en una parcel·la mínima de 20.000 m².
- b) Per sol·licitar llicència de construcció cal inscriure la finca al Registre com a indivisible.
- c) No fer possible la formació de nucli de població.
- d) Com a màxim, la superfície construïda serà de 300 m² d'habitatge més 50 m² de construccions complementàries.
- e) Les edificacions se separen més de 10 m dels límits de propietat i dels camins públics i les piscines 5 m.
- f) L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m corresponent a planta baixa i una planta pis.
- g) Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

2. CONSTRUCCIONS PECUÀRIES

Els projectes de construccions pròpies d'una activitat ramadera s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 de la Llei2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme si se superen els l·lindars que estiguin establerts pel planejament urbanístic general, referits a les característiques dels projectes, a llur ubicació i a llur impacte potencial.

Les construccions pecuàries en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietari dels terrenys.



- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 Ha en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- c) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
- d) No es permet la seva ubicació a menys de 1000m de qualsevol límit de sòl qualificat com urbà o urbanitzable ni a menys de 200 m des de l'eix de carreteres principals i des d'habitatges existents en SNU. Entre construccions de diferents explotacions pecuàries hi ha d'haver, com a mínim, 500 m de separació.
- e) Es permet coeficient de sostre de 0,35 m² sostre/m² sòl amb un màxim de 5000 m². Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5m, excepte granges avícoles que tindran una alçada màxima de 6,5 m en dues plantes i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- f) Es permeten ampliacions d'un 20% del sostre de les construccions pecuàries existents (fins a un màxim de 7500 m²) situades a més de 500 m i a menys de 1000 m de qualsevol límit de sòl urbà o urbanitzable, sempre i quan aquestes construccions siguin per traslladar-hi activitats ramaderes existents dins els nuclis urbans.
- g) Pel que fa als projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres per a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia, restaran subjectes únicament a llicència municipal, tal com estableix l'article 49.3 del DL 3/2012 de 22 de febrer que modifica el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

3. MAGATZEMS

Els projectes de construccions pròpies d'una activitat agrícola s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme si se superen els líndars que estiguin establerts pel planejament urbanístic general, referits a les característiques dels projectes, a llur ubicació i a llur impacte potencial.

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'4,5 Ha de terres de conreu. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 30 m des de l'eix de carreteres principals i a 15m de camins existents. La separació amb els límits de propietats seran de 10 m
- d) El màxim sostre construït és de 1.000 m². Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

4. MAGATZEMS D'EINES

La construcció de magatzems d'eines ha de complir les següents condicions:

- a) Superfície màxima: 9 m²
- b) Alçada màxima: 2,50 m
- c) Condicions estètiques: no es permet que tinguin cap obertura a excepció de la porta, l'acabat de les parets serà remolinat, la coberta serà plana i no s'hi col·locarà cap element tipus xemeneia, etc.
- d) Separació mínima a límits de propietat i a camins serà de 3 m.
- Aquestes edificacions s'autoritzaran amb la condició que existeixi una explotació lligada a la finca.



5. ALTRES

El procediment d'aprovació de projectes regulat per l'article 48 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, s'aplica també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

- a) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.
- b) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de carretera.
- c) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat o aqüífers classificats

Art. 130- Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn

CAP. VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE.

Art. 131- Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries estableixen les següents zones:

- zona agrícola
- zona forestal

Art. 132- Zona agrícola. AG

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, i que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho.
2. Segregacions: per sota de la unitat mínima de conreu, en sòl no urbanitzable, el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el Decret 169/ 1983 de 12 d'abril.
3. Tractament dels camins: Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar dins l'àmbit de protecció assenyalat en els plànols de règim del sòl E:1/5000.
4. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el pecuari. L'habitatge només és permès a les masies existents i en els casos descrits a l'article 129.1 d'aquest Pla.

Art. 133- Sòl forestal. PF

1. Definició: D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquestes Normes qualifiquen com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mímines Forestals.
3. Condicions de l'edificació: Només s'admetran noves edificacions d'acord amb l'art. 22

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2024000336
Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399 Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31 Pàgina 39 de 68		SIGNATURES 1.- BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56 2.- BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57



de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible.

4. Condicions d'ús: En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria.

5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

La competència per autoritzar els aprofitaments forestals correspon al Departament de Medi Ambient, en virtut del que fixen el Decret 297/1999, de 26 de novembre, de creació i reorganització de departaments de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i el Decret 181/2002, de 25 de juny, de reestructuració parcial del Departament de Medi Ambient.



2. ANNEX II. Documentació històrica

2. ANNEX II. Documentació històrica

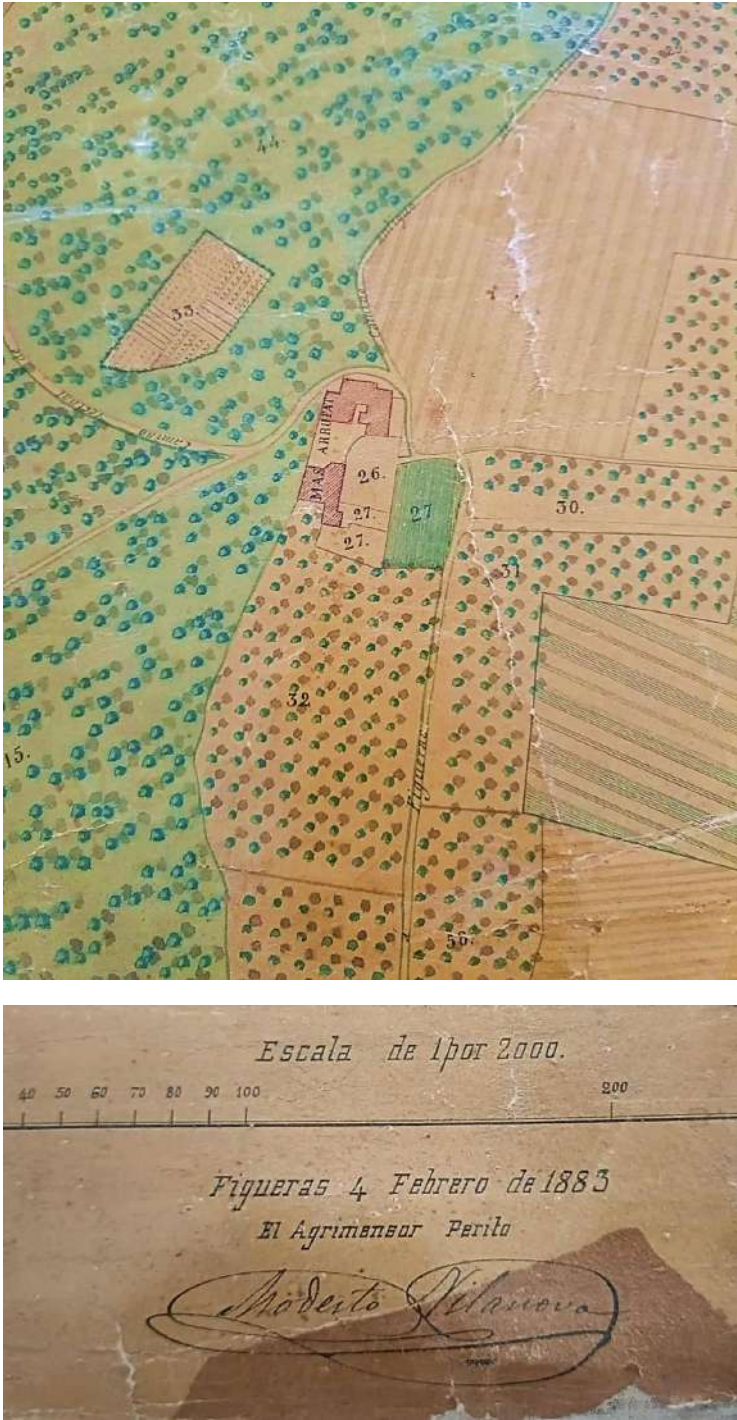


Vista aèria obtinguda de l'ICGC a partir dels vols fotogramètrics realitzats per la força aèria dels Estats Units d'Amèrica l'any 1945



"Plano demostrativo de los terrenos que Dª Rosa Vall Llobera, viuda de Cor, posee en los terrenos de Taravaus i Aviñonet"

AJUNTAMENT DE VILANANT
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://vilanant.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Fragments del plànol general de la finca Mas Arrufat (pàgina anterior)



Fotografies del Mas Arrufat – Mas Cuc dels anys 1970 - 80



Ortofotomapa obtingut de l'ICGC. Vols fotogramètrics anys 1970 realitzats per Polux SA



3. ANNEX III. Documentació fotogràfica



3. ANNEX III. Documentació fotogràfica



Vista aèria del Mas Arrufat – Mas Cuc



Vista de la masia de Ca l'Arrufat, façana sud, juntament amb la torre de defensa



Vista de la masia de Ca l'Arrufat, façana est, juntament amb el cobert auxiliar en planta baixa



Vista de la masia de Ca l'Arrufat, façana nord



Vista de la masia de Ca l'Arrufat, façana oest



Vista de l'antiga construcció auxiliar agrícola de la masia de Ca l'Arrufat, façana est



Vista de l'antiga construcció auxiliar agrícola de la masia de Ca l'Arrufat, façana oest, juntament amb la torre de defensa. Àrea d'aparcament actual.



Vista de l'antiga construcció auxiliar agrícola de la masia de Ca l'Arrufat, façana nord, juntament amb la torre de defensa



Vista de l'antiga construcció auxiliar agrícola de la masia de Ca l'Arrufat, façana sud



Vista de la masia de Cal Cuc, façana oest



Vista de la masia de Cal Cuc, façana nord



Vista de la masia de Cal Cuc, façana sud



Vista de la masia de Cal Cuc, façana oest



Vistes de l'accés principal i de la tanca-muralla del recinte del Mas Arrufat – Mas Cuc



4. ANNEX IV. Informació registral (nota simple) de la finca

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2024000336
Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399 Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31 Pàgina 54 de 68	SIGNATURES 1.- BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56 2.- BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57	



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JAVIER GUÑALES DEL REAL

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FIGUERES

Plaça Josep Pla s/n
17600 - FIGUERES (GIRONA)
Teléfono: 972501447
Fax: 972673073
Correo electrónico: figueras@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MIGUEL ANTEQUERA MOURIZ

con DNI/CIF: 43443371M

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F33UZ53Z5**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **Tarabaus**



C. S. V. : 2170082885C38439

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4





INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha y lugar de Emisión: Figueres, 9 de enero de 2023

Petición solicitada a través de la página www.registradores.org

Código registral único de finca: 17008000314660

FINCA DE TARAUAUS N°: 52

DESCRIPCION	DE	LA	FINCA
RUSTICA.- Extensión de terreno cultivo, olivar, viñedo, bosque, matorral y yermo, sita en el término de TARAUAUS, de cabida noventa y nueve hectáreas, una áreas, ochenta y cinco centiáreas y seis decímetros cuadrados, parte cultivo y matorral se halla también radicada en término de Avinyonet de Puigventós. La parte radicada en Taravaus encierra dos casas de campo, llamadas a saber: "Manso Camps", que se compone de casa señalada con el número uno, de dos pisos en parte y en parte de uno y plan terreno, porche, era, pajar y un edificio molino de aceite señalada con el número dos; el "Manso Arrufat", que se compone de casa señalada con el número tres, con una torre de dos pisos y plan terreno, de otra casita anexa, señalada con el número cuatro, de un piso y y plan terreno, de porche, era, pajar y corrales, todo cercado con pared. Dentro de esta finca hay dos piezas de tierra, campo y viña de extensión una hectáreas cincuenta y tres áreas cieno dieciocho milésimas, que pertenecen en parte a Isidro Puig de Taravaus y parte a Bautista Estarriol de Cistella. La propia total finca se halla atravesada en dirección Esta a Oeste, por la nueva carretera de Olot a Figueres y por su parte Norte, por las rieras Manol y Rech Palau.			
Estado de coordinación de la finca registral con Catastro: No coordinado con catastro			

TITULARIDADES			
NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO FOLIO
ALTA			

MALAGRIDA PONS, LLUIS IGNASI	46.202.220-G 2616	5	22 6
PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.			
TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a XAVIER ROCA FERRER en BARCELONA, el día 17/03/17, bajo el número 755 de su protocolo.			

CARGAS



C.S.V.: 2170082885C38439

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

AJUNTAMENT DE VILANANT
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://vilanant.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

55





INFORMACIÓN REGISTRAL

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 AÑOS, a partir del **veintiocho de octubre del año dos mil veinte**

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueras, 9 de enero de 2023, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o



C. S. V.: 2170062885C38439

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

AJUNTAMENT DE VILANANT
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://vilanant.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

56







INFORMACIÓN REGISTRAL

juridicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FIGUERES a día nueve de enero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2170082885C38439

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2170082885C38439

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

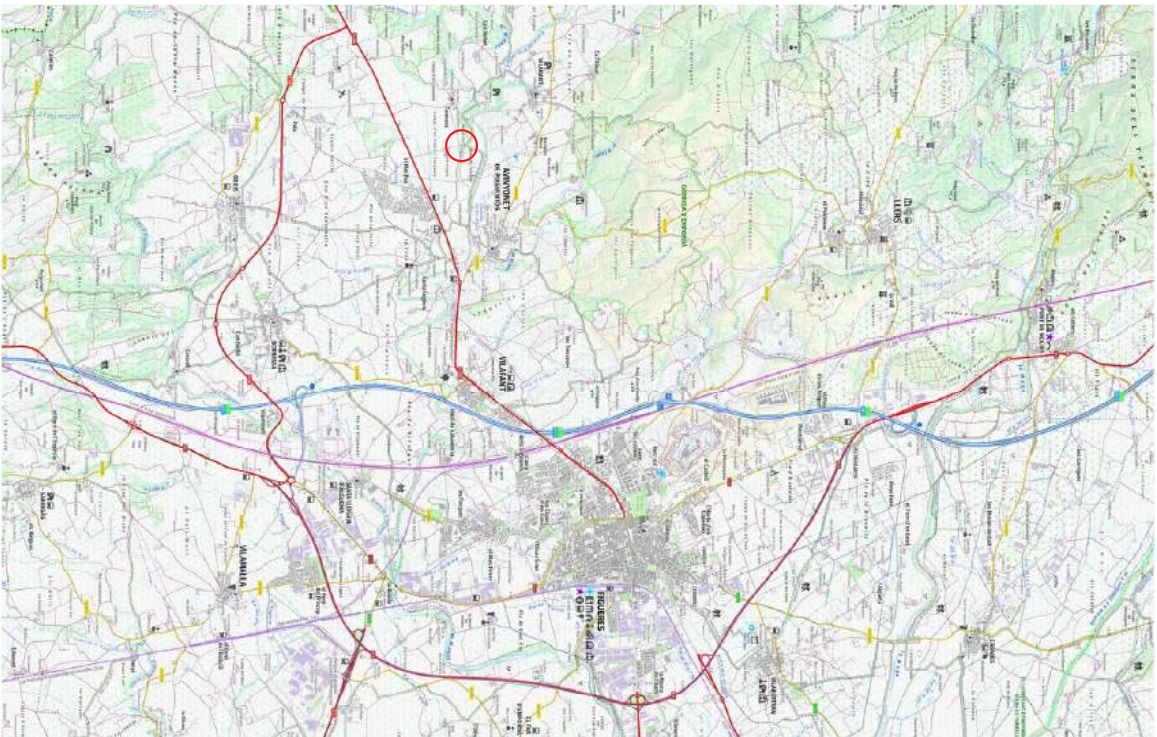
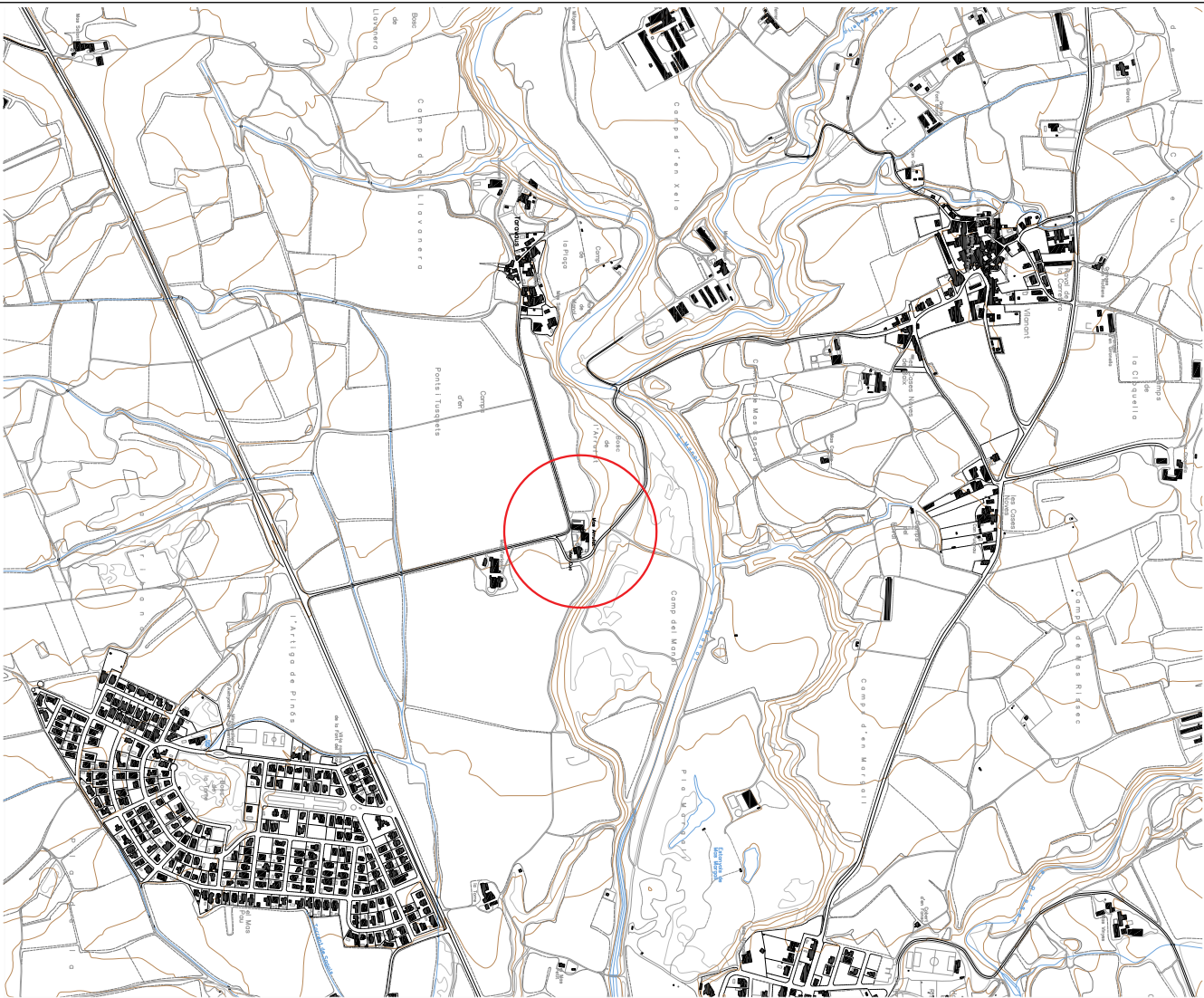
AJUNTAMENT DE VILANANT
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://vilanant.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

57

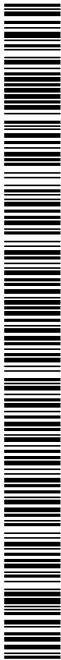


VII. PLÀNOLS

- 1 EMPLAÇAMENT E.1:5.000
- 2 PLANEJAMENT VIGENT E.1:5.000
- 3 FINCA CADASTRAL E.1:2.000
- 4 ORTOFOTO E.1:2.000
- 5 PLANTA DEL CONJUNT EDIFICAT. ESTAT ACTUAL E.1:200
- 6 ALÇATS I SECCIONS DEL CONJUNT EDIFICAT. ESTAT ACTUAL E.1:200
- 7 ÀMBIT DEL PEU. ESTAT ACTUAL E.1:500
- 8 ORDENACIÓ DEL PEU. PROPOSTA D'USOS E.1:500
- 9 SERVEIS E.1:500

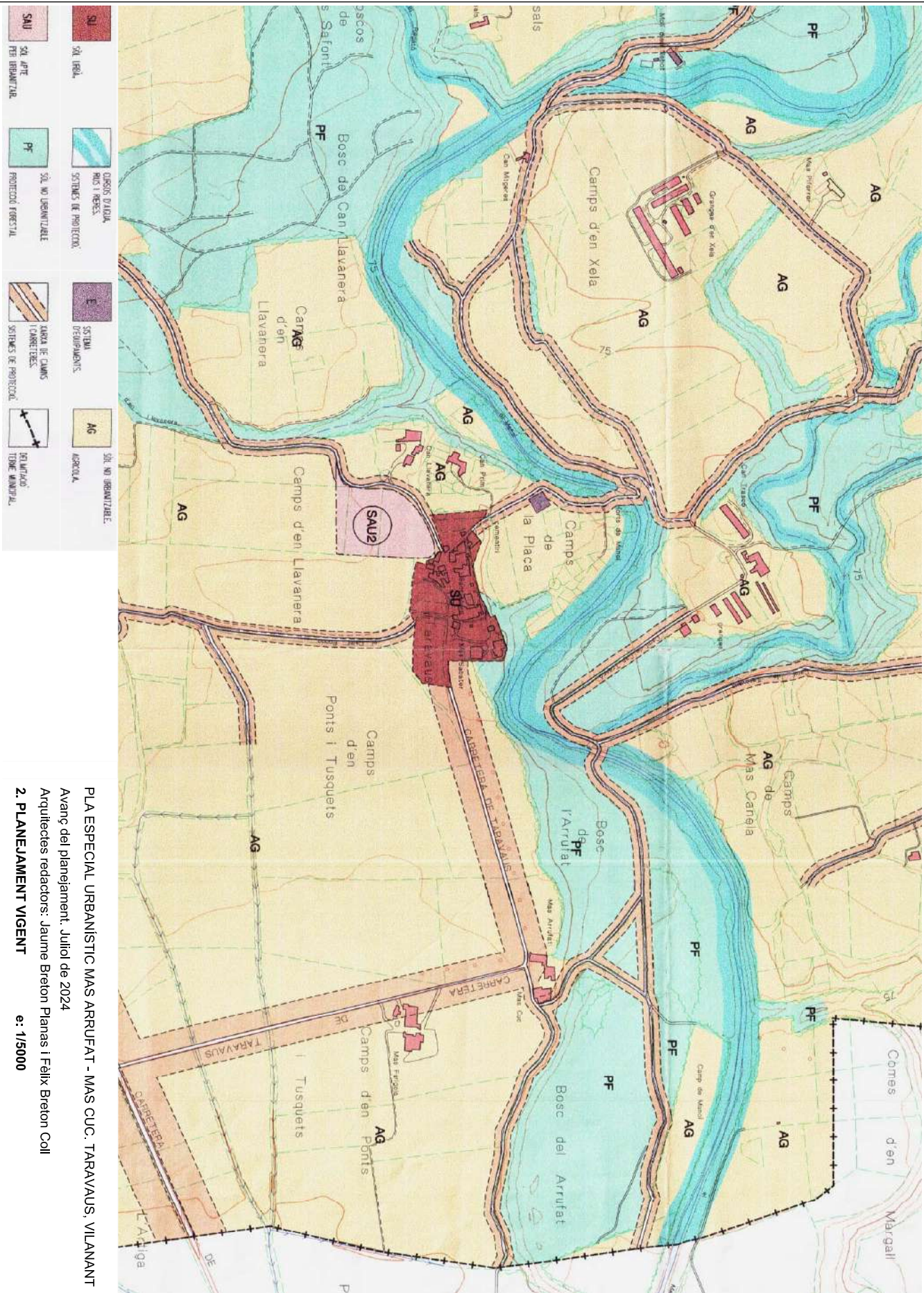


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC MAS ARRUFAT - MAS CUC. TARAVALUS, VILANANT
Avanç del planejament. Juliol de 2024
Arquitectes redactors: Jaume Breton Planas i Felix Breton Coll
1. EMPLAÇAMENT e: 1/10000

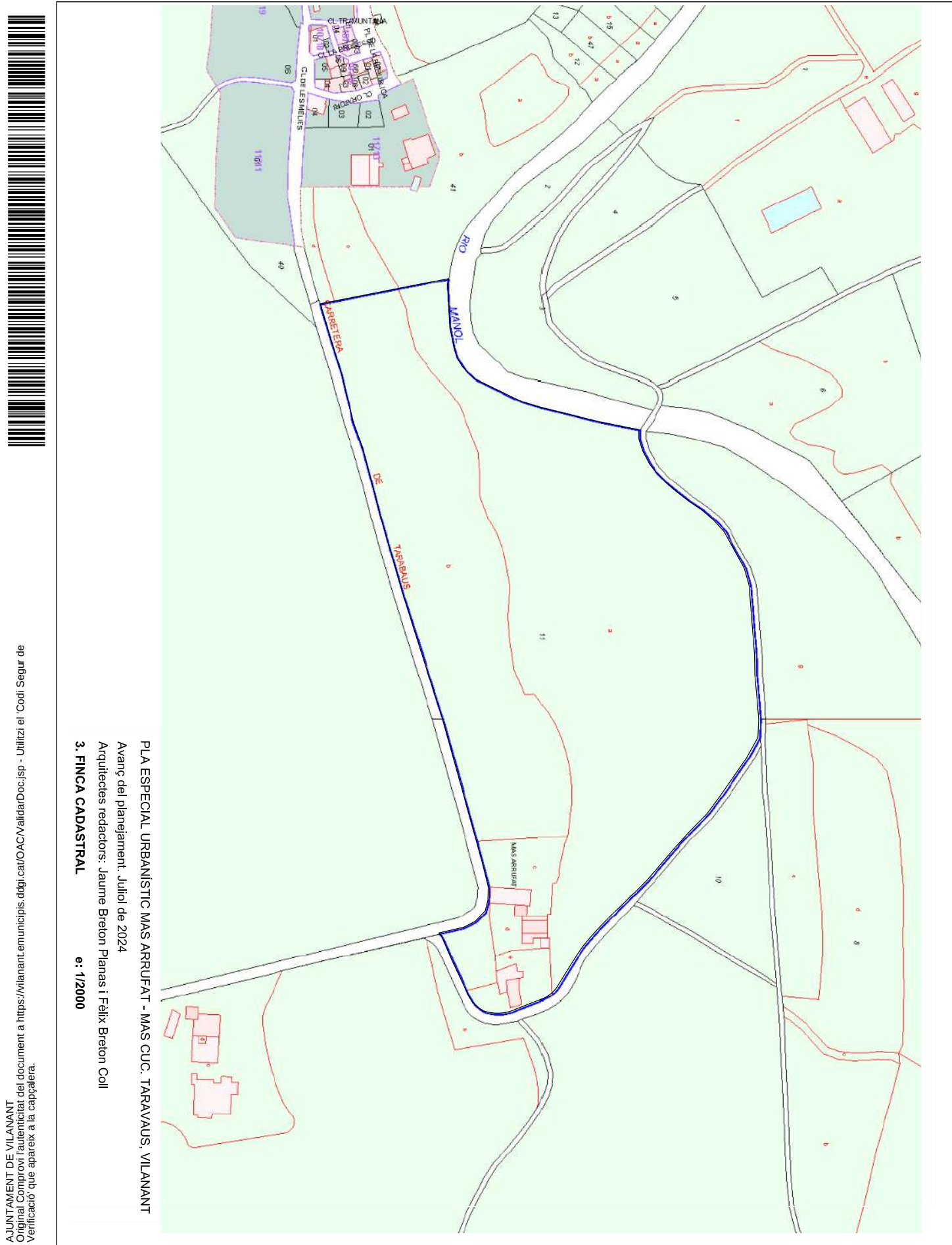


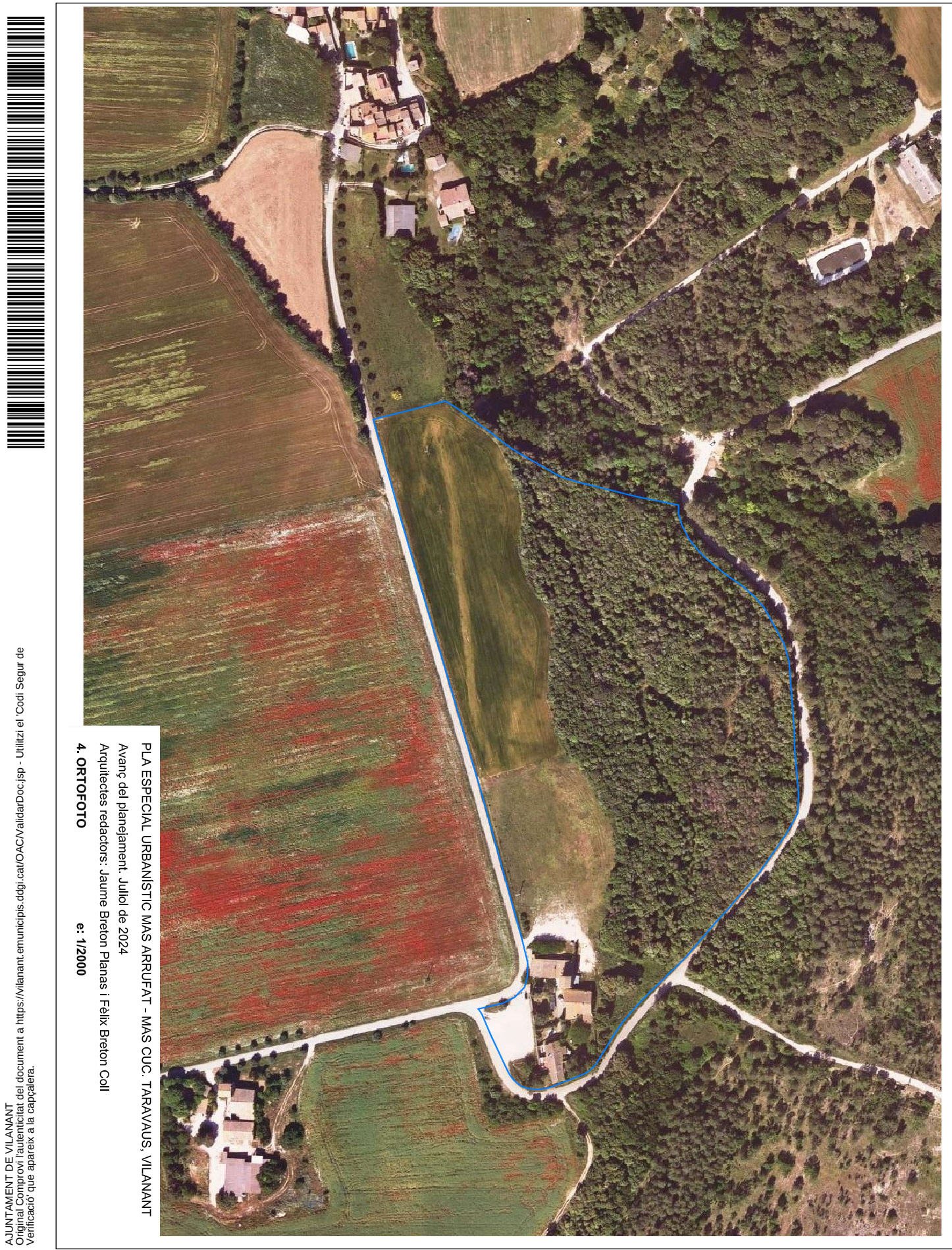
Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399
Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31
Pàgina 60 de 68

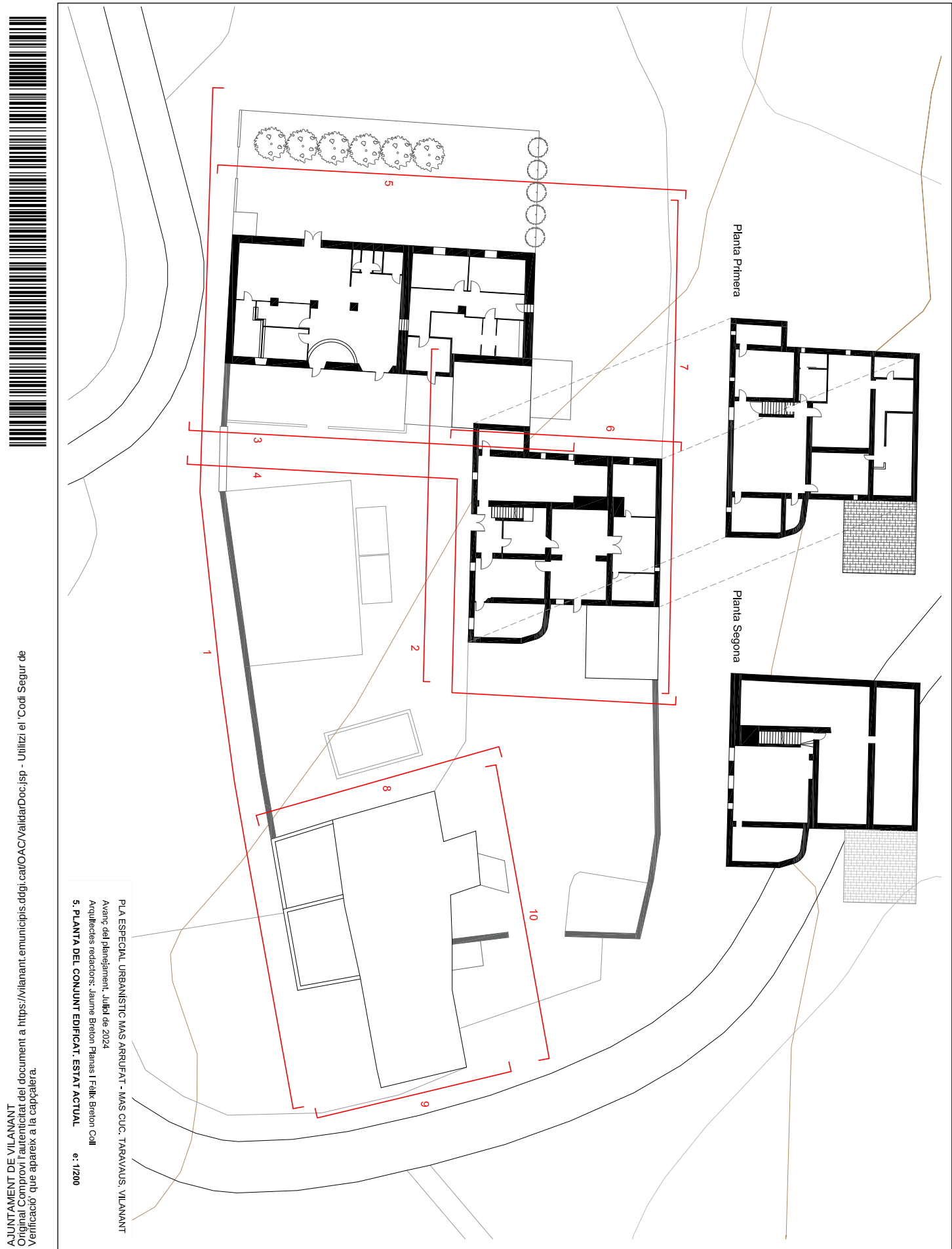
SIGNATURES
1. BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56
2. BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC MAS ARRUFAT - MAS CUC. TARAVAUS, VILANANT
Avanç del planejament. Juliol de 2024
Arquitectes redactors: Jaume Breton Planas i Felix Breton Coll
2. PLANEJAMENT VIGENT e: 1/5000





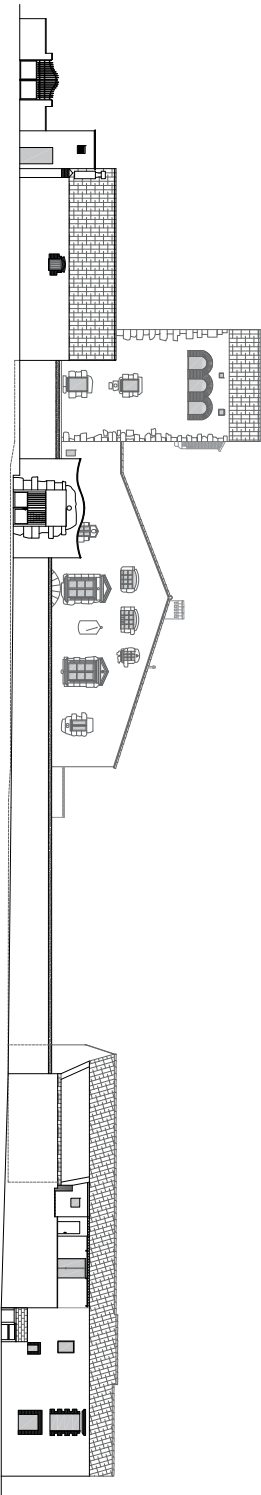


Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399
Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31
Pàgina 64 de 68

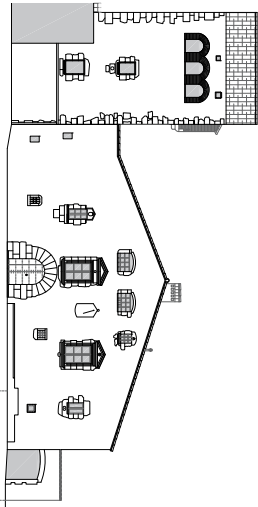
SIGNATURES
1.- BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56
2.- BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57



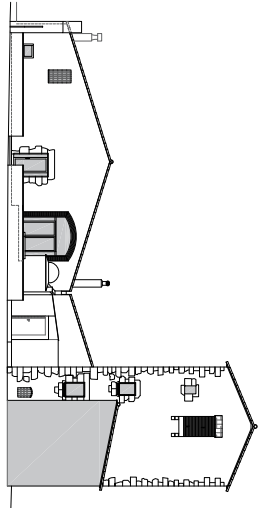
1. Alçat longitudinal del Mas Arrufat - Mas Cuc



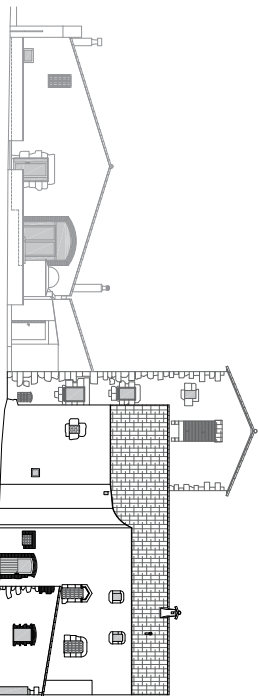
2. Alçat sud de la Masia de Ca l'Arrufat i de la torre de defensa



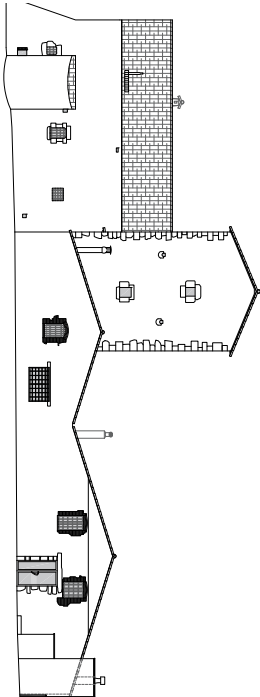
3. Alçat transversal del Mas Arrufat



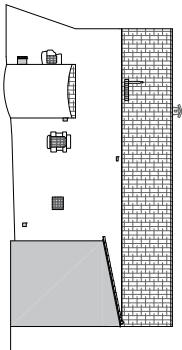
4. Alçat est del Mas Arrufat



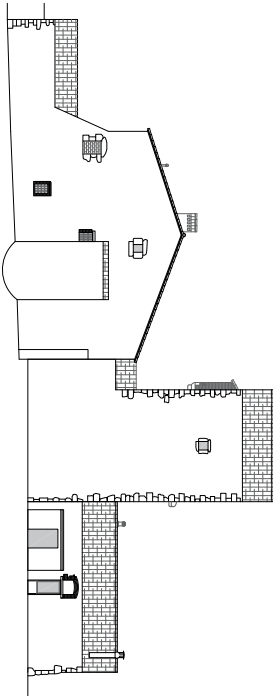
5. Alçat oest del Mas Arrufat



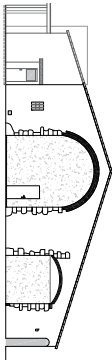
6. Alçat oest de la Masia de Ca l'Arrufat



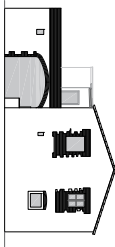
7. Alçat nord de la Masia de Ca l'Arrufat i de la torre de defensa



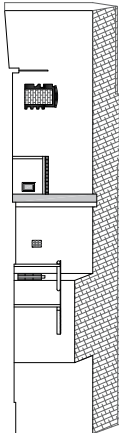
8. Alçat oest de la Masia de Cal Cuc



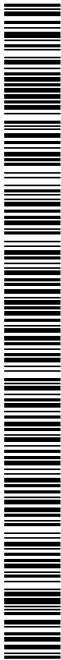
9. Alçat est de la Masia de Cal Cuc

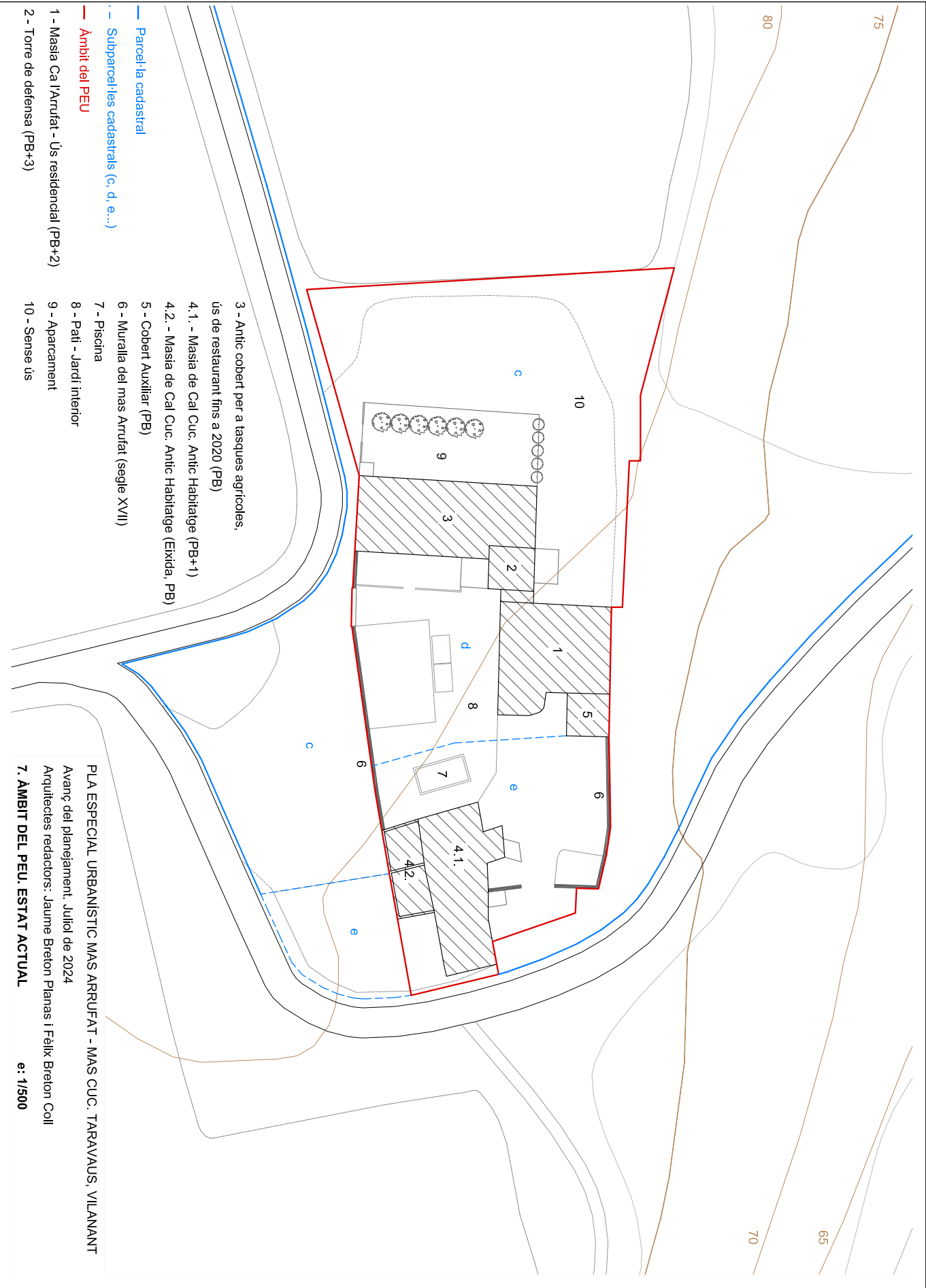


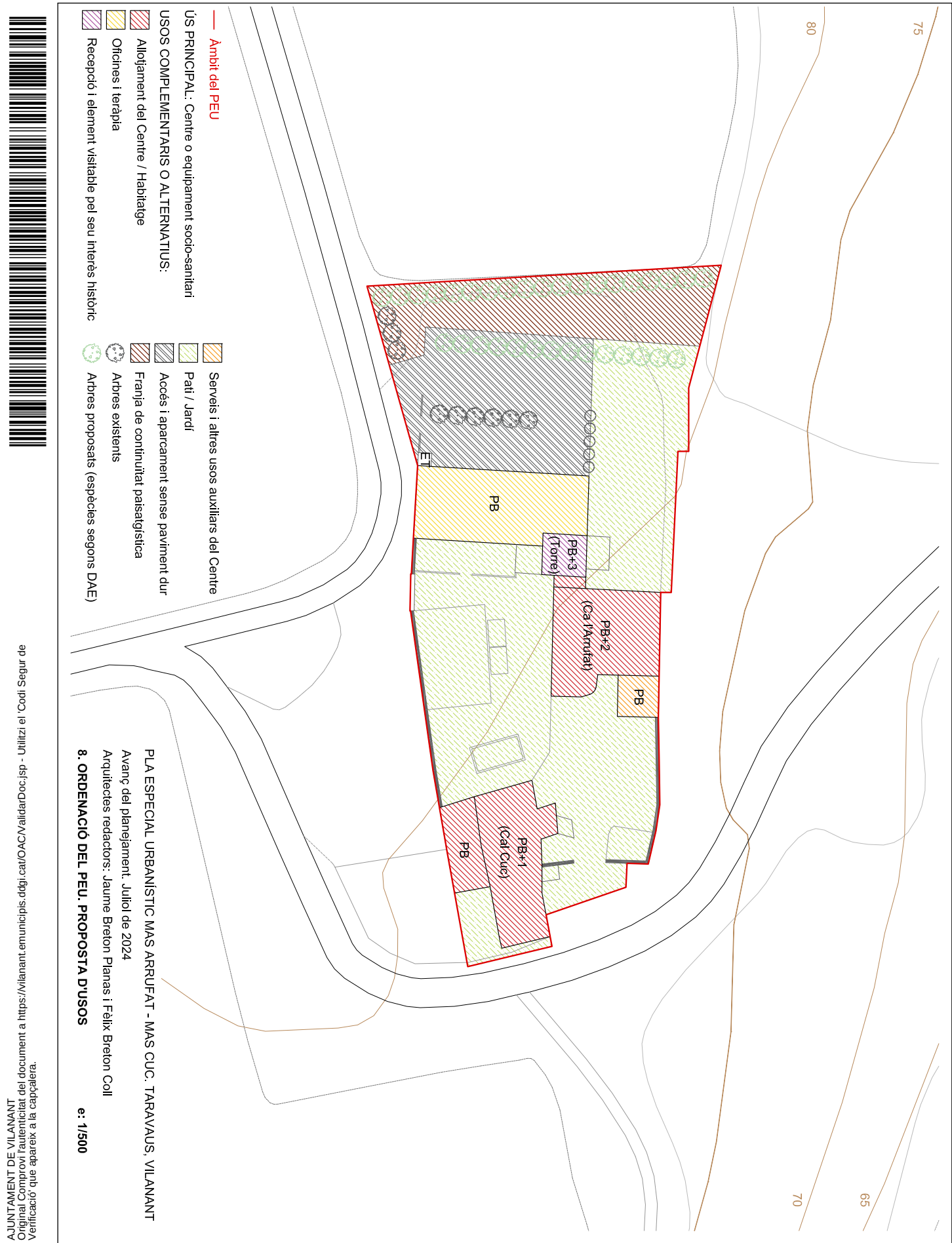
10. Alçat nord de la Masia de Cal Cuc



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC MAS ARRUFAT - MAS CUC. TARRAGONA. VILANANT
Avanç del planejament. Juliol de 2024
Arquitectes redactors: Jaume Breton Planas i Felix Breton Coll
6. ALÇATS I SECCIONS DEL CONJUNT EDIFICAT. ESTAT ACTUAL e: 1/200

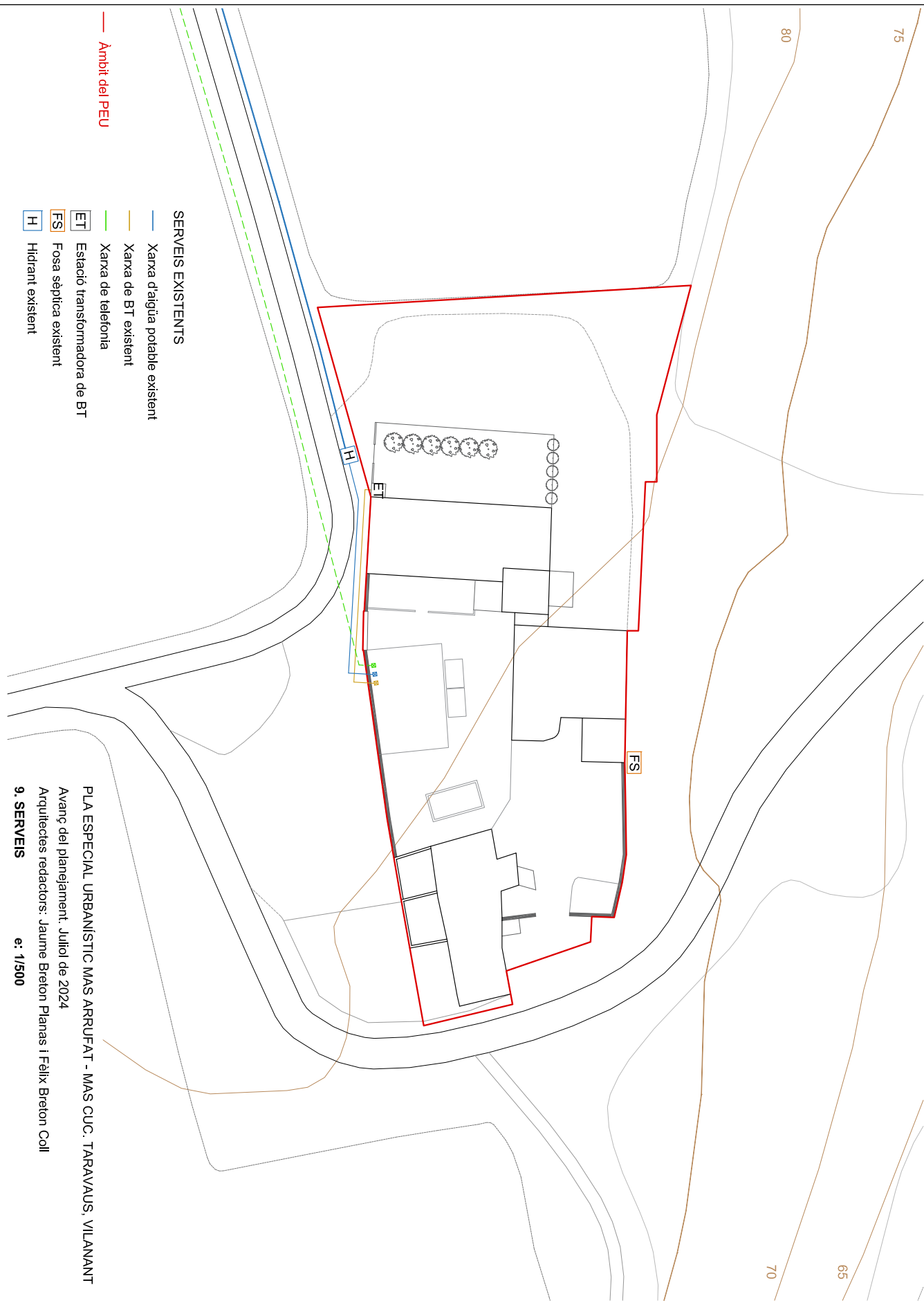






Codi Segur de Verificació: 5859d03b-8504-44f0-8716-b06eb52f774c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01172288_2025_30413399
 Data d'impressió: 30/04/2025 14:55:31
 Pàgina 67 de 68

SIGNATURES
1.- BRETON COLL FELIX, 11/03/2025 22:56
2.- BRETON PLANAS JAUME, 11/03/2025 22:57





VIII. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

El Document ambiental estratègic s'adjunta com a volum separat.

