Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

NORMES URBANÍSTIQUES

"APROVACIÓ INICIAL"

Abril del 2018

CPISR-1 C Maria Teresa Cunillera Girona

Firmado digitalmente por CPISR-1 C Maria Teresa Cunillera Girona
Motivo: Aprovat inicialment pel Ple en data 11 de juny de 2018
Fecha: 2018.06.12 18:41:09 +02'00'





POUM VILADRAU
pla d'ordenació urbanística municipal

UTE Joaquim Obon – Miquel Orriols, arquitectes

ÍNDEX

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT D'APLICACIÓ, VIGÈNCIA, INTERPRETACIÓ, REVISIÓ, MODIFICACIÓ I DRETS D'INFORMACIÓ 13

Article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 13
Article 2. Part dispositiva 13
Article 3. Àmbit temporal 13
Article 4. Revisió 13
Article 5. Modificació 14
Article 6. Incidència de les distintes normatives sobre les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 14
Article 7. Obligatorietat 14
Article 8. Interpretació del planejament 15
Article 9. Dret d'informació 15

CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 16

SECCIÓ I. COMPETÈNCIA I INICIATIVA PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 16

Article 10. Competència 16
Article 11. Desenvolupament del Pla 16
Article 12. Iniciativa en la formulació de planejament i de la gestió urbanística 16
Article 13. Execució del planejament 16
Article 14. Cessions gratuïtes 17

SECCIÓ II. RESERVES PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA I PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE 17

Article 15. Reserves per a habitatges de protecció pública 17
Article 16. Gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge 17

SECCIÓ III. PLANEJAMENT DERIVAT 18

Article 17. Prescripcions generals sobre el planejament derivat 18
Article 18. Plans parcials urbanístics 18
Article 19. Plans de millora urbana 19
Article 20. Plans especials urbanístics de desenvolupament 20

SECCIÓ IV. CATÀLEGS DE BÉNS, ORDENANCES MUNICIPALS I PROJECTES D'URBANITZACIÓ 20

Article 21. Catàleg de béns protegits 20
Article 22. Catàleg de masies i cases rurals 21
Article 23. Ordenances 21
Article 24. Inventaris 21
Article 25. Projectes d'urbanització 21

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 22

Article 26. Execució urbanística 22
Article 27. Polígons d'actuació urbanística 22
Article 28. Compensacions entre els polígons d'actuació urbanística en el supòsit de l'article 27.7 23
Article 29. Delimitació d'àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures comunes 23
Article 30. Projectes de delimitació poligonal 23
Article 31. Sistemes d'actuació 24
Article 32. Modificació del sistema d'actuació 24

Article 33. Condició d'Administració Urbanística Actuant 24
Article 34. Execució de sistemes urbanístics 24
Article 35. Obtenció del sòl 24
Article 36. Ocupació directa del sòl 25
Article 37. Expropiació del sòl 25
Article 38. Execució de l'obra 25

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN ELS DRETS D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL 26

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS 26

Article 39. Actes subjectes a llicència urbanística 26
Article 40. Actes no subjectes a llicència urbanística o comunicació prèvia 27
Article 41. Llicència de moviments de terra i d'esplanacions de terrenys 27
Article 42. Llicències de parcel·lació urbanística 27
Article 43. Llicències de construcció d'edificis de nova planta, i la intervenció en els edificis ja existents que, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic 27
Article 44. Llicències de primera utilització i ocupació parcial dels edificis 28
Article 45. Llicències de canvi d'ús d'edificis a un ús residencial 28
Article 46. Llicència d'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres 28
Article 47. Llicència de tala de masses arbòries, vegetació arbustiva 28
Article 48. Llicència d'obertura, pavimentació o modificació de camins rurals 28
Article 49. Llicències d'obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització 29
Article 50. Llicència d'instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents 29
Article 51. Llicències d'instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars i de col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions 29
Article 52. Llicències d'intervenció amb béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial, cultural o urbanística 29
Article 53. Llicències d'usos i d'obres de caràcter provisional 29
Article 54. Llicències en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat 30
Article 55. Actes subjectes a comunicació prèvia 30
Article 56. Comunicació prèvia de construccions i instal·lacions que no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic 30
Article 57. Comunicació prèvia de primera utilització i d'ocupació dels edificis 30
Article 58. Comunicació prèvia de canvi d'ús dels edificis i de les instal·lacions, excepte a ús residencial 30
Article 59. Comunicació prèvia de construcció o instal·lació de murs i tanques 31
Article 60. Atorgament de llicències urbanístiques 31

SECCIÓ II. INTERVENCIÓ EN LES DISTINTES CLASSES DE SÒL 31

Subsecció I. En Sòl Urbà 31

Article 61. Requeriments per assolir la condició de solar 31
Article 62. Simultaneïtat entre les obres d'urbanització i les d'edificació 32
Article 63. Sòl urbà consolidat 32
Article 64. Sòl urbà no consolidat 33
Article 65. Cessió obligatòria i gratuïta de sòls destinats a vial, en parcel·les no incloses en cap àmbit d'actuació urbanística 33
Article 66. Condicions d'urbanització per a l'edificació de sòls urbans no inclosos en polígons d'actuació 33

Subsecció II. En Sòl Urbanitzable 34

Article 67. Sòl urbanitzable delimitat 34
Article 68. Simultaneïtat entre les obres d'urbanització i les d'edificació 34

Subsecció III. En Sòl no Urbanitzable 34

Article 69. Llicències en sòl no urbanitzable 34

SECCIÓ III. LLICÈNCIES EN ELS SÒLS QUALIFICATS DE SISTEMES URBANÍSTICS 34
Article 70. Disposicions generals 34
Article 71. Autoritzacions d'ús i obra provisional en sistemes urbanístics ja adquirits per l'administració 35
SECCIÓ IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN LES CONSTRUCCIONS I ACTIVITATS EN SUPÒSITS DE DISCONFORMITAT O FORA D'ORDENACIÓ 35
Article 72. Execució en supòsits d'edificis o usos en situació de fora d'ordenació 35
Article 73. Execució en supòsits d'edificis o usos en situació de volum disconforme 35
Article 74. Abast dels règims de disconformitat o fora d'ordenació, en els supòsits d'afectació parcial 36

TÍTOL SEGON. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPÍTOL I. REGULACIÓ DELS USOS 37
SECCIÓ I. DISPOSICIONS SOBRE USOS 37
Article 75. Definició i bases de la regulació 37
Article 76. Condicions de permissibilitat dels usos 37
Article 77. Desenvolupament de la regulació d'usos 37
Article 78. Classes d'usos 38
Article 79. Ús d'habitatge. Regulació 38
Article 80. Ús residencial. Regulació 39
Article 81. Ús terciari. Regulació 39
Article 82. Docent. Regulació 41
Article 83. Esportiu. Regulació 41
Article 84. Sòcio-cultural. Regulació 41
Article 85. Religiós. Regulació 41
Article 86. Sanitari-assistencial. Regulació 41
Article 87. Industrial. Regulació 42
Article 88. Garatge aparcament 42
Article 89. Agrari o rural 42
Article 90. Càmping 43
Article 91. Serveis tècnics i ambientals 43
Article 92. Cementiri 43
Article 93. Extractiu 43
SECCIÓ II. DISPOSICIONS SOBRE ACTIVITATS 44
Article 94. Definició d'activitat i regulació 44
Article 95. Nivells de regulació dels usos i activitats 44
Article 96. Situacions relatives de les activitats 44
Article 97. Usos específics en relació a les situacions relatives 45
Article 98. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient 46
Article 99. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció 46
Article 100. Simultaneïtat d'usos i regulació supletòria 46
Article 101. Millores tècniques disponibles i mesures correctores 46
SECCIÓ III. DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS D'APARCAMENT I ESTACIONAMENT 47
Article 102. Definició 47
Article 103. Característiques 47
Article 104. Previsió d'aparcament en els edificis 47
Article 105. Supòsit especial de denegació 47
CAPÍTOL II. DISPOSICIONS COMUNES AL TIPUS D'ORDENACIÓ 48
Article 106. Regulació de l'edificació 48
Article 107. Tipus d'ordenació de l'edificació 48

SECCIÓ I. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 48
Article 108. Modalitats de l'activitat edificatòria 48
Article 109. Parcel·la 48
Article 110. Edificabilitat 49
Article 111. Densitat d'habitatges 49
Article 112. Ocupació 49
Article 113. Planta soterrani 49
Article 114. Planta baixa 50
Article 115. Planta pis 50
Article 116. Planta golfes o sota coberta 50
Article 117. Coberta 50
Article 118. Instal·lacions, antenes i plaques solars per a la producció d'aigua calenta sanitària o calefacció, situades a coberta 51
Article 119. Ventilació i il·luminació 51
Article 120. Cossos sortints 51
Article 121. Vol màxim dels cossos sortints 52
Article 122. Elements sortints 52
Article 123. Tanques publicitàries 52
Article 124. Elements patrimonials 52
Article 125 Aprofitament d'aigües pluvials 52

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 53
Article 126. Funció social de la propietat del sòl 53
Article 127. Contingut de la propietat del sòl i exercici del dret de propietat 53
Article 128. Usos del subsòl 53
Article 129. Règim urbanístic del sòl 54
Article 130. Classificació del sòl 54
Article 131. Qualificació del sòl 54

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES 55

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS 55
Article 132. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics 55
Article 133. Tipus de sistemes 55
Article 134. Titularitat i afectació del sòl 55
Article 135. Gestió i execució dels sistemes urbanístics 56

SECCIÓ II. SISTEMA DE COMUNICACIONS I TRANSPORTS (CLAUS SX I SA) 56
Article 136. Definició i tipus 56
Article 137. Titularitat 56
Article 138. Regulació de xarxa viària bàsica territorial 58
Article 139. Regulació de la xarxa viària local 58
Article 140. Regulació de la xarxa viària complementària rural 58
Article 141. Xarxa rural paisatgística 58
Article 142. Sistema d'aparcament (clau SA) 58
Article 143. Construccions pera la prestació de serveis de la xarxa viaria 59

SECCIÓ III. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (CLAU SV) I SISTEMA HIDRÀULIC (CLAU SH) 59
Article 144. Definició, titularitat i regulació 59
Article 145. Definició, identificació i àmbits 60

SECCIÓ IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS 61
Article 146. Disposicions generals 61

Article 147. Definició i tipus 61
Article 148. Titularitat i gestió 61
Article 149. Regim general 61
Article 150. Condicions generals d'ordenació i edificació 62
Article 151. Condicions d'ordenació i d'edificació en equipaments de nova construcció 62
Article 152. Condicions d'ordenació i d'edificació en equipaments preexistents 62
Article 153. Regulació dels usos 62

SECCIÓ V. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (CLAU ST) 62

Article 154. Definició i tipus 62
Article 155. Titularitat i gestió 63
Article 156. Condicions d'ús 63
Article 157. Condicions d'ordenació 63

SECCIÓ VI. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (CLAU SD) 63

Article 158. Sistema d'habitatge dotacional públic (clau SD) 63

SECCIÓ VII. SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES (CLAU SS) 64

Article 159 Sistema de protecció de sistemes (clau SDiS) 64

CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ 65

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS 65

Article 160. Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris 65
Article 161. Determinacions i ordenació en el sòl urbà 66

SECCIÓ II. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ 67

Article 162. Definició de zones 67

Subsecció I. Regulació de les zones d'ordenació segons edificació alineada a vial 67

Article 163. Paràmetres específics 67
Article 164. Alineació de vial 67
Article 165. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes. 67
Article 166. Regulació sobre parets mitgeres 68
Article 167. Fondària edificable 68
Article 168. Espai lliure interior de parcel·la 68
Article 169. Zones 68
Article 170. Definició i desenvolupament de les zones de formació històrica 68
Article 171. Plans especials urbanístics 69
Article 172. Zona nucli històric (clau R1) 69
Article 173. Zona creixement històric (clau R2) 72
Article 174. Zona de jardins privats (clau JP) 73
Article 175. Zona de fronts d'edificació compacta (clau R4) 74
Article 176. Zona de fronts d'edificació separada (clau R5) 75

Subsecció II. Regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada 77

Article 177. Paràmetres específics 77
Article 178. Forma i dimensió de la parcel·la 77
Article 179. Desenvolupament del volum edificable 77
Article 180. Ocupació màxima de parcel·la 78
Article 181. Sòl lliure d'edificació 78
Article 182. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes 78
Article 183. Separacions mínimes 78
Article 184. Construccions auxiliars 79
Article 185. Tanques 79
Article 186. Adaptació topogràfica i moviment de terres 79

Article 187. Zones ... 80
Article 188. Zona d'edificació aïllada unifamiliar (clau R6) ... 80
Article 189. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7) ... 83
Article 190. Zona industrial (clau A1) ... 85
Article 191. Zona d'equipaments privats i serveis (clau A2) ... 87
Article 192. Subzona d'habitatges de protecció pública (clau HPP) ... 88

SECCIÓ III. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ ... 88

Article 193. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat ... 88
Article 194. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat ... 89
Article 195. Antics edificis d'estiueig en sòl urbà ... 89

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE ... 91

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS ... 91

Article 196. Definició i objectius ... 91
Article 197. Desenvolupament i normativa aplicable ... 91
Article 198. Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable ... 91
Article 199. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable ... 91
Article 200. Gestió del sòl urbanitzable ... 92
Article 201. Sectors ... 92

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE ... 93

SECCIÓ I. REGULACIÓ GENERAL ... 93

Subsecció I. Disposicions generals ... 93

Article 202. Definició ... 93
Article 203. Regulació del sòl no urbanitzable ... 93
Article 204. Desenvolupament del POUM en Sòl No Urbanitzable ... 93

Subsecció II. Disposicions comuns a totes les categories de sòl no urbanitzable ... 93

Article 205. Noves infraestructures ... 93
Article 206. Camins rurals ... 94
Article 207. Segregació de finques en Sòl No Urbanitzable ... 94
Article 208. Moviment de terres amb finalitats agrícoles. ... 95
Article 209. Marges ... 95
Article 210. Tanques ... 96
Article 211. Condicions de posició i d'implantació dels edificis ... 97
Article 212. Condicions volumètriques i d'acabats ... 98
Article 213. Magatzems ... 98
Article 214. Construccions ramaderes ... 99
Article 215. Construccions d'utilitat pública i d'interès social ... 99
Article 216. Instal·lacions d'aprofitament d'energies renovables ... 100
Article 217. Habitatges ... 100
Article 218. Construcció de piscines ... 101
Article 219. Condicions de rehabilitació ... 102

Subsecció III. Disposicions comuns de protecció i de paisatge ... 102

Article 220. Regulació del paisatge agrari ... 102
Article 221. Regulació del paisatge forestal ... 102
Article 222. Regulació de les fonts ... 103
Article 223. Aplicació del Catàleg de Paisatge ... 103

Subsecció IV. Regulació de les zones en sòl no urbanitzable ... 103

Article 224. Zones en el sòl no urbanitzable ... 103
Article 225. Franges de protecció de la línia elèctrica de Molt Alta Tensió (MAT) ... 104

Article 226. Zona Rústica (clau N1) ... 105
Article 227. Zona de protecció forestal (clau N2.1) ... 106
Article 228. Zona de protecció de conjunts arquitectònics (clau N2.2) ... 106
Article 229. Zona de protecció del sistema general viari (clau N3.SX) ... 107
Article 230. Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH) ... 107
Article 231. Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4) ... 107
Article 232. Zona de veïnat rural (clau VR) ... 108
Article 233. Zona de reserva natural (clau ZRN) ... 108
Article 234. Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP) ... 110
Article 235. Zona d'interès natural (clau ZIN) ... 112

SECCIÓ II. DETERMINACIONS D'APLICACIÓ A L'ÀMBIT DE PARC DEL MONTSENY ... 114

Subsecció I. Disposicions generals ... 114

Article 236. Contingut ... 114
Article 237. Qualificacions urbanístiques ... 114

Subsecció II. Definició dels elements bàsics del territori en les àrees en règim de sòl no urbanitzable del Parc del Montseny ... 115

Article 238. Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable ... 115
Article 239. Relleu ... 115
Article 240. Xarxa hidrològica ... 115
Article 241. Àrees forestals ... 116
Article 242. Xarxa viària bàsica del Parc del Montseny ... 116
Article 243. Enclavaments agrícoles ... 116
Article 244. Edificacions i elements construïts ... 116
Article 245. Estructura de la propietat del sòl: transferències, segregacions, divisions i parcel·lacions de finques .. 116

Subsecció III. Determinacions de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable del Parc del Montseny ... 117

Article 246. Protecció de la gea ... 117
Article 247. Protecció dels recursos hídrics, dels cursos d'aigua i de les riberes ... 117
Article 248. Protecció de la flora i la vegetació ... 118
Article 249. Protecció dels hàbitats d'interès comunitari i amenaçats ... 119
Article 250. Protecció de la fauna salvatge ... 119
Article 251. Protecció de la connectivitat ecològica ... 120
Article 252. Protecció del paisatge ... 121
Article 253. Estudi d'impacte i integració paisatgística ... 121
Article 254. Prevenció de la contaminació lluminosa ... 122
Article 255. Protecció contra la contaminació acústica ... 122

Subsecció IV. Regulació general de les edificacions en les àrees de sòl no urbanitzable del Parc del Montseny ... 122

Article 256. Disposicions generals ... 122
Article 257. Definició i classificació de les edificacions existents ... 122
Article 258. Noves edificacions ... 124
Article 259. Protecció dels jaciments arqueològics ... 125
Article 260. Criteris bàsics d'intervenció en les edificacions ... 125
Article 261. Criteris arquitectònics per a les noves construccions ... 126
Article 262. Espais exteriors vinculats a l'edificació ... 127
Article 263. Regulació de les obres de reparació i/o millora de les edificacions ... 127
Article 264. Regulació de les obres d'ampliació de les edificacions ... 128
Article 265. Regulació de les obres de reconstrucció i rehabilitació d'edificacions ... 129
Article 266. Regulació de les obres de restauració d'edificacions d'interès patrimonial ... 129
Article 267. Regulació especifica de les piscines ... 129
Article 268. Regulació específica de les tanques ... 130
Article 269. Sanejament i abocaments ... 130
Article 270. Moviments de terres. Rebliments ... 131

Article 271. Foment de l'eficiència energètica i de la utilització d'energies renovables en els edificis 131

Subsecció V. Regulació dels usos i activitats en les àrees de sòl no urbanitzable del Parc del Montseny 133

Article 272. Usos i activitats compatibles 133
Article 273. Usos i activitats incompatibles 133
Article 274. Usos i activitats principals i complementaries 133
Article 275. Classificació dels usos 134
Article 276. Règim transitori de les activitats existents 136
Article 277. Condicions d'accessibilitat als espais lliures i edificis de concurrència pública 136
Article 278. Usos i activitats forestals 136
Article 279. Actuacions en terrenys forestals 137
Article 280. Condicions tècniques dels aprofitaments forestals 138
Article 281. Condicions tècniques per a l'obertura de camins o pistes vinculades a la gestió forestal 138
Article 282. Instruments d'ordenació forestal 139
Article 283. Usos i activitats ramaderes 139
Article 284. Usos i activitats agrícoles 140
Article 285. Regulacions generals dels aprofitaments cinegètics i piscícoles 140
Article 286. Activitats extractives i d'aprofitament de recursos minerals 140
Article 287. Ús d'habitatge 141
Article 288. Ús residencial 141
Article 289. Ús de restauració 141
Article 290. Ús hoteler 141
Article 291. Ús de turisme rural 142
Article 292. Ús de càmping 142
Article 293. Activitats d'educació ambiental i d'educació en el lleure 143
Article 294. Ús industrial 143
Article 295. Usos dotacionals vinculats al Parc del Montseny 144
Article 296. Usos i activitats vinculats a la xarxa viària 144

Subsecció VI. Regulació general dels sistemes en l'àmbit del Parc del Montseny 144

Article 297. Contingut. Tipus de sistemes 144
Article 298. Sistemes urbanístics 144
Article 299. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes 145
Article 300. Gestió i execució dels sistemes 145
Article 301. Contingut 145
Article 302. Disposicions generals sobre els sistemes de serveis tècnics i ambientals 146
Article 303. Infraestructura hidràulica 146
Article 304. Serveis de subministrament d'aigua, de gas i de sanejament 147
Article 305. Servei de telecomunicació 147
Article 306. Servei de subministrament d'energia elèctrica 147
Article 307. Tractament de residus 149
Article 308. Altres instal·lacions ambientals 149
Article 309. Sistema viari i xarxa viària bàsica del Parc del Montseny. Contingut 149
Article 310. Xarxa viària bàsica del Parc del Montseny 150
Article 311. Disposicions generals sobre la xarxa viària 150
Article 312. Titularitat i ús de la xarxa viària bàsica del Parc del Montseny 151
Article 313. Règim general de la xarxa viaria 151
Article 314. Intervencions a la xarxa rodada principal 152
Article 315. Zones de servitud de la xarxa rodada principal 152
Article 316. Domini públic viari i franges de protecció 152
Article 317. Intervencions a la xarxa rodada secundària 153
Article 318. Intervencions a la xarxa de senders 153
Article 319. Desenvolupament de la xarxa viària bàsica del Parc del Montseny 153
Article 320. Senyalització 153

Subsecció VII. Àrees de tractament específic del Parc del Montseny 154

Article 321. Definició i classificació de les àrees de tractament específic 154
Article 322. Regulació de les àrees de tractament específic 154
Article 323. Caracterització de les àrees de tractament específic 155
Article 324. Desenvolupament de les àrees de tractament específic 155

TÍTOL QUART. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

CAPÍTOL I. INSTRUMENTS DE PROTECCIÓ 156

Article 325. Catàlegs 156
Article 326. Disposicions normatives 156

CAPÍTOL II. NORMES DE CARÀCTER GENERAL 157

Article 327. Disposicions generals 157
Article 328. Intervencions previstes en els elements del catàleg de béns a protegir 157
Article 329. Categories de protecció 157
Article 330. Nivells de protecció del catàleg de béns a protegir 158
Article 331. Normes generals en relació als béns immobles 160
Article 332. Regulació de les obres en edificis o elements inclosos en el catàleg 160
Article 333. Òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits 160

TÍTOL CINQUÈ. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA: FORA D'ORDENACIÓ. 161
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA: VOLUMS DISCONFORMES 161
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA: PARCEL·LACIONS ANTERIORS AL PRESENT POUM. 161

ANNEX I. FITXES DELS POLÍGONS I SECTORS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

1. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat 165
2. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat 235
3. Sectors de sòl urbanitzable delimitat 237

ANNEX II. NORMES URBANÍSTIQUES DEL DESPLEGAMENT DE LES NSP QUE ES MANTENEN VIGENTS

1. Modificació puntual de les NSP en els àmbits de Mas Miquel i Casadevall i àrea d'aportació ... 245
2. Pla parcial urbanístic de sector "Les Guilleries" 249

ANNEX III. HÀBITATS I ESPÈCIES PROTEGIDES EN L'ÀMBIT DE PARC DEL MONTSENY

1. Llistat d'hàbitats i espècies protegides 269
2. Espècies de flora protegides 272
3. Espècies de fauna protegides 276

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT D'APLICACIÓ, VIGÈNCIA, INTERPRETACIÓ, REVISIÓ, MODIFICACIÓ I DRETS D'INFORMACIÓ

Article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Viladrau és l'instrument que té per objecte l'ordenació urbanística integral del sòl, que forma part del terme municipal d'aquesta localitat, per al desenvolupament urbanístic sostenible, preservant els recursos naturals i de paisatge, establint la classificació i règim urbanístic del sòl, definint el model d'implantació urbana, l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i les pautes per al desenvolupament urbanístic.

Per al compliment de les anteriors finalitats el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté, entre d'altres, les determinacions que es dedueixen dels articles 57 i 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme (aprovat pel DL 1/2010, de 3 d'agost) modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 2. Part dispositiva

Integren la part dispositiva del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal els documents i plànols d'ordenació següents:

Documents:
- Document 5. Normes urbanístiques i els seus Annexes.
- Document 12. Catàleg de béns a protegir.
- Document 13. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

Plànols d'ordenació, els que s'enumeren a continuació, que es contenen i són una part del Document 6:

- O.02 ..... Règim urbanístic del sòl
- O.03A-K ..... Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable
- O.04A-H ..... Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable
- O.05 ..... Sectors de desenvolupament i polígons d'actuació urbanística
- O.07 ..... Catàleg de béns a protegir
- O.08 ..... Catàleg de masies i cases rurals

Article 3. Àmbit temporal

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva, i de la corresponent normativa urbanística al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. La vigència del present instrument de planejament urbanístic és indefinida, en tant no s'aprovi una revisió integral del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Viladrau en els termes que fixi la legislació vigent, sense perjudici de les modificacions puntuals que puguin aprovar-se, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 94 de la Llei d'urbanisme.

Article 4. Revisió

1. Mitjançant la revisió, es re-formula total o substancialment el planejament general del municipi, havent-se de cursar la seva tramitació, segons els requisits exigits per a la formació de planejament general municipal que estableixi la legislació urbanística vigent al temps de la seva formulació.
2. Podrà adoptar-se l'acord de revisió del present instrument de planejament quan concorri almenys una de les circumstàncies següents:
   a) Que s'hagin complert 12 anys de vigència.
   b) L'alteració o variació substancial i sobrevinguda de les necessitats del municipi sobre habitatge, usos comercials o industrials, en relació a les tingudes en compte al moment de redacció del present pla d'ordenació, sempre i quan dites variacions no siguin conseqüència natural de l'execució progressiva del mateix, en quin cas caldrà atendre a allò que estableix la lletra d) del present apartat.
   c) L'aprovació d'un Pla Director Urbanístic quan, per raó de la forta incidència de les seves determinacions sobre el present pla d'ordenació, faci necessària l'actualització dels paràmetres utilitzats en aquest.

d) Que s'hagi consolidat l'edificació en un 75% del sòl industrial i residencial previst en els polígons d'actuació urbanística i sectors de planejament derivat que delimita o recull el pla d'ordenació.

e) Les altres que fixi la legislació urbanística vigent.

3. Sens perjudici de l'anterior, cada sis anys, a comptar de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'actualitzarà l'agenda i, si escau, l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Article 5. Modificació

1. L'alteració de qualsevol dels elements que integren el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que no sigui constitutiva del supòsit de revisió rebrà la consideració de modificació.
2. La modificació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística podrà fer-se en qualsevol moment, en els termes i continguts que s'assenyala en els articles 96 a 100 de la Llei d'urbanisme o a la legislació vigent en el moment de la seva tramitació, i sempre que no s'alterin o variïn substancialment les previsions de població i ordenació física, en quin cas seria necessària la tramitació d'una Revisió global de les Normes, d'acord amb el procediment establert en la legislació urbanística.
3. La modificació que es pretengui ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, si fos el cas.
4. La tramitació i requisits materials i formals de la modificació se subjectaran a la llei vigent al temps de la seva redacció.
5. En tot cas, la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, haurà de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica i, a més:
   a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
   b) Aportar, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, els documents que resultin modificats i que han de substituir els precedents.

Article 6. Incidència de les distintes normatives sobre les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal se subjecta i adequa formalment i materialment a la normativa vigent en el moment de la seva aprovació. No obstant això, la interpretació, vigència i aplicabilitat de les disposicions que conté s'efectuarà en la forma i condicions que determini la Llei vigent en cada moment.
2. Així mateix, les determinacions de noves normatives sectorials que, incidint sobre matèria que ve a regular el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, entrin en vigor durant el seu termini de vigència, seran d'aplicació en els termes que aquelles prevegin.
3. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores resultin directament aplicables sobre un mateix àmbit, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament, com les de caràcter urbanístic, i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

Article 7. Obligatorietat

Les determinacions que integren la part dispositiva del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són d'obligat compliment arreu del terme municipal de Viladrau i vinculen tant als particulars com als organismes i administracions públiques, d'acord amb allò previst a l'ordenament jurídic.

S'entén l'esmentada obligatorietat, sens perjudici de les determinacions que el propi pla d'ordenació estableixi com a indicatives i de les actuacions que les altres administracions amb competències urbanístiques puguin dur a terme sobre el municipi, en el marc del seu exercici legítim.

Sens perjudici d'aquesta obligatorietat, l'ajuntament pot autoritzar usos i obres de caràcter provisional en aquells àmbits, supòsits, i mitjançant el procediment establert pels articles 53 i 54 del Text refós la Llei d'urbanisme.

Article 8. Interpretació del planejament

1. Les determinacions del planejament urbanístic municipal s'interpretaran atenent al seu contingut global, al sentit del seu propi text, al seu context, i de conformitat amb l'esperit, els objectius i finalitats expressats a la Memòria.
2. En els casos de dubte o imprecisió, les normes escrites prevaldran sobre qualsevol determinació gràfica, i entre dues determinacions gràfiques prevaldrà sempre la de major escala. Si subsisteix la imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat, a la major dotació per a sistemes i a la major protecció ambiental.
3. Quan la discordança entre la documentació escrita i la gràfica es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, caldrà atenir-se a la superfície real.
4. Els drets urbanístics que es defineixin, mitjançant l'aplicació o concurrència de diversos paràmetres urbanístics, s'entendran acotats, sense dubte interpretatiu, a la configuració màxima que respecti a tots i cada un d'ells.
5. La delimitació dels sectors, polígons, zones i sistemes d'aquest planejament general, podrà ser precisada o ajustada pels instruments de planejament que les desenvolupin (Plans parcials urbanístics, Plans de millora urbana, Polígons d´actuació urbanística, etc.), tot respectant les regles gràfiques següents:
   a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, en més o en menys un cinc per cent (5 %).
   b) No alterar la forma substancial de les àrees, efectuant els necessaris ajustaments deguts a:
      - Les alineacions de l'edificació existent.
      - Les característiques topogràfiques i físiques del terreny.
      - Els límits de la propietat.
      - L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
6. Totes aquestes regles seran d'aplicació en qualsevol instrument de planejament o gestió que desplegui aquest planejament general, així com a tots aquells treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala dels seus plànols normatius.

Article 9. Dret d'informació

1. Hom té dret a consultar, ser informat i a obtenir còpia dels documents que integrin el planejament urbanístic municipal i llurs instruments d'execució, tant dels que es trobin en vigor com dels que hagin estat objecte d'aprovació provisional o estiguin en fase d'informació pública, sens perjudici de l'aplicació de la corresponent taxa, si escau, per a la realització de reproduccions en format paper o suport digital.
2. A més, en virtut de l'acció pública en matèria d'urbanisme, hom té dret a conèixer el contingut dels actes i procediments que es duguin a terme en aplicació del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de procediment administratiu i en matèria d'acció pública urbanística, podent exercitar les accions i prerrogatives que reconeix la regulació legal d'aquesta figura.
3. Podran limitar-se denegar-se motivadament les sol·licituds de còpia, consulta o informació dels procediments i documents, d'acord amb el que estableix la legislació del dret d'accés a la informació pública.
4. La consulta, informació i còpia de la documentació abans referida es durà a terme amb les limitacions i restriccions que procedeixin, d'acord amb la legislació de protecció de dades.
5. Amb caràcter general hom tindrà dret a tot allò que es regula en l'article 8 del Text refós de la Llei d'urbanisme i en els articles 19 i 20 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, en relació a la publicitat, participació, informació i obtenció de certificats d'aprofitament urbanístic.

CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

SECCIÓ I. COMPETÈNCIA I INICIATIVA PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 10. Competència

1. El desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon a l´Ajuntament de Viladrau en primer terme, sens perjudici de les atribucions que pertanyen a la Generalitat de Catalunya i d'altres Organismes públics en l`àmbit de llurs específiques competències.
2. L'Ajuntament de Viladrau és competent per a desenvolupar-lo i fer-ne complir les finalitats, de conformitat amb la legislació urbanística i la de règim local, en virtut de les quals s'atorga al municipi, entre d'altres atribucions, les d'ordenació, gestió i execució urbanística.
3. Les competències urbanístiques de l'Ajuntament de Viladrau inclouen la formulació i tramitació de planejament urbanístic i l'aprovació dels instruments de planejament que li corresponguin, l'atorgament de llicències i autoritzacions urbanístiques, l'emissió de certificats de règim urbanístic, la subscripció d'acords o convenis amb ens públics o privats per al desenvolupament del planejament urbanístic, la disciplina urbanística, i totes les altres facultats complementàries i congruents per al seu exercici, d'acord amb la legislació urbanística i de règim local.
4. L'Ajuntament promourà i facilitarà la participació dels particulars en el desplegament de les previsions d'aquest planejament general, segons estableixen la legislació urbanística i aquestes normes.
5. L'ens gestor del Parc del Montseny tindrà les competències que li reconeixen aquestes normes i les previstes en la normativa i planejament aplicable al Parc Natural del Montseny.

Article 11. Desenvolupament del Pla

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'elaboraran els instruments de planejament adients segons correspongui a cada classe de sòl i als objectius que aquests instruments hagin d'assolir en cada cas, d'acord amb la legislació vigent i en els termes previstos en aquest Pla.
2. L'Ajuntament pot determinar, mitjançant el procediment reglat per la legislació aplicable, l'establiment de nous àmbits a desenvolupar mitjançant pla especial urbanístic per a l'assoliment dels objectius d'aquest tipus d'instrument o concordant amb el mateix.
3. Quan no sigui necessari, o no estigui prevista la prèvia aprovació dels instrument esmentats en els paràgrafs anteriors, les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran d'aplicació directa i immediata.

Article 12. Iniciativa en la formulació de planejament i de la gestió urbanística

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina, en cada cas, a qui correspondrà la iniciativa per a la formulació del planejament urbanístic derivat que calgui redactar per al desenvolupament de sectors delimitats.
2. L'Ajuntament de Viladrau podrà acordar el canvi de sistema o de la modalitat, d'acord amb el que determina l'Agenda d'aquest Pla. Les persones interessades en formular planejament derivat ho hauran de comunicar per escrit a l'Ajuntament de Viladrau, identificant el sector de què es tracti, i enunciant el termini en el qual presentaran la documentació necessària per a la seva tramitació, que no podrà excedir d'un any ni del termini màxim establert en l'agenda per a la seva formulació.

La redacció i modificació del planejament urbanístic general és exclusivament d'iniciativa pública, les formulacions efectuades per particulars tindran la consideració de proposta o suggeriment i la seva mera presentació no iniciarà la tramitació de l'instrument. Si l'Ajuntament no assumeix o accepta expressament la formulació esmentada en un termini de dos mesos s'entendrà desestimada.

Article 13. Execució del planejament

1. Els polígons d'actuació i els sectors de planejament que es delimiten per aquest planejament general tenen determinat el sistema d'actuació per a la seva execució.

2. En el sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió de dret a l´Administració actuant, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta, segons el planejament.

3. La cessió de les obres d'urbanització s'efectuarà per la Junta de Compensació a favor de l´Administració actuant quan l'execució del Projecte d'urbanització sigui efectiva i dins d'un termini no superior als tres mesos, comptats des de la recepció definitiva d'aquestes obres per la Junta de Compensació. L'Administració actuant es reservarà el dret de no acceptar-les si considera que no estan completament acabades.

4. En el sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació, les cessions de sòl es formalitzaran quan sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació de cada sector o polígon, i previ a l'atorgament de llicències d'edificació, excepte que s'hagi declarat la innecessarietat d'aquest projecte. Si la reparcel·lació fos innecessària, perquè la distribució de beneficis i càrregues resultés ja suficientment equitativa, la transmissió serà efectiva des de l'acceptació del lliurament dels terrenys subjectes a cessió.

5. Per a l'execució de les obres d'urbanització prescrites pel planejament general i pel planejament derivat caldrà redactar Projectes d'urbanització, d'acord amb el que preveuen els articles 72 del Text refós de la Llei d'urbanisme i del 96 al 98 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 14. Cessions gratuïtes

1. En sòl urbà els sòls destinats a sistema viari, a sistema d'espais lliures públics, a sistemes d'equipaments o a sistema d'habitatges dotacionals públics, compresos en un polígon d'actuació urbanística o en un sector de pla de millora urbana, seran objecte de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament, de conformitat amb el previst a l'article 44.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Per a fer efectives aquestes cessions es delimiten polígons d'actuació urbanística i sectors en els quals els titulars d'aquests sòls trobin la justa distribució dels beneficis i càrregues.

3. Els eixamplaments de vials no inclosos en cap àmbit de polígon d'actuació urbanística pel present Pla seran de cessió gratuïta i obligatòria com condició prèvia per a la concessió de llicència d'edificació sobre el solar afectat per aquest eixamplament.

4. En sòl urbanitzable, els sòls destinats a sistemes compresos en un sector de pla parcial seran, igualment, de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament.

5. En sol urbà no consolidat, serà obligatòria i gratuïta la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació o del sector, en aquells casos que el present Pla ho especifica, d'acord amb les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. En sòl urbanitzable, d'acord igualment amb les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, serà obligatòria i gratuïta la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector.

SECCIÓ II. RESERVES PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA I PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

Article 15. Reserves per a habitatges de protecció pública

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal resta exempt de l'obligació mínima de reserva de sòl per a habitatges de protecció pública, en aplicació de l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme. No obstant, es preveu destinar un total de 12 habitatges de protecció, amb diferent règim i en diferents sectors de creixement, per tal que puguin ser destinats a la demanda exclosa del municipi o altres col·lectius que poguessin requerir-ho.

2. Les previsions que fa el Pla respecte a reserva de sòl per a habitatges de protecció pública tenen la condició de reserva mínima. Així mateix, qualsevol polígon o sector sense prescripció, al respecte, pot fer reserva per a habitatges de protecció pública en qualsevol de les modalitats vigents.

Article 16. Gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge

1. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorporarà al Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

2. La gestió i, si s'escau, la transmissió dels béns que integren el Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com els recursos econòmics que en formen part, han d'adequar-se a les finalitats que li corresponen, d'acord amb la legislació urbanística:
   - Preveure posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
   - Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
   - Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
   - Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
3. El Patrimoni municipal de sòl i habitatge de Viladrau podrà ser gestionat per qualsevol de les formes admeses en la legislació de règim local.

SECCIÓ III. PLANEJAMENT DERIVAT

Article 17. Prescripcions generals sobre el planejament derivat

1. El planejament derivat es redactarà d'acord amb la forma, la documentació, els requisits i els estudis i informes complementaris que estableixi la Llei en el moment de la seva redacció, i, en tot cas, amb subjecció a les determinacions de caràcter imperatiu que es defineixen als articles 18.2 i 19.4, 5 i 6 de les presents normes.
2. La tramitació i procediment d'aprovació dels instruments de planejament derivat seran els que estableixi la legislació urbanística en cada moment.
3. En tot cas, serà prescriptiva l'observança, en la redacció del planejament derivat, de la normativa relativa a la promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
4. El planejament derivat haurà de respectar les restriccions dels catàlegs de béns protegits, procurant evitar la confusió de règims jurídics i establint les corresponents previsions en llur normativa.
5. Aquest anterior apartat no serà d'aplicació pels Plans especials que es redactin amb les mateixes finalitats que els catàlegs.
6. Si en un sector de planejament derivat es defineixen dos o més polígons d'actuació, haurà d'acreditar-se el compliment del requisit que estableix l'article 27.7 de les presents normes, segons les dades, quantificacions i valors que es disposi en el moment de la seva redacció.
7. En el planejament derivat, llevat que s'estableixi el contrari en la fitxa específica de cada polígon d'actuació o sector de planejament, les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que siguin relatives a imputacions de càrregues i deures urbanístics tenen el caràcter d'obligatòries; les que facin referència a paràmetres d'aprofitament urbanístic tenen el caràcter de màximes; i les que facin referència a percentatges o superfícies de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics tenen el caràcter de mínimes.

Article 18. Plans parcials urbanístics

1. Mitjançant els Plans parcials urbanístics es desenvoluparan els sectors de sòl urbanitzable que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hagi delimitat a tal efecte, amb la finalitat de dur a terme una actuació de transformació urbanística de nova urbanització. Els Plans parcials urbanístics precisen l'ordenació amb detall suficient per a permetre l'execució, qualifiquen el sòl, regulen els paràmetres d'edificació que han de permetre l'atorgament de llicencies, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableixen les condicions de gestió i, si s'escau, els terminis d'execució.
2. Els Plans parcials urbanístics hauran de respectar, obligatòriament, les determinacions que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableixi:
   a) Sobre l'edificabilitat i la densitat o intensitat màximes, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a reserves de sòl destinat a sistemes locals d'espais lliures i equipaments comunitaris de titularitat pública.
   b) Sobre els terrenys que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal destini a sistemes generals, tant si són directament inclosos dins el sector de Pla parcial urbanístic, com si, formant part del sòl urbà o no urbanitzable hi són vinculats als efectes de la seva mera obtenció i gestió; en aquest últim cas, per tractar-se de sòls que

siguin necessaris per a la implantació, ampliació o reforçament d'infraestructures, serveis, o connexió d'aquests, requerits pel desenvolupament del sector.

c) Sobre la imputació a sectors, en tot o en part, de costos d'implantació i forma d'execució de les infraestructures de connexió amb sistemes urbanístics generals, o bé les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests que siguin necessàries, com a conseqüència de la magnitud de l'actuació urbanística, sempre que es manifesti el seu caràcter d'obligatori en la definició detallada de l'actuació corresponent.

d) Sobre la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el què estableixi la legislació sectorial.

e) Sobre l'establiment de terminis per a la formulació i tramitació dels Plans parcials urbanístics i l'execució del planejament.

3. La resta de determinacions que incorpori el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en relació a sectors de sòl urbanitzable delimitat, tindran el caràcter d'indicatives, llevat d'aquelles que tinguin per objecte l'establiment de criteris sobre la connexió amb la xarxa viària o l'emplaçament de sistemes urbanístics públics i s'indiqui de forma expressa llur caràcter vinculant.

4. Els Plans parcials urbanístics poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència la Llei. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

5. Els Plans parcials urbanístics hauran de respectar el contingut del catàleg de béns que defineix l'article 21, havent d'adequar la qualificació i règim urbanístic dels béns que s'hi identifiquen, de manera que no es produeixi ni confusió ni incoherència amb les mesures de protecció que el darrer estableixi.

6. Amb motiu de la redacció d'un Pla parcial urbanístic, el seu promotor podrà sol·licitar i obtenir de l'Ajuntament de Viladrau, la concreció de les característiques bàsiques del mobiliari urbà, arbrat, enjardinament, enllumenat públic, paviments i d'altres elements d'urbanització que calgui ubicar sobre sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

7. Els Plans parcials urbanístics han d'efectuar la delimitació d'un o varis polígons d'actuació urbanística amb vista a l'execució i gestió urbanístiques.

Article 19. Plans de millora urbana

1. Mitjançant els Plans de millora urbana es desenvoluparan els sectors de sòl urbà que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimiti, amb la finalitat de dur a terme, bé una actuació de transformació urbanística (de nova urbanització, de renovació o reforma de la urbanització o de dotació), bé altres actuacions d'abast limitat previstes per la legislació urbanística. Els Plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat, amb el contingut i limitacions que estableixi la Llei d'urbanisme.

2. Les finalitats dels Plans de millora urbana poden ésser qualsevol de les contingudes en l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. En la fitxa del sector subjecte a la redacció d'un Pla de millora urbana, que conte el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'especifica la finalitat per a la qual es projecta, de manera que resulta inequívoc si, d'acord amb la legislació urbanística, correspon subjectar el Pla de millora urbana a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

4. Els Plans de millora urbana en sòl urbà consolidat que puguin delimitar-se, únicament podran disposar sobre els aspectes concrets que constitueixin llur finalitat, d'acord amb les definides al punt 2 del present article, entenent-se imperatives la resta de determinacions que contingui el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

5. Els Plans de millora urbana en sol urbà no consolidat hauran de respectar obligatòriament les determinacions que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableixi:

a) Sobre els terrenys que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal destini a sistemes generals, tant si són directament inclosos dins el sector del Pla de millora urbana, com si, formant part del sòl no urbanitzable, hi són vinculats als efectes de la seva mera obtenció i gestió; en aquest darrer cas, per tractar-se de sòls que

siguin necessaris per a la implantació, ampliació o reforçament d'infraestructures, serveis, o connexió d'aquests, requerits pel desenvolupament del sector.

b) Sobre l'edificabilitat i la densitat o intensitat màximes, els usos principals i compatibles i els estàndards per a reserves de sòl destinat a sistemes locals d'espais lliures i equipaments comunitaris de titularitat pública.

c) Sobre la finalitat legal per a la qual es projecta, i correlatives obligacions, d'acord amb el punt 3 del present article.

d) Sobre la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el què estableixi la legislació sectorial.

e) Sobre l'establiment de terminis per a la formulació i tramitació dels Plans de millora urbana i l'execució dels mateixos.

6. La resta de determinacions que incorpori el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en relació al sector de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat, tindran el caràcter d'indicatives, llevat d'aquelles que tinguin per objecte l'establiment de criteris sobre la connexió amb la xarxa viària o l'emplaçament de sistemes urbanístics públics, i s'indiqui de forma expressa llur caràcter vinculant.

7. Els Plans de millora urbana hauran de respectar el contingut del catàleg de béns que defineix l'article 21, havent d'adequar la qualificació i règim urbanístic dels béns que s'hi identifiquen, de manera que no es produeixi ni confusió ni incoherència amb les mesures de protecció que el darrer estableixi.

8. Amb motiu de la redacció d'un Pla de millora urbana, el seu promotor podrà sol·licitar i obtenir de l'Ajuntament de Viladrau la concreció de les característiques bàsiques del mobiliari urbà, arbrat, enjardinament, enllumenat públic, paviments i d'altres elements d'urbanització que calgui ubicar sobre sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

9. Els Plans de millora urbana han de delimitar un o varis polígons d'actuació urbanística amb vista a l'execució i gestió urbanístiques.

10. El desenvolupament dels Plans de millora urbana mitjançant subsectors serà possible en els termes i condicions establerts a la Llei d'urbanisme.

Article 20. Plans especials urbanístics de desenvolupament

1. Mitjançant els Plans especials urbanístics es desenvoluparan o completaran les determinacions del planejament urbanístic general en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl, simultàniament.

2. Les finalitats dels Plans especials urbanístics poden ésser qualsevol de les que es determinen en l'article 67 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

SECCIÓ IV. CATÀLEGS DE BÉNS, ORDENANCES MUNICIPALS I PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Article 21. Catàleg de béns protegits

1. El catàleg de béns protegits constitueix el DOCUMENT 12 d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i té per objecte identificar i definir el grau de protecció d'aquells béns immobles, singulars o de conjunt, que per raó de llurs valors arquitectònics, arqueològics, històrics, geològics, naturals, paisatgístics o, en general, culturals, calgui preservar.

   Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté, separadament, dintre del mateix DOCUMENT 12:

   a) El Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural, amb els béns arquitectònics, històrics, arqueològics i, en general, culturals.

   b) El Catàleg d'elements naturals, amb els elements naturals, paisatgístics i geològics.

   A tal efecte, en els esmentats catàlegs es descriuen les característiques físiques de cadascun dels béns comprensius d'elements susceptibles de preservació, es detallen justificadament aquells que constitueixen element protegit, es concreta llur grau de protecció, d'acord amb la pròpia classificació que formula el catàleg, i s'estableix el règim d'actuacions, obres i intervencions que podran dur-s'hi a terme, segons la protecció establerta i la qualificació o règim urbanístic del bé.

La regulació dels element catalogats es conté en el TÍTOL QUART d'aquestes Normes Urbanístiques, en el que es refereix a aspectes generals i comuns al conjunt dels elements, i en les fitxes dels Catàlegs en el que és refereix a les determinacions específiques per a cada element.

2. Les determinacions del catàleg de béns protegits que incorpora aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són d'aplicació preferent a la normativa urbanística, derivada de la qualificació en la qual s'insereixi el bé catalogat, la qual haurà de reproduir, o bé remetre, de forma explícita, a les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i del Catàleg, en relació a l'element o elements concernits.

Article 22. Catàleg de masies i cases rurals

1. El catàleg de masies i cases rurals constitueix el DOCUMENT 13 d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i té per objecte identificar les masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable que cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials, d'acord amb el que és regula en l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i determinar-ne l'àmbit, les característiques i elements que cal preservar, les condicions d'intervenció, usos, etc. i, si és el cas, les condicions de la reconstrucció.

2. La regulació dels element catalogats es conté en el Títol Quart d'aquestes Normes urbanístiques, en el que es refereix a aspectes generals i comuns al conjunt dels elements, i en les fitxes dels Catàlegs en el que es refereix a les determinacions específiques per a cada element.

Article 23. Ordenances

L'Ajuntament de Viladrau, d'acord amb la legislació de règim local vigent, es reserva la facultat de dictar ordenances per a regular aspectes urbanístics que no siguin objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre i quan no se'n contradigui o se n'alteri les determinacions.

Article 24. Inventaris

Els inventaris que incorpora aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal tenen per objecte identificar determinades sèries d'elements, a efectes de determinar aquells als que li seran d'aplicació determinats articles de les normes urbanístiques que s'hi refereixen, o a efectes de constatar la seva existència en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. A tals efectes els inventaris que s'incorporen són:

- L'inventari de camins rurals d'interès públic, a efectes d'aplicació de determinades normes urbanístiques.
- L'inventari d'habitatges existents en sòl no urbanitzable, a efectes de constatar-ne l'existència i sense que la inclusió en l'inventari suposi cap alteració de la seva legalitat urbanística.

Article 25. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics, pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística, i poden constituir un document integrant d'una figura de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent.

2. Poden fer referència a totes les obres d'urbanització, només a les que la Llei d'urbanisme estableix com a bàsiques, com a complementàries, o a aquelles obres d'urbanització pendents d'executar.

3. La seva forma, requisits i tramitació s'ajustarà a allò que estableixi la Llei d'urbanisme en el moment de la seva redacció.

4. Amb motiu de la redacció d'un projecte d'urbanització, parcial o complet, s'haurà de sol·licitar a l'Ajuntament de Viladrau la concreció de les característiques bàsiques dels serveis urbanístics a implantar, les especificitats sobre paviments que l'ajuntament pugui tenir establertes, així com els models i criteris d'implantació de la senyalització viària, mobiliari urbà, arbrat, enjardinament i enllumenat públic.

5. Els projectes d'urbanització incorporaran i justificaran l'adopció de mesures que maximitzin l'eficiència ambiental dels sistemes urbans, com l'autosuficiència energètica, la reutilització i reaprofitament de l'aigua, el disseny de seccions viàries que prioritzin la mobilitat activa no motoritzada, les solucions basades en la natura o l'ús de materials eficients des del punt de vista ambiental.

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 26. Execució urbanística

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments i actuacions establerts per la legislació urbanística per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució també són part integrant de la gestió i execució urbanística, i constitueixen la fase de culminació del procés.
2. També constitueixen execució urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal les actuacions que, sense comportar transformació de l'ús del sòl, comportin l'assoliment d'objectius o el compliment de determinacions contingudes en aquest planejament general, com les de millorar, rehabilitar, protegir o conservar elements o àmbits integrants de catàlegs, l'execució de projectes de millora o implantació d'infraestructures de comunicació, de serveis i subministraments, sanejament, etc.
3. L'execució del planejament urbanístic requereix la prèvia publicació, en el corresponent diari oficial, de l'aprovació de l'instrument detallat que sigui exigible.
4. Sempre que el planejament urbanístic o els instruments de gestió, hàbils a l'efecte, hagin delimitat un Polígon d'actuació urbanística, se'n durà a terme l'execució de forma integrada, pel sistema d'actuació que es determini, a l'efecte de distribuir-ne equitativament els beneficis i càrregues.
5. Podran delimitar-se, també, polígons d'actuació urbanística que tinguin per única finalitat l'execució d'obres i serveis urbanístics necessaris i la distribució de llur import entre els obligats al pagament.
6. En altre cas, és a dir, quan no s'hagi delimitat cap polígon d'actuació urbanística, per resultar innecessària o impossible l'equidistribució de beneficis i càrregues, les prescripcions del pla seran executables de forma puntual o aïllada, mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa o per iniciativa dels particulars, mitjançant cessió del sòl destinat a vialitat i urbanització de la mateixa, prèvia a l'edificació.

Article 27. Polígons d'actuació urbanística

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita polígons d'actuació urbanística a l'efecte d'establir l'àmbit dins el qual haurà de dur-se a terme, en cada cas, l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris inclosos.
2. El planejament derivat que determina el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal establirà, al seu torn, un o varis polígons per a la seva respectiva execució.
3. La delimitació, subdivisió, agrupació o alteració dels polígons inclosos en sectors de planejament derivat, podrà operar-se mitjançant l'oportuna modificació del planejament corresponent, o bé mitjançant el projecte de delimitació poligonal que defineix l'article 30 de les presents normes.

   La modificació de la delimitació dels polígons d'actuació urbanística determinats pel present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal requerirà una modificació puntual del mateix.

   La subdivisió, agrupació o alteració dels límits interiors dels polígons a què es refereix el paràgraf anterior podrà dur-se a terme mitjançant el projecte de delimitació poligonal que defineix l'article 30 de les presents normes.
4. No es consideraran modificacions ni alteracions de límits les adaptacions que es duguin a terme en virtut del que s'estableix a l'article 8.5 d'aquestes normes.
5. En tot cas, els polígons d'actuació urbanística es delimitaran tenint en compte els següents requisits:
   - Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
   - Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte els altres, pel què fa als beneficis i càrregues i permetin fer-ne un repartiment equitatiu.
   - Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

6. En les fitxes de cadascun dels polígons d'actuació urbanística, ha d'especificar-se la finalitat per a la qual es delimita, de manera que resulti inequívoc si, d'acord amb la legislació urbanística vigent, correspondrà subjectar, o no, el polígon d'actuació urbanística a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

7. Quan un sector de planejament o Polígon d'actuació urbanística se subdivideixi en dos o més polígons d'actuació urbanística, les diferències entre llur respectiu valor individual i el valor global del sector o polígon originari no podrà excedir el 15 % d'aquest darrer.

8. Els valors a què es refereix el paràgraf anterior seran els que corresponguin a l'aprofitament urbanístic atribuïble a cada polígon, minorat per les càrregues i despeses d'urbanització que li siguin imputables, de conformitat amb el mètode establert a la legislació bàsica en matèria de sòl per a la valoració del sòl urbanitzat sense edificar.

Article 28. Compensacions entre els polígons d'actuació urbanística en el supòsit de l'article 27.7

Les diferències de valor que puguin existir entre polígons d'actuació urbanística, que integrin el mateix sector de planejament derivat, hauran de compensar-se pel procediment que estableix la Llei d'urbanisme, amb les següents precisions:

a) La data de referència de la valoració econòmica dels drets que calgui compensar, per excés o per defecte, serà la del moment d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació del primer polígon que es desenvolupi, d'acord amb els criteris que es fixen a l'article 27.7, sens perjudici de la seva actualització al moment d'aprovació definitiva, d'acord amb l'interès legal del diner a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial o, en el cas d'expropiació, en la fixació del just preu, segons els criteris de valoració que corresponguin per aplicació de la normativa estatal en matèria de sòl.

b) En el sistema de reparcel·lació, si el polígon d'actuació urbanística que es desenvolupa en primer lloc és excedentari, la compensació del valor diferencial es durà a terme, preferentment, en sostre, adjudicant-lo en el projecte de reparcel·lació corresponent a l'administració actuant, en concepte d'avanç de les obligacions a satisfer al polígon deficitari o, en el seu cas, a l'ens a qui correspongui subrogar-se en la posició del polígon deficitari. Seran d'aplicació les regles legals d'adjudicació en proindivís i en metàl·lic, pel cas que l'escassa quantia del valor diferencial a compensar no permetés l'adjudicació d'una parcel·la independent.

c) Si el polígon que es desenvolupa en primer lloc és deficitari, la compensació del valor diferencial es durà a terme en el projecte de reparcel·lació, imputant a l'administració actuant despeses d'urbanització pel valor de l'import que calgui compensar o, bé, adjudicant menys aprofitament urbanístic del que li correspondria. En ambdós supòsits l'Administració actuant se'n podrà rescabalar en la reparcel·lació del polígon excedentari.

Article 29. Delimitació d'àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures comunes

1. L'Ajuntament de Viladrau podrà establir àmbits d'execució comuna d'infraestructures a sectors de planejament derivat o a polígons d'actuació urbanística que de conformitat amb la Llei els correspongui sufragar.

2. La participació relativa de cada sector o polígon, en l'execució de la infraestructura comuna, serà el resultat de ponderar el benefici que n'obtingui en relació amb els altres sectors o polígons, i el seu aprofitament, llevat que s'apliqui el supòsit definit en l'apartat següent.

3. La dita participació relativa pot ser, també, el mitjà per a compensar les diferències d'aprofitament que existissin entre polígons d'actuació urbanística delimitats dins un mateix sector. En aquest supòsit, l'instrument que delimiti la infraestructura comuna haurà d'establir les garanties, la quantificació, i la forma de compensar dites diferències d'aprofitament sense que sigui d'aplicació, en aquest cas, allò disposat a l'article anterior.

Article 30. Projectes de delimitació poligonal

1. Els projectes de delimitació poligonal són instruments hàbils per a delimitar, subdividir, agrupar o modificar polígons d'actuació urbanística, en l'abast i limitacions que estableixen els articles anteriors.

2. La memòria dels projectes de delimitació poligonal haurà de contenir:
   a) Justificació suficient de la necessitat o conveniència de l'actuació.
   b) Justificació de la manca de lesió dels interessos públics.
   c) L'acreditació de la concurrència d'alguna de les situacions en què procedeix la redacció de l'instrument, segons els apartats 3 i 4 de l'article 27.

d) L'acreditació del compliment dels requisits de l'article 27.6 de la normativa, per a cadascun dels polígons d'actuació que resultin de la divisió poligonal.

e) L'acreditació del compliment del requisit de l'article 27.7, en cas de resultar més d'un polígon d'actuació urbanística.

3. S'acompanyarà a la memòria els corresponents plànols de la delimitació, a escala adequada.

4. La seva tramitació se cenyeix a la que estableixi la llei per als instruments de gestió urbanística.

5. Els projectes de delimitació poligonal podran ésser formulats per la iniciativa pública o la privada. En aquest darrer cas, l'Ajuntament de Viladrau podrà denegar, de forma motivada, la tramitació del procediment si considera invàlides les justificacions a què es refereixen els punts a) i b) de l'apartat 2.

6. Si el projecte de delimitació poligonal incorpora modificacions del sistema d'actuació, de la totalitat o part de l'àmbit que afecti, haurà de complir les determinacions que fixa l'article 27.

Article 31. Sistemes d'actuació

1. Els sistemes d'actuació, mitjançant els quals hauran d'executar-se els polígons d'actuació urbanística que es preveuen en el marc d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, són els que estableix la Llei d'urbanisme, en les seves respectives modalitats.

2. El sistema d'actuació aplicable a cada polígon d'actuació urbanística concret és el que estableixi la seva regulació detallada o fitxa.

Article 32. Modificació del sistema d'actuació

1. Podrà modificar-se el sistema d'actuació que prevegi el planejament urbanístic general o derivat per a qualsevol polígon d'actuació urbanística, sempre que concorrin circumstàncies de necessitat o conveniència que ho acreditin i no es produeixi lesió dels interessos públics.

2. No serà necessària l'acreditació de les anteriors circumstàncies de necessitat per a canviar les modalitats de compensació bàsica, o compensació per concertació a cooperació, quan s'hagin esgotat els terminis fixats pel planejament per a l'execució urbanística.

3. La tramitació se cenyeix a la que estableixi la Llei d'urbanisme per als instruments de gestió urbanística.

4. La modificació podrà dur-se a terme directament per l'Ajuntament de Viladrau, sens perjudici de que pugui ésser instada per la iniciativa privada.

5. Les sol·licituds de modificació formulades per la iniciativa privada hauran d'acreditar la concurrència de les circumstàncies que s'estableixen a l'apartat 1, si bé, l'apreciació de les mateixes correspondrà, en última instància, a l'Ajuntament de Viladrau, que podrà denegar, de forma motivada, la tramitació del procediment.

Article 33. Condició d'Administració Urbanística Actuant

L'Ajuntament de Viladrau ostentarà la condició d'administració urbanística actuant, per a tots els polígons d'actuació urbanística que es defineixin en el marc del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Resten exclosos de l'anterior determinació els sectors de planejament definits pels plans directors o plans especials intermunicipals quan, d'acord amb la Llei, designin directament l'administració urbanística actuant.

Article 34. Execució de sistemes urbanístics

L'execució dels sistemes urbanístics es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o llurs instruments de desenvolupament siguin suficientment detallades. En cas contrari, caldrà la tramitació prèvia d'un Pla especial que es redacti amb aquesta finalitat.

Article 35. Obtenció del sòl

1. Els sòls que el planejament urbanístic reservi per a sistemes urbanístics locals o generals i que hagin estat inclosos en sectors de Pla parcial urbanístic o de Pla de millora urbana, o en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, s'obtenen per cessió obligatòria i gratuïta, mitjançant l'aprovació del projecte de reparcel·lació, en aquest sistema d'actuació.

2. Altrament, els sòls urbans destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a l'ampliació del mateix, a què es refereix l'article 44.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'obtindran mitjançant cessió gratuïta operada en escriptura pública o document administratiu.
3. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics no inclosos en un polígon o sector, però vinculats a sectors o a polígons d'actuació urbanística, s'obtenen per mitjà de la reparcel·lació en els termes de l'article 133.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 36. Ocupació directa del sòl

En els casos de sectors o polígons d'actuació urbanística, per als quals s'hagi establert el sistema de reparcel·lació, l'administració actuant podrà obtenir anticipadament i posar a disposició de la persona beneficiària que escaigui, els terrenys que el planejament urbanístic reservi per a qualsevol tipus de sistema urbanístic, mitjançant l'ocupació directa que preveu la legislació urbanística. La tramitació i requisits per al seu exercici seran, així mateix, els que estableixi l'esmentada legislació.

Article 37. Expropiació del sòl

L'afectació de qualsevol terreny a sistemes urbanístics locals o generals, quan aquest no es trobi inclòs en un sector o polígon d'actuació sotmès al sistema de reparcel·lació, implica la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis afectats, essent aplicable allò que disposa la legislació en matèria d'expropiació forçosa per a la seva obtenció, com a mecanisme de gestió urbanística aïllada de les previsions del planejament urbanístic.

Article 38. Execució de l'obra

Les obres d'urbanització que, segons la legislació d'urbanisme i el planejament urbanístic, siguin imputables als propietaris del sòl, s'executaran materialment dins els terminis que fixi el planejament urbanístic i segons el detall establert en el projecte d'urbanització.

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN ELS DRETS D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 39. Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o d'utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres previstos a la legislació d'urbanisme i en el planejament general, i específicament els següents:
   a) Els moviments de terres i les esplanacions dels terrenys.
   b) Les parcel·lacions urbanístiques.
   c) La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial.
   d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
   e) El canvi dels edificis a un ús residencial.
   f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
   g) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
   h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a 1,00 m d'alçada.
   i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
   j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
   k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
   l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
   m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
   n) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes publiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.
2. També estan subjectes a llicència urbanística prèvia:
   a) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
   b) Els usos i les obres provisionals.
   c) Els actes relacionats en l'apartat 3 d'aquest mateix article, excepte els de la lletra g), que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat.
3. Estan subjectes a comunicació prèvia:
   a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre l'ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
   b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
   c) Fer el canvi d'us dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
   d) La construcció o instal·lació de murs i tanques.
   e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
   f) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
   g) Els actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica, o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

Article 40. Actes no subjectes a llicència urbanística o comunicació prèvia

No estan subjectes a intervenció, mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia:

1. Les obres d'urbanització incloses en els plans urbanístics o els projectes d'urbanització.
2. Les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de reparcel·lació.
3. Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.
4. En sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat:
   a) Els moviments de terra, explanació de terrenys, obertura, pavimentació o modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva, que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
   b) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic, i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Article 41. Llicència de moviments de terra i d'esplanacions de terrenys

1. Els moviments de terres s'hauran de justificar, seran els mínims imprescindibles, s'adaptaran a la topografia de l'entorn immediat a l'àrea afectada i s'acompanyaran d'actuacions d'integració a l'entorn.
2. Les llicències de parcel·lació s'atorgaran d'acord amb les determinacions dels articles 191 a 196 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i 22 al 28 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.
3. Les obres a que es refereix la llicència s'executaran sota la direcció d'un tècnic titulat que assumirà, expressament, la funció de cuidar el correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.
4. La documentació inclourà un plànol topogràfic, a escala 1/500, amb indicació detallada de les cotes altimètriques, abans i després dels treballs pretesos, edificació i arbrat existent, característiques dels terrenys i informació de les finques o edificacions veïnes que puguin resultar afectades per les obres.

Article 42. Llicències de parcel·lació urbanística

1. Resta subjecte a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en dues o més finques independents.
2. Les llicències de parcel·lació s'atorgaran d'acord amb les determinacions dels articles 191 a 196 de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i del 22 al 28 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
3. La documentació a presentar conjuntament amb la sol·licitud de llicència inclourà, amb les especificitats prescrites en l'art. 28 del RLUC, la següent documentació:
   - Memòria justificativa que comprengui la finalitat o ús a que es pretengui destinar les finques resultants.
   - Proforma del document públic o privat.
   - Plànol de situació.
   - Plànol parcel·lari de la finca esmentada.
   - Superposició del plànol parcel·lari al de qualificacions urbanístiques.
   - Fitxes descriptives dels lots resultants.

Article 43. Llicències de construcció d'edificis de nova planta, i la intervenció en els edificis ja existents que, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic

La sol·licitud de llicències d'obres de nova planta o d'intervenció en els edificis existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial, s'acompanyarà del dit projecte, que contindrà les dades necessàries per a què amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres, la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl.

El projecte estarà integrat, com a mínim, pels documents i continguts establerts pel *Codi Tècnic de l'Edificació* i, si és el cas, pels següents:

- Per a edificis en els que hagin d´exercir-se activitats industrials, caldrà que se´n consigni la categoria i situació.
- Plànol d'emplaçament, a escala 1/500, en el qual s'expressi, clarament, la situació de la finca en relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la mansana en el que estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de la mansana, cas que estigui previst.
- Plànol topogràfic, sempre que el pendent màxim de la parcel·la excedeixi d'un 10 %, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància màxima d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent.
- Quan es tracti d'obres d'ampliació o reforma, s'inclourà planta i secció en les que es grafiarà, amb traç negre, el que es conservi o romangui, amb traç groc, el que ha de desaparèixer, i amb traç roig, la nova obra.
- Fotografies de la finca i les confrontants.
- Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i caudals necessaris en cadascun d'aquests serveis.

Article 44. Llicències de primera utilització i ocupació parcial dels edificis

La documentació a presentar serà la mateixa que per les llicències de primera utilització i ocupació dels edificis, però referida a la part objecte d'aquest tràmit, acompanyada de la documentació escrita i gràfica que indiqui els accessos a la part que es posa en servei i les mesures a adoptar per garantir la seguretat dels usuaris, respecte a l'acabament de la resta de l'obra.

Article 45. Llicències de canvi d'ús d'edificis a un ús residencial

Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús d'un edifici a ús residencial, s'acompanyaran els documents següents:

- Memòria justificativa del nou ús amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent.
- Plànol d'emplaçament a escala 1/1.000, amb indicacions suficients respecte a les vies públiques i finques de l'entorn.

Quan porti aparellada la realització d'obres de nova construcció, d'ampliació, reforma, modificació o demolició parcial de la construcció existent, caldrà que la sol·licitud de llicència vagi acompanyada del projecte tècnic o de la documentació relativa a la intervenció que es pretén, independentment de si, cas de no existir el canvi d'ús, li correspongués llicència urbanística prèvia o comunicació prèvia.

Article 46. Llicència d'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres

S'atendran, pel que es refereix a la documentació a presentar, a allò que pugui establir la legislació sectorial específica, però en tot cas inclouran:

- Plànol de situació a escala 1/5.000 i d'emplaçament a escala 1/500 o 1/1.000, segons el cas.
- Establiment del l'àmbit a excavar i el termini de la concessió o autorització administrativa de l'administració competent.
- Projecte de condicionament d'accessos.
- Estudi de mobilitat generada.
- Projecte de restauració.

Article 47. Llicència de tala de masses arbòries, vegetació arbustiva

1. Amb la sol·licitud de llicència s'aportarà plànol de situació de la finca i memòria justificativa del motiu de la tallada, la qual podrà ser presa en consideració, o no, per part de l´Ajuntament.
2. En els sòls qualificats de sistemes Generals o Locals es denegarà la llicència de tala, en tots els supòsits, mentre no s'executin els mateixos.

Article 48. Llicència d'obertura, pavimentació o modificació de camins rurals

La documentació a presentar inclourà com a mínim:

a) Acreditació de la titularitat del camí.
b) Projecte tècnic amb:
   - Memòria descriptiva i justificativa de l'actuació i de la solució tècnica adoptada.

- Plànols de situació, topogràfic amb arbrat existent afectat, planta i secció longitudinal i transversal.
- Fotografies del camí actual i/o dels terrenys pels que hom pretén realitzar el traçat nou.

Article 49. Llicències d'obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de llicencia d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:
2. El projecte tècnic, integrat, com a mínim, pels següents documents:
   a) Memòria descriptiva i justificativa de les característiques de l'obra o servei a executar, amb detall dels càlculs justificatius si és el cas, els materials a utilitzar i la seva disposició i condicions.
   b) Plànol de situació i emplaçament de les obres i instal·lacions.
   c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiquin els elements construïts i arbrat existents.
   d) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
   e) Pressupostos detallats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es composaran d'amidaments, quadres de preus i pressupostos generals de contractació..
   f) Plec de condicions tècniques que regiran en la realització de les obres, i pla de treball que permeti conèixer les possibles afectacions funcionals de la via pública.
3. L'Ajuntament de Viladrau podrà fer introduir, mitjançant acord respecte a informe previ a l'atorgament de la llicència, modificacions en el projecte presentat per tal de requerir qualitats mínimes o criteris de disseny o de materials en l'espai públic.

Article 50. Llicència d'instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents

1. En relació a la condició de prefabricades, les llicències s'atorgaran atenent a l'establert per a obres de nova planta.
2. En relació a la condició de provisionals, si és el cas, les llicències s'atorgaran atenent a l'establert per a llicències amb aquesta condició.

Article 51. Llicències d'instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars i de col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions

1. Les instal·lacions referides, que formin part d'una nova construcció, podran estar incorporades al projecte corresponent, i de no ser així o tractar-se d'instal·lacions en edificació existent seran objecte de llicència especifica.
2. Les instal·lacions de companyies de serveis en sòl urbà estan subjectes a llicència urbanística prèvia, i la seva implantació a les normes urbanístiques de l'àmbit que correspongui, independentment de les condicions que la legislació sectorial els imposi, llevat que formin part d'un projecte d'urbanització parcial o complet.
3. Les instal·lacions de les companyies de serveis en sòl urbanitzable que no formin part d'un projecte d'urbanització aprovat, s'atorgaran amb el caràcter de provisionals.
4. Les instal·lacions de les companyies de serveis en sòl no urbanitzable estaran subjectes a les normes que s'estableixen, per a aquest sòl, en el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, a més, entre la documentació a presentar amb la sol·licitud de la llicència urbanística s'hi contindrà la que fa referència a l'impacte ambiental, a la vegetació arbòria afectada, a l'impacte paisatgístic derivat, a l'obertura d'accessos per a fer les obres d'instal·lació i a quins d'aquests hagin de romandre posteriorment.

Article 52. Llicències d'intervenció amb béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial, cultural o urbanística

La sol·licitud de llicència, a més de la documentació que li escaigui de la que es relaciona en l'article 43, s'acompanyarà d'informe, o informes, de les administracions amb competències concurrents que siguin preceptius.

Article 53. Llicències d'usos i d'obres de caràcter provisional

1. Es pot autoritzar atorgar al sòl usos provisionals i fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibides per la legislació urbanística o sectorial, ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estiguin afectats per

sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.

2. Les obres i usos de caràcter provisional que poden ésser autoritzades en virtut d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es defineixen a l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sens perjudici de les prohibicions addicionals que pugui establir la normativa i instruments esmentats al paràgraf anterior.
3. L'autorització d'usos i obres de caràcter provisional se sol·licitarà i tramitarà d'acord amb el procediment i documentació prescrits a l'article 65 i següents del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i es limitaran als usos i obres imprescindibles per a complir amb la seva finalitat.
4. Podrà subjectar-se l'autorització d'usos i obres provisionals al termini màxim que s'estimi procedent en cada cas.
5. Procedirà el cessament dels usos i el desmuntatge o enderrocament de les instal·lacions i obres a càrrec de la persona titular i sense dret a indemnització, quan ho acordi l'ajuntament, pels següents motius:
   a) Per haver transcorregut el termini màxim fixat en l'autorització.
   b) Per tal d'executar les determinacions del planejament, hagi transcorregut o no el referit termini màxim en cas que s'hagués fixat.
   c) Per haver-se acordat deixar sense efectes l'autorització, per raó d'incompliment de qualsevol dels compromisos i requisits previstos en l'atorgament.

Article 54. Llicències en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat

Les llicències en sòl no urbanitzable i les llicències en sòl urbanitzable no delimitat, per assimilació, es regulen en l'article 69 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 55. Actes subjectes a comunicació prèvia

1. Els actes subjectes a comunicació prèvia hauran de posar-se en coneixement de l'ajuntament, acompanyant l'escrit amb la mateixa documentació que es requeriria per a l'obtenció de llicència prèvia, si bé el tràmit i les condicions de l'execució seran les que corresponen, segons la legislació de procediment administratiu i la urbanística aplicable.
2. Resten subjectes a comunicació prèvia els actes relacionats a l'apartat 3 de l'article 39.

Article 56. Comunicació prèvia de construccions i instal·lacions que no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic

Amb la comunicació prèvia de llicències d'obres de nova planta i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions d'intervenció d'edificis existents, que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació no requereixin de projecte tècnic, s'acompanyarà la documentació tècnica suficient per al correcte coneixement i comprensió de les mateixes, que contindrà les dades necessàries per a què amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres, de les que se'n fa la notificació, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl i pugui comprovar-se que es corresponen amb les que s'executen o s'han executat.

Article 57. Comunicació prèvia de primera utilització i d'ocupació dels edificis

La documentació a adjuntar a la comunicació prèvia de primera utilització i d'ocupació dels edificis serà, com a mínim:

- El certificat de final d'obra, emès pel tècnic director de l'execució, i d'habitabilitat, si s'escau.
- Els plànols del projecte que continguin informació gràfica respecte a elements de l'obra executada que hagin sofert modificació, i que expressin amb claredat els aspectes modificats.

Article 58. Comunicació prèvia de canvi d'ús dels edificis i de les instal·lacions, excepte a ús residencial

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús del sòl o de l'edificació, quan no requereixi la realització d'obres de nova construcció, d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els documents següents:
   - Memòria justificativa del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent.
   - Plànol d'emplaçament a escala 1/1.000 amb indicacions suficients respecte a les vies públiques i finques de l'entorn.
   - Quan es tracti de canvi d'ús d'edificació, certificació emesa per tècnic competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció del mateix.

2. Quan porti aparellada la realització d'obres de nova construcció, d'ampliació o de reforma, caldrà que la sol·licitud de llicència vagi acompanyada o incorpori la sol·licitud de la llicència, o la comunicació prèvia, de les dites obres, i que s'atenguin les prescripcions establertes per a al cas.

Article 59. Comunicació prèvia de construcció o instal·lació de murs i tanques

1. El tancament de parcel·les, finques o part de les mateixes, s'ajustarà, pel que es refereix a materials, dimensions i altres característiques, a normes urbanístiques específiques establertes per a cada classe de sòl o qualificació urbanística.
2. Les tanques que es realitzin en el sòl urbà es contindran en el corresponent projecte d'edificació de la parcel·la, o seran objecte de comunicació prèvia específica.
3. En sòl urbanitzable tindran el caràcter de provisional i, per tant, hauran de ser objecte de llicència urbanística. Si té Pla parcial urbanístic aprovat, hauran d'ajustar-se a les alineacions previstes per als sòls destinats a l'edificació privada, per la qual cosa haurà de justificar-se gràficament aquesta adequació.

Article 60. Atorgament de llicències urbanístiques

1. Les llicències a què es refereixen els articles anteriors són exigibles amb independència de la condició del sol·licitant, sigui un particular o una administració pública, sens perjudici de les excepcions que prevegi la Llei d'urbanisme.
2. Les llicències urbanístiques hauran de donar compliment a la legislació urbanística, al planejament urbanístic i a les ordenances municipals.

   En conseqüència, només podran atorgar-se les llicències que responguin a les finalitats de la normativa administrativa, urbanística i sectorial que regeixi en el moment del seu atorgament, que no siguin prohibides, segons el règim del sòl del terreny de què es tracti, i que respectin tots els paràmetres, requisits i condicions que imposi la qualificació urbanística corresponent. Tot, sens perjudici de les esmenes, condicions, compromisos exigibles i mesures correctores, que puguin acordar-se en cada cas.
3. Les llicències s'atorguen sens perjudici de les altres autoritzacions administratives que siguin exigibles. En el supòsit d'actes que comporten l'execució d'obres, que requereixin altres autoritzacions administratives en concurrència amb la llicència urbanística preceptiva, no es pot atorgar aquesta llicència mentre no hagin estat concedides aquelles altres autoritzacions.
4. Es poden autoritzar diversos actes que hi són subjectes mitjançant l'atorgament d'una única llicència urbanística.
5. Es poden autoritzar obres i usos de caràcter provisional en aquells casos i situacions i per aquells usos que es regulen en l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i atenent-se al procediment establert per l'article 54 del mateix.
6. L'ajuntament establirà, en els tipus de llicències que hi resulti escaient, l'obligació de dipositar els residus en dipòsits acreditats i autoritzats per al seu tractament i l'obligació de reparar els desperfectes que, en el decurs de les obres, s'hagin pogut ocasionar als elements públics d'urbanització o de xarxa viària, inclosos camins públics, si és el cas.

   A tal efecte podrà establir els dipòsits de garantia que estimi adequats.
7. Les llicències urbanístiques i notificacions prèvies s'atorguen salvant el dret de propietat i sens perjudici de tercers, no podent ésser invocades pels seus titulars, a l'efecte d'eximir o minorar responsabilitats de tota índole en què puguin incórrer en l'execució de l'actuació emparada per la llicència.

SECCIÓ II. INTERVENCIÓ EN LES DISTINTES CLASSES DE SÒL

Subsecció I. En Sòl Urbà

Article 61. Requeriments per assolir la condició de solar

1. Els sòls urbans amb qualificació urbanística apta per a l'edificació, tindran la condició de solar i seran, per tant, susceptibles de llicència immediata, sempre i quan no es trobin pendents dels deures de cessió obligatòria i gratuïta de terrenys, en el sentit que estableix la Llegislació d'urbanisme, no es trobin inclosos dins de polígons d'actuació

pendents d'executar i, en tot cas, compleixin amb les condicions d'urbanització que imposi el projecte d'urbanització o, en el seu defecte, totes les següents:

a) Comptin amb una xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.

b) Disposin de sistemes d'abastament d'aigua i de sanejament.

c) Disposin de subministrament d'energia elèctrica.

d) Que tingui assenyalades alineacions i rasants.

2. Els serveis urbanístics enunciats en els punts a), b) i c) de l'apartat anterior han de tenir, a més, les característiques adequades per a servir a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

   Les ordenances municipals establiran el condicionament de l'atorgament de la llicència de primera ocupació a l'efectiva pavimentació i acabat de la vorera, segons el projecte que correspongui.

Article 62. Simultaneïtat entre les obres d'urbanització i les d'edificació

1. Els sòls que no es trobin pendents de cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys o no es trobin inclosos en polígons d'actuació urbanística pendents d'executar, podran obtenir llicència d'edificació de manera simultània a l'execució de les obres d'urbanització que s'hi defineixen, sempre que:

   a) Estiguin realitzades les obres relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i, en el seu cas, les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals.

   b) Estiguin compactats i anivellats els terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

   c) Que la persona interessada no podrà utilitzar l'edificació fins l'acabament de les obres d'urbanització, que atorguin als terrenys la condició de solar, d'acord amb l'article anterior, i haurà de fer constar aquesta circumstància en les transmissions de la propietat i en les cessions d'ús de tota o part de l'edificació, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.

   d) Que la persona interessada presti aval en la quantia corresponent al 100 % de l'import d'obres d'urbanització que restin per satisfer per part de la parcel·la de que es tracti, acreditant-ho degudament en la mateixa sol·licitud. Aquest aval no inclou la fiança que pugui ésser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

2. En el cas dels sòls urbans consolidats, al quals només manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solar, es podrà prescindir dels requisits a) i b) de l'apartat anterior, sempre que sigui possible executar de forma aïllada les obres d'urbanització pendents.

   Si no és possible l'execució aïllada per mancar trams d'urbanització que impedeixen l'enllaç dels serveis urbanístics amb la corresponent xarxa local, caldrà subjectar-se a les regles de l'article 66.

3. En tots els altres casos que s'entenguin compresos en el primer paràgraf de l'apartat 1, podrà prescindir-se dels requisits a) i b) del primer apartat, si així ho autoritza l'ajuntament per entendre les obres d'edificació compatibles amb les d'urbanització.

4. Per tal que sigui executiva la llicència d'obres, caldrà acreditar-ne la inscripció de les condicions d'atorgament i, especialment, el compromís assumit a la lletra c) del punt 1 al Registre de la Propietat.

5. Les ordenances municipals establiran el condicionament de l'atorgament de la llicència de primera ocupació fins que es verifiqui el compliment d'aquelles condicions i compromisos.

6. L'incompliment dels compromisos comporta la pèrdua de la fiança constituïda i fonamenta, si escau, l'adopció de les mesures adients per impedir els usos de l'edificació, fins l'adequació de les obres a les condicions de la llicència d'edificació, sens perjudici de l'execució subsidiària i de la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

Article 63. Sòl urbà consolidat

1. Els sòls urbans consolidats en què, de conformitat amb la legislació d'urbanisme i el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, concorrin les condicions per a considerar-se solar, seran susceptibles de llicència d'edificació immediata, d'acord amb les condicions i paràmetres fixats a la normativa urbanística.

2. En els sòls urbans consolidats en què no concorrin les condicions per a considerar-se solar, per trobar-se pendent de completar la urbanització en els termes que defineix aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, caldrà concloure i, en el seu cas, haver lliurat l'obra urbanitzadora que escaigui a l'Ajuntament de Viladrau, prèviament a la concessió de l'oportuna llicència urbanística, sens perjudici d'allò establert a l'article anterior.

Article 64. Sòl urbà no consolidat

1. En sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística, o bé amb Pla de Millora Urbana aprovat i executiu, restarà suspès l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial fins que no hagi esdevingut ferma en via administrativa l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o taxació conjunta, segons correspongui, i s'hagin executat les obres d'urbanització, llevat dels casos en què sigui d'aplicació el procediment d'execució simultània d'obres d'edificació i urbanització.
2. En el sòl urbà no consolidat inclòs en un sector de Pla de Millora Urbana pendent de desenvolupar, no es podran atorgar llicències d'edificació ni d'activitats sinó a partir del moment en què s'hagi desenvolupat el planejament derivat i executat de conformitat amb el què estableix l'apartat anterior.
3. L'edificació del sòl urbà no consolidat, no inclòs en polígons d'actuació urbanística, que tingui aquesta consideració per trobar-se subjecte a la cessió gratuïta de terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via, sistema de comunicació o ampliacions de les mateixes, per tal que pugui adquirir la condició de solar, requerirà el previ compliment d'aquest deure, que es durà a terme en la forma detallada a l'article següent.

   A més del deure definit a l'anterior paràgraf serà necessari urbanitzar el sòl, d'acord amb les condicions establertes en el planejament.

Article 65. Cessió obligatòria i gratuïta de sòls destinats a vial, en parcel·les no incloses en cap àmbit d'actuació urbanística

1. En cas que existeixin dubtes sobre la porció de sòl que, de conformitat amb la legislació d'urbanisme, calgui cedir obligatòria i gratuïtament per tal que un determinat terreny adquireixi la condició de solar, podrà formular-se la pertinent consulta a l'Ajuntament de Viladrau, per la via de l'informe previ.
2. Si per adquirir la condició de solar és necessària la urbanització de sòls que no són de titularitat de la persona interessada, caldrà efectuar-ne la prèvia cessió a favor de l'Ajuntament.

   En el cas anterior, i a manca d'acord entre els propietaris per a la cessió dels terrenys afectats, qualsevol persona interessada podrà formular un projecte de delimitació poligonal, en els termes establerts a l'article 30, que abastarà els terrenys destinats a vialitat i les parcel·les que hagin d'adquirir la condició de solar, als efectes d'articular les cessions pertinents i compensar, en el seu cas, les desproporcions entre aquestes i l'aprofitament urbanístic resultant per a cada propietari.

Article 66. Condicions d'urbanització per a l'edificació de sòls urbans no inclosos en polígons d'actuació

1. Les condicions i abast concret de les obres d'urbanització de carrers i vies de comunicació necessàries, per tal que un determinat terreny adquireixi la condició de solar, podran sol·licitar-se a l'Ajuntament per la via de l'informe previ que regulen les ordenances municipals.
2. Les obres d'urbanització que resultin necessàries, per tal que diversos terrenys adquireixin la condició de solar, hauran de costejar-se pels seus propietaris, proporcionalment a l'aprofitament urbanístic que els correspongui.
3. Si de conformitat amb l'establert al punt primer el propietari interessat ha d'executar més urbanització de la que li correspondria, d'acord amb la seva participació proporcional, l'Ajuntament exigirà el pagament al titular de la finca que correspongui en el moment que aquest decideixi completar la part restant d'urbanització o, en els seu cas, d'edificar la seva finca. L'import així satisfet es rescabalarà al propietari que l'hagués avançat.

   El pagament de l'expressat import serà condició per a l'atorgament de les llicències esmentades al paràgraf anterior, fent-se constar aquesta circumstància en els certificats d'aprofitament urbanístic que s'expedeixin en relació a les finques pendents de completar la urbanització.

Subsecció II. En Sòl Urbanitzable

Article 67. Sòl urbanitzable delimitat

1. En sòl urbanitzable delimitat, amb Pla parcial urbanístic aprovat i executiu, restarà suspès l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes, establertes per la legislació sectorial, fins que no hagi esdevingut ferma en via administrativa l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o taxació conjunta, segons correspongui, i s'hagin lliurat a l'Ajuntament de Viladrau les obres d'urbanització, llevat dels casos en què sigui d'aplicació el procediment d'execució simultània d'obres d'edificació i urbanització.
2. En el sòl urbanitzable inclòs en un sector de Pla parcial urbanístic pendent de desenvolupar, no es podran atorgar llicències d'edificació ni d'activitats, sinó a partir del moment en què s'hagi desenvolupat el planejament derivat, i executat, de conformitat amb el què estableix l'apartat anterior.
3. No obstant l'establert al punt anterior, podran atorgar-se autoritzacions d'ús provisional del sòl, d'acord amb les condicions que fixa l'article 53.

Article 68. Simultaneïtat entre les obres d'urbanització i les d'edificació

En els sectors de Pla parcial urbanístic, amb projecte de reparcel·lació, que hagi guanyat fermesa en via administrativa, podran realitzar-s'hi obres d'urbanització de forma simultània a les d'edificació, amb els requisits i condicions que es fixen als apartats 1, 3, 4 i 5 de l'article 62.

Subsecció III. En Sòl no Urbanitzable

Article 69. Llicències en sòl no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat les llicències urbanístiques se subjectaran a les determinacions contingudes en el Capítol de Regulació del Sòl no urbanitzable, sens perjudici de les condicions, documentació i procediments establerts en la legislació urbanística i sectorial vigent.
2. El sòl no urbanitzable pot ser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a activitats o a equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A tal efecte, les activitats o usos d'interès públic i els procediments a seguir són els determinats pels articles 47 i 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. L'article 48 és, també, d'aplicació per a determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable, especificats en l'article 49 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Així mateix, podran ser objecte de llicència urbanística les actuacions que es regulen en el catàleg del "*Patrimoni arquitectònic i cultural*" i en el "*Catàleg de masies, cases i altres construccions rurals*", per a la reconstrucció o rehabilitació del patrimoni rural construït, a efectes de la seva preservació i recuperació per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials, d'acord amb el que s'estableix en els articles 47 i 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
5. En les llicències en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat s'aplicaran les directrius determinades en l'article 51 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

SECCIÓ III. LLICÈNCIES EN ELS SÒLS QUALIFICATS DE SISTEMES URBANÍSTICS

Article 70. Disposicions generals

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats que puguin situar-se, d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
2. L'Ajuntament sol·licitarà als òrgans competents, prèviament a l'atorgament de la llicència, l'emissió del preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, seran vinculants.

3. Les instal·lacions, obres o usos pels que se sol·liciti llicència hauran d'adaptar-se als plans d'ordenació o d'usos, i a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
4. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, avaluar-ne els seus efectes i, en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.
5. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn, respecte els efectes nocius o perjudicials pel medi ambient.
6. Els projectes aprovats per l'Ajuntament per obres ordinàries i actuacions promogudes pel mateix estaran subjectes a la present normativa urbanística, encara que no precisaran llicència municipal.

Article 71. Autoritzacions d'ús i obra provisional en sistemes urbanístics ja adquirits per l'administració

Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'Administració pública poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

SECCIÓ IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN LES CONSTRUCCIONS I ACTIVITATS EN SUPÒSITS DE DISCONFORMITAT O FORA D'ORDENACIÓ

Article 72. Execució en supòsits d'edificis o usos en situació de fora d'ordenació

1. En les construccions i usos que per raó de l'aprovació del planejament urbanístic quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderroc o cessament, s'aplicarà el règim jurídic especial d'atorgament de llicències, que es preveu a la Disposició transitòria primera relativa a la situació urbanística de fora d'ordenació.
2. Per tal que s'entengui produïda la subjecció a expropiació a què es refereix l'apartat 1 del present article, caldrà que el planejament hagi establert el sistema d'actuació d'expropiació per a la seva execució.
3. Per tal que s'entengui produïda la subjecció a cessió obligatòria i gratuïta a què es refereix l'apartat 1 del present article, caldrà que l'esmentada construcció quedi afectada total o parcialment per qualsevol sistema urbanístic inclòs dins un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà, o dins un sector de planejament derivat ja desenvolupat i executiu.

   Si la construcció està afectada parcialment per una nova alineació de vial, subjecta a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplicarà el règim que estableix l'article següent.
4. Per tal que s'entengui produïda la subjecció d'una construcció o edificació a l'enderroc, a què es refereix l'apartat 1 del present article, caldrà que s'estableixi expressament aquesta previsió en el planejament, sens perjudici de fixar la fórmula urbanística a seguir per a compensar el dret del titular o, altrament, de l'expressió del fonament pel qual no sigui procedent dita compensació.
5. L'ús preexistent al present POUM, o instruments de desenvolupament d'aquest, que sigui incompatible amb règim d'usos que aquest fixi, només es considerarà en situació de fora d'ordenació quan l'instrument de planejament urbanístic el subjecti a cessament de forma expressa.
6. En cap cas les obres que s'autoritzin en construccions i usos fora d'ordenació comportaran l'augment del valor d'expropiació.

   Aquesta circumstància haurà d'ésser objecte d'anotació al Registre de la Propietat en concedir-se la llicència.

Article 73. Execució en supòsits d'edificis o usos en situació de volum disconforme

En qualsevol altre supòsit de disconformitat en què no es verifiquin cap de les premisses anteriors serà aplicable el règim jurídic especial d'atorgament de llicències que s'estableix a la Disposició transitòria segona, relativa a la situació de volum disconforme.

Article 74. Abast dels règims de disconformitat o fora d'ordenació, en els supòsits d'afectació parcial

1. Les situacions de volum disconforme d'edificacions o instal·lacions afecten al règim d'obres i usos de la total parcel·la on s'insereixen.
2. L'anterior regla no serà d'aplicació en els casos en què la parcel·la sigui susceptible de segregació o divisió, d'acord amb els paràmetres i requisits que estableix el POUM.

TÍTOL SEGON. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPÍTOL I. REGULACIÓ DELS USOS

SECCIÓ I. DISPOSICIONS SOBRE USOS

Article 75. Definició i bases de la regulació

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els usos a que poden ser destinats el sòl i les edificacions, de forma detallada o genèrica, segons la classe de sòl.
2. En sòl urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal assigna, de forma detallada, els usos per a cada zona i els usos a que resta afectat cada sistema.
3. En sòl urbanitzable delimitat, i en sòl urbà no consolidat subjecte a un pla de millora urbana, el Pla d'ordenació urbanística municipal assenyala l'ús principal de cada sector i, si és el cas, els usos compatibles, podent fixar la proporció admissible d'aquests darrers.
4. En sòl no urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal regula, de forma detallada, els usos admesos a cada zona a que resta afectat cada sistema.
5. A l'article 78 d'aquestes Normes s'enumeren i defineixen els usos a què es poden destinar els terrenys i les edificacions del municipi, ja siguin en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable.

   Complementàriament i atesa la seva significació, en el marc d'aquestes normes es regulen de forma específica els usos residencial o d'habitatge, d'aparcament o estacionament, terciari, serveis tècnics, industrial, equipaments comunitaris, agrari o rural, extractiu, càmping i servei viari.

Article 76. Condicions de permissibilitat dels usos

1. Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones i subzones del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i del planejament derivat que el desenvolupi.
2. Són usos no permesos, aquells la implantació dels quals el planejament urbanístic no admet d'una forma expressa.
3. Els usos permesos podran ser principals, complementaris o compatibles.
   a) S'entén per ús principal el que defineix l'especificació d'un sector de planejament o la caracterització d'una zona.
   b) S'entén per ús complementari aquell que, essent distint del principal, necessàriament, ha d'incloure el planejament derivat que ordeni un sector de planejament, a més del principal.
   c) S'entén per ús compatible, aquell la implantació del qual no és susceptible d'entrar en conflicte amb l'ús principal.
4. Per a ser permesos, determinats usos requeriran l'establiment de mesures o de limitacions especifiques. Són els següents:
   a) Els usos condicionats, que són els que precisen certes limitacions pel que fa a les seves característiques.
   b) Els usos temporals, que són els establerts per un termini limitat en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.
   c) Els usos provisionals, que són els que per no necessitar obres i instal·lacions permanents i no dificultar el desplegament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, poden autoritzar-se amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 77. Desenvolupament de la regulació d'usos

Els usos admesos com a principals, complementaris i compatibles pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, poden ser sotmesos a restriccions, pel que fa a localització i característiques, pels següents instruments d'ordenació i regulació:

- Els plans parcials urbanístics.
- Els plans de millora urbana.
- Els plans especials urbanístics, tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable.
- Per les ordenances municipals.

Article 78. Classes d'usos

1. Per la seva naturalesa els usos poden ser:
   - Públics
   - Privats
   - Col·lectius
2. En raó de llur funció es distingeixen els següents usos:
   1. Habitatge, en les modalitat de:
      a) Unifamiliar
      b) Plurifamiliar
   2. Residencial, en les modalitat de:
      a) Allotjament temporal
      b) Allotjament comunitari
      c) Habitatges dotacionals
   3. Terciari, en les modalitat de:
      a) Comercial
      b) Oficines i serveis
      c) Restauració
      d) Recreatiu
   4. Docent
   5. Esportiu
   6. Cultural, social i religiós
   7. Sanitari-assistencial
   8. Espai lliure públic
   9. Industrial, en les modalitat de:
      a) Indústria
      b) Magatzem
      c) Taller
   10. Aparcament
   11. Agrari, en les modalitat de:
      a) Agrícola
      b) Forestal
      c) Pecuari
      d) Artesanal
   12. Càmping
   13. Serveis tècnics i ambientals
   14. Cementiri
   15. Extractiu

Article 79. Ús d'habitatge. Regulació

1. Ús d'habitatge és el que correspon a sòl i edificació destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les següents modalitats: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
   a) Habitatge unifamiliar: És el situat en parcel·la independent, amb accés propi o exclusiu, que pot tenir garatge propi. Segons el model d'ordenació pot ser alineat a vial entre mitgeres, aïllat, aparionat, arrenglerat, agrupat o amb volumetria específica.
   b) Habitatge plurifamiliar: És el situat en edifici que conté més d'un habitatge, amb elements comuns. Segons el model d'ordenació pot ser alineat a vial entre mitgeres, aïllat o amb volumetria específica.
2. És de compliment obligatori tot allò que s'estableix en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, o disposicions que el substitueixin, sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Article 80. Ús residencial. Regulació

És l'ús que correspon a sòl i edificació destinats a residencia ocasional o de pas, o a residencial col·lectiu i especialitzat. S'estableixen les següents modalitats: allotjament temporal per a transeünts, allotjament comunitari i habitatges dotacionals.

a) **Allotjament temporal**: Hotels, apartaments turístics, habitatges turístics, cases de colònies, cases rurals i similars.

- Hotels. Aquest ús es refereix a establiments que presten el servei en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents. Poden ser: hotels pròpiament dits, hotels apartament, hostals o pensions.
- Apartaments turístics: Són establiments que presten el servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus en la seva totalitat, com establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.
- Habitatges turístics: Són habitatges cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat.
- Cases rurals o de turisme rural: Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.

  El Catàleg de Masies i Cases Rurals estableix expressament la possibilitat de destinar determinats volums de les mateixes a les activitats d'establiment hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, i a les activitats de turisme rural. La no indicació de la possibilitat de destí de determinats volums a aquestes activitats, s'ha d'entendre com que no s'admet. Tal com estableix l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, no es permet l'establiment d'aquestes activitats en aquelles masies i cases rurals no incloses en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, amb l'excepció prevista en l'article 56.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les quatre modalitats anteriors s'atendran al que disposa la *Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya*, i el *Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic*, o normatives que els substitueixin.

Les condicions d'habitabilitat es regulen per les disposicions vigents en la matèria. El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions del *Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març,* i les d'aquestes Normes, si és el cas. En tot allò que correspongui, són d'aplicació les condicions d'habitabilitat establertes per als habitatges.

- Cases de colònies: Són instal·lacions destinades a donar allotjament a grups d'infants o de joves, participants en activitats educatives en el temps lliure, culturals i de lleure, d'acord amb la *Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a infants i joves,* amb el *Decret 140/2003, de 10 de juny, d'aprovació del Reglament d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves*, o normativa que els substitueixin.

b) **Allotjament comunitari**: Residències (d'estudiants, d'acolliment, etc.), allotjaments rurals per a treballadors temporers i similars. Es regularan per la legislació específica o sectorial corresponent.

c) **Habitatges dotacionals**: Són habitatges destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, justificades amb polítiques socials prèviament definides. Es regularan per la legislació específica o sectorial corresponent.

En totes les modalitats el tractament d'elements de seguretat, d'accessibilitat, instal·lacions, aïllaments, ventilació i dimensions mínimes han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes normes. En tot allò que correspongui són d'aplicació les condicions d'habitabilitat establerta pels habitatges.

Article 81. Ús terciari. Regulació

És l'ús que correspon a sòl i edificació destinats a activitats econòmiques terciàries. S'estableixen les següents modalitats: comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.

1. **Comercial**

   L'ús comercial està regulat per la legislació sectorial específica, i aquestes normes es remeten a la que sigui vigent en cada moment.

   D'acord amb la legislació sectorial actualment vigent, Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica:

- S'entén per:

  a) Establiment comercial: El local, construcció, instal·lació o espai cobert, o no, en el qual es desenvolupi activitat comercial, ja sigui de manera continuada, periòdica o ocasional, amb intervenció de personal o mitjans automàtics. Resten exclosos d'aquesta consideració els espais en via pública en què es realitzin mercats ambulants, periòdics o ocasionals.

     Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar segons la seva superfície.

  b) Establiment col·lectiu: És l'integrat per un conjunt d'establiments que duen a terme activitats comercials diferents, situats en un mateix edifici o espai comercial.

     S'entén que dos o més establiments comparteixen un mateix espai comercial si es dona qualsevol de les circumstàncies següents: accés comú des de la via pública, aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent, serveis comuns per als comerciants o per als clients, denominació o existència d'una imatge comuna.

     Poden ser: centre comercial, galeria comercial, mercat municipal o recinte comercial.

- Els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

  Classificació per categoria d'establiment:

  a) Per raó de la superfície de venda
     - Petit establiment comercial (PEC): establiment, individual o col·lectiu, amb una superfície de venda inferior a 800 m^2.
     - Mitjà establiment comercial (MEC): establiment, individual o col·lectiu, amb una superfície de venda igual o superior a 800 m^2, i inferior a 1.300 m^2.
     - Gran establiment comercial (GEC): establiment, individual o col·lectiu, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m^2, i inferior a 2.500 m^2.

  b) Per raó de la singularitat de l'establiment:

     Establiment comercial singular (ECS): l'establiment de venda a l'engròs, l'establiment dedicat essencialment a la venda de carburants, automoció, altres vehicles i maquinària, materials per a la construcció, pirotècnia, centres de jardineria i vivers.

     L'establiment comercial singular es classifica, també, en petit (PEC), mitjà (MEC) i gran (GEC), d'acord amb els trams de superfície que estableix la lletra a).

Aquestes normes urbanístiques estableixen, a més, com a condicions a complir per part dels petits establiments comercials al detall, les següents:

- Els elements d'ús comú en els locals comercials es regeixen pels mínims que disposen aquestes normes per a l'ús d'habitatge. El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes normes.
- Han de disposar d'accés des de l'exterior, independent d'altres activitats quan aquestes corresponguin a hotels o habitatges.
- L'alçada mínima en qualsevol punt d'accés públic ha de ser de 2,50 m, i es pot reduir a 2,20 m en magatzems, serveis sanitaris i dependències que no siguin utilitzades permanentment pel personal o pel públic.
- Només és possible la implantació, en el municipi, de petits establiments comercials (PEC) no singulars, en sòl urbà, on l'ús residencial sigui el dominant, sense arribar a configurar un gran establiment comercial col·lectiu (GEC).

2. **Oficines i serveis**

Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius públics o privats, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars. En aquest sentit comprèn les oficines de l'administració pública, les institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

Les condicions d'habitabilitat que han de complir són:

a) Els elements d'ús comú en els locals d'oficines es regeixen pel mínims que és disposen per a l'ús d'habitatge. El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions del *Codi tècnic de l'edificació*.

b) L'alçada mínima dels locals és de 2,50 m, i es pot reduir a 2,20 m en magatzems, serveis sanitaris i dependències que no siguin utilitzades permanentment per personal o pel públic.

3. **Restauració**

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració, com són: restaurants, bars, cafeteries, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests usos vagin associats i siguin una part menor d'altres usos s'entendrà que estan adscrits als mateixos. Seria el cas, per exemple, del bar associat a hotel, a estació de carburant, o a establiment recreatiu.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

4. **Recreatiu**

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden, o no, generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Inclou els locals com: discoteques, bars-musicals, pubs, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir la *Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives*.

Article 82. Docent. Regulació

L'ús docent o educatiu comprèn els establiments dedicats a l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, d'idiomes, d'informàtica, d'arts plàstiques, de conducció o similars), i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari), que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Es regiran per la legislació específica, si és el cas, i en relació al tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes normes.

Quan l'ús educatiu necessiti instal·lacions de tipus industrial, les condicions d'instal·lació s'han de regular amb els criteris de la indústria urbana.

Article 83. Esportiu. Regulació

S'entén per ús esportiu les activitats o serveis, públics o privats, destinats a la pràctica de l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes, o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs, escoles de dansa, piscines i similars.

Article 84. Sòcio-cultural. Regulació

S'entén per ús sòcio-cultural les activitats relacionades amb activitats de tipus culturals i de relació social, que es vinculen amb la creació personal i artística, i les activitats associatives. S'hi inclouen, per tant, els centres d'associacions cíviques, polítiques o similars (les cases de cultura, els centres cívics i centres socials), i biblioteques, museus, sales d'art i d'exposició, ludoteques, teatres, cinemes, auditoris, sales de conferències, arxius i similars.

Article 85. Religiós. Regulació

L'ús religiós comprèn les activitats relacionades amb el culte religiós. Així s'hi inclouen les esglésies, els temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

Article 86. Sanitari-assistencial. Regulació

S'entén per ús sanitari-assistencial el corresponent al tractament o allotjament de malalts, ja sigui en establiments públics o privats. D'aquesta manera, comprèn: els hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultoris i similars. També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com: residències, asils, llars d'avis, etc., sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a l'ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la

comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres d'ocupacions i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou, també, les clíniques veterinàries i establiments similars. No inclou les residències per guarda i custòdia d'animals.

Es regularan, pel que fa a les seves instal·lacions, per la seva pròpia legislació específica, si és el cas.

Article 87. Industrial. Regulació

Comprèn les activitats de producció, reparació o emmagatzematge que s'han de desenvolupar en locals, instal·lacions o espais específics, distintes de les activitats agràries. S'estableixen les següents modalitats:

1. **Indústria**. Comprèn les activitats dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats. S'estableixen les següents categories:

   a) Indústria tipus I. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni són perilloses respecte l'habitatge i l'entorn.

   b) Indústria tipus II. Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats. Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

   c) Indústria tipus III. Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques que s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

2. **Magatzem**. Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu de subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors sense servei de venda directa.

3. **Taller**. Comprèn aquells usos destinats a la fabricació, instal·lació, reparació i manteniment de productes associats a la construcció o al servei directe de l'usuari. Es caracteritzen per requerir local de format petit, com poden ser fusteries, serralleries, reparació de vehicles, reparació d'electrodomèstics i similars.

Les activitats d'ús industrial estan sotmeses a la *Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats*, i al seu desplegament reglamentari.

Així mateix, hauran de complir les exigències de la normativa sectorial específica i no podran sobrepassar els nivells de contaminació fixats en el *Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica*.

Article 88. Garatge aparcament

Comprèn els locals o espais destinats a deixar immobilitzats vehicles per un temps indeterminat. Poden ser locals tancats, autònoms o associats a altres edificacions o usos, o bé en espais oberts destinats a aquest ús.

Article 89. Agrari o rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, incloses les petites explotacions de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera. Dintre d'aquest ús es distingeixen les següents modalitats:

1. **Agrícola**. Inclou les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrària.

2. **Pecuari.** Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, fins a les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació.

3. **Forestal**. Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos, en els termes que regulen la *Llei 6/1998, de 30 de març, Forestal de Catalunya* i disposicions que la desenvolupen,

així com, d'acord amb el que estableix la *Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals* en aquells àmbits en els que li és d'aplicació.

4. **Usos artesanals**. Comprèn les activitats d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com de comercialització, degustació i venda d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial.

Article 90. Càmping

1. Compren aquells establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic, degudament delimitats i condicionats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, inclosa la modalitat de cabanes als arbres, segons les modalitats que siguin establertes per reglament.
2. Es donarà compliment a la *Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya*, i al *Decret 159/2012, de 20 de novembre*, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, o normatives que les substitueixin.
3. La concessió de llicències d'obres o activitats relatives a l'ús de càmping resta sotmesa al que determina l'article 47.6.e. del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 91. Serveis tècnics i ambientals

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telecomunicacions, sanejament i similars. Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

Article 92. Cementiri

Compren els usos i les instal·lacions destinades a l'acompanyament i disposició de difunts, com tanatori, cementiri i/o crematori.

Article 93. Extractiu

1. **Definició**

   Comprèn les activitats d'extracció de materials del medi natural, del sòl o del subsòl.

   Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.

2. **Regulació**

   a) Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

   a) Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.

   b) Les activitats extractives estan sotmeses al règim d'autorització o llicència ambiental d'acord amb el que preveu la *Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats*.

   c) Les activitats extractives estan sotmeses a llicència municipal, i als compromisos de restauració d'acord amb el marc legal bàsic referent a la protecció i restauració dels espais afectats per les activitats extractives a cel obert.

   d) A més, l'atorgament de les corresponents autoritzacions ambientals, està subordinat al compliment dels requisits següents:

   - El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies de la zona.
   - La preservació de l'ambient natural de les riberes i torrents.
   - En el sòl no urbanitzable es podran autoritzar les activitats extractives a través de la tramitació d'un Pla especial urbanístic, i d'acord al procediment establert en els articles 48 i 49 de la Llei d'Urbanisme. Tanmateix, no s'admet l'autorització de noves activitats extractives en sòls de protecció especial definits pel Pla Territorial Parcial de les Comarques centrals.

   e) La sol·licitud de llicència municipal, ha de concretar necessàriament els punts següents:

   - Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a què es refereix l'article anterior.

- Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.
- Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, ha de presentar el corresponent permís de la propietat.
- Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'ha d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.
- Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions de nivell freàtic.
- Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure i/o del volum d'àrids que s'extraurà.
- Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte a allò previst en els paràgrafs anteriors.

f) Altres requisits:

- L'efectivitat de la llicència resta condicionada a la prestació o establiment de les garanties econòmiques i de tot ordre corresponents.
- Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'ha d'imposar al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural i autònoma.

SECCIÓ II. DISPOSICIONS SOBRE ACTIVITATS

Article 94. Definició d'activitat i regulació

1. S'entén per activitat aquella explotació que es du a terme en un determinat centre o establiment ramader, industrial, miner, comercial, de serveis o altres, i que està integrada per una instal·lació, o més d'una.
2. Totes les activitats susceptibles d'afectar al medi ambient i la seguretat i salut de les persones estan sotmeses a la *Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats*.

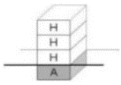
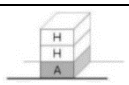
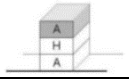
Article 95. Nivells de regulació dels usos i activitats

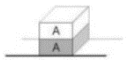
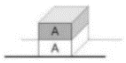
Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits)
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
3. Les que s'estableixen en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn.

Article 96. Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

Situació	Tipus d'activitat	
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos	
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges	
2	Activitat situada en planta d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altes usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.	
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors	

4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges	
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges	
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu	
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu	
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar	
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans	

Article 97. Usos específics en relació a les situacions relatives

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS	TIPIFICACIONS	SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Aparcament											
Petit establiment comercial (PEC)	< 800 m²	**(d)**									
Oficines i Serveis	< 150 m²										
	> 150 m²			**a)**	**a)**						
Hoteler				**a)**	**a)**						
Restauració											
Recreatiu	< 100 persones d'aforament										
	> 100 persones d'aforament										
Serveis tècnics i mediambientals											
Indústria taller			**(b)**	**(a)**							
Indústria tipus I				**(a)**							
Indústria tipus II											
Indústria tipus III											
Taller			**b)**	**b)**							
Magatzems			**(b)**								
Tallers de reparacions de vehicles			**(c)**								
Docent	< 150 m²										
	> 150 m²										
Sanitari assistencial	< 150 m²										
	> 150 m²			**(a)**							
Cultural				**(a)**							
Social	< 150 m²										
	> 150 m²										
Religiós	< 150 m²										
	> 150 m²										
Esportiu	< 150 m²										
	> 150 m²										

a) Sempre que disposin d'accés independent.
b) Si és de risc baix, a nivell de protecció del foc.
c) Sempre que es tracti d'un mateix titular de l'edifici.
d) Si té accés directe per al públic.

Article 98. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
   a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial pugui permetre la seva compatibilitat.
   b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells fixats en el *Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica*.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
   - Sorolls i vibracions
   - Contaminació atmosfèrica
   - Aigües residuals
   - Residus sòlids
   - Càrrega i descàrrega
   - Aparcament
   - Olors
   - Radiacions electromagnètiques
   - Risc d'incendi
   - Risc d'explosió
3. S'utilitzaran les definicions, notacions, nivells d'emissió i immissió, cabals, m^3, kg o unitats de qualsevol tipus que figurin a les disposicions vigents per a l'avaluació de qualsevol dels paràmetres anteriors.

Article 99. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció

1. En general, les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior no són admeses a menys de 25 m, d'edificis d'ús recreatiu, sanitari-assistencial, cultural o religiós, i a la inversa.
2. Els edificis independents i els edificis aïllats amb activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior han de complir les condicions següents:
   a) L'accés ha de ser independent del corresponent al dels habitatges.
   b) L'accés de mercaderies ha de ser independent de l'accés del personal fins a la línia de façana.
   c) L'edifici ha de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
   d) L'accés ha de permetre l'entrada i sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.

Article 100. Simultaneïtat d'usos i regulació supletòria

1. Quan en un mateix local s'efectuïn diverses activitats, s'ha de regular tot el conjunt, d'acord amb l'ús més desfavorable pel que fa al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.
2. En qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors, ha de ser aplicada la regulació de l'ús que més se li assembli.

Article 101. Millores tècniques disponibles i mesures correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'han d'adoptar les millors tècniques disponibles (MTD), per tal d'assolir que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui inferior a aquell que s'indica a la legislació aplicable.
2. Per aquells usos o activitats que no estiguin permesos en una determinada zona, a causa del nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, els l'Ajuntament pot determinar la seva admissió, sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores, de coneguda eficàcia, que eliminin o redueixin el nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la legislació aplicable, l'administració pot acordar el cessament o clausura de l'activitat.

SECCIÓ III. DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS D'APARCAMENT I ESTACIONAMENT

Article 102. Definició

1. S'entén per "estacionament" l'àrea en espai obert fora de la calçada, especialment destinada a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de "garatge i/o aparcament" els espais situats en el subsòl, sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles, tant per a ús privat com en règim d'explotació econòmica, per a la instal·lació dels quals és preceptiva la llicència o el permís ambiental, quedant exclosos d'aquesta obligació els garatges dels habitatges unifamiliars aparellats i els plurifamiliars de dos habitatges.
3. Les condicions de construcció s'apliquen als locals i instal·lacions per aparcament o garatges.

Article 103. Característiques

1. Els plans parcials urbanístics, els plans de millora urbana i el plans especials urbanístics, si es deriva de les seves finalitats, han de preveure sòl per a estacionament, en funció de l'edificabilitat i dels usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils. Igualment, els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i projectes d'urbanització contindran la justificació de la suficient dotació d'espais adscrits a l'esmentat ús.
2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a qualsevol espai d'estacionament fora de la calçada han de respectar les regles següents:
   a) En el càlcul del núm. de places, tota fracció superior a la meitat s'ha de computar com a un espai més per a estacionament.
   b) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'ha de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,20 m. d'amplada per 4,50 m de llargària.
   c) Els espais oberts per a estacionament s'han d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, s'han d'establir els entorns o sobre posició necessaris d'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
   d) A les àrees d'estacionament no és permesa cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

Article 104. Previsió d'aparcament en els edificis

Les places mínimes d'aparcament que s'han de preveure són les següents:

1. Edificis d'habitatges:
   - En sòl urbà, les que es fixen per a cada zona d'edificació.
   - En sòl urbanitzable, objecte d'un pla parcial urbanístic, i en el sòl urbà objecte d'un pla especial urbanístic o de millora urbana, o d'un polígon d'actuació urbanística, les que es fixin en aquests mateixos plans o àmbits de gestió.
2. Edificis adscrits a l'ús d'oficines:
   - Una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.
3. Edificis adscrits a l'ús comercial:
   - Dues places d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.
4. Edificis adscrits a l'ús industrial.
   - Una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda de nova implantació o de substitució d'aquells edificis existents a la data d'aprovació inicial del POUM.

Article 105. Supòsit especial de denegació

L'Ajuntament pot denegar motivadament la instal·lació de garatges o aparcaments en finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

CAPÍTOL II. DISPOSICIONS COMUNES AL TIPUS D'ORDENACIÓ

Article 106. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

Article 107. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest POUM són els següents:

1. Edificació alineada a vial:

   Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2. Edificació aïllada:

   Correspon a una edificació aïllada en relació amb la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les partions i a carrer.

3. Edificació ordenada volumètricament (volumetria específica):

   Correspon a una edificació que s'ajusta a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers, i conforme als paràmetres d'aquest sistema d'ordenació, definits segons un pla especial urbanístic, pla parcial urbanístic o pla de millora urbana, definitivament aprovats.

   Aquest POUM no determina volumetria específica en cap proposta d'ordenació, però pot ser proposada per planejament derivat que el desenvolupi.

SECCIÓ I. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 108. Modalitats de l'activitat edificatòria

Per a l'activitat edificatòria s'estableixen les sis modalitats següents:

1. Obres de conservació

   Les destinades a reparar un o varis elements en mal estat que es limiten a la reposició amb materials de naturalesa semblant als existents.

2. Obres de millora

   Les destinades a la modernització de les condicions higièniques o sanitàries de l'interior de l'edificació, o a adaptar la seva distribució a les necessitats funcionals actuals.

3. Obres d'ampliació

   Les que s'efectuen en els edificis existents amb augment de llur superfície i volum edificat fins a un 20 % sobre la ja construïda. Per sobre d'aquest límit tindran la consideració d'obres de nova planta.

4. Obres de nova planta

   Les que s'efectuen en solars sense edificar en el moment de l'aprovació del POUM i les d'ampliació de més d'un 20 % de llur superfície i volum.

5. Obres de substitució

   Les que s'efectuen amb posterioritat a l'enderroc d'una edificació existent.

6. Obres d'enderroc

   Les que s'efectuen sense la previsió de la seva substitució, ja sigui per manca de condició d'edificabilitat del sòl o per indefinició de quan es portarà a cap la substitució.

Article 109. Parcel·la

1. Definició

   S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificada o edificable, delimitada, inicialment, amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.

2. Paràmetres que la regulen
   a) Front mínim. És la condició per la qual un solar, per ser edificable separadament, ha de donar front a via pública en una longitud mínima.
   b) Parcel·la mínima. És la superfície que ha d'assolir un solar per ser edificable.
   c) Les parcel·les anteriors a l'aprovació inicial del POUM que no compleixin la superfície mínima o la façana mínima es consideren igualment edificables.
   d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.
      La condició de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.
3. Condició de solar
   Per tal que una parcel·la tingui la consideració de solar haurà d'estar urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, d'acord amb el previst a l'article 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que disposi dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 de l'esmentat Text refós, tingui assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix, sigui susceptible de llicència immediata per no estar inclòs en un sector subjecte a un pla de millora ni en un polígon d'actuació pendent de desenvolupament i que, per edificar-lo, no calgui cedir terrenys destinats a vialitat.

Article 110. Edificabilitat

És la quantitat d'edificació possible sobre un sòl, sigui sector, polígon o parcel·la. Es mesura en metres quadrats de sostre edificable o, si s'especifica expressament, en metres cúbics de volum.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és el resultat de dividir la superfície del sostre permès a cada parcel·la, per la seva superfície. En el còmput del sostre màxim s'hi inclouen les superfícies de totes les plantes situades per sobre de la planta soterrani. També s'hi inclouen els cossos sortints tancats o semitancats així com la superfície que en cada planta es destina als patis de llum i ventilació.

A efectes normatius, la superfície i les mides a aplicar en una parcel·la sempre es consideraran en projecció horitzontal.

Article 111. Densitat d'habitatges

La densitat d'habitatges és el coeficient que fixa el nombre d'habitatges en relació a la superfície del sector, de la parcel·la o de l'edificació a construir.

S'expressa en nombre d'habitatges / hectàrea quan es refereix a un sector o polígon. Quan es refereix a un polígon i, sobretot, a una parcel·la, també s'expressa en nombre màxim d'habitatges en lloc d'un coeficient.

En l'aplicació del coeficient, el nombre màxim d'habitatges resultant s'arrodonirà, en cas de fracció d'habitatge, en funció de si no arriba o si supera el 0,50.

Article 112. Ocupació

1. L'ocupació màxima d'un edifici, s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints, els elements sortints permanents i els patis de llums i de ventilació.
2. Els porxos comptabilitzen al 100 % a nivell d'ocupació i, en edificació aïllada, la part dels ràfecs de més de 50 cm.

Article 113. Planta soterrani

1. En l'ordenació de formació històrica o seguint l'alineació del vial, la planta soterrani és la situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures possibilitades pels desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació.
2. En els altres tipus d'ordenació de l'edificació, la planta soterrani és aquella que té el seu sostre a menys d'1 m per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.
3. La part de la planta soterrani, el sostre de la qual sobresurti més d'1 m d'aquest nivell, tindrà la consideració de planta baixa.
4. No s'admeten plantes de segon soterrani, en el tipus d'ordenació de formació històrica, si són visibles des de l'espai públic.

5. Les parets exteriors i les obertures de plantes soterrani que restin a la vista, tant des d'espai públic com privat, hauran de tractar-se com a façanes.
6. A les plantes soterrani, no s'hi admet l'ús d'habitatge ni la ubicació de dormitoris d'ús residencial o sanitari. L'alçada mínima lliure de les plantes soterrani serà de 2,20 m.
7. En el cas de que la planta primer soterrani tingui característiques de planta baixa, respecte a la cota natural del jardí privat, podrà destinar-se a habitatge en la mesura que la façana o façanes a jardí garanteixin la il·luminació i ventilació de la planta i fins a un màxim del 80% de la fondària de l'edifici des de la façana oberta a jardí.

   L'ús d'habitatge del paràgraf anterior haurà d'estar vinculat a un habitatge en la planta superior (planta baixa) per la que tindrà l'accés, entenent-se per vinculació quan en la planta principal (planta baixa, en aquest cas) s'ubiqui un dormitori o l'estar menjador, a part de l'accés.

Article 114. Planta baixa

1. En l'ordenació per alineació a vial, la planta baixa és aquella, el paviment de la qual estigui situat entre 60 cm, per sobre i 60 cm, per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que correspongui a la parcel·la.

   Si com a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta situada dins dels límits establerts en el paràgraf anterior, serà planta baixa, per a cada tram del front de parcel·la, la de posició inferior.
2. En els altres tipus d'ordenació de l'edificació, planta baixa és la que està situada per sobre de la planta soterrani real o possible.
3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 2,50 m.
4. No es permet el desdoblament de la planta baixa en semisoterrani i entresolat.

Article 115. Planta pis

És tota planta situada sobre la planta baixa. L'alçada mínima habitable donarà compliment al *Decret 141/2012, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat*, o altra normativa vigent.

Article 116. Planta golfes o sota coberta

S'entén per golfes o espai sota coberta el volum comprès entre el darrer sostre horitzontal de l'edificació i la coberta inclinada d'aquesta. S'admeten les golfes habitables, sempre que no ho prohibeixin les condicions d'edificació de cada zona i, en tot cas, vinculades a la planta inferior, no com a habitatge independent.

La superfície de les plantes sota coberta, amb una alçada lliure superior a 1,50 m, computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, a excepció d'aquelles que no siguin accessibles. A efectes de superfície habitable, computaran aquelles que compleixin les condicions d'habitabilitat.

Es distingeixen dues classes de sota cobertes:

1. Espai sota coberta auxiliar: Aquell en què l'espai es destina a dependències auxiliars de caràcter comunitari (allotjament de maquinària, safareigs, estenedors), o a dependències auxiliars de caràcter individual (trasters).
2. Espai sota coberta complementari: Aquell en què l'espai és superfície útil de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior.

Article 117. Coberta

És l'element que cobreix l'edificació i la protegeix. Pot ser inclinada o plana.

La col·locació de la coberta està limitada per l'alçada reguladora de l'edificació o per l'alçada màxima, depenent de la zona on es situï l'edificació.

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, es podran habilitar finestres integrades al pla de la coberta inclinada, sense sobresortir del gàlib màxim.

Article 118. Instal·lacions, antenes i plaques solars per a la producció d'aigua calenta sanitària o calefacció, situades a coberta

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta de l'edifici.

   Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

2. La instal·lació dels aparells de condensació (aparells exteriors) de climatització, estarà, sempre, incorporada al volum de l'edifici.

   En cas de façana, integrada i enrasada per l'exterior a la fusteria de les obertures, preferentment a les façanes interiors de mansana.

   En cas d'instal·lació de part de la maquinària en cobertes planes, es realitzarà de forma que quedi integrada en el conjunt de la coberta, sobre el terrat, no sobre el badalot d'escala.

   No s'admeten conductes d'instal·lacions en façana principal.

   En els edificis existents es podran col·locar els aparells exteriors de climatització a la façana, sempre que s'integrin i no siguin visibles des de la via pública i a una alçada superior a 2,30 m de la rasant del vial.

3. Les antenes, al servei de l'edifici, es situaran a la coberta, i en cas que no sigui possible tindrà el mateix tractament que els aparells exteriors de climatització. No s'admet la ubicació d'antenes parabòliques i el seu cablejat a la façana principal.

4. La instal·lació de plaques solars en coberta, tant plana com inclinada, a de restar integrada. En cas de coberta plana s'aplicaran els mateixos criteris que pels aparells de climatització.

Article 119. Ventilació i il·luminació

1. En els edificis destinats a habitatges s'hauran de respectar les condicions de ventilació i il·luminació, fixada pel *Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat,* o altra normativa vigent.

2. Els patis de llum serveixen per il·luminar i ventilar dormitoris i habitacions principals. La seva dimensió serà la que permeti la inscripció en el seu interior d'un cercle de 3 m de diàmetre. La seva superfície mínima serà de 9 m^2.

3. Els patis de ventilació serveixen per il·luminar i ventilar estances no principals, com cuines, cambres de bany, bugaderies o habitacions que no tinguin la condició de dormitori. La seva dimensió serà la que permeti la inscripció, en el seu interior, d'un cercle de 2 m de diàmetre. La seva superfície mínima serà de 4 m^2.

4. En cap cas s'admet la construcció d'elements o cossos sortints en els patis de llum i ventilació.

5. Tant els patis de llum com de ventilació es poden cobrir amb claraboies, sempre que resti un espai perifèric lliure, sense tanques, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 25 % superior a la del pati.

Article 120. Cossos sortints

1. Són tots aquells cossos habitables que sobresurten de les alineacions de la façanes.

2. Són cossos sortints tancats els miradors o tribunes amb tots els costats tancats. Són cossos semitancats els que tinguin completament tancat algun costat. Són cossos oberts els balcons.

3. La superfície en planta dels cossos sortints es computarà, a efectes del càlcul del sostre edificable, excepte quan siguin totalment oberts.

4. Es computaran, en qualsevol cas, a efectes de l'ocupació màxima de parcel·la i de separacions als límits de la parcel·la.

5. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. En façanes alineades a vial i entre mitgeres, aquest pla límit de vol es situarà, com a mínim, a 40 cm del límit de parcel·la i, en tot cas, a una distància igual a la del vol.

6. Els cossos sortints no podran estar situats a una alçada inferior a 3 metres lliures del nivell de la voravia.

Article 121. Vol màxim dels cossos sortints

Els sortints màxims que es permeten són els que s'estableix en aquest article pels diferents tipus d'ordenació:

a) Ordenació de formació històrica.

El que es reguli a cada una de les tres zones que la integren

b) Ordenació d'edificació en filera.

El vol màxim a carrer o espai públic serà la cinquena part de la distància a l'eix del carrer corresponent a l'edifici, sense que, en cap cas, pugui ser superior a 0,80 m.

No s'admetran cossos sortints a la façana posterior.

c) Ordenació d'edificació aïllada.

En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos sortints.

Article 122. Elements sortints

1. El vol dels elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran al disposat pels cossos sortints, amb les particularitats següents aplicables al tipus d'ordenació de formació històrica i d'edificació en filera:
   a) Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 10 cm.
   b) S'admeten els elements sortints situats per sobre dels 3 m sobre la rasant de la voravia de forma que cap dels seus punts podrà volar mes d'un terç de l'amplada de la voravia.
   c) Els ràfecs podran volar del pla de façana un màxim de 40 cm en tota l'amplada de la façana.
2. Els elements sortints no permanents, com les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquest article, però s'atendrà al que es regula sobre vols pels cossos sortints, en tant no existeixin unes Ordenances al respecte.
3. En els tipus d'ordenació segons edificació aïllada i en els que es determina un gàlib màxim d'ocupació dels edificis, els ràfecs de la coberta podran volar un màxim de 60 cm sobre els espais que determinen les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, o gàlibs.

Article 123. Tanques publicitàries

No s'admet la col·locació de tanques publicitàries en tot el sòl urbà, a excepció d'aquelles que anunciïn una activitat temporal.

Article 124. Elements patrimonials

En cas d'intervenció en edificació existent, si es detecta la presència de qualsevol element d'interès arquitectònic, tant en l'interior com en l'exterior de l'edificació, caldrà donar-ne compte a l'Ajuntament, per tal que siguin inventariats i, si és el cas, gestionar-ne la seva permanència o destinació.

Article 125 Aprofitament d'aigües pluvials

1. Les construccions que disposin d'espai lliure de parcel·la, no ocupable per edificació, en qualsevol dels tipus d'ordenació de l'edificació hauran de recollir les aigües de pluja de la coberta en un dipòsit o cisterna de capacitat adequada per a utilitzar-la com a aigua de reg.
2. El dipòsit o cisterna serà de circuit obert i connectat a la xarxa de clavegueram d'aigües pluvials mitjançant un sobreeixidor per tal d'evitar un estancament excessiu de les aigües.
3. El dipòsit o cisterna tindrà una capacitat mínima efectiva de:
   - 1 m^3 per a un espai lliure de fins a 30 m^2
   - 2 m^3 per a un espai lliure de fins a 80 m^2
   - 3 m^3 per a un espai lliure de fins a 120 m^2
   - 4 m^3 per a un espai lliure de fins a 200 m^2
   - 5 m^3 per a un espai lliure de mes de 200 m^2

4 El dipòsit o cisterna comptarà amb les instal·lacions necessàries per a la seva utilització.

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 126. Funció social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat, establerta a l'article 5 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, delimita el contingut de les facultats urbanístiques, susceptibles d'adquisició, i en condiciona l'exercici.

Article 127. Contingut de la propietat del sòl i exercici del dret de propietat

1. Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest, pel pla d'ordenació o pel planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla i sota el principi de la seva funció social.

   a) És requisit d'inexcusable observança, per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'ordenació municipal, així com pel planejament i ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats en l'apartat 1 d'aquest article.

   b) En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la Llei d'urbanisme, ni d'aquest Pla d'ordenació municipal, planejament derivat i ordenances que el desenvolupin.

   c) L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable, en matèria de règim del sòl i valoracions i per la Llei d'urbanisme.

   d) El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

   En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl, resten condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

Article 128. Usos del subsòl

El subsòl dels terrenys de domini públic i dels sistemes generals destinats a ús públic seran de titularitat pública des del moment en què el sòl passi a ser-ho. Podrà ser ocupable en soterrani, si així es determina en els articles de condicions d'ús, d'ordenació i edificació, establerts per a cada sistema.

No obstant això, el planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, el planejament urbanístic pot establir que el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada, destinat als usos previstos a l'article 34.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, i en qualsevol de les situacions contemplades en aquest mateix apartat segon de l'article 34. Així mateix, el planejament pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades, tot això conforme es determina a l'article 34.3 de l'esmentat precepte reglamentari.

El subsòl de les zones amb destí i ús privat serà susceptible d'aprofitament privat, amb les limitacions establertes en cada zona d'aquestes normes. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 m, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un Pla especial o Pla de millora urbana, on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

El subsòl queda sotmès al règim establert a la Llei d'urbanisme i a l'article 32 del Reglament que la desenvolupa, i el seu aprofitament urbanístic resta subordinat a les servituds administratives necessàries i a les exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, així com a les limitacions que es derivin de la legislació sectorial, respecte a la preservació front als riscs i a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat, dels aqüífers classificats i del patrimoni geològic protegit, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Els límits a l'aprofitament urbanístic, establerts en aquest precepte, delimiten el contingut urbanístic de la propietat del subsòl i no confereixen a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, en el cas que comportin una reducció de l'aprofitament urbanístic del subsòl previst en el planejament urbanístic.

En sòl urbà, quan de les exigències derivades de la prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl se'n derivi una incompatibilitat total o parcial amb l'ús del sòl o del vol de l'immoble privat servent, d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït, s'ha de procedir a l'expropiació de l'aprofitament afectat, conforme es determina a l'article 32.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 129. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, es defineix a través de:

1. La classificació del sòl.
2. La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
3. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.
4. La inclusió en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.

Article 130. Classificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl del terme municipal de Viladrau, a l'efecte del règim jurídic, d'acord amb l'article 24 i següents de la Llei d'urbanisme, en:
   - Sòl urbà consolidat (SUC)
   - Sòl urbà no consolidat (SNC)
   - Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
   - Sòl no urbanitzable (SNU)
2. Dins del sòl urbà, atenent a les condicions establertes en els articles 30 i 31 de la Llei d'urbanisme, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.
3. El Sòl urbanitzable Delimitat (SUD), es convertirà en Sòl Urbà, mitjançant els procediments establerts a l'ordenament urbanístic, i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
4. El Sòl No Urbanitzable (SNU), només es pot transformar en Sòl Urbanitzable mitjançant el procediment de modificació puntual o de revisió del pla d'ordenació, segons es preveu en els articles 11 i 12 d'aquestes normes urbanístiques.
5. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en els plànols d'ordenació relatius al Règim del Sòl.
6. La regulació de cadascuna de les classes de sòl esmentades i de les seves respectives categories, es conté en els apartats següents d'aquestes normes.

Article 131. Qualificació del sòl

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el pla d'ordenació qualifica el sòl en zones i sistemes. En la regulació especifica de cada sector es defineix, si és el cas, la flexibilitat, o no, dels sistemes i la seva condició de sistema general o local.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, la localització indicativa de les zones preferents a detallar, i els sistemes inclosos en sectors de planejament, s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla.
3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes es conté en els apartats següents d'aquestes normes.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 132. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el POUM distingeix entre sistemes generals i sistemes locals, en atenció a allò que disposa l'article 34 del vigent TRLUC.
2. S'estableixen com a sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior.
3. S'entén per sistemes urbanístics locals els terrenys que aquest planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable, o el conjunt de sòl urbà, d'acord amb el què estableix aquest POUM.

Article 133. Tipus de sistemes

Els sistemes que s'inclouen en el POUM, s'estructuren en:

a) **Sistemes de comunicacions i transports**:

Compren totes les infraestructures necessàries per la mobilitat de les persones i de les mercaderies. Se'n determinen dos sistemes:

- Sistema viari (**clau SX**)
- Sistema d'aparcament (**clau SA**)

b) **Sistema d'espais lliures públics (clau SV)**:

Compren el sòl que es destina a totes aquelles activitats, ja siguin de repòs, de relació social o d'entreteniment, que la ciutadania pugui desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i de lliure accés.

c) **Sistema hidràulic (clau SH)**:

Correspon els terrenys inclosos en la zona fluvial de domini públic hidràulic, determinada per l'avinguda del període de retorn de 100 anys, i que inclou la llera del riu i les seves ribes.

d) **Sistemes d'equipaments comunitaris**:

S'inclouen els equipaments públics, destinats a diferents usos, com docent, social, cultural, religiós, esportiu, sanitari-assistencial i forestal. Se'n determinen els següents:

- Sistema d'equipaments públics (**clau SE**)
- Sistema d'equipaments docents, social, cultural i religiós (**clau SE.C**)
- Sistema d'equipaments esportius (**clau SE.E**)
- Sistema d'equipaments sanitari-assistencials (**clau SE.A**)
- Sistema d'equipaments forestals (**clau SE.F**)

e) **Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST)**:

Compren els centres i instal·lacions destinades a les infraestructures de serveis urbanístics, com abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica, gas, telecomunicacions, tractament de residus sòlids i anàlegs.

f) **Sistema d'habitatge dotacional públic (clau SD)**:

Compren les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, justificades en polítiques socials, prèviament definides, emparades en el que es preveu a l'article 34.3 del vigent TRLUC.

g) **Sistema de protecció de sistemes (clau SS)**:

Comprèn aquells sòls que el planejament urbanístic general proposa mantenir lliures per assegurar la protecció de determinats sistemes urbanístics i donar coherència a l'ordenació.

Article 134. Titularitat i afectació del sòl

1. El sol qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública, tot i que podran ser de titularitat privada en els casos següents:
   a) Quan ho determini el POUM.
   b) Quan el sistema, en qüestió, estigui en funcionament o resulti de situacions consolidades abans de l'aprovació inicial del POUM, i el seu ús i objectius siguin concordants amb les determinacions del mateix.
   c) La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic, en regim de concessió administrativa o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del POUM.
   d) Allò que disposa l'apartat anterior no impedirà l'exercici de la potestat administrativa de revocació, de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora.

Article 135. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. L'execució dels sistemes urbanístics es realitzarà, directament, quan aquest POUM, el planejament derivat que el desenvolupa o els polígons d'actuació urbanística així ho estableixin.
2. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest POUM inclou en polígons d'actuació urbanística i en sectors subjectes a plans de millora urbana, als efectes de la seva gestió, resten classificades com a sol urbà, i formen part del polígon o sector. S'exceptuen els sistemes "vinculats" situats en sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 133.4 del RLUC.
3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 del vigent TRLUC pel que fa al règim d'ocupació directa. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per aquest article no fos suficient, es podrà actuar, també, aïlladament per expropiació, subrogant-se, en aquest cas, l'administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietat.
4. Si s'escau, l'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística, sotmès al sistema de reparcel·lació, es realitzarà mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui,

SECCIÓ II. SISTEMA DE COMUNICACIONS I TRANSPORTS (CLAUS SX I SA)

Article 136. Definició i tipus

1. Compren les instal·lacions i els espais existents o reservats al traçat de la xarxa viaria, destinats a la circulació de vehicles i persones, i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre les diferents àrees urbanes i del territori, garantint un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.
2. El sistema urbanístic de comunicacions i transports, definit pel POUM, estableix les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible en el municipi.
3. Dins el **sistema viari (clau SX)** en el terme municipal de Viladrau es diferencien diferents subsistemes, en funció del seu caràcter supramunicipal o local, i en funció de si transcorren en sol urbà o en sol rústic:
   a) Xarxa viària bàsica territorial.
   b) Xarxa viària local.
   c) Xarxa viaria complementaria rural.
   d) Xarxa rural paisatgística.
4. El **sistema d'aparcament (clau SA)** es defineix en aquells espais específicament destinats a l'aparcament temporal de vehicles, sens perjudici dels que s'estableixen en la pròpia xarxa viaria del municipi.
5. El POUM estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions i transports, sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial que afecti a aquest sistema.

Article 137. Titularitat

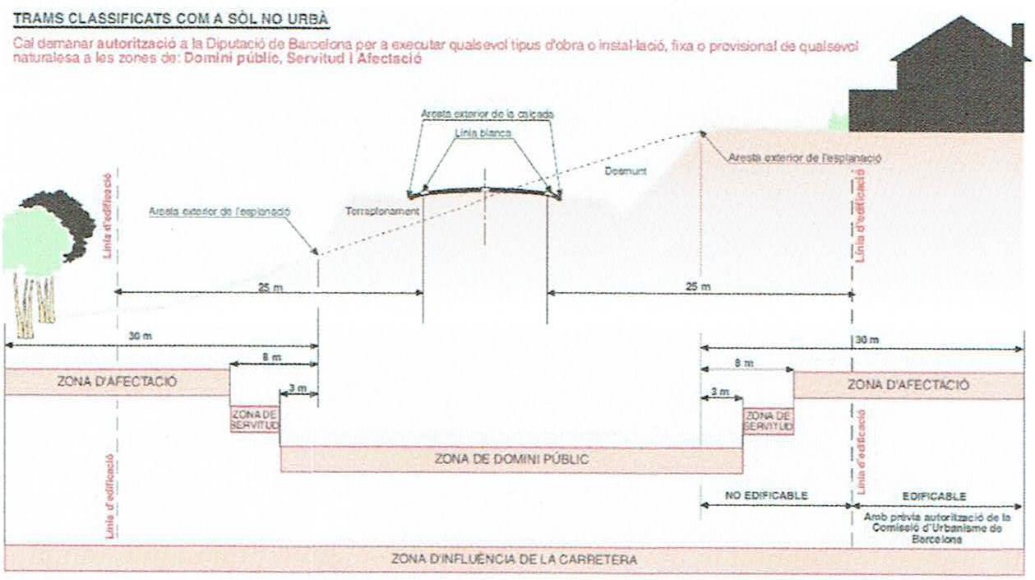
El sol qualificat de sistema viari (clau SX), serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions següents: els camins rurals i altres vies, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM, els quals podran mantenir el mateix règim de propietat.

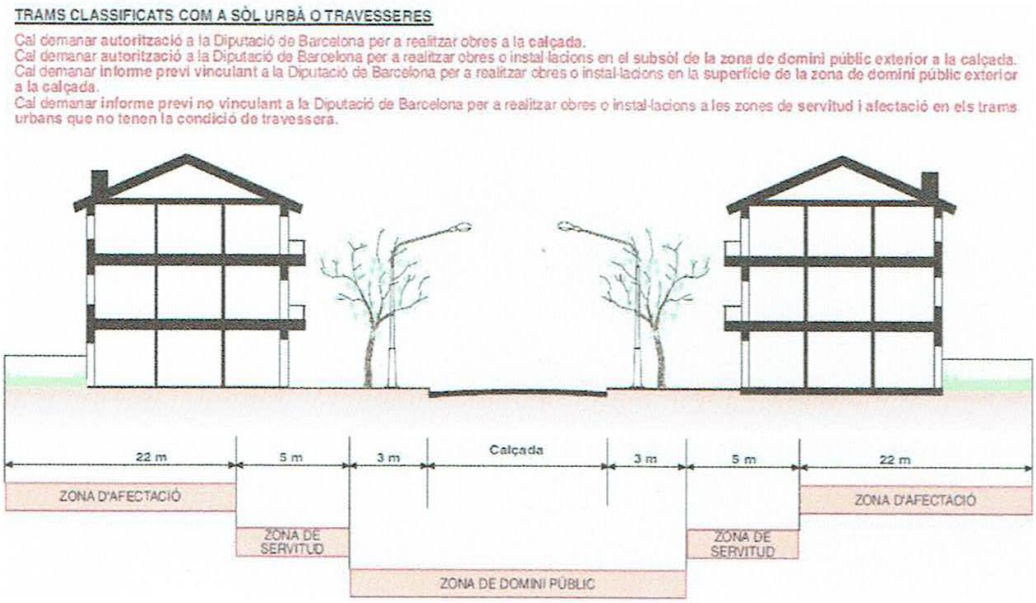
La xarxa viaria bàsica del municipi de Viladrau compren les següents carreteres:

1. Competència de la Generalitat de Catalunya:
   - GI-520, de Seva a Viladrau.
   - GI-543, de Viladrau a Arbúcies.
   - B-529, de Viladrau a Taradell.
2. Competència de la Diputació de Girona:
   - GIP-5251, de Masvidal al pont d'en Fàbregues.
   - GIV-5201, de Viladrau a Sant Marçal de Montseny.
3. Competència de la Diputació de Barcelona:
   - BV-5251, del pont d'en Fàbregues al límit del terme municipal i C-25 (Eix transversal)

La xarxa viaria local pública compren els carrers i camins de titularitat municipal.

S'ha de complir amb tot allò que determina el *Text refós de la Llei de Carreteres* (*DL 2/2009, de 25 d'agost*), el *Reglament general de carreteres* (*Decret 293/2003, de 18 de novembre*) i la vigent *Ordenança d'ús i defensa de les carreteres*, de titularitat de la Diputació de Barcelona.





Article 138. Regulació de xarxa viària bàsica territorial

1. És la xarxa viaria supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres, que serveix per enllaçar el municipi amb la resta del territori. Correspon a les carreteres relacionades a l'article 119, competència de la Generalitat de Catalunya i les Diputacions de Girona i Barcelona.
2. Condicions d'ús:
   a) Ús dominant: comunicacions, bàsicament transit rodat intermunicipal.
   b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari, i de suport al transport rodat.

Article 139. Regulació de la xarxa viària local

1. És la xarxa viària urbana, que compren els carrers tant del nucli urbà com de "les Guilleries", i la interurbana estructurant a nivell municipal: la carretera que connecta la BV-5251, prop del pont d'en Fàbregues, amb aquest darrer sector urbà.
2. Condicions d'ús.
   a) Ús dominant: Transit rodat i de vianants.
   b) Usos compatibles: Aparcament i serveis tècnics vinculats al viari.
3. La xarxa viària local haurà de garantir les condicions de mobilitat activa no motoritzada, és a dir, per a vianants i bicicletes.

Article 140. Regulació de la xarxa viària complementària rural

1. Correspon a la resta de xarxa viaria rural. Inclou els camins ramaders, les vies pecuàries i pistes forestals, que són de titularitat publica. Compleixen la funció connectora de comunicació amb les zones més aïllades. A més, proporcionen accés per a l'execució de treballs en àrees forestals, per a la vigilància, prevenció i, si s'escau, mitjans d'extinció d'incendis forestals.
2. Camins rurals: Hauran de tenir les amplades especificades en l'article 2.2 del *Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural*, de desplegament de la *Llei 9/1995, de 27 de juliol*, segons la seva tipologia d'ús característic.
3. Camins forestals: Les vies de terra o pavimentades de circulació permanent que serveixen per a la gestió, la vigilància i la defensa de les forests, amb una amplada mitjana de plataforma de 4,00 m, que formen la xarxa forestal bàsica.
4. Pistes forestals: Les vies de terra o pavimentades connectades amb les anteriors, i de característiques similars, construïdes primordialment per al transport dels aprofitaments forestals, amb una amplada mitjana de plataforma de 3 m, que formen la xarxa forestal secundaria.
5. Pistes de desembosc: Les vies de terra i de circulació temporal exclusivament construïdes per al transport d'aprofitaments forestals, amb una amplada mitjana de plataforma de 2,50 m.
6. Condicions d'ús:
   a) Ús dominant: transit rodat i de vianants.
   b) Usos compatibles: aparcament i espais lliures.

Article 141. Xarxa rural paisatgística

El camí rural d'interès paisatgístic específic és el sender de gran recorregut GR-2, de La Jonquera a Sant Adrià de Besòs que, en el tram de Sant Julià de Vilatorta a Seva, transcorre tangent al límit del terme municipal de Viladrau, a l'alçada del Puig de l'Agulla.

Així mateix, cal considerar, dins la xarxa paisatgística, tots els camins rurals del municipi inclosos al plànol d'ordenació O.4.

Article 142. Sistema d'aparcament (clau SA)

1. Correspon a les àrees destinades a aparcaments complementaris al sistema viari, per donar resposta a les necessitats actuals i evitar la sobre ocupació de la vialitat local amb aquest ús.

2. Aquests espais poden estar destinats només a aparcament o, en alguns casos, també poden ser compartits amb espais lliures públics, tota vegada que en determinats dies es produeix gran afluència de vehicles al nucli urbà i és necessari donar resposta a aquesta demanda puntual, alhora, que durant la major part de l'any, convé adequar l'espai per a gaudi de la ciutadania. En aquest sentit, es possibilita una doble qualificació urbanística del sistema d'aparcament amb el sistema d'espais lliures públics.

3. Així mateix, també es preveu que part dels sòls qualificats de sistema d'aparcament pugui ser habilitat per a la construcció de garatges-aparcaments en edificis específics per a aquesta funció, mitjançant la formulació d'un pla especial urbanístic.

4. Caldrà preveure els punts de recarrega elèctrica per vehicles turisme o motocicletes en les instal·lacions que l'ajuntament consideri oportunes en la via pública, d'acord amb el que estableix el *Real Decreto 1053/2014, de 12 de desembre*, amb la finalitat de promoure el desenvolupament del vehicle elèctric.

5. Condicions d'ús:
   a) Ús dominant: Aparcament.
   b) Usos compatibles: Espais lliures públics.

Article 143. Construccions pera la prestació de serveis de la xarxa viaria

Sens perjudici del que determini la zonificació específica de sòl no urbanitzable, es poden emplaçar en aquest sòl les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viaria confrontants a la xarxa bàsica de carreteres i amb accés directe des de les mateixes. La regulació urbanística es durà a terme mitjançant la formulació d'un pla especial urbanístic.

El dimensionat i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viaria, diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar en base a la intensitat i tipus de transit de la via a la qual es pretén donar servei, i segons la distancia respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes construccions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.

A més del subministrament de carburants, els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable són: els tallers de reparació i substitució de pneumàtics, vidres i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

SECCIÓ III. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (CLAU SV) I SISTEMA HIDRÀULIC (CLAU SH)

Article 144. Definició, titularitat i regulació

1. S'inclouen com a sistemes d'espais lliures els sòls destinats a totes aquelles activitats d'esbarjo, que la població pugui desenvolupar en espais no edificats de domini públic i de lliure accés per a vianants. Compren els espais de parcs, jardins i places situades en sòl urbà, la funció principal dels quals és el lleure i la relació social entre els ciutadans. Són espais que presenten una localització estratègica dins del teixit urbà i estan envoltats per edificacions properes; aquest fet és el que els hi dona un valor agregat en l'ús quotidià de la població. Seran sempre de titularitat pública. La seva localització respectarà el previst a l'article 9.7 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

2. Condicions d'ús
   a) Ús dominant:
      Espai lliure públic, amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.
   b) Usos compatibles
      Esportiu i aparcament en llocs amb la doble qualificació urbanística SV/SA.

3. S'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública, amb explotació pública o bé privada, mitjançant concessió administrativa, sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació de vegetació en superfície de l'espai lliure, mitjançant una capa de terra d'1,00 m sobre la coberta.

4. No s'admet cap tipus d'edificació, a excepció de les instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, i quioscs, sempre que no ultrapassin el 3 % de la superfície de la unitat de zona, mai sobrepassant els 30 m^2. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran, en cap cas, la utilització d'aquests espais, i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests. L'alçada màxima serà de 3 m.

5. En els espais lliures públics s'utilitzarà la vegetació com a element actiu per a la salut dels ciutadans i com a element rellevant pel confort tèrmic dels espais urbans. En cas que s'hagin de pavimentar s'hi preveuran sistemes que maximitzin la permeabilitat i si procuraran espais d'ombra, amb arbrat, pèrgoles o similars.

Article 145. Definició, identificació i àmbits

1. Es defineix el sistema hidràulic, d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent. Esta constituït pel conjunt de rius, rieres i torrents, fonts naturals, i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. El sistema hidràulic esta integrat per:

   La zona fluvial: Correspon a la part de la zona inundable, que inclou la llera del riu i les seves riberes, que l'instrument de planificació hidrològica delimita, d'acord amb una avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. Els espais inclosos en el sistema general hidràulic són de titularitat pública. El sistema hidràulic esta grafiat als plànols d'ordenació O.4.

   Altres franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris.

   La zona del sistema hídric: Correspon a l'espai delimitat, d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys. En la zona de sistema hídric el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació, construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents, en cas d'avinguda. Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

   a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles, ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
   b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
   c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
   d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
   e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides, i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.
   f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable, en matèria de domini públic hidràulic.

   Zona inundable: Correspon a l'espai abastat per episodis extraordinaris i delimitat d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 500 anys. En aquesta zona, atenent a les condicions d'inundació, indicades en la delimitació establerta per la planificació hidrològica i el planejament urbanístic, s'estableix que:

   a) No pot admetre àrees d'acampada, ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.
   b) No pot admetre àrees d'acampada, ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.
   c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable, per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.
   d) En la zona inundable per episodis extraordinaris, el règim d'usos establert deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries, per tal que les cotes definitives, resultants de la urbanització, compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una carrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

SECCIÓ IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Article 146. Disposicions generals

El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris compren els centres públics, els equipaments de caràcter docent, social, cultural, religiós, esportiu, sanitari, assistencial, forestal, i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

Article 147. Definició i tipus

Es determinen els següents subgrups, en funció de l'ús principal de l'equipament. Així, el sistema d'equipaments comunitaris preveu els usos que es descriuen a continuació:

a) **Equipaments públics (clau SE)**: Compren aquells edificis o espais en els que es desenvolupen les activitats de l'administració local.

b) **Equipaments docents, social, cultural, religiós i cementiri (clau SE.C)**: Compren tots aquells edificis o espais destinats a un ús lligat a la docència (llars d'infants, CEIP), centres de joventut, centres de culte i, també, el cementiri.

c) **Equipaments esportius (clau SE.E)**: Compren tots aquells edificis o espais destinats a un ús esportiu: pavellons esportius municipals, camps de futbol, de tenis, piscines i d'altres.

d) **Equipaments sanitari–assistencials (clau: SE.A)**: Compren tots aquells edificis o espais relacionats amb les activitats sanitàries o derivades: CAP, centre de gent gran, casal d'avis (centre de dia), etc.

e) **Equipaments forestals (clau SE.F)**: Compren la unitat de zona definida pel pla parcial urbanístic del sector "Les Guilleries", aprovat definitivament en data 01.06.2006, destinada, preferentment, a usos de lleure i serveis, bàsicament destinats a activitats naturalístiques i de protecció forestal. Les determinacions i condicions d'edificació i usos són les establertes als apartats 2 i 3 de l'article 26 de les normes reguladores de l'esmentat pla parcial urbanístic.

Article 148. Titularitat i gestió

1. Els sòls que el POUM (o el planejament derivat que el desenvolupi) qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, tant generals com locals, podran ésser de titularitat pública o de titularitat privada.
2. En qualsevol cas, els equipaments privats existents a l'entrada en vigor del POUM, conservaran la seva titularitat privada.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.
4. En els equipaments s'admetrà la titularitat privada, sempre que es compleixin els requisits següents:
   a) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les quals reconeguin la seva utilitat pública o interès social.
   b) Que sobre els terrenys en qüestió no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.
   c) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu i es respecti, dins de les finalitats especifiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.
5. En els supòsits en que s'admeti la titularitat privada de l'equipament, el sòl no pot provenir ni de l'expropiació forçosa, ni de cessions a favor de l'administració actuant en el desenvolupament de polígons d'actuació urbanística, de sectors subjectes a plans de millora urbana previstos pel POUM o de sectors en el règim de sòl urbanitzable delimitat.

Article 149. Regim general

En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments comunitaris s'observaran les determinacions establertes en aquestes normes urbanístiques i allò que disposa la legislació sectorial vigent, per cadascuna de les matèries.

Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquells equipaments, es sistematitzaran com a espais lliures al servei de l'edificació.

Article 150. Condicions generals d'ordenació i edificació

L'ordenació dels equipaments atendrà les determinacions generals següents:

a) L'edificació, en les zones qualificades d'equipaments públics s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situen. Es preferible que els equipaments s'ajustin a l'ordenació de la zona on es situï o, si s'escau, en la zona contigua.

b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.

c) Es prestarà una especial atenció al tractament adequat dels espais no edificats de la parcel·la.

d) En les qualificacions d'equipaments s'admetrà l'ús d'aparcament a les plantes soterrani.

e) En qualsevol cas, caldrà presentar un estudi d'encaix paisatgístic i de l'entorn, en el moment de presentar el projecte de l'edifici.

f) L'edificació es projectarà amb criteris de sostenibilitat, vetllant per la incorporació de sistemes d'eficiència energètica, de gestió del cicle de l'aigua, consum de materials i gestió de residus.

Article 151. Condicions d'ordenació i d'edificació en equipaments de nova construcció

1. Les condicions d'ordenació en els equipaments públics de nova construcció s'ajustaran a les necessitats funcionals de l'equipament i als paràmetres de la zona on s'inclogui o, si s'escau, de la zona contigua. En cas de que el POUM no ho defineixi, mitjançant la formulació d'un pla especial urbanístic es podran concretar l'ús, la titularitat i les condicions específiques d'ordenació.

2. Les condicions d'ordenació en els equipaments privats de nova edificació en sòl urbà, seran les següents:
   a) Edificabilitat neta de la parcel·la: 1 m^2st/m^2s.
   b) Equipaments administratius, s'admet una edificabilitat d'1,50 m^2st/m^2s.
   c) Equipaments esportius: L'índex d'edificabilitat net serà de 0,30 m^2st/m^2s. L'ocupació màxima de l'edificació es fixa en un 40 %. En l'aplicació dels dos índex anteriors no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.
   d) Ocupació màxima de la parcel·la: 65 %.
   e) Número de plantes màxim: PB+1PP.

Article 152. Condicions d'ordenació i d'edificació en equipaments preexistents

1. En els equipaments preexistents a l'entrada en vigor del POUM, l'edificabilitat neta màxima permesa és aquella que es correspon amb el sostre edificat.

2. En el supòsit que el sostre edificat no hagi esgotat el corresponent a la zona on es situa, l'edificabilitat es podrà augmentar fins assolir l'assignada a la zona contigua.

Article 153. Regulació dels usos

S'exclou la possibilitat d'incloure usos residencials en els equipaments públics.

SECCIÓ V. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (CLAU ST)

Article 154. Definició i tipus

El sistema de serveis tècnics i ambientals compren les instal·lacions i els espais reservats als serveis d'abastament d'aigües, d'evacuació i de depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, plantes de tractament i transferència de residus sòlids urbans, deixalleries i altres possibles serveis de caràcter afí.

El POUM identifica la xarxa serveis tècnics i ambientals amb la clau ST, que inclou:

a) Instal·lacions de captació, d'abastament i tractament d'aigua potable (ETAP).
b) Instal·lacions de depuració d'aigües residuals (EDAR).
c) Instal·lacions de recollida de residus sòlids urbans.
d) Instal·lacions de subministres d'energia elèctrica.
e) Centres de telefonia.
f) Instal·lacions de distribució de gas.

Article 155. Titularitat i gestió

1. El sòl destinat a sistema de serveis tècnics i ambientals pot ser de titularitat pública o privada.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics i ambientals, i en els plans especials que es desenvolupin, s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent, per a cadascuna de les matèries.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis, abans definits, es pot qualificar de sistema de serveis tècnics i ambientals el sòl necessari, atenent les disposicions de la vigent legislació d'urbanisme.
4. L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema de serveis tècnics i ambientals s'adapta als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la reglamentació especifica.
5. En qualsevol cas, caldrà presentar un estudi d'encaix paisatgístic i de l'entorn en el moment de presentar el projecte de la instal·lació.
6. L'estesa de noves xarxes d'infraestructura de serveis urbanístics serà soterrada.

Article 156. Condicions d'ús

S'estableix com a ús principal per a aquest sistema el d'ús de serveis tècnics i mediambientals. Només s'admetran com a usos compatibles amb els esmentats, aquells directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

Article 157. Condicions d'ordenació

1. L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema de serveis tècnics i ambientals s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que hagin d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
2. Amb caràcter general, es tindran en compte les condicions següents, llevat d'una justificació tècnica, en coherència amb el funcionament de la instal·lació:
   a) Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions tindran la consideració d'espais lliures privats i hauran d'ésser, preferentment, enjardinats.
   b) Quan se situïn en illes d'edificació amb ordenació, segons alineació de vial, s'ordenaran segons alineació de carrer, i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de la mansana.

SECCIÓ VI. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (CLAU SD)

Article 158. Sistema d'habitatge dotacional públic (clau SD)

1. **Definició**

   El POUM preveu, com a sistema urbanístic, reserves de terrenys o part d'edificacions existents, destinats a habitatges dotacionals públics. Aquest sistema urbanístic comprèn les actuacions públiques d'habitatges, destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, justificades en polítiques socials, prèviament definides. Aquestes polítiques s'especifiquen en la memòria social.

2. **Usos**

   Habitatge dotacional públic unifamiliar i plurifamiliar.

3. **Condicions de l'edificació**
   a) Regirà, en general, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació majoritàries a l'entorn on es situïn les actuacions dels habitatges dotacionals públics.
   b) L'edificabilitat màxima sobre la parcel·la serà d'1,00 m^2st/m^2s.
   c) Densitat: El nombre màxim d'habitatges admissible haurà de respectar la proporció d'un habitatge per cada 60,00 m^2 construïts.
   d) A la zona qualificada amb la clau SD, al final del carrer del Doctor Ariet, les condicions i paràmetres d'edificació aplicables són:

Tipologia d'edificació	Edificació plurifamiliar aïllada, agrupada.
Ús	Habitatge dotacional públic
Coeficient d'edificabilitat	0,40 m²st/m²s
Ocupació màxima del sòl	20,00 %
Alçada reguladora	6,50 m
Nombre màxim de plantes	PB+1PP
Separació mínima a carrer	5,00 m
Separacions mínimes a laterals	5,00 m
Separació mínima a fons de parcel·la	12,00 m
Separació mínima entre edificacions	6,00 m
Nombre màxim d'habitatges	El nombre màxim d'habitatges és de 12.
Places d'aparcament	1 plaça per cada habitatge, a l'interior de l'edifici o bé, a l'exterior del mateix, però dins de la parcel·la.
Composició arquitectònica	Serà d'aplicació el que es disposa a l'article 189.7 de les normes urbanístiques.

SECCIÓ VII. SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES (CLAU SS)

Article 159 Sistema de protecció de sistemes (clau SDiS)

1. Definició

   El POUM preveu, com a sistema urbanístic, sòls que asseguren la protecció d'altres sistemes en sòl urbà, així com sòls que el planejament urbanístic general proposa mantenir lliures per donar coherència a l'ordenació.

2. Usos

   La seva destinació és la d'espai lliure que ha de constituir la reserva de sòl per a la protecció de la infraestructura o sistema i, en el seu cas, estar disponible per el pas de xarxes lineals de serveis tècnics.

3. Condicions de l'edificació

   Són espais lliures permanents i no edificables. Només en el cas de que no hi hagi cap altre emplaçament alternatiu s'hi podran autoritzar instal·lacions d'elements que estiguin directament relacionats amb la seva funció.

4. Normes aplicables a la protecció de sistemes en l'àmbit de "les Guilleries"

   A la zona de "Protecció forestal" (clau: f1) qualificada pel pla parcial urbanístic "Les Guilleries", que el POUM li atorga la qualificació de "Protecció de sistemes" (clau: SS) li serà d'aplicació la regulació que s'estableix a l'article 27 de les normes reguladores de l'esmentat pla parcial i que les normes urbanístiques del POUM concreta en:

   a) El règim de tinença serà l'actual.
   b) Només s'admetrà l'ús forestal.
   c) En cap cas s'admetrà l'edificació dels sòls inclosos en la zona.
   d) Les condicions de parcel·lació seran les legalment establertes en cada moment per la legislació sectorial en matèria de forests.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 160. Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris

1. Aquest POUM classifica com a sòl urbà (SU) aquell que, de conformitat amb allò que disposa l'article 25 de la Llei d'urbanisme, constitueix aquesta categoria de sòl, ja sigui perquè ha estat sotmès al procés d'integració en el teixit urbà i disposa de tots els serveis urbanístics bàsics, o bé és comprès en àrees consolidades per l'edificació en almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. També es classifiquen com a sòl urbà aquells sòls que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina. La confrontació amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà, per si sola, no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
2. El POUM distingeix, dins la classe de sòl urbà, dues categories: el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.
3. A l'efecte del Pla, constitueixen sòl urbà consolidat aquells terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb allò que determina l'article 29 de la Llei d'urbanisme, i aquells terrenys en els quals, per assolir la condició de solar, només manca assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats en l'apartat a), de l'esmentat article 29 de la Llei d'urbanisme, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana, com si no hi han estat inclosos.
4. Té la condició de sòl urbà no consolidat aquell sòl urbà que no està inclòs en els supòsits de l'apartat anterior.
5. Els propietaris de sòl urbà tenen els drets següents:
   a) Executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, a edificar els solars resultants amb les condicions establertes en la Llei d'urbanisme, especialment en el seu article 41, i amb les establertes pel planejament urbanístic.
   b) Acabar o completar, a llur càrrec, la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents, en cas que els terrenys estiguin inclosos, a aquest efecte, en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística, i d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que fixi el present POUM i el planejament de desenvolupament.
6. Els propietaris de sòl urbà consolidat estan subjectes als deures següents:
   a) Costejar i, si escau, executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.
   b) Els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en polígons d'actuació urbanística, que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les quals fa referència l'article 70.2 a) de la Llei d'urbanisme. A aquest efecte s'inclouen en aquestes finalitats:
      - Les actuacions urbanístiques integrades, que tenen per objecte completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte de transformació urbanística.
      - Les actuacions urbanístiques integrades, que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació d'aquest model urbanístic les que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit, per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.
      - Les actuacions urbanístiques aïllades que generen un increment de l'aprofitament urbanístic, per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat o de la densitat. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el projecte de reparcel·lació, i pot atendre, proporcionalment, les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública.
      - La cessió de sòl, a la qual es refereix aquest apartat, pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon, si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ser substituïda, també, per l'equivalent

del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

7. Els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat són, a més dels referits en els apartats precedents, els següents:
   a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
   b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, és a dir, dins del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que d'acord amb allò que estableixen els articles 34.2 i 36.3 de la Llei d'urbanisme, poden ser discontinus.
   c) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública, que aquest Pla o el planejament inclouen dins l'àmbit d'actuació corresponent.
   d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització dels sistemes generals i locals inclosos en l'àmbit i de les infraestructures necessàries per al seu funcionament, d'acord amb el que estableixi el planejament, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i d'infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
   e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
   f) Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els pertoqui.
   g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació, vinculant-la, objectivament, a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
   h) Els propietaris de sòl urbà no consolidat, han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en que la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació, la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

8. Els propietaris de sòl urbà no consolidat, no inclòs pel planejament general en polígons d'actuació urbanística, tenen els deures següents:
   a) Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions, sempre que aquesta cessió sigui necessària, per tal que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.
   b) Costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.
   c) Edificar els solars, en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
   d) Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els pertoqui.

Article 161. Determinacions i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de SU, zones i sistemes, així com els àmbits de planejament derivat, per al posterior desenvolupament del POUM, es delimiten en els plànols d'ordenació. Juntament amb aquestes Normes Urbanístiques constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una clau que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb la corresponent clau.
4. Per al desenvolupament de la gestió del POUM, en sòl urbà, es delimiten Polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada, la qualificació urbanística dels terrenys, les condicions d'edificació, les condicions de gestió i el règim de cessions.

SECCIÓ II. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Article 162. Definició de zones

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix pel sòl urbà les següents zones:
   a) Nucli antic (clau R1)
   b) Creixement històric (clau R2)
   c) Jardins privats (clau JP)
   d) Fronts d'edificació compacta (clau R4)
   e) Fronts d'edificació separada (clau R5)
   f) Edificació aïllada unifamiliar (clau R6)
   g) Edificació aïllada plurifamiliar (clau R7)
   h) Industrial (clau A1)
   i) Equipaments privats i serveis (clau A2)
2. Els solars que el planejament derivat destini a la construcció d'habitatge de protecció pública s'identificaran afegint el subíndex Hpp a la clau principal:

   Els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública-no podran ser superiors a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Subsecció I. Regulació de les zones d'ordenació segons edificació alineada a vial

Article 163. Paràmetres específics

Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per l'alineació de l'edificació ajustada al carrer amb una disposició continua i entre mitgeres, de forma que la volumetria resultant condiciona les característiques físiques i el dimensionat dels espais públics.

Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són :

a) Alineació de vial.
b) Alçada reguladora.
c) Nombre màxim de plantes.
d) Parets mitgeres.
e) Profunditat edificable.
f) Espai lliure interior de parcel·la.

Article 164. Alineació de vial

1. L'alineació de vial és la línia que estableix els límits de l'edificació al llarg dels vials.
2. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del vial.

Article 165. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes.

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes particulars aplicables a cada zona i als plànols de qualificació del sòl i ordenació de l'edificació.
2. L'alçada s'amidarà verticalment des del punt mig de la rasant del carrer en el pla exterior de la façana, fins la cara superior del darrer forjat horitzontal de l'edifici.
3. Per sobre de l'alçada reguladora només s'admetran:
   a) La coberta inclinada de l'edifici, de pendent no superior al 30 %, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora i vol màxim de 0,40 m.
   b) Els elements tècnics de les instal·lacions, les llucanes, i els badalots d'escala i ascensors.
   c) Els coronaments, exclusivament decoratius de les façanes.

   L'espai sota coberta, o golfes, només tindrà la consideració d'habitable en la superfície que tingui una alçada igual o superior a 1,80 m, en el punt més baix, i compleixi les condicions d'habitabilitat.

Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part de l'habitatge de la planta inferior que li doni accés.

4. En el cas que una mateixa parcel·la doni front a dos carrers amb diferents rasants i l'espai interior de parcel·la sigui edificable, l'alçada reguladora d'aquesta planta baixa interior es referirà, fins a la meitat de la distancia entre els dos carrers, a la rasant de cada un d'ells.

Article 166. Regulació sobre parets mitgeres

1. És mitgera la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments fins la coberta.

   Les parets mitgeres que quedin vistes, a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes normes, es tractaran amb el mateix material i color de la façana principal.

   Les parets mitgeres que quedin vistes, per un temps provisional indefinit, com a conseqüència de volums encara no construïts, es tractaran amb un acabat del mateix color que la façana principal

2. Si la mitgera que divideix dos solars contigus no fos normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per aquesta mitgera amb la línia normal a la façana sigui inferior a 25º; en aquesta circumstància, s'haurà de procedir a la prèvia regularització de la geometria de les finques, a fi i efecte de garantir el compliment d'aquesta condició.

Article 167. Fondària edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. La fondària edificable es determina al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable", segons criteris adaptats a la profunditat dels edificis preexistents i a l'ordenació prevista.

   En aquest mateix plànol s'estableix si la fondària edificable és d'aplicació a les plantes superiors de l'edificació, únicament, o també a la planta baixa.
3. La fondària edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos i elements sortints, per sobre de la planta baixa.
4. Les parts de la parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, en els cassos que sigui aplicable, també a la planta baixa, formaran part de l'espai lliure interior de la parcel·la.

Article 168. Espai lliure interior de parcel·la

És l'espai lliure d'edificació, que resulta d'aplicar la fondària edificable a la parcel·la quan aquesta s'aplica, també, en planta baixa.

Article 169. Zones

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

- Zona de nucli històric **(clau R1)**
- Zona de creixement històric **(clau R2)**
- Zona de jardins privats **(clau JP)**
- Zona de fronts d'edificació compacta **(clau R4)**
- Zona de fronts d'edificació separada **(clau R5)**

Article 170. Definició i desenvolupament de les zones de formació històrica

1. Les tres primeres qualificacions corresponen a zones de formació històrica que comprenen el nucli originari de Viladrau, format a l'entorn del pujol que presidia l'església de Sant Martí, i el seu creixement històric, desenvolupat mitjançant conjunts d'edificació continua i parcel·lació, de vegades regular, que es situen a l'entorn del centre urbà.
2. Les característiques principals d'aquest tipus d'ordenació són: la geometria irregular de la parcel·lació, les alineacions desiguals de l'edificació i l'alçada mitjana de la mateixa, assolint un aspecte formal homogeni en els diferents grups d'edificació existents, que el planejament general té l'objectiu de preservar i, alhora, possibilitar la millora de l'estat de les edificacions i el seu entorn, així com de llurs condicions d'habitabilitat.

Article 171. Plans especials urbanístics

Es podrà desenvolupar, amb caràcter optatiu, el contingut normatiu del POUM establert per a les qualificacions urbanístiques "nucli històric" i "creixement històric", mitjançant la formulació de plans especials urbanístics de desenvolupament que contempli el desenvolupament de les disposicions, amb l'objectiu d'assolir el major grau de conservació i millora del nucli històric de Viladrau i els àmbits de creixement històric.

Article 172. Zona nucli històric (clau R1)

1. Definició
   a) L'església de Sant Martí, aglutinant de les masies compreses a la seva rodalia, va constituir l'origen del primitiu nucli de població de Viladrau.
   b) Aquesta zona comprèn la plaça Major, el carrer del Pare Claret, el carrer d'Arbúcies i el carrer de la Rectoria.
   c) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, mitjançant les determinacions que s'estableixen en les presents normes urbanístiques, té per objectiu conservar i rehabilitar aquest antic conjunt edificat, de forma que es millorin les seves qualitats formals, ambientals i representatives.
2. Tipus d'obres permeses
   a) S'admeten les obres de conservació i millora de l'edificació existent.
   b) S'admeten les obres d'ampliació dels edificis existents, sempre que no es trobin en la situació de "volum disconforme"; l'ampliació es durà a terme sense alterar l'estructura de suport, els nivells dels sostres i el caràcter tradicional de l'edificació del nucli històric, acomplint amb les limitacions i condicions establertes per a les obres de substitució i nova planta.
   c) La substitució de l'edificació s'admetrà quan el seu estat sigui de ruïna irreparable o bé es justifiqui per la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici; en aquest segon cas, no podrà enderrocar-se l'edifici existent fins que no es compti amb la corresponent llicència municipal de l'obra de nova planta que el substituirà; el projecte del nou edifici s'acomodarà a les característiques tipològiques i arquitectòniques del nucli històric, en especial:
      - Es mantindrà l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior, sempre que no hagi estat modificada al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà".
      - En el cas que es produeixi una divisió parcel·laria, no es podrà donar lloc a parcel·les amb un front a vial inferior a 5,50 m, per tal de respectar la tipologia edificatòria que conforma l'espai urbà tradicional i garantir unes adients condicions d'habitabilitat.
      - Es mantindran les característiques tipològiques de l'edificació del nucli històric: Estructura de suport, nivells de sostres, alçada i perfil de les teulades, proporció global de buits i plens de façana i forma de les obertures i balcons.
   d) Els solars no construïts i els que puguin ésser objecte d'enderroc podran ser edificats, d'acord amb les condicions que determinen aquestes normes.
3. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   Habitatge en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar; en aquest segon cas, sempre que la façana mínima a vial sigui de 6 m.
   a) Residencial.
   b) Terciari, en les modalitats comercial, d'oficines i serveis i de restauració.
   c) Industrial en la modalitat de taller, només en planta baixa, i categoria primera i segona.
   d) Els usos propis del sistema d'equipaments, sense vulnerar les condicions d'edificació i arquitectòniques de la zona.
   e) No s'admetran els garatges públics ni els usos i construccions provisionals.
4. Condicions d'edificació
   a) Alineacions de l'edificació.

      L'edificació seguirà les alineacions que figuren al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable", el qual, entre d'altres determinacions, regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espais viaris (carrers i itineraris per a vianants), amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes normes.

b) Alçada reguladora.

- L'alçada del ràfec de l'edifici es situarà a l'alçada mitjana dels existents, en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què es situa la nova edificació; en aquest còmput, només es tindran en compte les façanes dels solars edificats, que tinguin el nombre de plantes previstes per aquesta zona en el plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable":

  - Planta baixa i una planta pis (PB+1PP)
  - Planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP)

  Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud per llur corresponent alçada, per la suma de les longituds de façana.

  L'alçada del ràfec resultant, així com l'alçada lliure de les diferents plantes, a banda de l'acompliment de les condicions mínimes d'habitabilitat en els edificis, s'ajustarà a fi de complir aquesta condició de la forma més harmònica possible respecte de les façanes confrontants a la que es pretén edificar.

- Per sobre de l'alçada reguladora, només es permet la coberta inclinada, amb un pendent igual o inferior al 30 %; els elements tècnics de les instal·lacions, els badalots d'escala i d'ascensors i les llucanes, amb una longitud màxima d'1/3 de la façana.

  L'espai sota coberta, o golfes, la superfície del qual sigui igual o superior a 1,80 m, serà habitable i computarà a aquests efectes. Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part de l'habitatge de la planta inferior que li ha de possibilitar el seu únic accés.

- En cap cas, es podran realitzar soterranis accessibles des del carrer o que es manifestin exteriorment en la composició arquitectònica del pla de façana.

c) Ocupació de parcel·la.

L'ocupació de la parcel·la serà la que es determina al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable".

En tot cas, s'assegurarà la ventilació i la il·luminació dels habitatges i de les seves estances, així com les seves condicions d'habitabilitat, d'acord amb el que determinen les disposicions vigents sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

d) Cossos sortints.

A més de les previstes en els articles 120 i 121 d'aquestes normes, s'estableixen les següents limitacions pels cossos sortints:

- Vol màxim:
  - El 10 % de l'amplada del carrer en aquell punt, amb un màxim de 0,60 m.
  - Longitud per planta: El 50 % de la longitud total de la façana.
- No s'admetran cossos sortints tancats ni semi-tancats. Seran de forma similar al balcó tradicional, oberts, rectangulars, amb la vora vertical de la llosana no superior a 10 cm i la barana amb brèndoles verticals de ferro.

e) Densitat d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges admissible per parcel·la haurà de respectar la proporció d'un habitatge per cada 75 m^2 construïts.

Els habitatges hauran de tenir, en qualsevol cas, la sala principal i un dormitori doble amb ventilació directa a l'exterior: carrer o pati de mansana.

5. Composició arquitectònica dels edificis

a) Per a les obres de reforma, ampliació, substitució i nova planta s'estableixen els següents criteris compositius:

- La composició de façana haurà de seguir els criteris tradicionals de predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

  En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50 % de la seva superfície, havent de superar, en cada obertura, l'alçada a l'amplada.

- La superfície de les obertures serà idèntica o decreixent des de la planta baixa fins a la planta superior de l'edifici.

- Les cobertes seran de teula àrab i color tradicional. El ràfec serà obligatori, amb la volada, inclinació i característiques materials de les edificacions confrontants.

- Materials i colors de l'edifici.

  Els acabaments dels edificis s'integraran bé als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic de les edificacions de l'àmbit de zona.

  Els materials i elements no admesos a l'exterior dels edificis seran els següents:

  - Formes volumètriques complexes i distorsionades.
  - Canvis de colors, en superfície d'una mateixa façana o en diferents plantes del mateix edifici, fora d'una gamma o tonalitat.
  - Tribunes tancades o balcons tipus banyera.
  - Colors i tonalitats que contrastin amb l'entorn urbà.
  - Arrebossats de ciment pòrtland vistos.
  - Parets de maó, totxana o blocs de formigó vistos, quan siguin paraments a arrebossar.
  - Imitacions de pedra (arrebossats, pintures, …)
  - Aplacats ceràmics de rajola de València o de qualsevol element artificial.
  - Plafons de plàstic o metàl·lics.
  - Gelosies prefabricades de ceràmica o de vidre.
  - Fusteries d'alumini blanc
  - Fusteries, canalons i baixants de PVC.

  Els materials i elements que es recomanen són:

  - Volums senzills i compactes.
  - Pedra natural.
  - Arrebossats en color clar, de la gamma dels terrossos.
  - Baranes de ferro, amb brèndoles verticals o de dibuixos senzills, i de color tradicional.
  - Baixants i desguassos, si son vistos, de ceràmica, zenc o ferro fos.
  - Fusteria de fusta envernissada o pintada.

b) Parets mitgeres vistes.

   Les parets mitgeres que quedin vistes, a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes normes, es tractaran amb el mateix material i color de la façana principal.

   Les parets mitgeres que quedin vistes per un temps provisional indefinit, com a conseqüència de volums encara no construïts, es tractaran amb un acabat del mateix color que la façana principal.

6. Documentació addicional necessària per a la sol·licitud de llicència

   a) Les sol·licituds de llicència d'obra major s'hauran d'acompanyar amb el plànol de les façanes de les construccions existents en el tram de carrer en el que es situa la nova edificació, escala 1/100, a fi de justificar l'acompliment de les disposicions contingudes en aquestes normes.

   b) La resta de documents s'especifiquen al TÍTOL PRIMER, Capítol IV "Intervenció administrativa en els drets d'ús i edificació del sòl", d'aquestes normes.

7. Conservació de l'edificació

   En cas de deteriorament de les construccions actuals, l´Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació, en el termini que s'estableixi, d'acord amb el que preveu l'article 197 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

   De no executar-se aquestes obres en el termini concedit, l´Ajuntament seguirà el procediment previst als apartats 4 i 5 de l'esmentat article del TRLU.

8. Edificacions existents

   Les edificacions anteriors a les normes urbanístiques d'aquest POUM, que ultrapassin les condicions i paràmetres d'ordenació establertes en elles i, per tant, es trobin en la condició de "volum disconforme", podran ser objecte d'obres de consolidació i de millora de llurs condicions d'habitabilitat, higièniques i estètiques, i de canvi d'ús, però no d'augment de volum.

   Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a les disposicions establertes en les presents normes urbanístiques i al marc legal i disposicions sectorials que li siguin d'aplicació.

Article 173. Zona creixement històric (clau R2)

1. Definició

   Comprèn els antics assentaments fora del primitiu nucli urbà, creixements històrics produïts al voltant de la capella de la Pietat, al barri de Puigtorrat i als carrers Nou, Mossèn Cinto Verdaguer i Rectoria.

   Forma part dels objectius del POUM garantir la permanència d'aquests conjunts d'habitatges, mitjançant actuacions de conservació, rehabilitació i reforma, preservant el seu caràcter unitari i els seus valors arquitectònics i ambientals, mostra de les primeres operacions d'extensió urbana del nucli primigeni del poble.

2. Tipus d'obres permeses

   a) S'admeten les obres de conservació i millora de l'edificació existent.

   b) S'admeten les obres d'ampliació dels edificis existents, sempre que no es trobin en la situació de "volum disconforme"; l'ampliació es durà a terme sense alterar l'estructura de suport, els nivells dels sostres i el caràcter tradicional de l'edificació preexistent, acomplint amb les limitacions i condicions establertes per a les obres de substitució i nova planta.

3. Condicions d'ús

   S'admetran els usos següents:

   Habitatge, en modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar, aquesta darrera amb un màxim de dos.

   a) Residencial.

   b) Terciari, en la modalitat de comercial, d'oficines i serveis i de restauració.

   c) Els usos propis del sistema d'equipaments, sempre que siguin compatibles amb les condicions d'edificació i arquitectòniques de la zona.

4. Condicions de l'edificació

   1. Alineacions de l'edificació.

      L'edificació seguirà les alineacions que figuren al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable", el qual, entre d'altres determinacions, regula la relació de l'edificació amb els jardins privats i amb el sistema d'espais viaris (carrers i itineraris per a vianants), amb l´única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes normes.

   2. Alçada reguladora.

      a) L'alçada del ràfec de l'edifici es situarà a l'alçada mitjana dels existents, en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què es situa la nova edificació; en aquest còmput, només es tindran en compte les façanes dels solars edificats que tinguin el nombre de plantes previstes per aquesta zona en el plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable".

         - Planta baixa i una planta pis PB+1PP
         - Planta baixa i dues plantes pis PB+2PP

         Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud per llur corresponent alçada, per la suma de les longituds de façana.

         L'alçada del ràfec resultant, així com l'alçada lliure de les diferents plantes, a banda de l'acompliment de les condicions mínimes d'habitabilitat en els edificis s'ajustarà, per tal de complir aquesta condició de la forma més harmònica possible, respecte de les façanes confrontants a la que es pretén edificar.

      b) Per sobre de l'alçada reguladora només es permet la coberta inclinada, amb un pendent igual o inferior al 30 %, els elements tècnics de les instal·lacions, els badalots d'escala i d'ascensors i les llucanes, amb una longitud màxima d'1/3 de la façana.

         L'espai sota coberta o golfes, la superfície del qual sigui igual o superior a 1,80 m, serà habitable i computarà a aquests efectes. Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part de l'habitatge de la planta inferior, que li ha de possibilitar el seu únic accés.

      c) En cap cas, es podran construir soterranis accessibles des del carrer o que es manifestin exteriorment en la composició estètica del pla de façana.

3. Ocupació de parcel·la.

   L'ocupació de parcel·la serà la que s'assenyala, específicament, al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable". L'àmbit del gàlib d'ocupació de cada unitat de zona podrà ser edificat totalment, amb l'exclusiva limitació de garantir la ventilació i la il·luminació dels habitatges i de les seves estances, així com les condicions sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges. En cas de no haver gàlib màxim d'ocupació de l'edificació, aquesta podrà ocupar tota la zona qualificada.

4. Cossos sortints.

   A més de les previstes en els articles 120 i 121 d'aquestes normes, s'estableixen les següents limitacions pels cossos sortints:

   - Vol màxim: el 10 % de l'amplada del carrer en aquell punt, amb un màxim de 0,60 m.
   - Longitud per planta: el 50 % de la longitud total de la façana.

   No s'admetran cossos sortints tancats ni semi-tancats. Seran de forma similar al balcó tradicional, oberts, rectangulars, amb la vora vertical de la llosana no superior a 10 cm i la barana de brèndoles verticals de ferro.

5. Densitat d'habitatges

   La densitat d'habitatges no podrà ser superior a dos per parcel·la, en referència a la divisió parcel·lària actual.

5. Composició arquitectònica dels edificis

   Per a les obres de conservació, millora i ampliació s'estableixen els següents criteris compositius:

   a) La composició de façana haurà de guardar els criteris tradicionals de predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

      En conseqüència, els buits de tot el pla de la façana no podran superar el 50 % de la seva superfície, havent de superar, en cada obertura, l'alçada a l'amplada.

   b) La superfície de les obertures serà idèntica o decreixent des de la planta baixa fins a la planta superior de l'edifici.

   c) Les cobertes seran de teula àrab i color tradicional.

   d) El ràfec serà obligatori amb la volada, inclinació i característiques materials de les edificacions confrontants.

   e) Els materials i elements no admesos a l'exterior dels edifici seran els que s'estableixen a l'apartat 5 a) de l'art. 165 d'aquestes normes.

6. Documentació addicional necessària per a la sol·licitud de llicència

   Les sol·licituds de llicència d'obra major, s'hauran d'acompanyar amb el plànol de les façanes de les construccions existents en el tram de carrer en el que es situa la nova edificació, a escala 1/100, a fi de justificar l'acompliment de les disposicions contingudes en aquestes normes.

   La resta de documents són els que s'especifiquen al TÍTOL PRIMER, Capítol "Intervenció administrativa en els drets d'ús i edificació del sòl", d'aquestes normes.

7. Conservació de l'edificació

   En cas de deteriorament de les construccions actuals, l´Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació, en el termini que s'estableixi, d'acord amb el que preveu l'article 197 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

   De no executar-se aquestes obres en el termini establert, l´Ajuntament seguirà el procediment previst als apartats 4 i 5 de l'esmentat article del TRLU.

8. Reserva mínima de places d'aparcament

   En aquesta zona no hi ha exigència d'un mínim de places d'aparcament.

Article 174. Zona de jardins privats (clau JP)

1. Definició

   Comprèn aquelles àrees de sòl urbà, vinculades a les edificacions del nucli històric i els seus creixements, en gran part enjardinades, que es pretén que es conservin lliures, per tal de preservar o millorar la qualitat del paisatge urbà.

2. Titularitat

   L'ordenació d'aquesta zona respecta el domini particular dels terrenys, d'acord amb el seu destí de jardí privat.

3. Condicions d'ús

   a) Els terrenys d'aquesta zona només podran destinar-se a jardí, hort o qualsevol altra activitat, compatible amb un espai lliure d'edificació.

   b) Els usos seran, per adscripció, els de la resta del solar i edificació a la que estan annexats, sempre que sigui compatible amb la preservació del jardí qualificat com a tal.

   c) Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins i àrees de vegetació existents, admetent-se les noves plantacions quan s'adaptin al tipus de vegetació mediterrània, pròpia de les serres menys elevades del terme municipal: pins, alzines, roures, etc.

4. Condicions d'edificació

   a) S'admeten les obres de consolidació, conservació i millora de les construccions existents.

   b) No s'admeten obres d'edificació de nova planta, excepte edificacions auxiliars al servei del propi jardí o usos associats al mateix, en les següents proporcions:

      - El 10 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és de fins a 200 m^2.
      - El 5 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és compresa entre 200 i 500 m^2.
      - El 2 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és superior a 500 m^2.

      En cap cas, les construccions auxiliars superaran 3,50 m d'alçada màxima.

   c) S'admet la construcció d'elements auxiliars (pèrgoles, piscines, paviments, etc.), sense que excedeixin dels següents percentatges:

      - El 50 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és de fins a 200 m^2.
      - El 25 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és compresa entre 200 i 500 m^2.
      - El 15 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és igual o superior a 500 m^2.

      En cap cas, les construccions auxiliars superaran 3,50 m d'alçada màxima.

Article 175. Zona de fronts d'edificació compacta (clau R4)

1. Definició

   Es tracta de la forma de creixement urbà, implantat en els fronts edificats, situats a l'inici del passeig de la Pietat i el tram confrontant del carrer d'Arbúcies.

   Comprèn un grup d'edificacions alineades a la vialitat, en les que es pot ocupar la totalitat de la zona, qualificada amb l'exclusiva limitació de garantir les condicions d'habitabilitat que han de tenir els habitatges.

2. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   a) Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.
   b) Residencial.
   c) Terciari, en les modalitats de comercial, i oficines i despatxos.
   d) Industrial, en les modalitats de magatzem i d'indústria limitada a planta baixa i a les categories primera i segona.
   e) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

3. Condicions de parcel·lació

   La façana mínima de les parcel·les a carrer, per a poder ser edificades, serà de 5 m o, si es troba entre edificis construïts, la seva longitud real.

4. Edificabilitat

   L'edificabilitat neta de parcel·la es regirà per l'ordenació volumètrica resultant de les condicions d'edificació, que es defineixen a l'article següent i al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable".

5. Condicions d'edificació

   a) Alineacions de l'edificació.

L'edificació s'ajustarà a les alineacions definides en el plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable", el qual regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espais viaris i amb els jardins privats, amb l´única excepció dels cossos sortints previstos en aquestes normes.

b) Alçada reguladora, i nombre màxim de plantes.

- L'alçada reguladora, en relació al carrer, es fixa segons el nombre màxim de plantes que es determinen al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable":
  - 9,60 m, als àmbits de planta baixa i dues plantes pis.
  - 6,55 m, als àmbits de planta baixa i una planta pis.
  - 3,50 m, als àmbits de planta baixa.
- La coberta haurà de tenir dues vessants, amb el carener paral·lel al carrer i amb un pendent inferior o igual al 33%. L'espai sota coberta, o golfes, no pot constituir un habitatge independent i cas de generar un espai habitable ha de formar part de l'habitatge de la planta inferior que li doni accés.
- Per sobre de la coberta només es permetran els elements tècnics de les instal·lacions i els badalots d'escala i ascensors.

c) Ocupació de parcel·la.

L'ocupació de parcel·la serà la que figura explícitament al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable". El total àmbit de cada unitat de zona podrà ser edificat totalment, amb l'exclusiva limitació de garantir la ventilació i la il·luminació dels habitatges i de les seves estances, així com les seves condicions d'habitabilitat.

d) Cossos sortints.

- No s'admetran cossos sortints tancats. En el seu cas, seran oberts, rectangulars i la barana estarà conformada amb elements de ferro.
- El vol s'ajustarà al que es determina a l'art. 121 d'aquestes normes.

6. Composició arquitectònica dels edificis

a) Els acabats dels edificis seran els de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic de les antigues cases de la vila.

b) Es recomana utilitzar els criteris establerts a l'apartat 5 a) de l'art. 165 d'aquestes normes, en relació als materials, elements constructius i colors de la nova edificació.

c) Les parets mitgeres que restin vistes, a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes normes, es tractaran amb el mateix acabat que la façana principal de la nova edificació.

d) Les parets mitgeres que quedin vistes per un temps provisional indefinit com a conseqüència de volums encara no construïts, es tractaran amb un acabat del mateix color que la façana principal.

7. Reserva mínima de places d'aparcament

En les edificacions de nova planta, o les que se sotmetin a operacions de rehabilitació integral, es preveurà un mínim d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 176. Zona de fronts d'edificació separada (clau R5)

1. Definició

Es tracta dels creixements produïts sobre antics camins d'accés al centre de la vila, de formes vàries i caràcter dissemblant, mantenint, però, l'edificació alineada al carrer, o separada. Les edificacions poden estar separades o, bé, formant grups arrenglerats.

De formació desordenada conflueixen en aquestes zones antigues edificacions agrícoles i noves construccions d'habitatges.

Les normes reflecteixen, al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable", la màxima ocupació permesa d'edificació a cadascuna de les unitats de zona amb aquesta qualificació.

2. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.
- Residencial.

- Terciari, en les modalitats de comercial i d'oficines i serveis.
- Industrial, en les modalitats de magatzem i d'indústria, limitats a planta baixa i a la categoria primera i segona.
- Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

3. Condicions de parcel·lació

L'amplada mínima de les parcel·les per a poder ser edificades serà de 5 m, o si es troba entre edificis construïts, la seva longitud real.

4. Edificabilitat

L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica, resultant de les condicions d'edificació que es defineixen a l'article següent i al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable".

5. Condicions d'edificació.

a) Alineacions de l'edificació.

- L'edificació s'ajustarà a les alineacions definides en el plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable", amb l´única excepció dels cossos sortints, previstos per aquestes normes.
- No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana, podent separar-se de l'edificació veïna un mínim de 3 m, sempre que resolgui el tractament de la pròpia façana i el de la possible paret mitgera que deixi al descobert.

b) Alçada reguladora i nombre màxim de plantes.

- L'alçada reguladora en relació al carrer, es fixa segons el nombre màxim de plantes que es determinen al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable":
  - 9,60 m, als àmbits de planta baixa i dues plantes pis.
  - 6,55 m, als àmbits de planta baixa i una planta pis.
  - 3,50 m, als àmbits de planta baixa.
- La coberta haurà de ser de dues vessants, amb el carener paral·lel al carrer i amb un pendent inferior o igual al 33 %. L'espai sota coberta, o golfes, només tindrà la consideració d'habitable en la superfície que tingui una alçada igual o superior a 1,90 m i que la mitjana de l'alçada de l'àmbit sigui igual o superior a 2,50 m. Aquest espai no pot constituir un habitatge independent, i ha de formar part de l'habitatge de la planta inferior que li doni accés.

Per sobre de la coberta només es permetran els elements tècnics de les instal·lacions i els badalots d'escala i ascensors.

c) Ocupació de parcel·la.

L'ocupació màxima de l'edificació, en planta, es reflecteix gràficament al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable". En cas de no haver-hi gàlib d'ocupació de l'edificació, aquesta podrà ocupar tota la zona qualificada.

d) Construccions auxiliars a l'espai lliure interior de parcel·la.

S'admetrà la implantació de construccions auxiliars als espais lliures no edificables de la parcel·la, amb les següents condicions:

- Adossar-se al límit de la parcel·la.
- No superar el 20 % de la superfície total de l'espai lliure no edificable.
- Limitar l'alçada màxima a 3,50 m.

e) Cossos sortints.

- No s'admetran cossos sortints tancats. En el seu cas, seran oberts, rectangulars i la barana estarà conformada amb elements de ferro.
- El vol s'ajustarà al que es determina a l'art. 121 d'aquestes normes.
- En els casos en els que l'edificació resti retirada de l'alineació del carrer, el vol dels cossos sortints no podrà ser superior a 0,60 m.

f) Nombre màxim d'habitatges.

S'admet un màxim d'un (1) habitatge per cada 120 m^2 de parcel·la.

6. Tanques
   a) Les tanques que delimitin els espais privats dels espais públics s'ajustaran, en tota la seva longitud, a les alineacions definides al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable".
   b) Aquests tancaments es construiran amb murs de pedra natural o arrebossat i pintats, amb colors de la gamma de colors terrossos, fins a una alçada màxima d´1,80 m per sobre del terreny, en cada punt.

      En els casos en els que l'edificació resti retirada de l'alineació del carrer, l'alçada màxima de la tanca opaca que es situï en el límit viari no podrà ultrapassar 1,00 m des de la rasant del carrer en cada punt, en el cas que la rasant del carrer estigui a cota superior respecte de la del terreny. Podrà arribar fins als 2,00 m, mitjançant materials calats de fusta, ferro o amb vegetació.

      En el cas que la cota del carrer sigui inferior a la del terreny, la part opaca de la tanca no podrà ultrapassar l'alçada d'1,00 m des de la cota natural del terreny, i podrà arribar als 2,00 m, mitjançant materials calats de fusta, ferro o amb vegetació.

7. Composició arquitectònica dels edificis
   a) Els dels edificis seran similars als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic de les antigues cases de la vila.

      Es recomana utilitzar els criteris establerts a l'apartat 5 a) de l'article 165 d'aquestes normes, en relació als materials, elements constructius i colors de la nova edificació.

   b) Les parets mitgeres que restin vistes, a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes normes, es tractaran amb el mateix acabat que la façana principal de la nova edificació.

      Les parets mitgeres que restin vistes per un temps provisional indefinit, com a conseqüència de volums encara no construïts, es tractaran amb un acabat del mateix color que la façana principal.

8. Reserva mínima de places d'aparcament

   En les edificacions de nova planta, o les que se sotmetin a operacions de rehabilitació integral, es preveurà un mínim d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Subsecció II. Regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada

Article 177. Paràmetres específics

Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per la disposició aïllada de l'edificació a l'interior de la seva pròpia parcel·la, amb un alt percentatge d'espais lliures d'ús privat i una baixa densitat d'habitatges, disposició que repercuteix en l'obtenció d'unes òptimes condicions ambientals.

Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són:

1. Forma i dimensió de la parcel·la.
2. Ocupació màxima de la parcel·la.
3. Alçada reguladora.
4. Nombre màxim de plantes.
5. Separacions mínimes.
6. Construccions auxiliars.

Article 178. Forma i dimensió de la parcel·la

Aquests paràmetres es concreten a la regulació de cada zona.

Article 179. Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable resultant a cada parcel·la es desenvoluparà en una o vàries unitats d'edificació principal, podent destinar part de l'edificabilitat a construccions auxiliars.
2. Es respectarà el límit màxim d'unitats independents de residència o d'habitatge que es fixa per a cada zona, encara que això comporti no esgotar el sostre màxim possible, segons l'índex d'edificabilitat que li sigui d'aplicació.

Article 180. Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta en les normes aplicables a cada zona. Aquesta ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints oberts i els porxos.
2. Les plantes soterrànies, resultants de rebaixos, anivellacions, o excavacions, podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, incrementant-la fins a un 20 %.

Article 181. Sòl lliure d'edificació

Els terrenys que restin lliures d'edificació, per aplicació de la norma sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament, més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o construccions auxiliars.

Un 50 % dels terrenys lliures d'edificació no podran estar pavimentats amb materials impermeables, disposaran de vegetació adaptada a les condicions de la zona i que no tingui caràcter invasor.

Article 182. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes

1. L'alçada reguladora de l'edificació es determinarà en cada punt, a partir de la cota superior del forjat de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

   En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui, en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

   En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran ser establertes amb una variació absoluta de més-menys 1,50 m, en relació amb la cota natural del terreny.

2. Per damunt de l'alçada reguladora, només es permetrà:
   a) La coberta definitiva de l'edifici, que serà de pendent constant no superior al 33 %, i l'arrencada de la qual es situarà sobre la cara superior del sostre horitzontal, que defineix l'alçada reguladora i el vol de la qual no superi el màxim admès pels elements sortints.

      L'espai sota coberta, o golfes, només tindrà la consideració d'habitable en la superfície que tingui una alçada igual o superior a 1,80 m i que la mitjana de l'alçada de l'àmbit o estança sigui igual o superior a 2,50 m. Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part de l'habitatge de la planta inferior que li doni accés.
   b) Els elements tècnics de les instal·lacions i els badalots d'escala i ascensors.
   c) Els coronaments, exclusivament decoratius de les façanes.
   d) Les llucanes, amb una amplada màxima d'1/3 de la façana..
   e) Els valors de les alçades reguladores i el nombre màxim de plantes es determinen en la regulació de cada zona.

Article 183. Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la i a les seves partions laterals, són distàncies a les que es pot situar l'edificació i els seus cossos o elements sortints.
2. Aquestes separacions s'estableixen per a cada zona i es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els elements sortints o vols, excepte els ràfecs, regulats a l'article 122.
3. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, excepte les rampes d'accés als garatges.
4. No es podran plantar arbres a una distància menor a tres (3) metres dels límits de les parcel·les que confrontin amb d'altres predis.

Article 184. Construccions auxiliars

1. A les zones R6 i A2 s'admet la implantació de construccions auxiliars al servei de l'edificació principal, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines, instal·lacions esportives, vestuaris, bugaderies, rebosts, hivernacles i d'altres similars.
2. Els elements coberts de construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màxima, però els descoberts només computen a efectes d'ocupació; les construccions auxiliars hauran d'acomplir les següents prescripcions:
   a) La superfície que podran ocupar, que serà exclusivament en planta baixa, no serà superior al 5 % de la parcel·la, percentatge que s'addiciona al d'ocupació màxima de la parcel·la que s'estableixi per a cada zona.
   b) L'alçada màxima sobre el terreny definitiu s'estableix en 3,50 m.
   c) No envairan la zona de distància mínima de l'edificació, respecte de les finques veïnes, en cap cas.
   d) No envairan la franja de distància mínima de l'edificació, respecte de la façana a la via pública, excepte en el cas de quedar totalment encastada en un marge natural existent i sense ocupar una longitud superior al 50 % de la façana de la parcel·la.

      En el cas de que es situés el garatge en aquesta posició, només s'admetrà un gual per parcel·la.

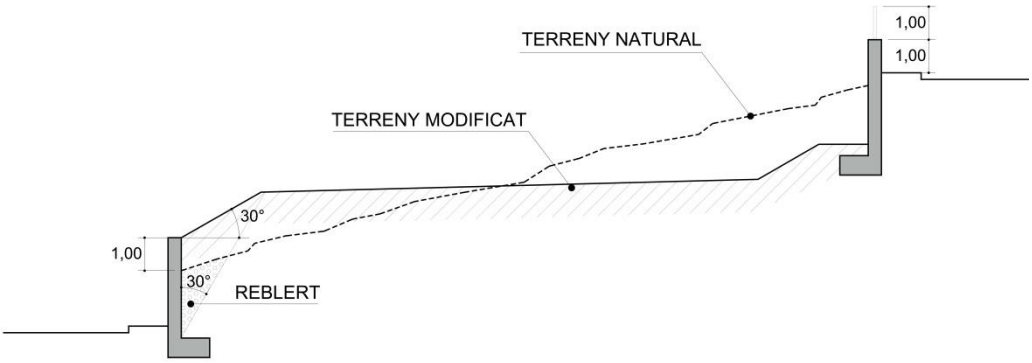
Article 185. Tanques

1. Les tanques amb front a vials, equipaments i espais lliures públics, es regularan, quant a alçades i a materials, per les disposicions establertes per a cada zona, i se subjectaran, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests espais públics.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants, no podrà ultrapassar l'alçada d'1,80 m, amidats des de les cotes naturals del terreny, en aquests límits.

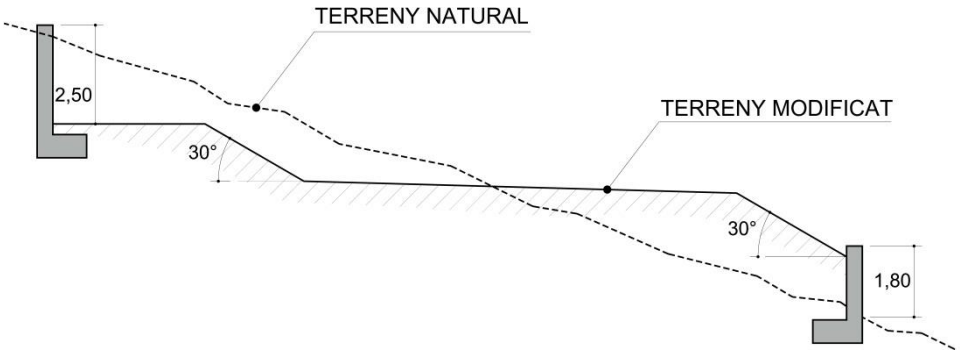
Article 186. Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30 %, situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següent variacions del percentatge d'ocupació permès:
   - De més del 30 % fins al 50 %, l'ocupació màxima disminueix en 1/3.
   - De més del 50 % fins al 100 %, l'ocupació màxima disminueix en 1/2.
   - Si el pendent és superior al 100 %, la parcel·la esdevé no edificable.
2. En els casos què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:
   a) Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits de la parcel·la no es podran situar a més d´1,50 m per sobre, o a més de 2,20 m per sota, de la cota natural de la partió.
   b) Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (excepte els soterranis), s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 30º, traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,80 m per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,50 m per sota de la cota natural del terreny.
   c) L'adaptació topogràfica en els límits a carrers o zones públiques no ultrapassarà les cotes de les tanques opaques.

(Gràfic art. 176.6, 188.6 i 189.6)



(Gràfic art. 186)



Article 187. Zones

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

- Zona R6 Edificació aïllada unifamiliar.
- Zona R7 Edificació aïllada plurifamiliar.
- Zona A1 Industrial.
- Zona A2 Equipaments privats i serveis.

Article 188. Zona d'edificació aïllada unifamiliar (clau R6)

1. Definició

   Comprèn les àrees en les que l'edificació es preveu separada del carrer i de les finques confrontants, per tant en disposició aïllada i destinada a un sol habitatge, amb baixa densitat d'ocupació i un espai lliure de parcel·la que conservi, en el possible, el seu estat natural.

   Es distingeixen 7 subzones generals, en funció de llurs superfícies mínimes de parcel·la:

   - Subzona I R6.1: parcel·la mínima de 300 m^2
   - Subzona II R6.2: parcel·la mínima de 600 m^2
   - Subzona III R6.3: parcel·la mínima de 1.000 m^2
   - Subzona IV R6.4: parcel·la mínima de 1.500 m^2
   - Subzona V R6.5: parcel·la mínima de 2.000 m^2
   - Subzona VI R6.6: parcel·la mínima de 3.000 m^2
   - Subzona VII R6.7: parcel·la mínima de 6.000 m^2

   A banda d'aquestes subzones generals, també es contempla una subzona específica:

   - Subzona R6 (mc).

     Correspon a la Subzona 6.v ("veïnat rural de Mas Miquel"), provinent de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau, "Àmbits de Mas Miquel i Casadevall, i àrea d'aportació", aprovada definitivament per la CTUCC, en data 18.11.2014. El plànol d'ordenació O2.1 d'aquesta modificació, així com la

fitxa del polígon d'actuació urbanística que es va definir i que incorpora el mateix plànol, són les referències normatives d'ordenació d'aquesta qualificació.

S'adjunta com a "*Annex II. Normes urbanístiques del desplegament de les NSP, que es mantenen vigents*" del "*Document 5. Normes urbanístiques*" del POUM.

2. Condicions d'ús

a) Són usos admesos:

- Habitatge, en la modalitat d'unifamiliar, que pot presentar-se en agrupació dintre d'una mateixa parcel·la.
- Residencial.
- Garatges, limitats als d'ús particular, amb una superfície màxima de 50 m^2 per habitatge.
- Tots els propis del sistema d'equipaments.

b) S'admet la construcció d'habitatges aparellats a les subzones R6.1 i R6.2, sempre i quan es presenti un projecte conjunt de composició unitària pels dos habitatges, i es compti amb una superfície mínima de parcel·la igual a la suma de la que precisarien cadascun dels dos habitatges, en cas de construir-se en forma aïllada.

Només es concedirà llicència pel conjunt del projecte, a fi d'evitar l'aparició de parets mitgeres vistes.

3. Condicions de parcel·lació

Les parcel·les, per a ser edificades hauran d'acomplir amb les següents condicions:

Qualificació	Subzona	Superfície mínima (m^2)	Façana mínima (m)
R6.1	I	300	12
R6.2	II	600	16
R6.3	III	1.000	20
R6.4	IV	1.500	24
R6.5	V	2.000	28
R6.6	VI	3.000	36
R6.7	VII	6.000	45

Com a excepció, s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façana menors quan procedeixin de segregació o divisió formulada en escriptura pública, amb anterioritat a l'aprovació inicial de les precedents Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau (24.03.1986), o quan es trobin entre d'altres, ja construïdes, amb impossibilitat material d'assolir els mínims exigibles.

En aquests dos supòsits, l'índex net d'edificació serà el de la subzona que correspongui, per raó de la superfície de la parcel·la. Si la parcel·la resultés inferior a 300 m^2, aquest índex es reduiria en la mateixa proporció en què la parcel·la tingués reduïda la seva superfície, respecte a la mínima exigida.

4. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és el següent:

Qualificació	Subzona	Índex d'edificabilitat m^2st/m^2s
R6.1	I	0,75
R6.2	II	0,50
R6.3	III	0,40
R6.4	IV	0,30
R6.5	V	0,25
R6.6	VI	0,20
R6.7	VII	0,15

5. Condicions d'edificació

a) Ocupació màxima de parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima per parcel·la és el següent:

Qualificació	Subzona	Ocupació màxima
R6.1	I	40 %
R6.2	II	30 %
R6.3	III	20 %
R6.4	IV	15 %
R6.5	V	12,50 %
R6.6	VI	10 %
R6.7	VII	7,50 %

b) Alçada reguladora i nombre màxim de plantes.

L'alçada reguladora permesa serà de 6,50 m, i el nombre màxim de plantes, de planta baixa i una planta pis.

c) Separacions mínimes.

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Qualificació	Subzona	Separació mínima a partions		Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la
		a carrer	a veïns	
R6.1	I	2	2	½ alçada major edificació
R6.2	II	3	3	½ alçada major edificació
R6.3	III	3	6	1 alçada major edificació
R6.4	IV	3	6	1 ½ alçada major edificació
R6.5	V	3	6	1 ½ alçada major edificació
R6.6	VI	6	6	2 alçada major edificació
R6.7	VII	10	10	2½ alçada major edificació

d) Construccions auxiliars

- A la subzona R6.1, no s'admetran construccions auxiliars que no formin una unitat constructiva amb l'edificació principal.
- L'alçada màxima serà de 3,50 m, i l'ocupació màxima el 5% de la superfície de parcel·la.
- Aquests cossos auxiliars podran adossar-se a carrer, sempre que es construeixin sota el nivell natural del terreny i que no ultrapassin l'alçada de 3 m, amidats des de qualsevol punt de la voravia.
- Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació auxiliar, sense mantenir les separacions obligades als límits de la parcel·la. En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més 1 m de la cota natural del terreny.

c) Nombre màxim d'habitatges

S'admet exclusivament un habitatge per parcel·la.

6. Tanques

a) Les tanques que es situïn davant dels espais públics se subjectaran, en tota la seva longitud, a les alineacions que es fixen al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable".

b) Aquests tancaments es construiran amb pedra natural o amb murs arrebossats i pintats, fins a una alçada màxima d´1,00 m des de la rasant del carrer en cada punt, si la rasant del carrer esta a cota superior a la del terreny. Es pot arribar als 2,00 m, mitjançant materials calats de fusta o ferro, o amb vegetació.

En cas que la cota del carrer sigui inferior a la del terreny, la tanca no podrà ultrapassar l'alçada d'1,00 m des de la cota natural del terreny. Podrà arribar a 2,00 m, mitjançant materials calats de fusta o ferro, o amb vegetació.

c) L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants, en cap cas ultrapassaran l´alçada d´1,80 m, amidats des de la cota natural del terreny, en cada punt.

7. Composició arquitectònica dels edificis

a) Els acabats dels edificis s'acomodaran a l´entorn, en coherència amb la caracterització arquitectònica de Viladrau.

b) Es recomana utilitzar els criteris exposats a l'apartat 5 a) de l'art. 165 d'aquestes normes sobre materials, elements i colors de la nova edificació.

Article 189. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7)

1. Definició

   a) Comprèn algunes àrees disperses, edificades amb blocs plurifamiliars aïllats, d'habitatges distribuïts en alçada, en àrees de ciutat-jardí que envolten el nucli històric.

   b) També s'adscriuen a aquesta tipologia edificatòria les zones d'edificació plurifamiliar definides pel pla parcial urbanístic del sector "les Guilleries", aprovat definitivament en data 01.06.2006, amb les modificacions específiques que es determinen:

   - A la unitat d'edificació UE-R1, el nombre màxim d'habitatges serà de 28.
   - A la unitat d'edificació UE-R2, el nombre màxim d'habitatges serà de 25.
   - A la unitat d'edificació UE-R6, el nombre màxim d'habitatges serà de 25.
   - A la unitat d'edificació UE-R7, el nombre màxim d'habitatges serà de 6.

   L´índex d'edificabilitat neta de les esmentades unitats d'edificació serà de 0,35 m^2st/m^2s, igual que la resta de qualificacions R7(lg) del sector.

   Els altres paràmetres i condicions d'ordenació del sector seran els determinats en les normes reguladores del pla parcial urbanístic, per a cada zona i unitat d'edificació.

   c) Així mateix, en determinats polígons d'actuació urbanística, definits pel POUM, s'ha establert aquesta zonificació que contempla desenvolupaments d'edificis d'habitatges arrenglerats, en la consideració que el compacte edificat esdevé plurifamiliar. En les fitxes corresponents dels PAU s'especifiquen condicions concretes relatives als diferents paràmetres edificatoris.

   d) Es distingeixen dues subzones, de caràcter general, en funció de llurs superfícies mínimes de parcel·la:

   - Subzona R7.1: parcel·la mínima de 600 m^2
   - Subzona R7.2: parcel·la mínima de 2.000 m^2

   I tres subzones vinculades al sector "les Guilleries":

   - Subzona R7(lg)a, que correspon a la subzona 7-LG/a del pla parcial urbanístic
   - Subzona R7(lg)b, que correspon a la subzona 7-LG/b del pla parcial urbanístic
   - Subzona R7(lg)c, que correspon a la subzona 7-LG/c del pla parcial urbanístic

   e) Les subzones d'habitatges de protecció pública (HPP), es vincularan a la zona corresponent en quan a l'aplicació dels paràmetres reguladors de l'edificació, amb excepció de les determinacions establertes, en el seu cas, en les fitxes dels àmbits de gestió o planejament derivat.

   En aquestes subzones HPP, els únics usos admesos són el d'habitatge de protecció pública i el de garatge d'ús particular.

2. Condicions d'ús

   Són usos admesos:

   a) Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i de plurifamiliar.
   b) Residencial.
   c) Garatges, limitats a ús de caràcter particular, amb una superfície màxima de 50 m^2 per habitatge.
   d) Tots els propis del sistema d'equipaments.

3. Condicions de parcel·lació

   Les parcel·les per a ser edificades hauran d'acomplir amb les següents condicions:

Qualificació	Subzona	Superfície mínima (m^2)	Façana mínima (m)
R7.1	I	600	16
R7.2	II	2.000	28

   Com a excepció, s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façana menors quan procedeixin de segregació o divisió, formulada en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial de les precedents Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau (24.03.1986), o quan es trobin entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'assolir els mínims exigibles.

En aquests dos supòsits, l'índex net d'edificació serà el de la subzona que correspongui per raó de la superfície de la parcel·la. Si la parcel·la resultés inferior a la mínima establerta, aquest índex es reduiria en la mateixa proporció en què la parcel·la tingués reduïda la seva superfície, respecte a la mínima exigida.

4. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és el següent:

Qualificació	Subzona	Índex d'edificabilitat m^2st/m^2s
R7.1	I	0,75
R7.2	II	0,40

5. Condicions d'edificació

a) Ocupació màxima de parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima per parcel·la és el següent:

Qualificació	Subzona	Ocupació màxima
R7.1	I	30 %
R7.2	II	12,50 %

b) Alçada reguladora.

L'alçada reguladora permesa serà de 10 m i el nombre màxim de plantes, de planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP).

c) Separacions mínimes.

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Qualificació	Subzona	Separació mínima a partions		Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la
		a carrer	a veïns	
R7.1	I	3	3	½ alçada major edificació
R7.2	II	6	6	1 ½ alçada major edificació

d) Construccions auxiliars.

- No s'admetran construccions auxiliars, excepte el que s'estableix a continuació.
- Solament es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació auxiliar, sense l'obligació de respectar les separacions mínimes als límits de la parcel·la.

  En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'un metre de la cota natural del terreny.

e) Nombre màxim d'habitatges.

- S'admet un habitatge per cada 120 m^2 de parcel·la, a la subzona R7.1.
- S'admet un habitatge per cada 200 m^2 de parcel·la, a la subzona R7.2.

6. Tanques

a) Les tanques que es situïn davant dels espais públics se subjectaran, en tota la seva longitud, a les alineacions que es fixen al plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable".

b) Aquests tancaments es construiran amb pedra natural o amb murs arrebossats i pintats, fins a una alçada màxima d´1,00 m des de la rasant del carrer en cada punt, si la rasant del carrer esta a cota superior a la del terreny. Es pot arribar als 2,00 m, mitjançant materials calats de fusta o ferro, o amb vegetació.

c) En cas que la cota del carrer sigui inferior a la del terreny, la tanca no podrà ultrapassar l'alçada d'1,00 m des de la cota natural del terreny. Podrà arribar a 2,00 m, mitjançant materials calats de fusta o ferro, o amb vegetació.

d) L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants, en cap cas ultrapassaran l´alçada d´1'80 m, amidats des de la cota natural del terreny, en cada punt.

7. Composició arquitectònica dels edificis

a) Els acabaments dels edificis s'acomodaran a l´entorn, en coherència amb la caracterització arquitectònica de Viladrau.

b) Es recomana utilitzar els criteris exposats a l'apartat 5 a) de l'art. 165 d'aquestes normes, sobre materials, elements i colors de la nova edificació.

Article 190. Zona industrial (clau A1)

1. Definició

Compren diferents unitats de zona, unes situades a l'entrada al nucli urbà, entre la ctra. GI-520 de Vic i el torrent del Sot del Noguer, i, d'altres, al capdavall del passeig de les Guilleries.

Es distingeixen quatre subzones, en funció de les seves característiques tipològiques i de les condicions específiques d'ordenació:

- Subzona A1.1 Indústria aïllada
- Subzona A1.1a Indústria aïllada especial
- Subzona A1.1c Indústria aïllada compartimentada
- Subzona A1.2 Indústria agrupada

Les condicions d'ordenació de les diferents subzones són les que s'estableixen en els següents articles i les què, de manera específica, s'inclouen a les fitxes corresponents dels polígons d'actuació urbanística en les que resten incloses.

2. Condicions d'ús

A la zona A1 s'admeten els usos següents:

a) Industrial, en les modalitats d'indústria en totes les categories, i de magatzem.

b) L'ús d'oficines, d'aparcament i els propis del sistema d'equipaments s'admeten com a complementaris de l'ús industrial.

3. Condicions de parcel·lació

A la zona A1, les condicions de parcel·lació són:

a) La superfície mínima de parcel·la és de 800 m^2.

b) L'amplada mínima de parcel·la per a poder edificar serà de 20 m.

4. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la, en cada subzona, és:

- Subzona A1.1	Indústria aïllada	1,00 m^2st/m^2s
- Subzona A1.1a	Indústria aïllada especial	0,83 m^2st/m^2s
- Subzona A1.1c	Indústria aïllada compartimentada	0,80 m^2st/m^2s
- Subzona A1.2	Indústria agrupada	0,60 m^2st/m^2s

5. Condicions d'edificació

a) Ocupació màxima de la parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació, en cada subzona, és:

- Subzona A1.1	Indústria aïllada	70,00 %
- Subzona A1.1a	Indústria aïllada especial	57,92 %
- Subzona A1.1c	Indústria aïllada compartimentada	50,00 %
- Subzona A1.2	Indústria agrupada	45,00 %

b) Alçada reguladora i nombre màxim de plantes.

L'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes, en cada subzona, és

- Subzona A1.1	Indústria aïllada	9,00 m	(PB+1PP)
- Subzona A1.1a	Indústria aïllada especial	17,00 m	(PB+2PP)
- Subzona A1.1c	Indústria aïllada compartimentada	9,00 m	(PB+1PP)
- Subzona A1.2	Indústria agrupada	8,00 m	(PB+altell)

Per raons tècniques i de logística, degudament justificades, en cas que fos necessària més alçada, es podrà incrementar fins a un 35 % l'alçada reguladora permesa, sense que aquest increment d'alçada afecti l'edificabilitat màxima permesa.

Per damunt de l'alçada reguladora, es podran situar aquells elements tècnics de les instal·lacions que resulti obligat col·locar per exigències del procés industrial, així com xemeneies, ponts-grues, conduccions i d'altres similars.

c) Separacions mínimes.

A la subzona A1.2 ("Indústria agrupada"), les separacions als llindars seran de 6 m.

A la resta de subzones, la separació de l'edificació a les partions de la parcel·la, en cada punt, respectarà una distància mínima de 5 m.

d) Agrupació d'indústries.

A les subzones A1.1 ("Indústria aïllada"), A1.1a ("Indústria aïllada especial"), i A1.1c ("Indústria aïllada compartimentada"), s'admet l'agrupació de naus industrials entre mitgeres. En aquest cas, la façana mínima per a cada nau serà de 10 m, i seran d'obligat compliment les restants condicions d'edificació que regulen aquesta zona.

A la subzona A1.2 ("Indústria agrupada"), s'admet fins un màxim de 6 naus arrenglerades.

e) Estratègies d'integració.

Atesa la singularitat de l'entorn i l'emplaçament de les zones industrials, les edificacions hauran de seguir les següents estratègies d'integració paisatgística, i cas d'impossibilitat o no procedència d'alguna d'elles, haurà de justificar-se en el projecte.

- Re-vegetar els talussos resultants en l'execució de vials exteriors o interiors, mitjançant la plantació de masses arbustives i arbòries, per tal de restituir la imatge i el medi previ a les obres de transformació.
- Plantació davant del front edificat, per a reduir el seu impacte visual i acústic.
- Tractament cromàtic del material de la pell superficial de l'edificació, que generi diferents tonalitats i ombres.
- Coberta vegetal extensiva.
- Integrar les zones d'aparcament exterior, mitjançant superfícies vegetals i paviments en colors terrossos, i plantar, en el front d'aquestes zones, masses arbustives que redueixin el seu impacte visual.
- Conservar la vegetació existent dins de l'espai lliure de les parcel·les industrials.
- No s'admetran zones d'emmagatzematge a l'espai exterior de les edificacions.

6. Tanques

a) El tancament de la parcel·la serà obligatori, admetent-se opac fins a 2,00 m i vegetal fins a 2,50 m d'alçada.

b) A la Subzona A1.1a ("Indústria aïllada especial"), l'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants, en cap cas, no podrà ultrapassar l'alçada de 2,50 m, amidats des de les cotes naturals del terreny, en aquests límits.

7. Adaptació topogràfica i moviment de terres

a) En la subzona A1.1a ("Indústria aïllada especial"), les plataformes d'anivellació de la vora dels límits de la parcel·la no es podran situar a més de 5,00 m per sobre, o a més de 9,00 m per sota de la cota natural de la partió.

b) En la subzona A1.1a ("Indústria aïllada especial"), els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 5,00 m per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior de 12,00 m per sota de la cota natural del terreny.

8. Documentació addicional necessària per a la sol·licitud de llicència

a) Les sol·licituds de llicència s'hauran d'acompanyar amb el plànol d'ordenació interior de la parcel·la, que preveurà:

- Aparcament, en proporció d'un vehicle per cada 200 m^2 de parcel·la.
- L'arbrat de l'espai lliure interior, en proporció d'un arbre per cada 50 m^2 de parcel·la. Aquests arbres podran estar distribuïts o agrupats, segons convingui, a l'ordenació del conjunt.

b) Conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'edificació, acompanyant el corresponent projecte, s'haurà de presentar un estudi d'integració paisatgística de la implantació dels nous edificis industrials, atenent les característiques físiques i d'entorn del seu emplaçament. En el cas d'edificacions existents que, en la seva implantació, no haguessin formulat estudi d'integració paisatgística, aquest s'haurà de presentar en ocasió de sol·licitud, o comunicació administrativa, de llicència ambiental per a una nova activitat, i abastarà el conjunt de la parcel·la.

c) La resta de documents s'especifiquen al TÍTOL PRIMER, Capítol IV "Intervenció administrativa en els drets d'ús i edificació del sòl", d'aquestes normes.

9. Edificacions existents

Les instal·lacions industrials, anteriors a l'entrada en vigor del POUM, que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquesta zona, podran ser objecte de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, és a dir, totes aquelles obres que garanteixin el manteniment de l'activitat.

En cas que la construcció industrial vulneri la reculada obligatòria, es podran efectuar les obres d'ampliació previstes per aquestes normes, sempre i quan respectin, aquestes, la separació obligatòria de 6 m a carrer i als predis veïns.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

En les edificacions existents s'hauran d'adaptar, en la mesura que sigui possible, les estratègies d'integració definides en l'apartat 5 e) del present article.

Article 191. Zona d'equipaments privats i serveis (clau A2)

1. Definició

Comprèn les àrees destinades a la ubicació de serveis col·lectius privats, de caràcter, preferentment, hoteler i residencial, que es distribueixen per diferents àrees urbanes del municipi, reforçant les seves possibilitats turístiques i col·lectives.

Resta inclosa dins aquesta qualificació urbanística la unitat de zona 8-LG/a ("zona hotelera, comercial i de serveis") definida pel pla parcial urbanístic del sector "les Guilleries", aprovat definitivament, en data 01.06.2006, a la que el POUM li adscriu la clau A2(lg)a. Els paràmetres, condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús, específiques per a aquesta zona, seran els que es determinen a l'article 30 de les normes reguladores de l'esmentat pla parcial urbanístic.

2. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

a) Residencial.

b) Terciari, en la modalitat de comercial.

c) Habitatge, en la modalitat d'unifamiliar, limitat a un sol habitatge per a cada unitat de zona i sempre que constitueixi ús complementari.

d) Els usos propis del sistema d'equipaments.

3. Condicions de parcel·lació

Les unitats de zona, qualificades de zona A2 "Equipaments privats i serveis" a la sèrie de plànols normatius O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable", es consideraran parcel·la única i indivisible, als efectes del que preveu l'article 196 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m^2st/m^2s.

5. Condicions d'edificació

a) Ocupació màxima de parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la és del 50 %.

b) Alçada reguladora.

L'alçada reguladora serà de 10,00 m, i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP).

Els usos esportius tindran una alçada màxima de 12,00 m per a pavellons coberts d'una sola planta.

c) Separacions mínimes.

- Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la i, entre elles, respectaran una distància mínima de 3 m.
- Si les edificacions veïnes són aïllades es respectaran unes distàncies mínimes a les seves partions, idèntiques a les que obligatòriament els hi corresponen a aquelles en funció de la zona a la que pertanyen.
- Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació auxiliar sense mantenir les separacions obligades als límits de la parcel·la. En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'1 m de la cota natural del terreny.

d) Construccions auxiliars.

S'admeten construccions auxiliars, dins el màxim d'edificabilitat i ocupació de parcel·la, establertes en la regulació de les zones segons edificació aïllada d'aquestes normes.

6. Desenvolupament

El conjunt de les condicions d´edificació, definides a l'article anterior, podran ser modificades mitjançant la formulació d'un Pla de millora urbana que abasti l'ordenació de la total unitat de zona de que es tracti, sempre i quan les modificacions es justifiquin per a la consecució d'una millor integració urbana i paisatgística de la solució adoptada, sense que, en cap cas, s'ultrapassi la intensitat edificatòria màxima admesa.

Article 192. Subzona d'habitatges de protecció pública (clau HPP)

1. La qualificació HPP, precedida d'una clau de zona o subzona, segons s'indica en els plànols normatius O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable", correspon al sòl que es destina a la construcció d'habitatges de protecció pública, de règim general. Aquests sòls es poden trobar situats en: àmbits de polígons d'actuació urbanística, sectors de planejament derivat, o en zones no subjectes a desenvolupament d'instruments de gestió urbanística o planejament derivat.

2. La regulació específica, corresponent a la subzona HPP es concreta en funció de les tres situacions urbanístiques considerades:

a) En els sòls no subjectes a la formulació d'instruments de gestió urbanística o planejament derivat, les condicions s'estableixen, directament, a la zona de referència.

b) En els sòls subjectes a la formulació d'instruments de gestió urbanística, les condicions s'estableixen en la fitxa corresponent del polígon d'actuació urbanística del que formen part.

c) En els sòls subjectes a la formulació de planejament derivat, les condicions d'ordenació les establiran els instruments de planejament corresponent, atenent, però, a les especificacions contingudes en les fitxes de referència.

SECCIÓ III. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Article 193. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat

1. Aquest POUM estableix vint-i-set polígons d'actuació urbanística:

- PAU-1 "Prat de l'Orella"
- PAU-2 "Carrer de Girona"
- PAU-3 "Antic camí de les Índies"
- PAU-4 "Carrer del Pirineu"
- PAU-5 "Passeig de les Farigoles"
- PAU-6 "Font dels Castanyers"
- PAU-7 "Passeig dels Castanyers – Carrer Pomaret"
- PAU-8 "Pla de la Sanitat"
- PAU-9 "Can Pujol"
- PAU-10 "Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel"
- PAU-11 "Carrer de les Planes"
- PAU-12 "Carrer d'Arbúcies"
- PAU-13 "Carrer d'Arbúcies-Antic camí de Cal Mostatxo"
- PAU-14 "Zona Industrial"

- PAU-15 “Sot de la Font Nova”
- PAU-16 “Tancat d’en Sert”
- PAU-17 “Mas Molins - Mas Segalàs”
- PAU-18 “Camp de Futbol”
- PAU-19 “Passeig dels Castanyers-2”
- PAU-20 “Pla de Montfalcó”
- PAU-21 “Carretera de Vic – Passeig de Les Farigoles”
- PAU-22 “Puigtorrat”
- PAU-23 “Carrer de la Ginesta”
- PAU-24 “Fàbrica Vella”
- PAU-25 “Passeig dels Castanyers-3”
- PAU-26 “Carretera de Vic – Can Capella”
- PAU-27 “Coll de Ses Pregàries”

2. Les determinacions de cada un d’aquests polígons es contenen en l’ANNEX I d’aquestes normes urbanístiques.
3. Cada fitxa conté:
   - Localització
   - Àmbit, antecedents i justificació
   - Objectius
   - Condicions d’ordenació
   - Condicions de gestió i execució
   - Fitxa gràfica
4. L’ANNEX I forma part d’aquestes normes i el contingut de les fitxes és vinculant i de compliment obligatori.

Article 194. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. Aquest POUM estableix un únic pla de millora urbana:
   - PMU-1 “Sot del torrent”
2. Les determinacions d’aquest pla de millora urbana es conté en l’ANNEX I d’aquestes Normes Urbanístiques.
3. la fitxa conté:
   - Localització
   - Àmbit, antecedents i justificació
   - Objectius
   - Condicions d’ordenació
   - Condicions de gestió i execució
   - Fitxa gràfica
4. L’ANNEX I forma part d’aquestes normes i el contingut de la fitxa és vinculant i de compliment obligatori, excepte la fitxa gràfica en que l’ordenació proposada per a les zones i sistemes locals és indicativa.

Article 195. Antics edificis d’estiueig en sòl urbà

En la sèrie de plànols d’ordenació O.03-1 “Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Nucli urbà” hi ha referenciats una sèrie d’edificis de certa dimensió i edificabilitat, construïts aproximadament durant la primera meitat del segle XIX què, malgrat ser destinats originàriament a habitatges familiars, en l’actualitat poden esdevenir inadequats per ser destinats a un sol habitatge.

Aquest patrimoni edificat és un dels factors d’identitat que caracteritzen Viladrau, i formen part de la memòria històrica i col·lectiva de la població. D’altra banda, la conservació i el manteniment d’aquests edificis esdevé onerós i problemàtic albirant-se ara ja, i en el proper futur, processos de deteriorament en cas de no establir alternatives reals d’usos que possibilitin, en el seu cas, la seva reconversió.

Més enllà dels usos admesos per la qualificació urbanística a la que se’ls adscriu, es possibilita què, mitjançant la formulació d’un Pla de millora urbana, es pugui generar més d’un habitatge dins la volumetria existent, de manera que també puguin esdevenir edificis amb ús plurifamiliar, possibilitant en aquest cas la divisió horitzontal dels mateixos, amb una sèrie de condicions:

a) La parcel·la serà, en qualsevol cas, indivisible.

b) L'àmbit del Pla de millora urbana només abastarà la totalitat de la parcel·la.

c) No es permetrà l'augment de la volumetria de l'edifici existent ni generar més habitatges a la resta de la parcel·la.

d) Es cedirà a l'Administració actuant (Ajuntament) el 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

e) Es preveurà una reserva, per a destinar a espais lliures públics ("zones verdes") de 20 m^2 de sòl per cada 100 m^2, o fracció, de sostre vinculat als nous habitatges (exclòs l'existent). En el cas que aquesta reserva no es pugui emplaçar en el mateix àmbit de la parcel·la, per raons d'impossibilitat material, es podrà substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'Ajuntament haurà de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures públics de nova creació en el municipi.

f) Per a cadascun dels edificis es limita el nombre màxim d'habitatges que es poden generar, incloent l'existent, d'acord amb la següent relació:

- Carrer de les Planes, 15 (Ca l'Isamat) ..... 2 hab.
- Avinguda de Marcos Redondo, 4 (Can Marcos Redondo)..... 2 hab.
- Passeig de Ramon Bofill, 1 (Can Pujol) ..... 4 hab.
- Passeig de Ramon Bofill, 33-35 (Castell de la Boruga) ..... 5 hab.
- Carretera de Vic, 1 (Can Bancells) ..... 3 hab.
- Carrer de Jacint Verdaguer, 7 (Ca les Godós) ..... 3 hab.
- Passeig de les Farigoles, 4 (Can Sallés) ..... 2 hab.
- Passeig de la Pietat, 4 (Can Mestres) ..... 2 hab.
- Avinguda de la Verge de Montserrat,4 (Can Millet) ..... 2 hab.
- Avinguda de la Verge de Montserrat, 17-21 (Ca l'Isamat nou) ..... 2 hab.
- C. del Pla de Montfalcó, 7 (Can Coll) ..... 2 hab.
- C. del Pla de Montfalcó, 8 (Can Soliguer) ..... 3 hab.
- C. del Pla de Montfalcó, 18 (Can Cabanes) ..... 2 hab.
- C. del Pla de Montfalcó, 20 (Can Secanell) ..... 2 hab.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 196. Definició i objectius

1. Aquesta classe de sòl està integrada pels terrenys, que per la seva situació, característiques físiques i situació urbanística, són necessaris pel creixement previsible del municipi, del seu sòl urbà, la seva població i les seves activitats, dins dels criteris per a una ordenació sostenible del territori.
2. Per les característiques del sòl urbanitzable de Viladrau es preveuen dos sectors de sòl urbanitzable delimitat.

Article 197. Desenvolupament i normativa aplicable

1. El desenvolupament del sòl urbanitzable es portarà a terme mitjançant plans parcials urbanístics, projectes d'urbanització i projectes de reparcel·lació per a cadascun dels sectors delimitats, que contindran les determinacions i la documentació necessàries per a l'assoliment del seus respectius objectius i la que determini la legislació aplicable.
2. El planejament i el projecte d'urbanització incorporarà aquelles determinacions que li son pròpies, amb criteris adequats per assolir la sostenibilitat econòmica, ambiental i social.

Article 198. Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

Aquest POUM assenyala, d'una banda, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, inclosos dins dels sectors. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 36.1 de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, el POUM preveu la reserva mínima de sòl per a sistemes locals dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és indicativa, encara que prescriptiva, pel que fa als criteris.

Article 199. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat tenen els deures establerts a la Llei d'urbanisme, en especial els previstos als articles 44 i 45 de l'esmentada Llei, així com els previstos i desenvolupats a l'article 42 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i entre aquests els següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública, inclòs en l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, és a dir, dins del sector del pla parcial urbanístic corresponent, que pot ser físicament discontinu.
c) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que aquest Pla inclou dins del sector del pla parcial urbanístic corresponent, i el sòl per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública.
d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si s'escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
e) Edificar els solars en els terminis i les condicions establertes pel planejament urbanístic.
f) Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit, que eventualment els correspongui.
g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació, vinculant-la, objectivament, a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
h) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector.

i) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes, que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud d'aquesta actuació, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM. S'hi inclou, d'acord amb la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries, perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

Article 200. Gestió del sòl urbanitzable

1. És obligatòria l'aprovació prèvia del corresponent Pla parcial urbanístic, amb l'acompliment de requisits i establiment de determinacions que regulen i preveuen els articles 65 i 66 de la Llei d'urbanisme, els articles 79 a 89 del seu Reglament, així com les establertes en aquest POUM.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors, amb les condicions previstes en l'article 93 de la Llei d'urbanisme.
3. El pla parcial urbanístic s'executarà per polígons complets i s'aplicarà en cada un d'ells el sistema d'actuació que determina aquest POUM o els que es derivi de l'aplicació de l'Agenda que s'hi conté.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada, el sistema preferent serà el de reparcel·lació, ja sigui en la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació.
5. La informació pública de l'aprovació inicial d'un pla parcial urbanístic incorporarà el corresponent Conveni, subscrit entre l'Ajuntament, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les condicions adequades per a que pugui ser recepcionat per l'Ajuntament.

Article 201. Sectors

1. Aquest POUM estableix dos sectors de sòl urbanitzable delimitat:
   - SUD-1 "Els Castanyers"
   - SUD-2 "Mas dels Segalàs"
2. Les determinacions per a cada un d'aquests sectors es contenen en forma de fixes en l'ANNEX I d'aquestes normes urbanístiques, el contingut de les quals és vinculant i de compliment obligatori, excepte la fitxa gràfica en que l'ordenació proposada per a les zones i sistemes locals és indicativa.
3. Cada fitxa conté:
   - Localització
   - Àmbit, antecedents i justificació
   - Objectius
   - Condicions d'ordenació, amb expressió de la superfície del sector, l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, els usos principals i compatibles, i les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.
   - Condicions de gestió i execució
   - Fitxa gràfica

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ I. REGULACIÓ GENERAL

Subsecció I. Disposicions generals

Article 202. Definició

El Sòl No Urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. Els objectius d'aquesta normativa són:

- Evitar la urbanització i la degradació d'aquells terrenys que reuneixen especials qualitats com a espais d'interès agrari, natural, paisatgístic, social, econòmic i/o cultural, entre els quals destaquen els sòls més fèrtils i de major productivitat agrícola.
- Evitar els processos d'implantació urbana en àrees mal comunicades, no aptes orogràficament o subjectes a riscos, d'acord amb allò que estableix la normativa urbanística.
- Assegurar les connexions ecològiques necessàries per al manteniment i, si és el cas, la millora de la biodiversitat, el bon estat dels ecosistemes i dels processos ecològics.
- Preservar aquells terrenys necessaris per al cicle hidrològic.
- Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts, afavorint la màxima continuïtat i dimensió territorial de les peces no urbanitzades.
- Establir una gradació de preferències amb relació a les alternatives d'urbanització i edificació.
- Garantir la reserva, per raons de localització, connectivitat, topografia i condicions de les àrees necessàries per a possibles infraestructures o equipaments d'interès estratègic en el futur.
- Contribuir a garantir la continuïtat de l'activitat agrària i del paisatge rural.
- Propiciar la gestió i la protecció del paisatge rural.

Article 203. Regulació del sòl no urbanitzable

El POUM estableix la regulació del Sòl No Urbanitzable segons la següent estructura:

- Disposicions comuns que regulen la totalitat del Sòl No Urbanitzable.
- Qualificació del sòl (determinació de "categories de sòl" i "sistemes" en sòl no urbanitzable), que estableix una normativa específica d'edificació i ús. La qualificació del sòl estableix un mosaic unívoc que abasta tot el SNU.
- Catàleg de Masies i Cases Rurals que estableix, en tot el sòl no urbanitzable, els edificis susceptibles de ser reconstruïts o rehabilitats i en justifica les raons per a la seva preservació.
- Proteccions urbanístiques: normes que se sobreposen a la qualificació, establint restriccions edificatòries i d'ús encaminades a protegir les infraestructures i els valors ambientals o culturals. El POUM estableix les sobreproteccions legals de les infraestructures i els cursos hidrològics, els corredors biològics, el *Catàleg de patrimoni, arquitectònic i cultural* i el *Catàleg de béns naturals*.

Article 204. Desenvolupament del POUM en Sòl No Urbanitzable

1. Les determinacions que contenen aquestes normes, sens perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desplegades mitjançant plans especials urbanístics de desenvolupament, d'acord amb el previst a l'article 67 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 92 i següents del RLUC.
2. Els plans especials urbanístics no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús, per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques o per ordenar les activitats i usos previstos pel vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

Subsecció II. Disposicions comuns a totes les categories de sòl no urbanitzable

Article 205. Noves infraestructures

Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament a sòl no urbanitzable, com també la millora dels que hi ha, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, evitaran interferir els connectors

ecològics, terrestres o fluvials i s'intentaran evitar interferències en parcel·les agrícoles amb bones condicions agronòmiques i de bona rendibilitat agrària. L'estudi d'impacte ambiental, quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra, tindrà en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental serà preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades, sens perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8 de l'article 221. En tot cas, les infraestructures lineals que hagin de travessar espais de connexió ecològica dins d'aquests estudis d'avaluació ambiental, hauran de considerar les mesures de re-permeabilització adients en localitzacions estratègiques per garantir la connectivitat ecològica.

Article 206. Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM, en els Plans especials urbanístics que el desenvolupin, o en els plans tècnics de millora i gestió forestal. Aquesta restricció no afectarà els camins temporals necessaris per l'explotació forestal, que són objecte d'autorització per part de la Generalitat, segons l'article 12 del *Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural*.

   Es permetrà l'alteració de camins públics amb el tràmit administratiu corresponent.
3. En tots els cassos, l'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estaran subjectes a la sol·licitud de llicència urbanística municipal o comunicació prèvia, segons el cas.

   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.
4. El projecte per a la sol·licitud d'obertura de nous camins o de modificació del traçat dels existents, haurà d'incloure un estudi comparatiu de les possibles alternatives, per tal de garantir el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donen caràcter especial al paisatge.
5. Els nous camins tindran, com a màxim, l'amplada següent:
   - Camí públic: 5 m
   - Camí privat: 4 m

   En cas d'acabats pavimentats, es realitzaran amb materials permeables, evitant els asfalts en els camins privats, i s'utilitzaran les tècniques pròpies del lloc.

   Els camins es construiran de forma que els moviments de terres siguin mínims, i es donarà als terraplens i desmunts un tractament adequat a l'ambient que l'envolta.

Article 207. Segregació de finques en Sòl No Urbanitzable

1. Cal distingir entre les parcel·lacions urbanístiques, prohibides en sòl no urbanitzable, i la segregació de finca rústica. Les segregacions de finques rústiques es regulen pel *Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu*, en relació amb el títol II de la *Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries*, així com pel *Decret 35/1990, de 23 de gener, que fixa la unitat mínima forestal*.

   Les unitats mínimes pel municipi de Viladrau són:
   - Regadiu: 1,25 ha
   - Secà: 4,50 ha
   - Forestal: 25,00 ha
2. Tots els actes de segregació de finques en sòl no urbanitzable resten subjectes a llicència urbanística. S'exceptuaran de la necessitat d'obtenció de llicència municipal, i hauran d'aportar, en aquests supòsits, un certificat d'innecessarietat, en els casos següents:
   - Quan els actes siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o de les infraestructures públiques.
   - En els supòsits que estableix l'article 27 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, relatius al sòl no urbanitzable.

3. El Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació és l'organisme competent en l'autorització de les segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat d'inscripció al Registre de la Propietat, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o declaració, per part de l'Ajuntament, de la no necessitat de llicència de parcel·lació urbanística, si s'escau. Per sota d'aquestes unitats, les finques són indivisibles, excepte en els casos que regulen les disposicions esmentades i concurrents.
4. No s'admet cap classe de parcel·lació urbanística en Sòl No Urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan es porti a terme qualsevol acte de divisió o segregació simultània o successiva de terrenys, d'acord amb allò que disposa l'article 24 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.
5. Quan una finca tingui assignades diferents qualificacions i no assoleixi la superfície mínima edificable en cap d'elles, la normativa a aplicar serà la corresponent a la zona que inclogui la major part de la finca.

Article 208. Moviment de terres amb finalitats agrícoles.

Els moviments de terres amb finalitats agrícoles, en tots els casos, hauran de ser concordants amb el *Decret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística*, per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció.

En general es permeten moviments de terres destinats a la millora de les condicions del terreny per a reduir la pèrdua de sòls, facilitar el desenvolupament sostenible de les activitats agrícoles i conservar els valors culturals i paisatgístics del lloc, i els destinats a la implantació de les infraestructures.

Aquests moviments es limitaran amb les següents condicions:

- Es conservaran i protegiran les terrasses existents delimitades per murs de pedra seca de més d'1,50 m.
- Els talussos resultants, si no són murs de pedra seca, tindran un pendent màxim de 2/3 i es plantarà arbrat i vegetació pròpia de clima mediterrani.
- Els talussos resultants als límits d'una propietat, o al límit de camins existents, tindran desnivell màxim entre el camí i el punt més proper del pla cultivable de 5 m.
- Els talussos resultants dins de la mateixa propietat tindran un desnivell màxim entre els dos plans cultivables de 7,50 m.
- Els plans cultivables tindran un pendent màxim del 9 %.
- Aquests moviments no implicaran en cap cas modificacions dels cursos naturals d'aigua, evitant-se, específicament, que s'aboquin aigües de pluja fora d'una parcel·la en punts diferents dels originals.
- Els moviments de terres no modificaran la cota natural del terreny en cap punt més de 10 m, tant en cas de desmunt com de terraplenat.
- Es cercarà l'equilibri entre volum desmuntat i terraplenat en una mateixa parcel·la i, en cas de recepció de terres alienes, la tramitació de les llicències s'ajustarà a l'establert al *Decret 396/2006, de 17 d'octubre*, o a les disposicions que el modifiquin.
- Un moviment de terres no podrà generar, en cap cas, una superfície contínua superior a 3 ha sense estar delimitada per feixes amb arbrat i vegetació propis del clima mediterrani, o camins flanquejats per vegetació del mateix tipus.
- En cas de moviments de terres, caldrà preveure l'emmagatzematge dels primers 20 cm de terres (horitzó 0) per al seu posterior aprofitament.

Article 209. Marges

En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, es mantindrà o, en el seu cas, es reposaran les estructures i composició de la vegetació de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses, ...), en tant que factors de biodiversitat i del paisatge.

Es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges amb vegetació de les parcel·les. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació, per afectar la productivitat del conreu, es podrà eliminar, selectivament, mitjançant desbrossament manual o sega. En tot cas, sempre cal complir la legislació vigent de prevenció dels incendis forestals.

En les zones agrícoles de l'interior del Parc del Montseny es potenciarà la presència de vegetació arbustiva i arbòria als marges de les parcel·les, així com els enclavaments de vegetació natural al seu interior, en tant que representen un element de millora de la biodiversitat, d'interès paisatgístic i de potenciació de l'agricultura integrada. Per fer-ho efectiu s'aplicaran els criteris següents:

- Es mantindrà o, en el seu cas, es reposarà la vegetació natural espontània o les plantacions tradicionals de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses, tanques verdes), de forma compatible amb les pràctiques agrícoles existents.
- En les parcel·les agrícoles que limitin amb marges de ribera, es deixarà de conrear en 2 m, des del límit del camp.
- En els marges arbrats o arbustius entre parcel·les dels enclavaments agrícoles, s'establirà una franja de 3,00 m d'amplada des del límit del marge, en la qual no es podran utilitzar herbicides ni pesticides de cap tipus.

Article 210. Tanques

1. La construcció de tanques en sòl no urbanitzables es limitarà a aquells cassos en que siguin imprescindibles en funció de l'ús i de les circumstàncies del lloc.
2. Les tanques han de permetre el pas de petita fauna silvestre pròpia del lloc, sempre que això no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques i no impedeixi la connectivitat ecològica entre espais.
3. Es permetrà l'ús de tanques per cloure terrenys en els casos següents:
   - En granges i masies en les que es desenvolupi una activitat ramadera.
   - En explotacions cinegètiques.
   - En construccions d'ús residencial o destinades a altres usos permesos, segons la normativa més restrictiva aplicable a la zona.
   - En construccions amb ús de lleure.
   - En explotacions agrícoles que facin ús d'hivernacles o estructures similars per a desenvolupar la seva activitat.
   - En explotacions agrícoles de caràcter productiu en explotació.
   - En punts d'aigua i basses de reg.
   - Per a controlar el bestiar que practica la pastura extensiva; en aquest cas, únicament, es permetran instal·lacions electrificades no fixes amb fil pastor.

   No s'admetrà la instal·lació d'una tanca, sempre que impliqui la modificació del perfil natural del terreny.
4. Tancament a camins:
   - Les tanques no podran impedir el pas a camins públics. En el cas que un terreny es trobi dividit per un camí públic, caldrà tancar els diferents fragments independentment.
   - En camins de servitud caldrà l'acord de tots els titulars que en fan ús per a tancar-lo.
   - Qualsevol tanca que limiti l'accés a un camí haurà de disposar d'una porta que pugui, amb els mitjans habituals dels bombers, serveis d'emergència i vigilància del parc, ser oberts amb facilitat, a fi de que puguin desenvolupar la seva tasca sense impediments.
5. Tancament a torrents:
   - Si limita amb una zona de Domini Públic Hidràulic, caldrà respectar els marges de la zona de servitud 5 m, en els quals no es podran instal·lar tanques fixes.
   - S'admet situar tanques en cursos fluvials de domini privat si no se n'altera el curs, la qualitat de les aigües i si els danys per crescudes no poden afectar a persones, amb la corresponent autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.
6. Els tancaments, tant a les llindes com a l'interior de les finques, podran ser de diferents tipus:
   - Massissos, realitzats amb pedra pròpia del lloc, es prohibeix qualsevol altre material. Tindran una altura màxima d'1 m. Sobre la tanca es podran instal·lar tanques vegetals i de filat, fins a l'altura permesa per a aquestes. Només s'admetrà aquest tipus de tancament en els àmbits propers a les edificacions autoritzades delimitant com a màxim una superfície 4 vegades superior a l'ocupació autoritzada per a les edificacions.
   - Bardisses, a base d'arbusts o arbres naturals; sempre que sigui possible hauran de ser autòctons. Tindran una d'alçada màxima d'1 m.

- Filats: Només s'admeten tanques de filat ecològic amb una altura màxima d'1,50 m. El filat ecològic és el que disposa d'una malla anodada de forma rectangular, amb distàncies entre filferros horitzontals variables, amb una major distància en les parts inferiors per permetre el pas de micromamífers (30 cm entre l'un i l'altre), i una menor distància en les parts superiors per permetre el pas de l'ornitofauna (15 cm entre un i altre). La seva base es podrà fixar directament a terra, sempre que no impedeixin el pas de la fauna.

7. L'alçada màxima es considerarà a cada punt del terreny natural, sense escalonades en el perfil superior del tancament.
8. El pla exterior dels tancaments de nova creació que confrontin amb la xarxa viària hauran de recular-se, com a mínim, les següents distàncies:
   - Xarxa de carreteres: L'establert per la legislació vigent
   - Camins: 3 m de l'eix de camins públics
9. Superfície tancada:
   - Qualsevol tanca que, per ella mateixa o conjuntament amb tanques existents, cloguin una superfície superior a 1 ha, o puguin inscriure una recta de més de 200 m, hauran de deixar cada 50 ml de tanca, forats a ran de terra amb un mínim d'1,40 m^2 de superfície útil, i amplada o alçada mínima de 70 cm, per al pas lliure de la fauna. Queden exempts de l'aplicació d'aquesta mesura els tancaments d'explotacions ramaderes.
   - En explotacions ramaderes intensives i explotacions agrícoles amb existència d'edificacions vinculades a l'ús agrícola, les tanques se situaran a un màxim de 10 m de les construccions i no podran cloure una superfície major a 10 vegades l'edificada.
   - En explotacions agrícoles en actiu sense edificacions, les tanques se situaran a un màxim de 3,00 m del camp de conreu.
   - En explotacions ramaderes extensives es permet el tancament de tota la finca sempre que sigui una instal·lació no fixa, tipus fil de pastor (electrificat o no).
   - En explotacions cinegètiques només es podran utilitzar tanques de filat, o tanques mòbils de pastor, en les que s'hagin efectuat repoblacions o estiguin previstes en un pla d'ordenació cinegètica vigent. Es podrà tancar tota la superfície repoblada.
   - En instal·lacions i equipaments d'interès públic es permetrà situar el tancament a un màxim de 10 m de les edificacions; si calgués ampliar la superfície tancada per raons de funcionament o seguretat es poden admetre tancaments majors, si es justifiquen mitjançant projecte.
   - En punts de captació d'aigua se situaran a un perímetre de 30 m del punt de captació.
   - En basses de dejeccions ramaderes s'obliga a tancar tot el perímetre.
   - En basses de reg i punts d'aigua s'haurà de tancar el perímetre, excepte l'inclòs en zones del domini públic hidràulic.
   - En edificacions destinades a habitatge o altres usos permesos i no descrits particularment, es permetré tancar una superfície màxima de 4 vegades la superfície construïda.
10. El tancament de finques esta subjecte a llicència urbanística i s'haurà d'adjuntar un croquis acotat en el qual es reflecteixi l'ample del camí i la situació dels tancaments de les finques confrontants.
11. En referència a les tanques vegetals, s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bactèria (Erwinia amylovora), i el *Decret 137/2014, de 7 d'octubre, sobre mesures per evitar la introducció i propagació d'organismes nocius especialment perillosos per als vegetals i productes vegetals*.
12. S'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.

Article 211. Condicions de posició i d'implantació dels edificis

1. Els nous edificis en sòl no urbanitzable hauran d'estar directament i justificadament associats a una explotació agrícola-ramadera.
2. Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte:
   - La salvaguarda de la condició rústica dels terrenys.

- Les possibilitats d'explotació agrícola, si s'escau.
- La protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.

3. Amb aquesta finalitat, les condicions de posició són les següents:
   - L'edificació en una parcel·la no pot situar-se en aquelles zones de pendent igual o superior al 20 %.
   - La distancia màxima de l'edificació a camí d'ús públic existent és de 200 m.
   - Els bancals o marjades s'acabaran en pedra vista o amb un talús natural.
   - Per procedir a la tala d'arbres, o a noves roturacions amb finalitats agràries, és preceptiva l'autorització de l'Administració competent.
   - Les plantes ornamentals que se sembrin a l'entorn de l'edificació seran les pròpies del clima mediterrani.
   - Les zones sembrades de gespa tenen la mateixa consideració que les terrasses, a efectes d'ocupació de parcel·la.
4. L'enrajolat o paviment de la planta baixa estarà com a màxim 1,20 m per damunt del terreny natural, inclosos els de les terrasses.
5. Amb el projecte d'edificació es presentarà un plànol topogràfic de tota la finca, a escala 1/2.000, com a mínim, i s'especificarà on vol ubicar-se l'edificació, justificant que l'emplaçament escollit és el millor dels possibles per ser el que menys impacte genera. Per tal de demostrar-ho es presentaran les seccions necessàries, a escala 1/200, que reforcin l'elecció de l'emplaçament de l'edificació dins la finca.
6. Caldrà presentar la informació referent a l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació. Així com justificar l'abastament d'aigua i l'abastament energètic, prioritzant l'auto abastament.
7. En els terrenys agrícoles, la ubicació de les noves construccions representarà la mínima reducció de l'espai conreat. Les edificacions s'hauran de situar, preferentment, al peu de les muntanyes o en terrenys d'escàs valor agrícola.

Article 212. Condicions volumètriques i d'acabats

Totes les edificacions, estiguin destinades a habitatge o altres usos admesos, en allò que no estigui regulat pel *Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural* o pel *Catàleg de masies i cases rurals*, hauran de complir, com a mínim, les següents condicions:

1. Volumetria: hauran de tenir una volumetria simple, preferentment a base de cossos rectangulars, amb l'eix longitudinal perpendicular al màxim pendent del terreny natural, per tal de facilitar la seva integració.
2. Tancaments: totes les façanes, incloses les provisionals, tindran un tractament adequat, digne i de qualitat suficient, amb materials adients per restar vistos, revestides i pintades.
3. Totes les construccions que s'edifiquin, siguin principals o complementàries, s'executaran amb la mateixa qualitat d'acabats.
4. Coberta: les edificacions tindran coberta plana, o inclinada amb una o dues aigües. Tindran un pendent màxim del 30 % en tots el punts de la coberta.
5. Els materials seran de colors terrosos que facilitin la integració amb l'entorn. Es permet la teula i la xapa que no tingui colors llampants ni reflectants.
6. Espais lliures: En les edificacions agràries o industrials es projectarà i plantarà, al llarg de les edificacions, arbres autòctons, amb l'objecte de minimitzar l'impacte visual de la construcció.

Article 213. Magatzems

1. En l'espai agrícola es permet l'ús de magatzems de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinaria, quan estiguin vinculats a una explotació familiar o de propietari-productor dels terrenys .
2. La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes de superfície mínima de terrenys, quedarà inscrita al Registre de la Propietat com a indivisible.
3. Aquestes construccions, sens perjudici del que el POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:
   - Es prioritzarà l'agrupació de les construccions agrícoles entre elles, formant conjunts i evitant la dispersió indiscriminada sobre el territori. Si és el cas, s'atendran al que es reguli en el *Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural* o en el *Catàleg de masies i cases rurals* en relació al tractament de volums i de l'entorn.

- S'hauran de situar a més de 100 m des de l'eix de carreteres i a més 10 m de camins públics d'ample major de 4m.
- En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- Les construccions seran d'uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
- Per a la seva construcció caldrà desenvolupar un estudi d'Impacte i integració paisatgística.

Article 214. Construccions ramaderes

Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, requeriran, per a ser autoritzades, que el projecte incorpori un estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu en tractar-se d'edificacions aïllades, i un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostri la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que el POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

1. En la zona "rústica"(clau N1), es permet l'ús de granja quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys .
2. La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes de superfície mínima de terrenys, quedarà inscrita al Registre de la Propietat com a indivisible.
3. Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats.
4. No es permet la seva ubicació a menys de 500 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable delimitat, ni a menys de 200 m de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50 m de separació i 500 m en el cas d'explotacions porcines, excepte si pertanyen a la mateixa Agrupació ramadera.
5. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció .
6. Es requerirà llicència d'activitat municipal i aquells requeriments que fixi la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i altra legislació sectorial d'aplicació.
7. 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.
8. Hauran de disposar del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables, en relació amb la contaminació de nitrats provinents de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes, aprovat pel *Decret 136/2009, d'1 de setembre*.
9. S'admetrà l'excavació de basses d'aigua en les condicions previstes a l'article 218.2 i 219.1.

Article 215. Construccions d'utilitat pública i d'interès social

Per a l'autorització d'edificacions i instal·lacions que tinguin per objectiu destinar-les a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, definides a l'article 47.4 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà complir amb els requisits definits pel mateix, així com per l'apartat 2 de l'article 47 del RLUC i per l'article 46 i següents del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. El pla especial urbanístic o el projecte, segons sigui el cas, haurà d'incorporar:

- La justificació explícita de la no existència de riscs per a les zones confrontants, pel que fa a valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.
- La definició de les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents, per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

- La determinació de l'ocupació màxima de l'edificació, segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de la finca i als camins rurals, que en cap cas podrà ser inferior a 20 m.
- La determinació del coeficient d'edificabilitat.
- La definició i ordenació dels accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.
- La justificació de l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on se situïn i amb les determinacions del POUM per a la qualificació on s'emplaci la construcció.
- Si es tracta d'un pla especial urbanístic, aquest incorporarà un estudi econòmic i financer, acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.
- L'adequació, segons el cas, i si és necessari, d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint, en qualsevol cas, la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte a la reserva de franges de protecció.

Article 216. Instal·lacions d'aprofitament d'energies renovables

Les instal·lacions d'energies renovables (eòliques, solars tèrmiques i fotovoltaiques, biomassa, hidràulica, geotèrmica ...) de potència instal·lada igual o superior a 100 kw es consideren construccions d'utilitat pública, per tant, hauran de complir les prescripcions de l'article 215.

Les de potència inferior es podran realitzar vinculades a qualsevol construcció amb alguna activitat o habitatge legalment implantat, donant compliment a les normes d'ubicació d'instal·lacions i a la volumetria general de l'edifici.

Així mateix, caldrà donar compliment a la legislació sectorial vigent sobre l'energia eòlica i fotovoltaica.

Article 217. Habitatges

1. En el sòl no urbanitzable només es poden admetre les noves construccions destinades a habitatge rural familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres, sempre i quan estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats agràries complementàries.
2. El sostre de les noves edificacions serà com a màxim de 1.000 m^2, dels quals 500 m^2, com a màxim, es destinaran a habitatge i uns altres 500 m^2, com a màxim, a construccions d'ús complementari o auxiliar (cellers i magatzems).
3. Els espais pavimentats, incloent l'habitatge, no podran superar els 500 m^2. Per qualsevol altre ús, o per l'augment d'aquest llindar, es redactarà un pla especial urbanístic.
4. En els espais de protecció especial, es pot, amb els requisits fixats en el vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques, i hagin estat incloses pel POUM al *Catàleg de masies* i *cases rurals*, en vista a destinar-les a habitatge familiar, a ús residencial turístic, activitats d'eco-turisme, d'hostaleria rural o activitats d'educació en el lleure, segons s'hi determini per cada una d'elles.
5. El projecte haurà de preveure el corresponent sistema de captació d'aigua, depuració d'aigües residuals i subministrament energètic. No es podrà requerir cap tipus de servei urbanístic municipal, i cada habitatge haurà de ser autònom des d'aquest punt de vista, amb autosuficiència energètica a partir de la previsió de sistemes de generació energètica amb fonts renovables."
6. Les condicions arquitectòniques que hauran de complir les noves edificacions seran les següents:
   a) Els habitatges i edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta rectangular, amb coberta inclinada a una o dues aigües.
   b) Al cos principal se li poden afegir volums menors i secundaris i porxos amb coberta plana o inclinada, indistintament, però, en cap cas, poden emmascarar el volum principal. Les cobertes del cos principal representaran, com a mínim, el 60 % de la superfície en planta de les cobertes de tota l'edificació.
   c) Són preferibles les solucions constructives tradicionals. No s'admetran les referències a estils arquitectònics o forans, imitacions d'elements constructius tradicionals amb materials impropis o amb tècniques inadequades, així com materials impropis a la destinació de l'edificació.
   d) Les façanes hauran de tenir les característiques següents :

- Forma: - La façana principal serà fonamentalment plana.
  - No es poden utilitzar arcs, excepte a l'entrada principal de l'habitatge.
- Material: - Elements massissos, que seran fonamentalment arrebossats i pintats o estucats. S'admetrà la pedra vista amb un mínim del 70 % de pasta a junta plena (la pasta serà de color corregit terrós, no s'admetrà el gris). Només es permetrà la pedra seca en edificacions auxiliars independents i marges.
  - Les llindes i els brancals hauran de ser arrebossats i s'admetran pintats. En els casos en què una edificació ja existent sigui de carreus, no caldrà arrebossar-los.
  - Mitgeres: tindran el mateix material d'acabat que les façanes.
- Fusteria: - Podrà ser de fusta, metàl·lica (anoditzada fosca o lacada mate). No s'admetrà el color blanc ni la fusteria de PVC.
  - S'utilitzarà la persiana de llibret (mallorquina) o el porticó interior. Només s'admetran els colors verd, verd-gris, blau-gris, ocre i teula, en cap cas el blanc. S'admetrà persiana enrotllable sempre que no sigui de plàstic. El corró no podrà incorporar-se al buit de façana, sinó que haurà d'estar oculta darrera el massís de façana.

7. No s'admeten les divisions, reals o aparents, dels vidres amb llistons que generin plafons inferiors a 20 x 30 cm.
8. Als habitatges, l'alçada lliure mínima serà de 2,70 m, excepte en garatges, banys i cambres d'instal·lacions. Quan la coberta sigui inclinada es tindrà en compte el punt mig.
9. L'enrajolat de les terrasses serà de color ocre, semblant al de la terra que l'envolta.
10. Els ampits de les terrasses seran massissos o amb baranes senzilles de ferro o fusta. No s'admetran els balustres.
11. Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional ceràmica de color ocre. Els murs cecs seran l'element compositiu principal, de tal manera que la superfície de forats exteriors de l'edifici no superi el 30 % de la superfície del plànol de façana.
12. En el tractament dels forats es respectaran les següents condicions :
    - Les finestres, sense comptar finestrons i lluernes, seran rectangulars, més altes que amples.
    - Els forats dels porxos no podran, en cap cas, emmascarar el volum principal.
13. Es poden incorporar altres solucions singulars, no previstes en aquest article, mitjançant la redacció prèvia d'un pla especial urbanístic.

Article 218. Construcció de piscines

1. Només s'admetrà la construcció de piscines en aquelles zones on estigui permesa la construcció d'habitatges, amb les següents condicions:
    - No podrà construir-se per si mateixa, ha de ser annexa a un habitatge legalment construït.
    - Se situarà de manera que els desmunts i terraplens siguin, com a màxim, d'1,20 m, i només es pot construir una piscina per habitatge.
    - La seva superfície estarà inclosa en l'ocupació màxima de la finca.
2. S'hauran de poder circumscriure dins d'un radi màxim de 75 m del punt central de les edificacions existents.
3. La superfície màxima de làmina d'aigua serà de 100 m^2.
4. Els establiments dedicats a activitats complementàries del sector agrari no estaran subjectes als dos apartats anteriors.
5. En cas de construir-se una piscina, caldrà construir un dipòsit d'aigües pluvials amb una capacitat mínima d'un terç de la capacitat de la piscina.
6. Cada nova piscina que es construeixi haurà de disposar d'un comptador independent que no inclogui cap altra ús de l'aigua. Es preveurà l'ús de cobertors a l'hivern i a l'estiu per reduir l'evaporació; s'aportarà certificat d'estanqueïtat emès per professional qualificat i doble reixa o canal perimetral de recuperació dels vessaments laterals.

Article 219. Condicions de rehabilitació

D'acord amb allò que estableixen les DISPOSICIONS TRANSITÒRIES del POUM, es permetran obres que siguin necessàries per a la seguretat estructural i constructiva, així com per a les condicions higièniques i d'accessibilitat dels edificis existents, inclosos els de volum disconforme, sempre que, en aquest darrer cas, aquestes millores no comportin augment de volum.

Als edificis d'habitatge existents al sòl no urbanitzable, en ús o en desús, que no estiguin inclosos al *Catàleg de masies i cases rurals*, i sens perjudici de la regulació específica que els correspongui, d'acord amb la qualificació del sòl, podran realitzar-se petites obres de reestructuració, consolidació, rehabilitació i reforma per fer-los habitables, segons les necessitats actuals, d'acord amb la normativa vigent sobre condicions d'habitabilitat. No podrà aplicar-se el que estableix aquest article a les edificacions que no hagin estat anteriorment habitatge habitual de persones (com construccions agràries, cases d'eines, establies, etc.).

Als efectes del que es disposa a l'apartat anterior, es considerarà que una construcció actualment en desús té la "condició d'habitatge" quan així estigui reconegut en el *Catàleg de masies i cases rurals* o en l'*Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable*, inclosos en el POUM.

Subsecció III. Disposicions comuns de protecció i de paisatge

Article 220. Regulació del paisatge agrari

El paisatge agrari del municipi està configurat per conreus de tipus herbaci de secà i regadiu.

Les condicions que s'estableixen són:

1. Els nous magatzems, coberts o annexes, necessaris per a l'activitat agrària, caldrà que mantinguin l'arquitectura tradicional de la zona, i excepte en cas d'utilització de pedra, el seu acabat i/o tractament cromàtic serà d'integració en el paisatge.
2. S'admetrà la construcció de basses i punts d'aigua, sempre i quan no s'utilitzin materials reflectants, i sempre que sigui possible, seran enclotades, restant el nivell d'aigua a nivell del terreny.
3. S'admetrà la creació de nous conreus sempre i quan:
   - Es mantinguin els marges de pedra seca si hi són presents.
   - Es mantingui, com a mínim, una faixa lliure de conreu, d'amplada de 5 m i amb presència de vegetació arbòria o arbustiva natural, respecte als conreus ja existents.
   - No s'afectin zones d'alt interès ecològic o d'interès forestal.
4. Per al drenatge de les aigües d'escorrentiu dels conreus caldrà utilitzar recursos tradicionals (com recs i rases de terra). No s'admet, explícitament, la utilització d'elements de PVC i d'elements urbans, com canals o canonades de formigó, quan aquests no restin integrats a la topografia de l'entorn.
5. Pel que fa a les actuacions que puguin malmetre elements del patrimoni construït tradicional, en cap cas es permetrà la realització d'actuacions que puguin destruir o malmetre forns de calç, recs, molins, fonts, ponts de pedra, pous de glaç, etc. Pel que fa a les parets de pedra seca, caldrà conservar totes aquelles amb dimensions iguals o superiors a 1,50 m.

Article 221. Regulació del paisatge forestal

El paisatge forestal del municipi constitueix més del 80 % de la seva superfície i està configurat, principalment, per boscos densos (no de ribera), el 77,77 %, i boscos densos de ribera, el 3,42 %, apart de boscos no densos (de ribera i no de ribera).

Els boscos densos no de ribera són, principalment, de roure martinenc, fagedes, castanyers, alguns claps d'avets i alguns boscos d'alzines. Els boscos de ribera són de verns, freixes de fulla, oms, etc.

Les condicions que s'estableixen són:

1. S'admetrà la construcció de basses i punts d'aigua sempre i quan no s'utilitzin materials reflectants. Els punts d'aigua per a prevenció d'incendis de tipologia metàl·lica, que no puguin enclotar-se, caldrà que siguin pintats de color verd fosc. Sempre que sigui possible, els punts d'aigua hauran d'ésser enclotats.
2. Els nous camins seguiran, sempre que sigui possible, el traçat d'antics camins de carro o de a peu.

3. S'admetran les actuacions destinades a la prevenció d'incendis forestals, sempre que estiguin incloses dins el PPI o dins un instrument d'Ordenació forestal.
4. No s'admetrà la tala d'arbres i arbredes inclosos en el Catàleg de béns naturals, exceptuant aquells casos en què els arbres amenacin la seguretat de persones i/o edificacions. En aquests casos caldrà la autorització municipal prèvia i explicita.
5. En les arbredes catalogades o declarades d'interès local pel seu valor ecològic, no es podrà fer cap actuació silvícola, llevat que un projecte específic demostri la necessitat d'actuar en aquesta zona, per tal de garantir-ne la seva conservació.
6. En els arbres i arbredes catalogats o d'interès local i en el seu entorn no s'admetrà la instal·lació de cap element que pugui generar impacte negatiu sobre la seva visual.
7. Es respectarà la vegetació arbòria dels marges i fondalades de torrents, evitant la proliferació d'espècies al·lòctones i invasives, i s'haurà de mantenir la llera sense obstacles.
8. S'admetrà la construcció i les obres de condicionament de miradors del paisatge.
9. En cap cas s'admetrà la realització d'actuacions que puguin destruir o malmetre elements del patrimoni construït tradicional com poden ésser: forns de calç, parets de pedra seca, recs, molins, fonts, ponts de pedra, pous de glaç, etc.

Article 222. Regulació de les fonts

Les fonts i surgències naturals, existents en l'àmbit del sòl no urbanitzable, no poden ser alterades de cap forma que en disminueixi la qualitat i la quantitat de les seves aigües, s'alteri el seu aflorament a l'exterior o s'impedeixi el seu aprofitament tradicional. Tampoc és permès modificar les seves característiques quan això suposi la pèrdua d'hàbitats d'interès per a la flora i la fauna pròpies del lloc.

Les condicions que s'estableixen són:

1. No s'admetrà cap actuació, aigües amunt de la font, ni en la pròpia surgència, que pugui produir-li un impacte negatiu en la qualitat i quantitat de l'aigua que hi brolla o el paisatge conformat.
2. No és permès l'abocament de cap tipus de material, ja sigui natural, artificial o orgànic, en un radi de 30 m de la font.
3. Qualsevol persona ha de disposar de lliure accés a la font. Si són de freqüentació elevada i disposen d'accés rodat, aquest ha de ser franc.

El POUM incorpora el *Catàleg de béns naturals* amb les fitxes d'aquelles fonts, que per les seves característiques, la qualitat de l'aigua, la qualitat del lloc, per tradició, coneixement o freqüentació, hauran de ser especialment conservades, amb el lloc net i senyalitzades.

Article 223. Aplicació del Catàleg de Paisatge

Són d'obligat compliment les determinacions establertes pel Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals, aprovat definitivament el 27 de juliol de 2016.

Subsecció IV. Regulació de les zones en sòl no urbanitzable

Article 224. Zones en el sòl no urbanitzable

Les zones que s'estableixen en el sòl no urbanitzable són:

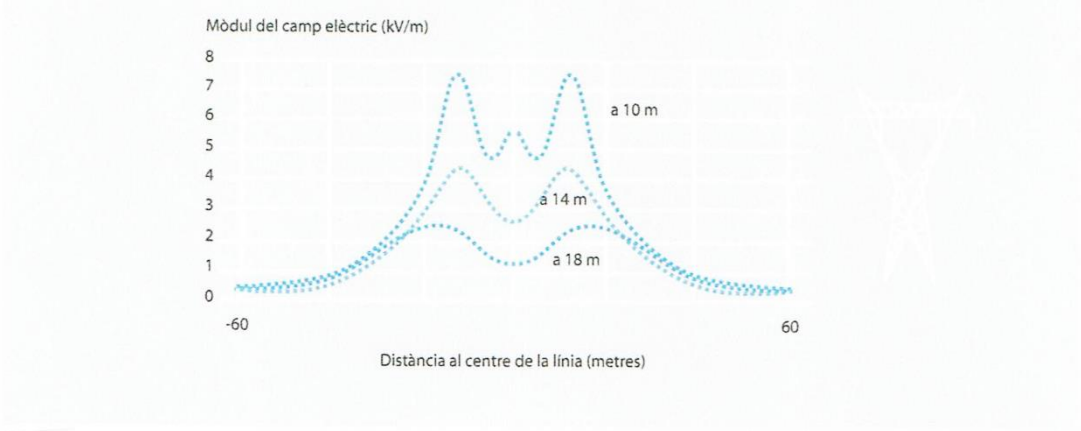
- Zona rústica (clau N1).
- Zona de protecció forestal (clau N2.1)
- Zona de protecció de conjunts arquitectònics (clau N2.2)
- Zona de protecció del sistema general viari (clau N3.SX)
  Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH)
- Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4)
- Zona de veïnat rural (clau VR)
- Zona de reserva natural (clau ZRN)
- Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP)
- Zona d'interès natural (clau ZIN)

Article 225. Franges de protecció de la línia elèctrica de Molt Alta Tensió (MAT)

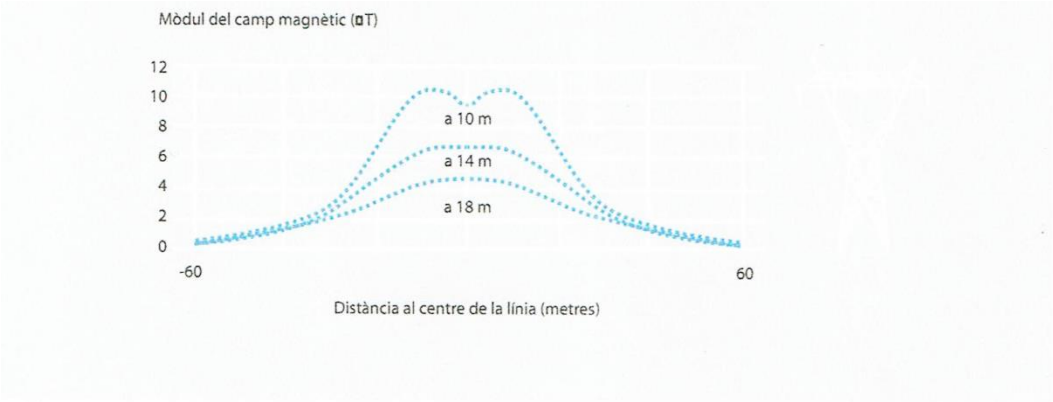
1. En l'àmbit del sòl no urbanitzable transcorre el traçat de les línies de 400 kV (MAT) Bescanó Sentmenat (400BSC-STM) i Pierola Vic (400PIE-VIC); en el seu pas pel terme municipal de Viladrau el traçat de les esmentades línies, aèries, es sustenta en cinc suports de recolzament i, ateses les característiques d'aquesta instal·lació de transport d'energia elèctrica, s'estableixen un conjunt de restriccions limitatives de les actuacions i activitats que es poden dur a terme en la qualificació urbanística establerta pel POUM, en aquest cas "zona de sòls de valor natural i de connexió" (clau: N4).

2. Les disposicions reguladores són:
   - Llei 24/2013, de 26 de desembre, del Sector elèctric.
   - Reial Decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel que es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.
   - Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les seves instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09.

3. Les restriccions i limitacions que s'estableixen són:
   a) L'alçada mínima dels conductors al terreny, amb màxima fletxa vertical, en les condicions més desfavorables siguin de:
      - 10,30 m, de conductors a rasants de carretera o camí.
      - 8,10 m, de conductors a qualsevol punt del terreny.
   b) En els encreuaments de la línia amb altres línies i vies de comunicació, els vans d'intersecció i els recolzaments que els delimiten hauran d'acomplir les prescripcions especials recollides en l'apartat 5.3 de la ITC-LAT-07 del Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió, aprovat pel Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer.
   c) En cas d'instal·lació de lluminàries, la distancia mínima entre els conductors de la línia elèctrica i la part més alta de la lluminària situada sota la mateixa, en les condicions més desfavorables, serà de 8,30 m.
   d) El disseny del sistema de posta a terra dels recolzaments correspon a "zona no freqüentada"; en cas que una determinada intervenció canviés la classificació del tipus de recolzament a "zona freqüentada", s'haurà de notificar-ho a Red Eléctrica de España per dur a terme les accions pertinents.
   e) Els moviments de terres que es duguin a terme a l'entorn dels recolzaments s'hauran d'efectuar a una distancia suficient que garanteixi l'estabilitat dels mateixos. En la majoria dels casos, no existirà afecció a més de 25 metres de la part més pròxima del recolzament. En cas de requerir-se algun tipus d'excavació o moviment de terres a una distancia inferior, s'haurà de demanar conformitat prèvia a Red Eléctrica de España. En qualsevol cas, s'adoptaran les mesures pertinents per garantir l'estabilitat dels talussos, evitant l'erosió, rentat o esllavissament del terreny.
   f) En quant a la instal·lació de possibles conduccions soterrades (aigua, gas, etc.) cap canalització soterrada s'ha de situar a menys de 20 m a la base més desfavorable del recolzament, de manera que resti assegurada la no interferència de les esmentades canalitzacions amb el sistema de posta a terra del recolzament, minimitzant-se així els possibles efectes derivats del drenatge de sobretensions al terreny a través del sistema de posta a terra.
   g) Qualsevol actuació en la zona d'influència de la línia haurà de garantir la servitud de pas aeri d'energia elèctrica amb l'abast que es determina a la Llei 24/2013, de 26 de desembre, del Sector Elèctric, i el Reial Decret 1955/2000, d'1 de desembre, què, entre d'altres requisits, estableixen el dret de pas o accés per atendre l'establiment, vigilància, conservació, reparació de la línia elèctrica i tala d'arbrat, si fos necessari.
   h) Atenent els nivells d'influència dels camps elèctrics i magnètics, es prohibeix la implantació de noves edificacions en les franges d'influència de la línia elèctrica MAT, situades a 60 metres a banda i banda, de l'eix del traçat de la línia.



Magnitud màxima del camp elèctric (kV/m) a un metre d'alçada per a una línia elèctrica de circuit simple de 400 kV amb una intensitat de 500 A per fase segons la distància entre les fases i el terreny.



Magnitud màxima del camp magnètic (mT) a un metre d'alçada per a una línia elèctrica de circuit simple de 400 kV amb una intensitat de 500 A per fase segons la distància entre les fases i el terreny.

FONT: Línies elèctriques aèries i subterrànies a Catalunya. Generalitat de Catalunya. Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme. Febrer 2003

Article 226. Zona Rústica (clau N1)

1. Definició

   S'inclouen en aquest tipus els sòls que no hagin estat considerats espais naturals protegits, sòls de valor natural i de connexió, sòls paisatgístics i ecològics de valor, i sòls de valor agrícola, considerats com a sòls de protecció preventiva segons el PTP de les Comarques Centrals.

2. Objectius

   a) La utilització racional dels recursos naturals, dins dels límits establerts per la legislació d'aplicació.
   b) Compatibilitzar l'activitat agro-ramadera amb la conservació de les característiques del territori.
   c) Millorar la qualitat paisatgística.
   d) Controlar les noves construccions.
   e) Controlar el perill d'incendi forestal.
   f) Mantenir la vegetació natural existent, sempre i quan sigui compatible amb la resta d'objectius d'aquest article.

3. Regulació

   Es regula, d'acord amb l'establert als articles 47 a 52 del TRLU, el capítol V del títol Tercer del RLU, els articles concordants del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i el que disposa l'article 2.11 del *PTP de les Comarques Centrals*, pel que fa als sòls anomenats de protecció preventiva, amb les limitacions derivades de l'article 2.13 d'aquesta normativa del planejament territorial.

Article 227. Zona de protecció forestal (clau N2.1)

1. Definició

   Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable que pels seus valors forestals i, en part, per la seva funció d'espais lliures connectors han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors, per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració, millora i el seu interès per a la connectivitat ecològica.

   Les dues unitats de zona es localitzen a la part nord del municipi i a l'est del límit del nucli urbà.

2. Regulació d'usos

   a) Ús principal: forestal

   b) Usos compatibles:

   - L'ús agrícola, únicament s'admetrà si és preexistent. No s'admetrà, en cap cas, la rompuda de sòls forestals.
   - Usos o activitats vinculades a la protecció ambiental.
   - Docent, únicament s'admeten els usos docents de lleure que es desenvolupin a l'aire lliure. No s'admetran el usos educatius corresponents a ensenyaments reglats.
   - Serveis tècnics, únicament s'admetran aquells que requereixin situar-se, forçosament, en el medi rural.
   - L'admissió d'altres usos compatibles, mitjançant un pla especial, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal.

   Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessària llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Pla Tècnic de Gestió i Millora forestal.

3. Regulació de l'ordenació

   Podran autoritzar-se construccions vinculades a usos forestals, sempre que es compleixin les següents condicions:

   a) Què la construcció s'implanti en una finca que assoleixi una superfície mínima de 15.000 m^2.

   b) Què, tant en la concepció del projecte com en la seva execució i les obres d'infraestructura vinculades, no es produeixi impacte ecològic.

   S'estableix la condició què qualsevol de les noves edificacions se situïn en sòls anteriorment lliures d'arbrat, no admetent, en cap cas, la tala d'arbrat, motivada per la seva implantació.

   L´índex d'edificabilitat de l'edificació s'estableix en 0,20 m^2st/m^2s, amb una edificabilitat màxima de 6.000 m^2, sempre condicionada al compliment de la normativa sectorial que li sigui d'aplicació. L'alçada màxima serà de 9,00 m, i la separació mínima als llindars de la finca serà de 10,00 m, sens perjudici del límit d'edificació, establert per la protecció del sistema viari, sistema hidrològic, línia elèctrica MAT, etc.

   Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per les disposicions relatives a la prevenció d'incendis.

Article 228. Zona de protecció de conjunts arquitectònics (clau N2.2)

1. Definició

   Comprèn aquells sòls, dins el règim urbanístic de sòl no urbanitzable, en els que es situen construccions tradicionals què, pel seu valor arquitectònic, paisatgístic o cultural, el POUM considera convenient preservar i protegir.

   Les condicions reguladores d'aquesta zona podran ésser modificades mitjançant un pla especial urbanístic. Per a l'aprovació del pla especial urbanístic es requerirà l'autorització preceptiva del Servei de Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

2. Regulació d'usos

   Els usos admesos són els relacionats a cadascuna de les fitxes del *Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural* o, si és el cas, del *Catàleg de masies i cases rurals*.

3. Regulació de l'ordenació

   Les condicions d'ordenació de l'edificació i les actuacions que s'hi podran dur a terme, s'especifiquen a cadascuna de les fitxes del Catàleg de béns a protegir.

Article 229. Zona de protecció del sistema general viari (clau N3.SX)

1. El POUM defineix els espais lliures afectats a la protecció del sistema general viari, com a sòls que, per la seva proximitat al mateix, i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. S'aplicarà el que disposa el POUM i la legislació sectorial vigent: Text refós de la Llei de carreteres (DL 2/2009, de 25 d'agost), i el Reglament general de carreteres, Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel que fa al règim de protecció referent a zones de domini públic, de servitud, d'afectació i línia d'edificació. Així mateix, caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals, segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
3. La legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable mentre sigui vigent, i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció del sistema general viari, podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures, sempre que no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No es podran autoritzar en aquests espais edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema, al qual es refereix la protecció.

Article 230. Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH)

1. El POUM defineix els espais lliures afectats a la protecció del sistema general hidràulic, com a sòls que, per la seva proximitat al mateix i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. S'aplicarà el que disposa el POUM i el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre*, el Reglament del domini públic hidràulic*, aprovat per *Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril*, i la legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
3. La legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable mentre sigui vigent, i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures, sempre que no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No es podran autoritzar en aquests espais edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema, al qual es refereix la protecció.

Article 231. Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4)

1. Definició

   S'inclouen en aquesta qualificació, aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un alt grau de protecció, per tal de preservar-los de transformacions que els puguin afectar. Comprèn aquells espais que el PTP de les Comarques Centrals considera que cal preservar, pel seu valor, com a peces i connectors d'interès natural i agro-natural o com a sòls d'alt valor agrícola productiu, i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aqüífers. Aquesta zonificació, també incorpora aquells àmbits de l'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya, de forests d'utilitat pública i de forests protectors, que no estan inclosos en els sòls de protecció especial del PTP i no formen part dels sòls urbans.

2. Objectius

   Reconeixement de les àrees homogènies, reconegudes pel planejament territorial (PT), caracteritzades, bàsicament, per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics, que són comuns en cada àrea i que pels seus valors han de tenir una protecció especial.

3. Regulació

   Es regula els sòls naturals protegits, d'acord amb l'establert a l'article 2.7 del *PTP de les Comarques Centrals,* amb les limitacions derivades de l'article de regulació d'usos d'aquesta normativa i el que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 232. Zona de veïnat rural (clau VR)

1. Definició

   Aquesta qualificació urbanística recull uns àmbits edificats implantats en el medi rural de forma desagregada, respecte del primitiu nucli històric.

   Els veïnats rurals que s'inclouen en aquesta zona són:

   - Veïnat de les Paitides
   - Veïnat de les Índies
   - Veïnat de les Casiques

   El POUM defineix per aquests veïnats rurals el perímetre dels sòls inclosos en aquesta qualificació urbanística.

2. Desenvolupament

   a) Es preveu, com a desplegament de les determinacions del POUM, la formulació de plans especials urbanístics de desenvolupament, per a cadascun dels veïnats rurals, amb els objectius següents: protegir els valors ambientals i paisatgístics d'aquests paratges, protegir el medi rural i el medi natural, determinar les característiques geomètriques i constructives de la vialitat (camins), que ha de garantir els accessos al veïnat, fixar les regulacions arquitectòniques, condicions concretes de l'edificació, solucions constructives i d'aplicació de materials en les obres de reforma o rehabilitació que es puguin dur a terme i definir, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització, les obres per a l'adequada implantació dels serveis urbanístics necessaris, en especial, els sistemes de control i depuració de les aigües residuals.

   b) Els plans especials urbanístics de desenvolupament seran d'iniciativa municipal i el seu àmbit coincidirà amb el de la zona delimitada per a cada veïnat, i inclourà les connexions als serveis urbanístics generals externs que es requereixin.

   c) En l'àmbit dels veïnats rurals no es permet cap nova edificació destinada a habitatge, excepte la rehabilitació d'antics edificis destinats a habitatge unifamiliar. No es podrà modificar l´actual divisió parcel·lària.

3. Règim transitori

   Amb caràcter general, i mentre no es redactin els plans especials urbanístics, es defineix un règim transitori per aquesta zona, el qual es basa en la preservació de les característiques tradicionals d'aquestes veïnats rurals:

   - S'admetran les obres de conservació i millora dels edificis i instal·lacions existents.
   - S'admetran obres d'ampliació fins a un 20 % de la superfície actual de sostre edificat.

4. Condicions d'ús

   S'admeten en aquesta zona els usos següents:

   - Habitatge, en la modalitat d'unifamiliar.
   - Habitatge, en la modalitat de plurifamiliar i fins a un màxim de dos habitatges, únicament, on existeixi legalment abans de l'aprovació inicial del POUM.
   - Residencial.
   - Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

   S'admetran, d'acord amb el caràcter rural d'aquests àmbits, els usos agrícoles compatibles amb la residència.

Article 233. Zona de reserva natural (clau ZRN)

1. Definició, objectiu i règim general:

   a) La "zona de reserva natural" és la de màxima protecció del Parc del Montseny. Correspon a espais naturals poc transformats i d'excepcional interès ecològic, paisatgístic i científic. La seva definició té per objecte la preservació d'ecosistemes, comunitats o elements naturals, que per la seva raresa, fragilitat, importància o singularitat mereixen una protecció específica.

   b) Dins l'àmbit territorial del POUM, en el terme municipal de Viladrau, es distingeix la "zona de reserva natural" de:

      - Matagalls–Sant Marçal, situada a cavall dels municipis d'Arbúcies, El Brull, Fogars de Montclús, Montseny i Viladrau.

      La "zona de reserva natural" queda definida en el plànol d'ordenació normatiu O.4 "Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable" del present POUM.

Sens perjudici de les determinacions més restrictives que s'estableixin en el present capítol, a la "zona de reserva natural" seran d'aplicació les disposicions recollides a les Subseccions anteriors d'aquesta SECCIÓ I, i a la SECCIÓ II d'aquest Capítol, sempre i quan no siguin contradictòries o incompatibles amb les del present article.

2. Titularitat i afectacions a la propietat del sòl dins la "zona de reserva natural"
   a) El règim de restriccions excepcionals, necessari per preservar els valors que caracteritzen els terrenys d'aquesta zona, assenyala la conveniència de que els terrenys qualificats com a "zona de reserva natural" siguin de propietat pública.
   b) Correspondrà a l'òrgan gestor del Parc impulsar les accions necessàries, per tal de poder procedir a la seva adquisició.
   c) En tot cas, l'aprovació del POUM implicarà la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels béns immobles i els drets afectats compresos en la "zona de reserva natural", d'acord amb allò que disposa l'article 5.3 de la *Llei 12/1985 d'espais naturals*, en la mesura que ho requereixi la seva gestió eficaç i, molt particularment, dels terrenys que, per la seva fragilitat o l'excepcionalitat dels sistemes naturals que contenen, han de ser objecte de la protecció més estricta.
   d) Amb caràcter general, els aprofitaments de recursos, de qualsevol mena, en finques de titularitat privada dins de la "zona de reserva natural" es podran veure restringits, o fins i tot prohibits, per tal de preservar els valors definitoris d'aquesta zona.
   e) Les limitacions dels drets dominicals que es derivin d'aquests supòsits seran, si s'escau, objecte d'indemnització per part de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.
3. Limitacions a l'edificació
   a) En aquesta zona és prohibida tota construcció de nova planta.
   b) S'admet la realització d'actuacions relacionades amb la recuperació d'edificacions d'interès patrimonial, d'acord amb el que s'especifiqui en el *Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural* o, si és el cas, del *Catàleg de masies i cases rurals*.

      En qualsevol cas, es requerirà que l'entorn de l'element o de l'edificació restaurada es retorni a l'estat original anterior a la intervenció.
4. Usos i activitats agràries
   a) Amb caràcter general, no s'admeten els usos i activitats agràries (agrícoles, ramaderes i forestals), llevat d'aquelles que siguin necessàries per al manteniment d'hàbitats i espècies de flora i fauna que hagin de ser objecte de conservació en l'àmbit del Parc del Montseny.

      Els drets privats, legalment consolidats, que puguin veure's afectats per aquestes determinacions, podran ser objecte d'indemnització, d'acord amb allò que s'indica a l'apartat 2 e) del present article.
   b) No s'admet l'obertura de noves pistes de desembosc a la "zona de reserva natural". No obstant, això, es podran autoritzar, de forma extraordinària, per raons justificades de millora d'hàbitats o d'espècies d'interès.
   c) No s'admetrà la rompuda de terrenys forestals per a la implantació d'enclavaments agrícoles o la reinstauració d'antics conreus, siguin agrícoles o forestals.
5. Usos vinculats a l'aprofitament de recursos naturals
   a) En les Zones de reserva natural queden prohibits els usos vinculats a l'aprofitament de recursos naturals. Es troben, també, a l'abast d'aquesta prohibició les activitats de recol·lecció d'elements de la gea, de la flora i de la fauna, llevat que estiguin justificades per raons de gestió per a la conservació i comptin amb l'autorització expressa de l'òrgan gestor del Parc.
   b) L'organisme competent podrà excloure d'aquesta prohibició les activitats cinegètiques i/o piscícoles, quan concorrin justificades raons científiques o de gestió de poblacions que aconsellin captures especifiques i estiguin d'acord amb allò que es disposa a l'article 285 del present text normatiu.
6. Usos i activitats compatibles
   a) Amb caràcter general, a la "zona de reserva natural" s'admeten, exclusivament, els següents usos i activitats:
   b) Els treballs científics de recerca i de gestió.
   c) Les activitats destinades a la divulgació dels seus valors, quan resultin compatibles amb la preservació estricta de la zona.

d) L'accés i circulació públics, pels llocs i els itineraris expressament assenyalats.

e) La circulació motoritzada per la *xarxa viària bàsica* establerta pel POUM,

f) Les intervencions imprescindibles per a la conservació i manteniment de la *xarxa viària bàsica del Parc*.

g) Les obres i instal·lacions que resultin justificadament indispensables per a la gestió de la zona de reserva natural.

h) En general, les activitats relacionades amb la gestió del Parc del Montseny com a espai natural protegit, i les activitats destinades a la conservació i restauració dels sistemes naturals i del patrimoni construït que es desenvolupin, d'acord amb els objectius del POUM i amb la protecció estricta de la zona.

En tot cas, per a l'ús o activitat que es pretengui realitzar serà peremptori acreditar la seva compatibilitat amb els objectius de conservació específics de la "zona de reserva natural", mitjançant document explícit, emès per l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

Amb aquesta finalitat, l'òrgan gestor podrà exigir que els corresponents projectes tècnics vagin acompanyats de la justificació i els estudis adients d'avaluació de l'impacte sobre els valors paisatgístics, ecològics, hidrològics i naturalístics afectats, i defineixin les mesures correctores que cal incorporar al projecte, sens perjudici d'allò que es disposa al present text normatiu.

7. Usos i activitats incompatibles

A més dels usos i les activitats incompatibles en tot l'àmbit territorial del Parc del Montseny, en aquesta zona són incompatibles tots els usos i activitats no recollits en els apartats anteriors d'aquest article, i en particular els següents

a) L'accés i circulació públics, fora de les àrees habilitades a tal efecte, i del llocs i itineraris expressament assenyalats.

b) Les noves infraestructures, serveis tècnics, construccions i edificacions, a excepció de les expressament previstes.

c) Els moviments de terres i, en general, alteracions de l'orografia natural dels terrenys, llevat que tinguin per objecte treballs de restauració o millora ambiental.

d) Amb caràcter general, les activitats que directa o indirectament puguin perjudicar els valors naturals o els béns protegits en aquesta zona.

Article 234. Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP)

1. Definició, objectiu i règim general

a) La "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" engloba un conjunt de peces territorials, de notable valor natural, que justifiquen un grau de protecció elevat i la intervenció activa per assolir els objectius de conservació. S'hi inclouen ecosistemes, hàbitats, comunitats o espècies de gran interès, i terrenys que són especialment vulnerables a l'erosió del sòl o a la degradació dels seus valors botànics, faunístics, ecològics, hidrològics o paisatgístics, atès que aquesta zona conté elements singulars, el deteriorament dels quals pot considerar-se difícilment recuperable. L'objectiu és la conservació i millora dels ecosistemes i la biodiversitat.

Aquesta zona ve identificada amb la clau ZAINEP en els plànols d'ordenació normatiu O.4 "Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable" del POUM.

b) Sens perjudici de les determinacions més restrictives que s'estableixin en aquesta Subsecció, per a la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic", seran d'aplicació les disposicions recollides TÍTOL III, Capítol V d'aquestes normes, referides al règim urbanístic del sòl no urbanitzable, quan no siguin contradictòries o incompatibles amb les del present article, específiques d'aquesta qualificació urbanística.

c) A la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" no s'admet la implantació de nous equipaments, llevat de les dotacions del Parc del Montseny previstes.

2. Xarxa hidrològica

a) El POUM, en tant no s'aprovi l'instrument de planificació hidrològica de les conques del municipi de Viladrau, que formen part del Parc del Montseny, estableix una franja de protecció a banda i banda de la llera dels principals cursos fluvials, tal i com s'indica en els plànols d'ordenació O.04 , a escala 1/5.000, i la qualifica de "*zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic*".

Aquesta franja de protecció restarà sotmesa, a més, a les directrius, criteris o condicions tècniques de gestió que estableixi l'administració hidràulica competent.

b) En l'esmentada franja de protecció, dins els àmbits morfològics vinculats al conjunt de l'espai fluvial (llera, riberes i hàbitats associats), només s'admeten aquells usos i activitats compatibles amb la preservació dels seus valors naturals, ecològics i paisatgístics.

c) Quan la zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic prengui la forma de corredor fluvial, tindrà la consideració de "*sistema hídric*". En conseqüència, no s'hi admet cap nova edificació o construcció, ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Amb caràcter general, es consideren compatibles amb aquestes condicions els usos següents:

a) Els usos agrícoles i ramaders, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles, ni cap tipus de tancament de les finques.

b) Els usos forestals, sempre i quan no comprometin el manteniment de l'estructura, composició i funcionalitat de les comunitats vegetals de ribera. Només s'admet la tallada, arreu, en espècies de creixement ràpid de tractament regular.

c) Els usos recreatius i esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.

d) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables, sempre i quan a les autoritzacions per a les estacions de bombament es justifiqui la congruència, amb els objectius i el règim de l'espai natural protegit.

Excepcionalment, i prèvia justificació de la necessitat i de l'adequació, també es podran admetre les actuacions següents:

a) L'estesa longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.

b) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides de l'acció erosiva, sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi que no afecta la qualitat de les aigües.

c) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

3. Enclavaments agrícoles

a) La delimitació dels enclavaments agrícoles definits a l'article 243 que el POUM reconeix dins la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" del Parc del Montseny, es precisa en els plànols d'ordenació O.04 (a escala 1/5.000).

b) En els enclavaments agrícoles situats dins la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" seran d'aplicació, amb caràcter general, les determinacions de l'article 235, referents a les disposicions especifiques per a la "zona d'interès natural".

c) En la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" no és permesa la implantació de nous conreus forestals. En els conreus forestals existents en la data d'aprovació inicial del POUM, seran d'aplicació, amb caràcter general, els criteris que s'estableixen a l'article 235.4 j) d'aquesta normativa.

4. Limitacions a l'edificació

En la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" s'admeten com a noves edificacions les definides a l'article 258 del present text normatiu, excepte en el cas de les edificacions pròpies de les explotacions agràries, definides a l'article 257 c) d'aquesta normativa, en que només s'admetran les noves edificacions, necessàries per a la agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva.

5. Ús forestal

a) En tant que l'objectiu prioritari de la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" és la conservació i millora dels sistemes naturals, els criteris de gestió dels usos i aprofitaments forestals hauran d'adequar-se a aquest objectiu. En aquest sentit, l'òrgan gestor del Parc podrà desenvolupar programes de gestió encaminats a la protecció i/o potenciació dels valors naturals de les àrees forestals.

b) En la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic", s'admeten els aprofitaments forestals en finques de titularitat privada. En qualsevol cas, serà d'aplicació el que estipulen els articles del 278 al 282 de la present normativa. Aquests aprofitaments es podran veure restringits, o fins i tot prohibits, de forma temporal, per tal de preservar els valors definitoris propis de la zona. Les limitacions excepcionals que puguin derivar-se d'aquests supòsits seran objecte d'indemnització, si s'escau, per part de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

6. Ús ramader

   En tant que l'objectiu prioritari de la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" és la conservació i millora dels sistemes naturals, els criteris de gestió dels usos i aprofitaments ramaders hauran d'adequar-se a aquest objectiu. En aquest sentit, correspondrà a l'òrgan gestor del Parc del Montseny desenvolupar programes de gestió ramadera, orientats al manteniment de la qualitat de les pastures i del paisatge que generen.

7. Ús de càmping

   No s'admet la implantació de càmpings a la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic".

8. Ús recreatiu

   El tipus de lleure característic de la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" es basa en el respectuós gaudi dels seus valors naturals i paisatgístics.

   Es prioritza, doncs, l'activitat de passejada, mitjançant la provisió d'una xarxa d'itineraris senyalitzats (amb senyals interpretatius, d'informació i/o d'orientació), poc construïts i equipats (amb miradors panoràmics, observatoris de fauna, etc.), amb l'objectiu de divulgar els valors naturals i paisatgístics del Parc del Montseny.

   Les activitats dels usuaris del Parc del Montseny dins la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" es regularan, amb caràcter general, a les Ordenances d'ús públic del Parc del Montseny.

9. Plans directors de gestió

   a) Atenent les característiques i grau de freqüentació de cadascuna de les peces territorials que formen part de la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic", el POUM distingeix, dins el seu si, l'àmbit de gestió específica i diferenciada del massís de Matagalls.

      Per a la gestió d'aquest àmbit s'haurà de redactar un pla director de gestió, d'acord amb el contingut i la tramitació que s'estableix al present article.

   b) El contingut de l'esmentat pla director de gestió haurà de limitar-se a establir criteris de gestió específics, sense que, en cap cas, pugui establir altres criteris de regulació diferents dels que constitueixen el present text normatiu.

   c) El pla director de gestió haurà de ser aprovat per l'òrgan gestor del Parc del Montseny, previ informe de l'òrgan rector, un cop escoltat el parer del seu òrgan consultiu, sens perjudici de les competències d'altres administracions.

Article 235. Zona d'interès natural (clau ZIN)

1. Definició, objectiu i règim general

   a) La "zona d'interès natural" inclou un conjunt d'ecosistemes i paisatges característics del massís del Montseny, que pels seus valors naturals i culturals mereixen ser protegits, amb caràcter general. L'objectiu inherent a aquesta qualificació urbanística és la conservació d'aquest patrimoni de manera compatible amb l'aprofitament dels seus recursos i el desenvolupament de l'ús públic.

      Aquesta zona ve identificada amb la clau ZIN en els plànols d'ordenació O.04 (a escala 1:5.000) del POUM.

   b) A la "zona d'interès natural" seran d'aplicació íntegra totes les disposicions recollides al TÍTOL TERCER, Capítol V d'aquesta normativa, referides al règim de sòl no urbanitzable, sempre que no siguin contradictòries o incompatibles amb les determinacions específiques d'aquesta qualificació urbanística.

2. Enclavaments agrícoles

   a) La delimitació dels enclavaments agrícoles, definits a l'article 243, que el POUM reconeix dins la "zona d'interès natural" del Parc del Montseny, es precisa en els plànols d'ordenació normatius O-04, a escala 1/5.000.

   b) Quan a l'enclavament agrícola hi hagi edificació destinada a habitatge familiar, directament associat a l'explotació agrícola, la importància de vitalitzar-la permet plantejar usos complementaris que enforteixin la conservació de l'activitat de conreu, d'acord amb el que s'estableix en el *Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural* o, si és el cas, del *Catàleg de masies i cases rurals*.

   c) En el supòsit que a l'enclavament agrícola no hi hagi edificació destinada a habitatge familiar, directament associat a l'explotació agrícola, no s'admetrà altre ús que l'agrícola i les edificacions de suport necessàries per a l'agricultura a cel obert.

d) El desenvolupament de les edificacions, els usos i activitats admissibles en els enclavaments agrícoles, es regirà, amb caràcter general, pels criteris i determinacions que s'estableixen, amb aquesta finalitat, en aquest Capítol V de les normes urbanístiques.

3. Tipus de conreu

a) Dins el Parc del Montseny es consideren com a més adequats els sistemes de *"producció integrada"* i els de *"producció agroalimentària ecològica"*, amb el doble objectiu de, per un costat reduir els efectes contaminants d'aigües i sòls i, per l'altra, fomentar l'adopció de metodologies de producció vegetal que utilitzin, al màxim, els recursos i els mecanismes de producció naturals, i assegurin, a llarg termini, una agricultura sostenible i la protecció dels recursos naturals. Els esmentats sistemes estaran subjectes als següents requisits específics:

b) La *producció integrada* (PI), haurà de complir el que estableixen les normes genèriques i específiques sobre la producció integrada per als diferents conreus, publicades i aprovades.

c) La *producció agrària ecològica* (PAE), s'haurà de regir per les normes de producció que estableix el Reglament CEE 2092/1991, que regula la producció ecològica, així com per la resta de legislació aplicable i pel quadern de normes tècniques del Consell Català de la Producció Agrària Ecològica vigent.

d) Es consideren com a més adequats, atenent la conservació del patrimoni genètic del Parc del Montseny, els conreus de varietats locals, així com els adaptats a les característiques bioclimàtiques del Parc del Montseny.

e) Els prats de dall tradicionals, aquells que ho han estat sense solució de continuïtat des de fa desenes d'anys i s'han dallat regularment durant tot aquest període, tenen un interès patrimonial que justifica la seva conservació preferent. No es consideren prats de dall tradicionals els prats artificials farratgers de creació recent (menys de vint-i-cinc anys). Tampoc ho són els prats que només són aprofitats per a pastura, encara que haguessin estat prats de dall fins fa uns anys.

f) Es podran recuperar els prats de dall, que no s'han dallat darrerament, si el titular de l'activitat s'acull a un pla de gestió que ho permeti. La recuperació restarà sotmesa a la demostració de la seva viabilitat.

g) Per tal d'evitar els possibles efectes perniciosos sobre els ecosistemes del Parc del Montseny, dins el seu àmbit territorial, no s'admeten les varietats (OMG), modificades genèticament.

Correspondrà a l'ens gestor del Parc Natural del Montseny tenir cura de l'aplicació d'aquestes disposicions sobre tipus de conreu.

4. Ambientalització de les àrees de conreu

a) Per tal d'evitar l'erosió, els terrenys agrícoles es conrearan perpendicularment al pendent.

b) En les àrees agrícoles es potenciarà la presència de vegetació arbustiva i arbòria als marges de les parcel·les, així com els enclavaments de vegetació natural al seu interior, en tant que representen un element de millora de la biodiversitat, d'interès paisatgístic i de potenciació de l'agricultura integrada. A tal efecte, es mantindrà o, en el seu cas, es reposarà la vegetació natural espontània o les plantacions tradicionals de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses,...), de forma compatible amb les pràctiques agrícoles existents.

c) En les parcel·les agrícoles que limitin amb marges de ribera, es deixarà de conrear en 2 m des del límit del camp.

d) En els marges arbrats o arbustius entre parcel·les dels enclavaments agrícoles, s'establirà una franja de 3 m d'amplada des del límit del marge, en la qual no es podran utilitzar herbicides ni pesticides de cap tipus.

e) La vegetació constituent dels marges descrits als apartats 3 i 4 del present article, no podrà ser eliminada mitjançant l'ús herbicides ni de cremes, amb l'objectiu de preservar la biodiversitat i els hàbitats de fauna, alhora que es redueix l'erosió hídrica i l'evaporació i es millora el paisatge. Tampoc es podran utilitzar plaguicides.

El manteniment de la vegetació herbàcia d'aquests marges i la poda dels arbres s'haurà de realitzar fora de l'època de nidificació d'aus (de l'1 de març al 31 de juliol).

f) S'hauran de conservar, mantenir i protegir els marges i murs de pedra seca i les canalitzacions de reg, especialment les tasques de manteniment dels desguassos, a fi i efecte d'evitar danys per erosió hídrica.

g) Per tal de contribuir al manteniment de la diversitat biològica en els sistemes agraris i a la conservació de l'estructura del paisatge agrícola en mosaic, l'ens gestor del Parc del Montseny promourà la sembra de barreges de cereals i lleguminoses en les terres agrícoles abandonades. Les parcel·les han d'estar declarades com a guaret o no haver estat declarades a la DUN (*declaració única agrària*), en els dos darrers anys, d'acord amb la reglamentació del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

h) En els conreus herbacis es tendirà a utilitzar sistemes que protegeixin el sòl enfront l'erosió i millorin la fertilització, com la incorporació de la palla de cereal al terreny o la sembra directa.

i) S'hauran de mantenir els prats de dall seguint pràctiques tan semblants com es pugui a les tradicionals, sens perjudici de la mecanització a petita escala, i realitzar, com a mínim, una sega anual. No es podrà deixar l'herba dallada en el camp ni cremar-la. S'haurà d'evitar la proliferació d'espècies nitròfiles o ruderals, impedint l'aparició de clapes de terra nua i controlant l'excés de fertilitzants.

j) En els conreus forestals només s'admetran aquelles espècies de creixement ràpid que no comprometin la qualitat edàfica, i que no presentin risc elevat d'escapar del conreu i competir amb la regeneració natural de les espècies pròpies de la zona, esdevenint espècies invasores.

k) L'òrgan gestor del Parc del Montseny definirà projectes de restauració i programes d'ajuts, com també contractes de conreu, per tal que les mesures d'ambientalització no gravin, significativament, l'activitat agrària.

Correspondrà a l'ens gestor del Parc Natural del Montseny, tenir cura de l'aplicació d'aquestes disposicions, sobre ambientalització de les àrees de conreu.

SECCIÓ II. DETERMINACIONS D'APLICACIÓ A L'ÀMBIT DE PARC DEL MONTSENY

Subsecció I. Disposicions generals

Article 236. Contingut

1. El POUM estableix les limitacions que han de respectar-se i les determinacions necessàries per a la protecció ambiental, la conservació i el desenvolupament de les àrees classificades com a sòl no urbanitzable dins l'àmbit del Parc del Montseny, en concordança amb les determinacions contingudes en els plans territorials parcials i sectorials i en el planejament urbanístic d'aplicació.
2. Aquestes limitacions i determinacions s'apliquen a les zones definides pel POUM segons els seus valors naturals, així com a les edificacions i elements construïts, inclosos dins del sòl no urbanitzable.
3. Les instal·lacions, els usos, les activitats i les edificacions regulats en aquesta Secció II estan sotmesos, segons la seva condició, a les tramitacions, aprovacions i actuacions que en cada cas correspongui a les diferents administracions competents, i sens perjudici dels convenis de col·laboració que es formulin en els aspectes de gestió directa amb l'administració autonòmica. En tots els casos, serà preceptiu l'informe previ de l'ens gestor del Parc del Montseny.
4. Atès que el Parc del Montseny està sotmès a un *règim de protecció especial*, es consideraran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin constituir una amenaça per als seus sistemes ecològics o el seu paisatge.

Article 237. Qualificacions urbanístiques

1. El POUM defineix una sèrie de zones en l'àmbit del Parc del Montseny, en coherència amb les declaracions a que estan subjectes, en virtut de la *Llei 12/1985 d'espais naturals*, atenent a les seves potencialitats i fragilitats, respecte de les quals estableix les regulacions específiques ajustades a les finalitats concretes de conservació i millora.

   Les zones que s'estableix són les regulades pels articles 233, 234 i 235:

   - Zona de reserva natural (clau ZRN).
   - Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP).
   - Zona d'interès natural (clau ZIN).

   Les característiques d'aquestes zones queden descrites a la Memòria del POUM i als articles citats, i la seva distribució territorial i delimitació es precisa als plànols d'ordenació normatius O.04, a escala 1/5.000.

   El POUM estableix determinacions generals d'aplicació comuna a les zones i determinacions més especifiques per a cadascuna d'elles. Les primeres es despleguen íntegrament en la Secció II, Subsecció IV i les segones ho fan a la Secció I, Subsecció III d'aquestes normes.

2. A més de les qualificacions anteriors, específiques de l'àmbit del Parc del Montseny, dins del mateix existeixen qualificacions comuns amb la resta del territori municipal i que constitueix l'àmbit del POUM:

- La “zona de protecció de conjunts arquitectònics en sòl no urbanitzable” (clau N2.2).
- La “zona d’equipaments privats i serveis” (clau A2).

A més, els sistemes urbanístics, que en constitueixen l’estructura general i orgànica del territori.

Les zones i els sistemes urbanístics esmentats estan grafiats, amb les seves respectives claus, en els plànols d’ordenació normatius O.04, a escala 1/5.000.

Subsecció II. Definició dels elements bàsics del territori en les àrees en règim de sòl no urbanitzable del Parc del Montseny

Article 238. Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable

El POUM defineix els elements bàsics del territori en les àrees en règim de sòl no urbanitzable del Parc del Montseny. Són elements que configuren la seva fesomia i esdevenen referencials de les actuacions permeses, per tal de garantir la idoneïtat dels usos i de les instal·lacions i construccions, aconseguir la seva integració en el medi natural i reduir el seu impacte.

Aquests elements bàsics són:

1. El relleu
2. La xarxa hidrològica
3. Les àrees forestals
4. La xarxa viària bàsica
5. Els enclavaments agrícoles
6. Les edificacions i elements construïts
7. L’estructura de la propietat del sòl

Article 239. Relleu

1. La forma, el pendent i els materials superficials, dels quals està format el relleu, són la base de la diversitat d’ambients del massís del Montseny i determinen els seus valors naturals, les seves potencialitats i les seves fragilitats. El POUM assigna els usos i activitats a cada zona, de forma que es maximitzin les potencialitats dels sòls i es minimitzin els riscos.
2. Les roques, els fòssils i el paisatge són la memòria de la Terra. Dins l’àmbit del Parc del Montseny hi ha afloraments i llocs d’interès geològic que testimonien l’evolució geològica del seu territori i que s’han de preservar com a patrimoni geològic.

Article 240. Xarxa hidrològica

1. La xarxa hidrològica constitueix una retícula cabdal en l’estructura i dinàmica del conjunt del territori, en tant que canalitza gran part dels fluxos materials i biològics, regula i canalitza el cicle hídric. A la vegada, conté elements d’una gran biodiversitat.

   Atesa la importància de les funcions física, biològica i connectora de la xarxa hidrològica i del seu entorn proper (el bosc de ribera associat), afegides al paper que desenvolupen els terrenys forestals en les conques d’alimentació, d’alentiment de l’escorrentiu i del desguàs i de protecció contra l’erosió, el POUM (a fi i efecte de preservar aquestes funcions), hi estableix àmbits de protecció amb la qualificació adient (clau ZAINEP). En conseqüència, cal considerar les determinacions que regulen la xarxa hidrològica com a bàsiques per al desenvolupament del pla.
2. La delimitació exacta de les zones en que es subdivideix l’espai fluvial de les rieres i torrents que hi ha al Parc del Montseny, resta supeditada als instruments de planificació hidrològica que aprovi l’administració hidràulica competent.
3. La xarxa hidrològica representa la part visible del conjunt dels recursos hídrics, que en la seva major part es troben en els aqüífers del subsòl. Tota vegada que els recursos hídrics superficials i subterranis formen part del mateix sistema, la seva ordenació passa indefectiblement per la regulació de tot el conjunt.
4. El POUM, per altra banda, té cura de contenir la pèrdua de superfícies de recàrrega, amb la conseqüent pèrdua de recursos hídrics i d’agreujament en les inundacions en períodes de precipitació important. Amb aquesta finalitat, s’ocupa d’evitar la impermeabilització de noves zones i fomenta la utilització de tècniques que facilitin la infiltració i retenció de l’aigua de pluja.

Article 241. Àrees forestals

El POUM considera les àrees forestals del Parc del Montseny un component fonamental de l'ordenació del territori i, per tant, cal considerar les determinacions que les regulen com a bàsiques per al seu desenvolupament. Les àrees forestals es divideixen en àrees arbrades (masses forestals) i no arbrades (matollars, prats i pastures), cadascuna d'elles amb una composició, estructura, dinàmica i valors associats propis, que hauran de ser objecte de determinacions específiques per a l'assoliment dels objectius del pla.

Amb l'ordenació de les àrees forestals, afavorint l'adequada estructura i dimensió, el POUM pretén preservar el territori del Parc dels processos que poguessin afectar negativament els valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics dels ecosistemes que el caracteritzen, sens perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes normes estableixen.

Article 242. Xarxa viària bàsica del Parc del Montseny

1. El POUM estableix com a xarxa viària bàsica el conjunt d'elements viaris que estructuren el territori del Parc del Montseny i la qualifica com a Sistema viari (clau SX), en concordança amb la resta del territori municipal.

   La xarxa viària bàsica és el resultat de seleccionar, d'entre els molts vials de tipologia diversa que discorren pel territori del Parc del Montseny, els camins d'ús públic i d'altres que es consideren estratègics per configurar l'estructura bàsica global del Parc, a fi i efecte de permetre l'accessibilitat general al territori i l'accés directe a edificis i dotacions i, alhora, facilitar les tasques de vigilància i de prevenció i extinció d'incendis forestals. Per aquest motiu, les determinacions que la regulen s'han de considerar bàsiques per al desenvolupament del pla.

2. Els elements de vialitat es complementen amb un àrea d'aparcament de vehicles al Coll de Bordoriol.

3. Tots els elements que constitueixen la xarxa viària bàsica de l'àmbit de Parc es grafien en els plànols d'ordenació normatius O.04, a escala 1/5.000.

Article 243. Enclavaments agrícoles

1. Els enclavaments agrícoles integren aquells sòls que prioritàriament estan destinats en l'actualitat a l'ús agrícola, que ho han estat fins a data recent o que presenten les característiques necessàries per a la recuperació d'aquest ús.

   Inclouen tant els espais agrícoles com els conreus forestals. Es consideren conreus forestals (terrenys forestals temporals) els terrenys agrícoles que circumstancialment són objecte d'explotació forestal amb espècies de creixement ràpid.

2. Els enclavaments agrícoles que el POUM reconeix dins l'àmbit del Parc del Montseny, s'assenyalen en els plànols d'ordenació normatius O.04, a escala 1/5.000.

Article 244. Edificacions i elements construïts

El patrimoni edificat en l'àmbit del Parc del Montseny està constituït per les edificacions, instal·lacions i altres elements construïts existents, legalment implantats. Aquest patrimoni mostra l'evolució de l'ocupació i de l'ús del territori, és part del paisatge i, alhora, suport d'activitats que des de fa segles l'han modelat. Alguns dels seus components tenen especial interès i s'han incorporat al *Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural*; altres, al *Catàleg de masies i cases rurals* amb l'objecte de preservar-los i possibilitar nous cicles de vida; i en d'altres el seu interès radica en el seu paper dotacional.

Article 245. Estructura de la propietat del sòl: transferències, segregacions, divisions i parcel·lacions de finques

1. L'estructura de la propietat està íntimament relacionada amb els elements bàsics anteriors, ja que aquests determinen, en gran part, la seva forma. És també el reflex de l'evolució socioeconòmica del territori del Parc del Montseny.

   Dins l'àmbit del Parc, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable tenen naturalesa rústica i els seus propietaris tenen dret del seu ús i gaudi dins dels límits establerts pel marc legislatiu i el planejament vigents. L'ordenament urbanístic estableix els límits i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat i, d'acord amb l'establert en l'article 6 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, aquestes limitacions no donen dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per l'esmentada Llei i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

2. D'acord amb allò que disposen els articles 47.2 i 191.3 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòls classificats com a no urbanitzable.
3. Les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys rústics no poden efectuar-se en contra del que disposen la legislació agrària i forestal. Conseqüentment, es consideren indivisibles les finques, la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal, determinades als *decrets 169/1983 d'Unitats Mínimes de Conreu* o *35/1990 d'Unitats Mínimes Forestals*, segons sigui la naturalesa de la finca, en concordança amb el que disposa l'article 196.1e) del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, amb els supòsits d'excepcionalitat que es preveuen al mateix article.
4. D'acord amb el previst per la legislació urbanística, resten prohibides en l'àmbit del Parc del Montseny les operacions per les quals s'adjudiquen en propietat o arrendament quotes indivises d'un terreny amb dret d'ús privatiu exclusiu.
5. Les finques segregades hauran de tenir accés directe i immediat, o bé mitjançant servitud de pas, legalment constituïda, a la vialitat existent de domini públic, d'acord amb els plànols cadastrals.
6. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima, quan aquestes s'agrupin a finques confrontants i la superfície resultant de l'agrupació o agregació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació o divisió, resultin iguals o superiors a la mínima que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos s'haurà d'acreditar la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació o divisió.
7. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions i agregacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal, sens perjudici de les autoritzacions d'altres administracions competents, per raó de la matèria. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament de sòl que vulneri les determinacions del POUM. Els titulars de terrenys il·legalment segregats o dividits seran solidàriament responsables de les obligacions derivades de la infracció.

Subsecció III. Determinacions de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable del Parc del Montseny

Article 246. Protecció de la gea

1. No s'admeten aquelles activitats susceptibles de provocar o accelerar els processos erosius, ni aquelles que puguin comportar, de forma directa o indirecta, l'alteració o deteriorament substancial dels elements geològics, en concret de rieres, cingles, barrancs i altres configuracions geològiques d'interès especial.
2. Les obres de condicionament dels vials existents o d'obertura de nous, els moviments de terra i, en general, totes aquelles activitats susceptibles d'originar talussos i terraplens, han de contemplar mesures per a la protecció del sòl, la minimització de l'erosió i l'estabilitat dels marges i talussos, coherents amb la naturalesa geològica del substrat. Aquestes mesures s'han d'especificar en el projecte o sol·licitud d'autorització d'obres que correspongui.
3. Els paratges inclosos en l'*Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya*, que es troben dins l'àmbit del Parc del Montseny són objecte d'especial protecció.

   Qualsevol actuació susceptible d'afectar algun d'aquests elements geològics d'interès, està condicionada a l'obtenció de l'informe favorable de l'administració competent.

Article 247. Protecció dels recursos hídrics, dels cursos d'aigua i de les riberes

1. Les rieres i torrents, tant permanents com discontinus, són considerats elements de protecció especial a la totalitat de l'àmbit del Parc del Montseny, en concordança amb allò que disposa la legislació vigent en matèria de protecció del domini públic hidràulic i de la qualitat de les aigües continentals.

   Bona part de les rieres i torrents, les més valuoses, formen part de la Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic, la qual cosa els atorga un grau de protecció addicional. Les determinacions especifiques d'aplicació a aquests cursos d'aigua es desenvolupen a l'article 234.2, del present text normatiu.
2. A l'àmbit definit per la legislació d'aigües, com a domini públic hidràulic i zona de servitud, hi són d'aplicació les normes següents:
3. S'admeten exclusivament les obres i els moviments de terres destinats a la construcció d'aforaments i altres instal·lacions vinculades tant a la gestió pública com privada del domini públic hidràulic, que hagin estat autoritzats prèviament per l'administració hidràulica competent. També s'admeten aquelles intervencions destinades a la

conservació i la restauració dels seus valors naturals, la conservació de les infraestructures i construccions ja existents o la construcció de guals o ponts per a la xarxa viària que travessa aquests àmbits.

a) S'admeten els aprofitaments forestals que s'ajustin al que determina l'article 234.5 de les presents normes i estiguin autoritzats per l'administració competent, per raó de la matèria.

b) No s'admeten obres de canalització i regularització dels cursos d'aigua, ni la construcció de suports d'infraestructures de subministrament elèctric, serveis telefònics o similars, a excepció de les indicades en l'apartat a).

c) Excepcionalment, també s'admeten les afeccions vinculades a les infraestructures autoritzades, d'acord amb els paràgrafs a) i b) de l'article 234.3 d'aquestes normes, si es justifica la seva necessitat i adequació.

4. No s'admeten les actuacions que puguin produir una alteració significativa de la qualitat i la quantitat dels recursos hídrics del Parc del Montseny. En qualsevol cas, l'aprofitament dels recursos hídrics s'ha de compatibilitzar amb la capacitat de recuperació del sistema hidrològic, amb el manteniment dels sistemes naturals associats als cursos d'aigua i amb la preservació dels seus paisatges.

5. Les fonts i surgències naturals existents en l'àmbit del Parc del Montseny, no poden ser modificades de cap forma que disminueixi la qualitat i quantitat de les seves aigües, s'alteri el seu aflorament a l'exterior, o el curs naturals o s'impedeixi el seu aprofitament tradicional. Tampoc és permès modificar les seves característiques, quan això suposi la pèrdua d'hàbitats d'interès per a la flora i la fauna pròpies del Parc del Montseny.

6. Quan els projectes d'edificació o instal·lació d'infraestructures i serveis tècnics afectin una zona de policia d'aigües, l'administració hidràulica competent ha d'avaluar l'impacte de les màximes avingudes d'un període de retorn de 500 anys, abans de ser autoritzats.

7. Correspon a la l'administració hidràulica competent, d'acord amb els procediments administratius establerts al Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, al *Reglament del domini públic hidràulic*, aprovat per *Reial Decret 849/1986*, la *Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats* i resta de legislació aplicable, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, així com l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals i l'autorització per l'ocupació, modificació del relleu o construcció en les franges de terreny de 100 m d'amplada al costat de les lleres públiques, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic.

8. Els espais fluvials (zona fluvial, sistema hídric i zona inundable), que defineixin les respectives planificacions aprovades per l'administració hidràulica competent, restaran sotmesos a les directrius, criteris o condicions tècniques de gestió que estableixi l'esmentat organisme.

9. L'ocupació o construcció en terrenys que integren les zones inundables de les lleres (espai que pot ocupar l'aigua en episodis extraordinaris d'avinguda de període de retorn de 500 anys), s'adaptarà a les directrius de preservació front als riscs d'inundació, que estableix el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 248. Protecció de la flora i la vegetació

1. D'acord amb el que estableixen els articles 4 i 10 de la *Llei 12/1985, d'espais naturals*, les determinacions del POUM s'han fixat per tal de mantenir globalment un bon estat de conservació de la flora i la vegetació autòctones, i millorar el conjunt de les poblacions i comunitats vegetals. A tal efecte, els usos i activitats que es desenvolupin al Parc del Montseny hauran de ser compatibles amb la protecció dels sòls en front de l'erosió, la preservació de la diversitat vegetal, el manteniment i millora de les comunitats vegetals i la conservació dels sistemes forestals, especialment d'aquells de distribució reduïda.

2. Dins l'àmbit del Parc del Montseny, les espècies de flora protegida de forma estricta per la legislació vigent són les que es recullen a l'apartat 2.1, de l'Annex 3, de les presents normes. Per aquestes espècies la protecció comporta la prohibició de la destrucció, del desarrelament i, si s'escau, també de la collita i la comercialització de les espècies i de llurs llavors, així com la protecció del medi natural en que viu aquesta flora, d'acord amb la legislació sectorial vigent. Així mateix, l'apartat 2.2 de l'esmentat Annex recull les espècies de flora protegida pel POUM a causa de la seva situació d'excepcionalitat, vulnerabilitat o perill d'extinció dins l'àmbit del Parc del Montseny.

Futurs plans de gestió i de conservació que es formulin en desenvolupament de les determinacions del POUM, estabiliran les propostes de gestió de les espècies relacionades als apartats 2.1 i 2.2 de l'Annex 3, i dels seus hàbitats, que en garanteixin la conservació i millora.

3. No s'admetrà cap actuació que afecti desfavorablement l'estat de conservació de les espècies de flora, recollides a l'Annex 2 d'aquestes normes.

4. En tant que el Parc del Montseny forma part de la Xarxa Natura 2000, les poblacions d'espècies de flora d'interès comunitari, presents en el seu àmbit territorial, s'han de mantenir globalment en un estat de conservació favorable, d'acord amb la legislació aplicable.

   Els plans de gestió i de conservació formularan les propostes que garanteixin el compliment dels objectius indicats en el paràgraf anterior, d'acord amb les directrius de gestió que estableixi l'administració competent en el desenvolupament de la Xarxa Natura 2000.

5. Les actuacions de restauració i revegetació que es portin a terme s'han d'efectuar, principalment, amb varietats locals de les espècies pròpies del massís del Montseny.

6. S'evitarà la introducció d'espècies vegetals al·lòctones que puguin afectar negativament la flora, les comunitats vegetals i el paisatge.

7. L'òrgan gestor del Parc del Montseny podrà establir, prèvia consulta als seus òrgans rector i consultiu, i en concordança amb les directrius de l'administració competent, altres mesures addicionals de protecció que estimi convenients, per tal de preservar i afavorir el patrimoni biològic del seu àmbit, incloent la restricció i el condicionament temporal de les activitats regulades al present text normatiu, fins arribar, per raons d'ordre excepcional, a la seva prohibició temporal, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Article 249. Protecció dels hàbitats d'interès comunitari i amenaçats

1. En tant que el Parc del Montseny forma part de la Xarxa Natura 2000, els hàbitats d'interès comunitari presents dins el seu àmbit, que estan recollits a l'Annex 2 de les presents normes, s'han de mantenir globalment en un estat de conservació favorable, d'acord amb la legislació aplicable.

2. Els hàbitats d'interès comunitari prioritari presents dins l'àmbit del Parc del Montseny, gaudiran de protecció específica que asseguri la conservació i millora d'aquests hàbitats de distribució reduïda i elevat valor ecològic. A tal efecte, han estat inclosos dins la "zona de reserva natural", o bé a la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic". Un Pla de conservació definirà les seves propostes de gestió, d'acord amb les directrius que estableixi l'administració competent en el desenvolupament de la Xarxa Natura 2000.

3. Els hàbitats amenaçats, recollits a l'Annex 2 de les presents normes, pel seu valor ecològic, raresa i fragilitat, gaudiran del mateix grau de protecció que els hàbitats d'interès comunitari i, en conseqüència, se'ls aplicarà les mateixes regulacions.

4. No s'admetrà cap actuació que pugui afectar negativament els hàbitats d'interès recollits a l'Annex 2 d'aquestes normes.

Article 250. Protecció de la fauna salvatge

1. D'acord amb el que estableix l'article 4 de la *Llei 12/1985, d'espais naturals*, les determinacions del POUM s'han fixat per tal de mantenir globalment un bon estat de conservació de les poblacions de fauna salvatge del Parc del Montseny. A tal efecte, els usos i activitats que es desenvolupin dins del seu àmbit territorial hauran d'evitar la destrucció del medi físic i dels hàbitats, la introducció d'espècies alienes i la pressió cinegètica excessiva.

2. Són considerades espècies de fauna protegida a l'àmbit del Parc del Montseny, aquelles que ho siguin per l'aplicació de disposicions legals i normatives vigents, amb caràcter general, ja siguin d'àmbit català, estatal o europeu, així com aquelles que puguin arribar a gaudir d'aquesta condició pel desplegament de futurs instruments legals i normatius.

3. Dins l'àmbit del Parc del Montseny, les espècies de fauna protegida de forma estricta per la legislació vigent són les que es recullen a l'apartat 3.1, de l'Annex 2 de les presents normes. Per a aquestes espècies la protecció comporta la prohibició de la persecució, la caça, la captura, la tinença, el tràfic o el comerç, la importació i l'exhibició pública, tant dels exemplars adults com dels ous o les cries, i també de les parts o restes, i la protecció, si s'escau, del seu hàbitat, d'acord amb la legislació sectorial vigent. Aquesta prohibició afecta tant les espècies

vives com les dissecades i tant l'espècie com els tàxons inferiors. Així mateix, l'esmentat Annex recull, a l'apartat 3.2, les espècies de fauna protegida pel POUM a causa de la seva situació d'excepcionalitat, vulnerabilitat o perill d'extinció i a l'apartat 3.3, les espècies de fauna cinegètica d'interès per la situació regressiva de llurs poblacions, dins l'àmbit del Parc del Montseny.

4. No s'admetrà cap actuació que afecti desfavorablement l'estat de conservació de les espècies de fauna recollides a l'Annex 2 d'aquestes normes.

5. En tant que el Parc del Montseny forma part de la Xarxa Natura 2000, les poblacions d'espècies de fauna d'interès comunitari, presents en el seu àmbit territorial, s'han de mantenir globalment en un estat de conservació favorable, d'acord amb la legislació aplicable.

6. L'òrgan gestor del Parc del Montseny podrà establir altres mesures de protecció d'espècies de fauna salvatge, o dels seus hàbitats, per tal de mantenir o restablir en un estat de conservació favorable les poblacions de les espècies de fauna salvatge, pròpies de l'espai natural i els seus hàbitats, en concordança amb les directius de l'administració competent, segons es desprèn de l'article 9.1 de la *Llei 12/1985, d'espais naturals*.

7. L'alliberament d'espècies silvestres, pròpies del medi natural de la zona, requerirà l'acord previ dels propietaris de les finques afectades i l'autorització expressa de l'administració competent, amb l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

8. Els projectes de reintroducció d'espècies en l'àmbit del Parc del Montseny han de comptar, a més de les autoritzacions de les Administracions competents, per raó de la matèria, amb l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny. A tal efecte, s'han de tenir en consideració:
   a) La idoneïtat dels hàbitats actuals, per garantir la supervivència de l'espècie.
   b) L'acceptació social de la reintroducció a efectuar, així com els possibles danys econòmics que pot ocasionar l'espècie en qüestió.
   c) L'estat actual de les causes que motivaren l'extinció de l'espècie a la zona.
   d) Les repercussions de la reintroducció sobre altres elements del medi natural.
   e) La idoneïtat genètica de la població donant, i la garantia que aquesta no es veurà afectada per l'extracció de part dels seus efectius.
   f) Les garanties sanitàries dels individus utilitzats en la reintroducció.
   g) La conveniència del seguiment de la reintroducció efectuada i dels resultats obtinguts.

9. En relació a l'ordre de 3 d'octubre de 1990, per la qual es regula la pràctica de la falconeria, no es poden autoritzar en l'àmbit del Parc Natural, captures d'individus de les espècies d'ocells rapinyaires, utilitzades per a la pràctica de la falconeria.

Article 251. Protecció de la connectivitat ecològica

1. Cal garantir, de manera general, la permeabilitat territorial, des dels punts de vista de la connectivitat ecològica i de la continuïtat paisatgística, tant a l'interior del Parc del Montseny, com entre aquest i el seu entorn, en particular amb els altres espais naturals protegits. Conseqüentment, cal assegurar el manteniment de les pautes de continuïtat de l'ús del sòl, dels hàbitats i dels fluxos naturals que s'hi produeixen. Es tractarà d'evitar la formació de barreres artificials i de conservar, o bé recuperar, si és el cas, els trams fluvials i altres elements d'interès connector.

2. Els plans i els projectes d'infraestructures i de nous assentaments que es desenvolupin en l'àmbit qualificat com "zona de sòls de valors naturals i de connexió", a la part nord del territori municipal, i tots els que es desenvolupin dins l'àmbit del Parc del Montseny, han d'assegurar el manteniment de la permeabilitat ecològica i de la integritat dels hàbitats naturals, i evitar efectes negatius sobre aquestes. En el cas d'obres de caràcter lineal, cal garantir el manteniment de la connectivitat ecològica a banda i banda de l'estructura, pel que es refereix a les possibilitats de dispersió de totes les espècies silvestres que en puguin resultar afectades i, molt particularment, d'aquelles declarades protegides per la legislació en matèria de conservació de la natura i per aquest POUM. Així mateix, a les franges de protecció administrativa contigües a les infraestructures lineals i de domini públic, es potenciarà la seva funció de corredor biològic, mitjançant un tractament adequat de les comunitats vegetals.

Altrament, en determinades localitzacions estratègiques i en ocasió de modificacions de les característiques de les vies existents, caldrà millorar i garantir la permeabilitat ecològica de les mateixes, mitjançant l'habilitació d'estructures elevades (passos elevats) o inferiors (aqüeductes).

Article 252. Protecció del paisatge

1. Qualsevol activitat o implantació d'usos que s'autoritzi haurà de realitzar-se de manera que es minimitzi el seu impacte negatiu sobre el paisatge.
2. Per tal d'avaluar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i d'establir els criteris que s'hauran d'adoptar per a la seva integració, caldrà elaborar un *estudi d'impacte i integració paisatgística*, en aquells supòsits i amb el contingut que es determinen a l'article 253 de les presents normes.
3. No s'admet la localització de qualsevol edifici o instal·lació en els punts culminants o entorns propers dels turons i carenes, llevat dels punts d'aigua amb hidrant per a helicòpters, previstos al *Pla de prevenció d'incendis forestals*, així com a altres punts d'especial significació geogràfica.
4. A efectes de l'aplicació de l'article 7.1 de la *Llei 12/1985, d'espai naturals*, la totalitat del Parc del Montseny té la consideració de paisatge obert. En conseqüència, en tot l'àmbit del terme municipal, que forma part del Parc, no és permesa la instal·lació de cartells de propaganda i d'altres elements similars que limitin el camp visual per a la contemplació de la bellesa natural o trenquin l'harmonia del paisatge.

Article 253. Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Totes les actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable, dins l'àmbit del Parc del Montseny, que s'hagin d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, i en aquells supòsits que així ho estableixi el present text normatiu, requeriran l'elaboració i presentació d'un *Estudi d'impacte i integració paisatgística*.

   L'esmentat *estudi* avalarà la implantació d'aquestes actuacions, usos, activitats o noves construccions dins de l'àmbit del Parc del Montseny i, per la qual cosa, haurà de demostrar que no són incompatibles amb el seu règim de protecció especial, per raó dels seus valors, dels seus riscs, de les seves limitacions i servituds. En cap cas, les actuacions, usos, activitats i noves construccions que s'autoritzin han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de forma negativa la connectivitat territorial.
2. L'*Estudi d'impacte i integració paisatgística* haurà de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:
   - Vegetació de l'entorn
   - Fauna de l'entorn
   - Funcions de connector biològic
   - Valor edafològic productiu
   - Estabilitat del sòl
   - Funcions hidrològiques
   - Risc de fragmentació
   - Gestió dels residus
   - Accessibilitat i necessitat de serveis
   - Increment de la freqüentació
   - Valors patrimonials
   - Estructura i dinàmica del paisatge
   - Visibilitat i fragilitat del paisatge

   A més dels criteris i mesures d'integració següents:
   - Impactes potencials
   - Anàlisi de les alternatives
   - Justificació de la solució adoptada
   - Descripció de les mesures adoptades per a la correcció dels impactes.
3. L'estudi d'impacte i integració paisatgística no substitueix les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la *Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats*, per a determinades actuacions, en

funció de la seva naturalesa i dimensió, ni les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la Normativa ambiental de Catalunya per al espais inclosos en el *Pla d'Espais d'Interès Natural* (PEIN), ni les condicions específiques de caràcter més restrictiu que derivin de la inclusió del Parc del Montseny a la Xarxa Natura 2000.

Article 254. Prevenció de la contaminació lluminosa

1. D'acord amb la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn*, a l'àmbit del Parc del Montseny li correspon la qualificació de *Zona E1*, per la qual cosa només s'admet enllumenat amb una brillantor mínima i sense dispersió de la llum cap el cel. En conseqüència, l'enllumenat exterior, tant públic com privat, s'ajustarà a allò que disposa l'esmentada Llei, per tal assolir les següents finalitats:
   - Mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes, en general.
   - Promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exterior i interiors, mitjançant l'estalvi energètic, sens perjudici de la seguretat.
   - Evitar la intrusió lluminosa en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis.
   - Prevenir i corregir els efectes de la contaminació lluminosa en la visió del cel.
2. Qualsevol edificació i instal·lació existents o que hagin d'implantar-se de bell nou a l'àmbit del Parc del Montseny, hauran de limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar-ne els fluxos d'hemisferi superior, la intrusió lluminosa i l'impacte negatiu sobre el medi natural, en concordança amb els criteris que estableix l'apartat 1 d'aquest article.

Article 255. Protecció contra la contaminació acústica

1. Els espais qualificats de "zona de reserva natural" (clau ZRN), i de "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic" (clau ZAINEP), per aquest POUM, se'ls aplica el règim de les "*zones d'especial protecció de la qualitat acústica*", als efectes que estableix la *Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica*. Conseqüentment, no s'admetran activitats que impliquin superar un valor límit d'immissió de 50 dB(A) en hores diürnes (entre les 8h i les 21h), llevat d'activitats esporàdiques d'aprofitament dels recursos naturals compatibles amb el règim específic d'aquestes zones, i un valor límit d'immissió de 40 dB(A) en hores nocturnes (entre les 21h i les 8h). En aquestes zones el valor límit d'immissió es considera el valor del soroll de fons més 6 dB(A).
2. Als efectes d'aquesta Llei s'entenen per *valor límit d'immissió*, el nivell d'immissió màxim permès dins un període de temps determinat; i per *nivell d'immissió*, el nivell acústic mitjà existent durant un període de temps determinat, mesurat en un lloc concret.
3. Els espais qualificats de "zona d'interès natural" (clau ZIN) pel POUM, tenen la condició de "*zona de sensibilitat acústica alta*", als efectes que estableix l'esmentada Llei.

Subsecció IV. Regulació general de les edificacions en les àrees de sòl no urbanitzable del Parc del Montseny

Article 256. Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions de l'entorn on s'emplacen i als seus valors ecològics, paisatgístics, històrics i culturals, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins dels límits establerts per aquestes normes.
2. Amb caràcter general, les noves activitats agràries, agrícoles, ramaders o forestals, que es vulguin implantar a l'àmbit de Parc del Montseny, així com els habitatges familiars associats, hauran de vincular-se a les masies o cases rurals existents.

Article 257. Definició i classificació de les edificacions existents

Les construccions que són situades en sòl no urbanitzable dins l'àmbit del Parc del Montseny, es tipifiquen en funció de les seves característiques: ús, tipologia, estat de conservació, interès patrimonial, entre altres. Els grups resultants, concordants amb les disposicions de l'article 47 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, són el següents:

a) Masies i cases rurals.

Edificacions aïllades d'origen agrari destinades a l'ús d'habitatge, que gaudeixen, o no, d'algun tipus de protecció com a patrimoni historicoartístic, generalment, però no sempre, amb terres de conreu adscrites. Són edificacions a les que se'ls reconeix algun valor d'antiguitat, tipològic, de qualitat de la construcció, d'integració en el paisatge, etc., que justifica la seva preservació. Poden formar part del grup les edificacions arruïnades, a les quals se'ls hi reconeix clarament la volumetria originària.

El POUM incorpora el Catàleg de masies i cases rurals que conté, entre altres, les situades en l'àmbit de Parc del Montseny.

b) Altres habitatges.

Edificacions aïllades o agrupades destinades, exclusivament, a l'ús d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar, construïdes específicament amb aquesta finalitat, que són de construcció antiga i que han sofert una transformació tant gran que no es reconeix la tipologia original, o bé que són construccions contemporànies, sense adscripció a tipologies, volumetries o materials característics d'aquest àmbit geogràfic, i que les integrin en el paisatge.

El POUM incorpora l'*Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable* que conté, entre altres, els situats en l'àmbit de Parc del Montseny.

c) Edificacions pròpies d'explotacions agràries.

Són les construccions i les instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal. D'acord amb la legislació urbanística vigent, entre les construccions pròpies es troben, a més de les construccions destinades específicament a la criança d'animals, o bé al conreu d'espècies vegetals, les destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de criança d'animals o de conreu d'espècies vegetals.

També es consideren pròpies, les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasament i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna, i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o conjunt d'explotacions. La transformació de productes abasta les operacions de fermentació, assecatge, polvorització i premsat.

Sota aquest epígraf es recullen, també, les construccions destinades a les activitats de conreu d'espècies vegetals, emmagatzematge, conservació i prestació de serveis pròpies dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.

d) Edificacions pròpies d'activitats d'explotació de recursos naturals.

A tal efecte, d'acord amb el que estableix l'article 47.6a) del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals i ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.

e) Edificacions d'interès patrimonial

Edificis d'interès artístic, arquitectònic o històric que gaudeixen d'alguna menció en termes de patrimoni i estan inclosos en alguna de les tres categories que estableix la *Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català*: béns culturals d'interès nacional (BCIN), béns culturals d'interès local (BCIL), o altres béns integrants del patrimoni arquitectònic català, o bé catàlegs de béns protegits definits per la legislació urbanística (article 71 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme). També s'inclouen en aquest grup les edificacions arruïnades que gaudeixen d'algun tipus de protecció com a patrimoni historicoartístic, d'acord amb la legislació sectorial vigent que els hi és d'aplicació.

El POUM incorpora el *Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural* que conté, entre altres, els situats en l'àmbit de Parc del Montseny.

f) Equipaments.

Les edificacions, no incloses en els apartats a) o b), adscrites als equipaments comunitaris existents, tan públics com privats.

g) Dotacions i serveis propis del Parc del Montseny.

Les edificacions de titularitat pública adscrites a l'ús dotacional vinculat al Parc del Montseny, d'acord amb la definició d'aquest ús que es fa a l'article 275.8 del present text normatiu.

h) Altres establiments hotelers.

Edificacions, no incloses en l'apartat a), que presten servei d'allotjament als usuaris turístics d'una manera habitual i mitjançant preu, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, tant si disposen de serveis complementaris, com si no en disposen. Han d'estar inscrites en el Registre de Turisme de Catalunya. En concordança amb la legislació sectorial vigent, aquesta categoria inclou els hotels, en les seves modalitats, i els hostals.

i) Càmpings.

Tenen la consideració de càmping, d'acord amb la legislació sectorial vigent, els espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils, o mitjançant bungalows. Els càmpings han de disposar de les instal·lacions i els serveis que siguin determinats pel Reglament propi del sector i han de ser inscrits en el Registre de Turisme de Catalunya, i disposar de les llicencies i autoritzacions corresponents.

j) Altres restaurants.

Edificacions, no incloses en l'apartat a), vinculades a empreses turístiques de restauració on, amb caràcter principal o complementari, s'ofereixen menjars i begudes, mitjançant preu, perquè hi siguin consumides. En concordança amb la legislació sectorial vigent, aquesta categoria inclou els restaurants, els bars i els restaurant-bar.

k) Edificacions residencials.

Edificacions destinades a l'ús residencial, d'acord amb la definició d'aquest ús que es fa a l'article 275.4 del present text normatiu.

l) Serveis tècnics i estacions de servei.

Les edificacions adscrites a les infraestructures de serveis tècnics, com telecomunicacions, subministrament d'aigua, energia elèctrica i gas, xarxa de sanejament i les associades a altres instal·lacions ambientals d'interès públic. Aquesta categoria inclou, també, les construccions vinculades a les infraestructures d'accessibilitat, hidràuliques i les vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques en general, així com les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

m) Elements d'interès patrimonial.

Les construccions i els elements arquitectònics aïllats d'interès artístic, arquitectònic, històric o etnogràfic. Sota aquesta denominació s'agrupen les fites i creus de terme, les fonts, els pous de glaç, els forns i les restes arqueològiques en general i alguns ponts.

El POUM incorpora aquests elements en el Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural esmentat en el punt e).

n) Ruïnes.

Les traces, indicis o restes d'edificacions en ruïna, en les que no es pot determinar la volumetria primigènia i no gaudeixen de cap mena de protecció com a patrimoni historicoartístic.

o) Altres construccions.

Grup heterogeni de construccions difícilment classificables en alguna de les categories anteriors, ja sigui per la seva singularitat, o bé per la seva tipologia, per l'evolució dels seus usos o per tractar-se d'edificacions de caire industrial.

p) Instal·lacions d'interès per a Defensa.

Construccions i instal·lacions adscrites al Ministeri de Defensa destinades a les activitats pròpies de defensa, emparades pel règim de protecció que els atorga la *Llei 8/1975* i el Reglament que la desenvolupa (*Real Decreto 689/1978*).

Article 258. Noves edificacions

1. Només es podran admetre noves edificacions en els casos següents:
   a) Les que resultin de la reconstrucció de masies i cases rurals incloses en el *Catàleg de masies i cases rurals*.
   b) Les que derivin del desenvolupament de sistemes urbanístics i supralocals del Parc del Montseny, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable.
   c) Les construccions i dependències pròpies de l'activitat agrícola, ramadera o forestal, segons les definicions de l'article 257.
   d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques i les necessàries per a la operativitat dels serveis tècnics.

e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping admeses pel POUM, i mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic que s'adeqüi a les condicions específiques que estableix el present text normatiu.

f) Les construccions destinades a serveis propis del Parc del Montseny que siguin de titularitat pública.

g) Les construccions que resultin d'ampliacions d'edificacions existents, com a conseqüència d'algun del supòsits previstos a l'article 264 de la present normativa o expressament admeses pel POUM.

2. No s'admet la construcció de noves edificacions d'ús d'habitatge dins l'àmbit del Parc del Montseny. La única excepció la constitueix la concurrència de raons justificades en la necessitat de residència habitual de diverses generacions de la mateixa família, o de diverses unitats familiars, en les que algun dels seus membres exerceixi les funcions derivades o exigides per les característiques de l'explotació agrària existent. En aquest cas es poden autoritzar noves construccions destinades a habitatge familiar, tal i com es regula en l'article 264 del present text normatiu.

3. No s'admetrà cap nova construcció pròpia de les explotacions de recursos naturals procedents d'activitats extractives.

4. L'autorització de noves construccions i actuacions especifiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en els articles 48 i 49 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanístic, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

5. Amb caràcter general les noves edificacions s'adequaran als criteris que estableixen els articles 260, 261 i 262 d'aquestes normes, a més dels establerts específicament per a cada cas.

Article 259. Protecció dels jaciments arqueològics

1. D'acord amb la *Llei 9/1993 del patrimoni cultural català*, i disposicions concordants, la realització d'intervencions arqueològiques i paleontològiques requereix l'autorització prèvia del Departament de Cultura, i l'informe preceptiu de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

2. D'acord amb l'esmentada Llei, es consideren intervencions arqueològiques i paleontològiques els estudis directes d'art rupestre i les prospeccions, els sondeigs, les excavacions, els controls i qualsevol altre intervenció, amb remoció de terrenys, o sense que tinguin com a finalitat descobrir o investigar restes arqueològiques o paleontològiques.

3. En l'informe preceptiu de l'òrgan gestor del Parc del Montseny s'han d'indicar les mesures a adoptar, per tal que les intervencions arqueològiques o paleontològiques siguin compatibles amb la conservació dels valors naturals i paisatgístics de l'espai natural protegit. En especial, si són necessaris moviments de terres, s'ha d'indicar la forma d'abocament o evacuació amb l'objecte de minimitzar el seu impacte.

4. Cal comunicar qualsevol descobriment de restes amb valor arqueològic al Departament de Cultura, en la forma i en els terminis que estableix la *Llei 9/1993* i la normativa que la desenvolupa, així com a l'Ajuntament de Viladrau.

5. L'autorització de qualsevol obra o moviment de terra, susceptible d'afectar els béns arqueològics situats dins de l'àmbit del Parc del Montseny i inclosos en el *Catàleg del Patrimoni arquitectònic i cultural*, està condicionat a l'obtenció de l'informe favorable del Departament de Cultura.

Article 260. Criteris bàsics d'intervenció en les edificacions

1. En les actuacions sobre edificis operarà com a criteri bàsic d'intervenció, amb caràcter general, la millor adaptació al lloc, al context paisatgístic i a les condicions arquitectòniques i tipològiques característiques d'aquest àmbit geogràfic, així com a les determinacions del present text normatiu.

2. Amb caràcter general, i amb l'objectiu de minimitzar l'impacte de les obres sobre el paisatge a l'entorn de l'edificació, s'utilitzaran aquells sistemes constructius i s'adoptaran les mesures cautelars suficients, per tal d'afectar el mínim possible, i durant el menor temps, el medi natural. Sigui quin sigui l'abast de la intervenció, es procurarà la provisió dels mitjans i elements de protecció necessaris, amb la finalitat de no malmetre l'arbrat existent al voltant de l'edificació durant el procés d'execució de les obres.

3. Les actuacions de reconstrucció i rehabilitació prestaran una cura especial al tractament i valorització dels elements arquitectònics i del patrimoni històric més significatius, així com d'aquells aspectes singulars que justifiquen la

inclusió al catàleg, a que es refereix l'article 50.2 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, de la construcció a la qual s'intervé.

4. En tot cas, les intervencions esmentades hauran de respectar, necessàriament, el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, prèviament determinats en l'esmentat catàleg. Es consideren components fonamentals a respectar en les intervencions de reconstrucció i rehabilitació la composició originaria de les seves façanes i la configuració de les teulades que, en cap cas, no podran ser objecte de modificacions substancials.
5. No s'admetrà l'aixecament de les teulades o la modificació dels seus pendents per incrementar el volum que contenen.
6. Amb caràcter general, no s'admetrà l'enderroc sistemàtic de la totalitat o d'una part substancial de la construcció de referència, per tal de procedir a la seva reconstrucció posterior, en tant que aquest tipus d'actuació pot afectar irreparablement alguns dels valors – elements del patrimoni construït— que hagin motivat la catalogació de l'edifici.
7. L'ordenació i disseny dels espais exteriors a l'entorn immediat a l'edificació s'ajustaran als criteris establerts en l'article 261 del present text normatiu.

Article 261. Criteris arquitectònics per a les noves construccions

1. Les noves construccions que es basteixin a l'àmbit del Parc del Montseny, ja siguin edificacions de nova implantació o per a l'ampliació d'edificis preexistents, hauran d'integrar els criteris arquitectònics següents:
2. Les edificacions se situaran preferentment fora de les masses arbòries i sobre sòls de escàs valor agrícola, sense sobresortir per damunt de la cota de les carenes i d'altres inflexions convexes del terreny, ni ocupar punts culminants.
3. Els criteris compositius seran la simplicitat i la coherència amb les construccions rurals aïllades tradicionals del Montseny. No s'admetran les tipologies pròpies de l'entorn urbà.
4. La volumetria serà compacta, amb poca superfície de tancament en relació al volum que conté, desenvolupada de manera preferent en una única unitat. No s'admetran les configuracions de tipus palafític, és a dir, configuracions obertes en planta baixa que mitjançant suports verticals sostenen una edificació o part d'ella.
5. En el cas d'ampliacions, l'alçada de les construccions de nova planta no serà superior a la de l'edifici principal preexistent.
6. No són admissibles les tribunes volades i els balcons, quan per llurs nombre, dimensions o ritme esdevinguin elements fonamentals de la composició de la façana.
7. Les façanes rebran un tractament unitari i es consideren alternatives preferents per al tractament dels paraments exteriors, l'arrebossat, els materials de textura i aparença pètria, o la maçoneria de pedra natural, de característiques i aparell similars als emprats en l'arquitectura tradicional de l'indret.
8. Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions molt simples, de preferència amb dos vessants i carener central. No són admissibles les llucanes. El material serà, sempre, la teula àrab comuna.
9. Seran considerades excepcions a aquesta norma les actuacions en construccions preexistents, que presentin configuracions de coberta diferents a les indicades i que es consideri d'interès conservar, així com aquelles opcions de *cobertes de terra* (o *cobertes verdes*), aconsellades per a una millor ocultació de determinats volums de nova planta.
10. Les noves construccions contigües a masies o cases rurals tindran la implantació topogràfica més adequada per garantir la qualitat paisatgística del conjunt, i de no interferir en les perspectives dominants sobre els edificis característics. Es respectarà l'estructuració tradicional d'aquests conjunts d'edificacions, mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.
11. Els projectes de les noves construccions hauran de minimitzar el seu impacte ambiental, mitjançant el disseny de tancaments i solucions constructives adients, que contemplin:
    a) El condicionament passiu de l'edificació, aprofitant les condicions del lloc.
    b) L'aprofitament de la il·luminació natural i de la radiació solar.
    c) L'augment de l'hermeticitat dels elements de tancament de les obertures que comuniquen amb l'exterior.

d) La millora de l'aïllament, evitant els ponts tèrmics en la superfície envoltant de l'edifici.

e) La utilització de materials i solucions constructives, que comportin una major inèrcia tèrmica de l'envoltant de l'edifici.

f) La utilització de l'ombra estacional, mitjançant elements vegetals frondosos de fulla caduca.

g) L'aprofitament de les aigües pluvials.

h) La reutilització de les aigües grises, adoptant els criteris sanitaris que fixi la legislació sectorial vigent.

i) La separació de la xarxa de recollida d'aigües pluvials de la d'aigües residuals.

j) La implementació de sistemes de producció d'energia a partir de fonts renovables.

12. La construcció, l'ampliació i la reforma dels espais, instal·lacions o serveis propis de les edificacions, de titularitat pública o privada, destinades a l'ús públic, s'efectuaran de manera que resultin adaptats per a les persones amb mobilitat reduïda o amb qualsevol altre limitació, i s'ajustaran als paràmetres i normes d'accessibilitat que estableix el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

13. Es considera excepció a aquestes condicions arquitectòniques el tractament d'aquelles instal·lacions tècniques en les quals que, per raó de la seva dimensió, característiques tècniques o implantació sobre el territori, la seva aplicació podria esdevenir inadequada o contraproduent. En aquest supòsit, el criteri de disseny serà la millor ocultació o mimetització de la instal·lació tècnica al paisatge del seu entorn.

Article 262. Espais exteriors vinculats a l'edificació

1. El tractament d'aquests espais alterarà, el mínim possible, l'orografia i la vegetació preexistents, de manera que en cap cas podran significar la transformació de la seva naturalesa primigènia.

2. L'ordenació de l'enjardinament i la vegetació facilitarà la integració de les construccions i d'altres elements artificials en el seu entorn natural. A tal efecte, els projectes corresponents hauran de contenir les previsions tècniques i econòmiques necessàries.

3. Amb caràcter general, l'enjardinament es limitarà a l'entorn immediat de l'edificació i les especies arbòries utilitzades hauran de ser les pròpies del Parc del Montseny.

4. La superfície màxima admissible per al conjunt d'espais transformats, impermeables al voltant d'una edificació destinada a l'ús d'habitatge, no ultrapassarà el doble de la superfície ocupada per l'edificació i no comportarà modificació de la topografia del terreny.

5. Podrà autoritzar-se la construcció de piscines, pistes de tennis i similars, en qualitat de serveis a l'aire lliure, complementaris de l'habitatge. En qualsevol cas, la superfície ocupada pel conjunt d'aquestes instal·lacions no superarà la superfície transformada màxima admissible, establerta al paràgraf anterior.

6. La instal·lació d'estructures efímeres per a usos de caràcter temporal, esdeveniments singulars o activitats de temporada, estarà subjecta a llicència urbanística municipal o comunicació prèvia, segons el cas, amb autorització expressa de l'òrgan gestor del Parc del Montseny. En l'esmentada autorització es faran constar les condicions d'implantació de l'estructura i el termini per al seu desmantellament.

7. L'enllumenat dels espais exteriors de l'edificació s'ajustarà al que estableix l'article 254 del present text normatiu.

8. En els espais exteriors vinculats a edificis de concurrència pública i de titularitat pública, així com en els seus accessos, s'eliminarà qualsevol tipus de barrera arquitectònica. L'òrgan gestor del Parc promourà l'adaptació dels espais exteriors dels edificis de concurrència pública, de titularitat privada, mitjançant les formules més adients.

   Als efectes d'aquesta normativa, s'entenen per barreres arquitectòniques tots aquells impediments, traves o obstacles físics que limiten o impedeixen la llibertat de moviment de les persones.

Article 263. Regulació de les obres de reparació i/o millora de les edificacions

1. S'entén com a obra de *reparació* aquella destinada a tornar a posar en bon estat allò que ha sofert un dany.

2. Es considera obra de *millora,* qualsevol actuació en l'edifici que tingui com a finalitat fonamental incrementar la qualitat de l'habitabilitat i/o de l'eficiència energètica de l'edifici, així com la utilització d'energies a partir de fonts renovables, en substitució de l'ús d'energies fòssils. També es considera obra de *millora* l'adequació d'una construcció existent a les condicions determinades en el present text normatiu, a les condicions d'accessibilitat i

eliminació de barreres arquitectòniques i/o l'adaptació a altra normativa sectorial aplicable a l'ús existent de l'edificació, sempre que sigui admissible.

3. Les obres de *reparació* i de *millora* no hauran de comportar cap mena d'intervenció en els fonaments ni en els elements estructurals de l'edifici i, en general, no suposar cap alteració significativa de la seva configuració arquitectònica o volumètrica.

4. S'admeten les obres de *reparació* i *millora* de les edificacions existents, autoritzades a l'empara del planejament urbanístic, en el moment de la seva construcció.

5. Sota el concepte de reparació i millora de l'edificació existent, podran admetre's petits increments de volum, sempre d'entitat menor en relació al volum general, quan existeixin raons arquitectòniques o funcionals que no puguin ser ateses per la construcció existent.

6. Als efectes indicats en aquest apartat, s'entén com a petit increment de volum el que no excedeixi del 5 % del sostre, ni del volum de l'edificació existent, amb un màxim de 20 m^2.

7. Els projectes que només comportin obres de *reparació*, d'*adequació*, de *millora* o de *manteniment* d'un ús existent admès pel POUM restaran subjectes, únicament, a llicència municipal, previ l'informe de l'ens gestor de l'espai natural del Montseny.

8. Amb caràcter general, les obres de *reparació* i *millora* de les edificacions s'adequaran als criteris que estableixen els articles 260, 261 i 262 del present text normatiu.

Article 264. Regulació de les obres d'ampliació de les edificacions

1. S'entén per *ampliació,* l'afegiment de cossos annexos a un edifici existent per formar un únic conjunt edificat. Quan ho requereixin motius d'ordre arquitectònic, funcional o de millor adaptació topogràfica o paisatgística, degudament justificats, es permetrà resoldre l'ampliació, en forma d'edificació exempta, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions del conjunt. En tot cas, el nou volum haurà d'implantar-se el més a prop possible de l'edificació primigènia i mai a una distància superior a 50 m.

2. Només es podran ampliar aquelles edificacions existents, d'acord amb les precisions que es defineixen a l'apartat següent, implantades legalment i destinades a usos admissibles en sòl no urbanitzable, en concordança amb les determinacions de l'article 47 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, i sens perjudici d'altres restriccions que estableixi el present text normatiu.

3. Als efectes que determina el present POUM, s'entén com a *volum existent* l'edificat amb anterioritat a gener de 1978, per al l'àmbit del Parc del Montseny, inclòs al terme municipal de Viladrau.

4. La finca on es situa l'edificació objecte d'*ampliació*, en cap cas podrà ser objecte de segregacions ni divisions. A tal efecte, l'atorgament de la llicència d'ampliació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat.

5. L'ampliació màxima admissible dels edificis existents, degudament justificada per necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos, és:

   a) L'increment del 10 % del sostre i del volum existent de l'edificació principal, amb un màxim de 50 m^2, en el cas d'edificacions d'ús d'habitatge no vinculat a explotacions agràries.

   b) L'increment del 20 % del sostre i del volum existent de l'edificació principal per a la resta d'usos admesos al POUM, segons les respectives zones.

   Aquests límits cal entendre'ls com a màxims, i es reduirà quan l'increment de volum afecti els valors arquitectònics de l'edificació principal o generi impactes paisatgístics desavinents.

6. Els paràmetres referits en l'anterior apartat 6b) podran ser superats, excepcionalment, en el següents casos:

   a) En aquelles edificacions on la implantació d'un determinat ús requereixi la tramitació d'un pla especial urbanístic, si aquest justifica adequadament l'escreix d'ampliació.

   b) En les ampliacions d'edificacions destinades a habitatge familiar vinculat a una explotació agrària, previstes a l'article 258.2 del present text normatiu, mitjançant el procediment que estableix l'article 48 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, sempre i quan s'acrediti la necessitat de l'ampliació, amb relació a les funcions de vigilància, assistència, gestió o control, derivades o exigides per les característiques de l'explotació, i l'habitatge

es destini a residència habitual del titular de l'explotació o de la persona que, en virtut de qualsevol títol jurídic, exerceixi les indicades funcions.

7. La possibilitat d'ampliació quedarà supeditada a la demostració documental fefaent dels usos vinculats i al fet que a la finca corresponent no s'hagi produït, amb anterioritat, l'esgotament de la capacitat edificatòria establerta en el present article.
8. En el cas de les edificacions objecte de reconstrucció i rehabilitació, reglades a l'article 265, només s'admetrà la seva ampliació, si aquesta s'ajusta a les condicions determinades pel POUM o altre instrument de protecció que les afecti.
9. Amb caràcter general les ampliacions de les edificacions s'adequaran als criteris que estableixen els articles 260, 261 i 262 del present text normatiu.

Article 265. Regulació de les obres de reconstrucció i rehabilitació d'edificacions

1. És permès reconstruir o rehabilitar:
   a) Els elements inclosos al Catàleg de masies i cases rurals .
   b) Els elements d'interès patrimonial, inclosos al *Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural*.
   c) Les construccions adscrites a serveis propis del Parc del Montseny, definides a l'article 257 g) de les presents normes.
   d) És permès rehabilitar aquelles edificacions pròpies d'explotacions agràries per a la seva reutilització i posada en funcionament, al servei d'una explotació agrària activa.
2. Els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable han de ser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, en concordança amb el procediment que fixa l'article 50 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme i a la legislació concordant.
3. Es prioritza la reutilització d'edificis per damunt de la nova construcció i, per consegüent, la rehabilitació per damunt de la reconstrucció, la qual només s'admetrà excepcionalment, sempre i quan estigui degudament justificada en base als instruments relacionats a l'apartat 1 d'aquest article.
4. Amb caràcter general, la reconstrucció i rehabilitació de les edificacions s'adequaran als criteris que estableixen els articles 260, 261 i 262 del present text normatiu.
5. La reconstrucció i rehabilitació dels elements d'interès patrimonial requerirà l'adequada justificació prèvia. El projecte de rehabilitació es realitzarà amb criteris de rigor històric i etnogràfic i estarà subjecte al tràmit d'informe preceptiu, entre d'altres, de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

Article 266. Regulació de les obres de restauració d'edificacions d'interès patrimonial

1. S'entén per obra de *restauració* la destinada a posar un edifici en el bon estat que tenia. Les obres de restauració tindran com a única finalitat prolongar l'existència i/o posar en valor les edificacions d'interès patrimonial, definides a l'article 257 e) d'aquestes normes, millorant les seves condicions físiques fins on sigui possible.
2. S'admeten les obres necessàries de restauració dels edificis d'interès artístic, arquitectònic o històric, que estan inclosos en el *Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural,* que incorpora aquest POUM.
3. Les obres a l'entorn dels edificis d'interès patrimonial, fins allà on s'ha delimitat la qualificació "zona de protecció de conjunts arquitectònics (clau N2.2)", estaran subjectes a les condicions establertes a la corresponent fitxa.
4. En aquests supòsits d'intervenció, la iniciativa privada podrà sol·licitar la col·laboració tècnica i econòmica de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

Article 267. Regulació especifica de les piscines

1. Totes les piscines, tant les existents com les de nova construcció, vinculades a edificacions destinades a l'ús d'habitatge, hauran d'adoptar mesures d'estalvi d'aigua. Entre d'altres, mantenir-les cobertes quan no s'utilitzin, per reduir l'evaporació, netejar-les sovint, per no haver de canviar l'aigua durant anys i reutilitzar l'aigua sobrant.
2. El sistema o l'estructura utilitzada per a la cobertura de les piscines, situades a l'aire lliure, no ultrapassarà l'alçada de 0,90 m.

3. Les piscines, tant públiques com privades, que tinguin una superfície de làmina d'aigua superior a 30 m^2, han de disposar d'una instal·lació que possibiliti l'emmagatzemament de l'aigua sobrant i l'ús posterior en les millors condicions fitosanitàries, sense tractament químic.

4. S'admet l'emmagatzematge conjunt de les aigües de pluja i les sobrants de piscines en un mateix dipòsit, sempre que es garanteixi el tractament d'aquesta aigua, mitjançant filtres i l'eliminació del clor residual.

5. En concordança amb el que estableix l'article 269.2 de les presents normes, resta prohibit l'abocament resultant de la neteja i/o buidat de les piscines a una llera pública.

Article 268. Regulació específica de les tanques

1. En general, s'admeten les tanques de tipus vegetal amb espècies autòctones, pròpies del massís del Montseny, així com aquelles altres modalitats (com ara les utilitzades tradicionalment per a la ramaderia), que són formades amb elements verticals i longitudinals flexibles o rígids, estesos entre aquells i que són compatibles amb la circulació de la fauna silvestre.
   a) Les tanques vegetals, si constitueixen un element opac, no tindran una alçaria superior a 1,50 m.
   b) Les tanques no vegetals tindran una alçada màxima d'1,50 m. Pel que fa als materials dels tancats i el seu disseny, s'ha de cercar la màxima integració paisatgística amb l'entorn. Les tanques de maçoneria existents, associades a edificis, queden excloses del compliment d'aquesta norma.
   c) Amb caràcter general, es prohibeixen els tancats amb malla metàl·lica i el filat espinós.

2. Tanmateix, amb caràcter excepcional i localitzat, s'admet la construcció de tanques amb condicions diferents a les indicades anteriorment, quan sigui necessari per motius de protecció o seguretat de determinats elements funcionals, edificacions, instal·lacions, reforestacions o plantacions, que així ho requereixin, o per al foment de la fauna cinegètica pròpia del Parc del Montseny. En qualsevol cas, s'ha de minimitzar el seu impacte sobre l'ambient rural i natural circumdant i han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre, no cinegètica.

3. Qualsevol tanca que, per ella mateixa o conjuntament amb altres, tanqui una superfície superior a 1 ha, haurà de ser permeable a la fauna. Per la qual cosa, haurà de preveure cada 50 ml de tanca una obertura per al pas lliure de la fauna, a ran de terra, d'1 m^2 de superfície lliure mínima i una de les seves dimensions no inferior a 50 cm.

4. Qualsevol tanca haurà de disposar, sempre que creui un camí, d'un sistema de porta que permeti ser obert amb els mitjans habituals dels bombers, per a l'accés dels vehicles d'extinció d'incendis, així com els dels serveis tècnics del Parc del Montseny i els serveis d'emergència municipals.

5. Les tanques hauran de col·locar-se a una distancia mínima de 2 m dels camins, comptabilitzada a partir de l'aresta exterior de l'explanació. Als efectes d'aplicació d'aquest article, s'entén per aresta exterior de l'explanació, la intersecció del terreny natural amb els talussos de desmunt, del terraplenament o, si s'escau, dels murs de sosteniment.

6. Les tanques hauran de permetre el pas dels senders senyalitzats que integren la xarxa viària bàsica del Parc del Montseny.

7. El que estableixen els punts anteriors s'entén sens perjudici de les facultats que atorga als propietaris l'article 546.2 del Codi Civil Català i 388 del Codi Civil.

Article 269. Sanejament i abocaments

1. L'evacuació d'aigües residuals de totes les edificacions, es realitzarà mitjançant connexió a la xarxa general de clavegueram, o bé mitjançant sistemes individualitzats adequats a l'ús previst, que garanteixin efluents no contaminants, d'acord amb els paràmetres exigits per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.
   a) No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aigües residuals, a menys que no estigui ja realitzada i en condicions correctes de funcionament.
   b) Les aigües residuals pròpies, o no, depurades i recuperades per al reg (fertirrigació) han de complir amb els criteris sanitaris que estableix la legislació sectorial vigent. En conseqüència, i amb l'objectiu de prevenir riscos sanitaris per a la població, la reutilització d'aigües residuals depurades, per al reg, està subjecte a autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

2. No s'admet, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals, o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, llevat que compti amb la preceptiva autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

3. Quan l'abocament pugui donar lloc a la infiltració o emmagatzematge de substàncies susceptibles de contaminar els aqüífers o les aigües subterrànies, només podrà autoritzar-se si l'estudi hidro-geològic previ demostra la seva innocuïtat.

Article 270. Moviments de terres. Rebliments

1. S'admeten els moviments de terres destinats a la conservació, restauració i millora dels sistemes naturals, els relacionats amb la modificació de feixes de conreu, amb l'objecte de millorar la viabilitat tècnica de les explotacions agrícoles, els vinculats a la construcció i el manteniment d'infraestructures, els estrictament necessaris per a l'execució de les obres admeses pel POUM i, en casos molt justificats, els necessaris per la millora de les condicions tècniques de la xarxa viària.

   Els moviments de terres i els rebliments s'hauran d'adaptar a les dimensions i la geometria pròpia de la zona, i hauran de respectar els elements de la xarxa hidrològica, així com els elements d'interès natural i cultural. Els marges, vores i desnivells que es generin hauran de tenir el pendent adequat per permetre la seva revegetació natural.

   En cap cas s'admetran murs de contenció de formigó, més alts d'1,50 m. Per alçades superiors caldrà dissenyar solucions amb talús màxim 3:2 (relació entre la base i l'alçada), que permetin la seva integració a l'entorn, mitjançant els tractaments adequats.

   Als efectes d'aplicació d'aquest article, s'entén per *moviment de terres* el conjunt de treballs d'excavació, d'explanació, de desmunt, de terraplenament o de rebliment d'un terreny, amb l'objectiu de modificar les seves característiques geomorfològiques. Altrament es consideren *infraestructures* les instal·lacions relacionades amb el transport d'energia, les canalitzacions, les conduccions i altres instal·lacions tècniques autoritzables per raons d'utilitat pública o interès social.

2. També s'admeten els treballs d'excavació, a petita escala, relacionats amb el procés de construcció d'edificacions, els destinats a la construcció de piscines, dipòsits, cisternes, pous i mines d'aigua, així com els necessaris per a construccions i instal·lacions pròpies d'explotacions agrícoles o ramaderes.

3. Amb caràcter general, no s'admetran rebliments ni buidats per a augmentar l'esplanada d'implantació de les edificacions.

4. Tan sols s'admetrà la utilització de runes, conjunt de materials provinents d'una demolició o enderroc, triades i de fangs, procedents de la depuració d'aigües residuals per al rebliment de les àrees malmeses per activitats extractives i d'altres àrees degradades, en concordança amb el preceptiu programa de restauració que tinguin aprovat, si s'efectua simultàniament la restauració vegetal prevista a la legislació vigent, i s'adopten criteris d'integració paisatgística. En tot cas, la deposició d'aquests materials haurà de comptar amb l'autorització de l'administració competent en matèria de residus.

5. Per a reomplir galeries o cambres mineres, només s'admetrà la utilització de materials que no puguin donar lloc a l'acumulació de substàncies susceptibles de contaminar sòls i aigües subterrànies, per la qual cosa, només podrà autoritzar-se el rebliment amb un determinat material, si sengles estudis hidro-geològic i fisicoquímic previs demostren la seva innocuïtat.

Article 271. Foment de l'eficiència energètica i de la utilització d'energies renovables en els edificis

1. Tots els edificis de nova construcció, així com els procedents de reconversió d'antiga edificació i els resultants d'obres de gran rehabilitació, (les que només excloguin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici), ja siguin de titularitat pública com privada, destinats a qualsevol dels usos següents: habitatge, residencial col·lectiu, administratiu, docent, sanitari i esportiu, hauran de complir amb les prescripcions i els paràmetres d'eco-eficiència que estableix el Decret 21/2006, de 14 de febrer, i al que estableix, a aquest efecte, el Codi tècnic de l'edificació (aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març).

2. Els sistemes de producció d'energia a partir de fonts renovables, admesos dins l'àmbit del Parc del Montseny, són els que es relacionen i desenvolupen a continuació:

- L'energia eòlica.
- L'energia solar fotovoltaica.
- L'energia solar tèrmica.
- L'energia geotèrmica solar.
- La biomassa llenyosa.

3. La implantació d'instal·lacions de producció o emmagatzematge d'energia a petita escala, a partir de fonts renovables, amb l'objectiu de satisfer les necessitats energètiques d'una edificació, seran admissibles sempre que no desvirtuïn ni el paisatge que les envolta ni l'edificació a la que donen servei.

4. S'admeten les instal·lacions de petit abast per a la producció d'energia elèctrica, és a dir, exclusivament per a l'autoconsum d'una edificació, amb petits generadors eòlics d'eix horitzontal amb cua o d'eix vertical, fins a una potència màxima instal·lada de 4 kW.

5. S'admeten les instal·lacions per a la producció d'energia elèctrica amb captadors solars fotovoltaics, fins a una potència màxima instal·lada de 10 kW. Les instal·lacions es situaran, preferentment, sobre els edificis, procurant adaptar-se, en la mesura del possible, a la seva volumetria.

   Excepcionalment, en les edificacions isolades que optin per una instal·lació de producció d'energia autònoma (sense connexió a la xarxa de subministrament elèctric), mitjançant captadors solars fotovoltaics, es podrà sobrepassar la potència màxima de 10 kW si ho requereixen les necessitats derivades dels usos admesos a l'edificació en el *Catàleg de masies i cases rurals* i es compleixin les següents condicions:

   - Que l'ús i l'activitat siguin compatibles amb les determinacions del POUM.
   - Que es justifiqui la potencia a instal·lar per tal d'atendre els usos admesos.
   - Que la implantació de les instal·lacions tècniques necessàries per assolir l'esmentada potència no generi impactes paisatgístics desavinents en el Parc del Montseny.

6. En les edificacions que disposin d'una instal·lació de captadors solars fotovoltaics, s'admetrà la producció d'energia elèctrica en règim especial (article 27 de la *Llei 54/1997, de 27 de novembre, del sector elèctric*), d'acord amb la legislació sectorial vigent, sempre i quan es compleixin les condicions següents:

   - Que el seu titular no realitzi activitats de producció en règim ordinari.
   - Que la potencia instal·lada no superi el límit esmentat a l'apartat 4.
   - Que la connexió amb la xarxa elèctrica de baixa tensió existent discorri soterrada en tota la seva llargada.

   En cas que l'edificació no disposi de connexió a la xarxa, aquest tipus d'aprofitament no serà admissible, amb la finalitat d'evitar l'estesa de noves línies elèctriques i l'impacte que duen associades. Tampoc seran admissibles les instal·lacions de captació d'energia solar fotovoltaic, amb connexió a la xarxa elèctrica, instal·lades directament al terra, amb la única finalitat de generar energia elèctrica.

7. Seran admissibles, també, els col·lectors solars tèrmics per a obtenir aigua calenta sanitària i/o climatització en les edificacions del Parc del Montseny. Aquestes instal·lacions es situaran, preferentment, sobre els edificis, procurant adaptar-se, en la mesura del possible, a la seva volumetria.

8. Excepcionalment, en aquells casos en que raons d'índole tècnica, les quals caldrà justificar, o d'impacte paisatgístic, desaconsellin la instal·lació sobre els edificis del conjunt de captadors i/o col·lectors solars, es podran cercar solucions d'emplaçament a l'entorn de l'edificació que caldrà analitzar i avaluar, cas per cas, abans de ser autoritzades.

9. Seran admissibles, també, els sistemes d'aprofitament geotèrmic, bombes de calor geotèrmic, per a la climatització i obtenció d'aigua calenta sanitària a les edificacions.

10. S'admetrà la utilització de biomassa llenyosa, residus forestals i agrícoles, per a la producció d'aigua calenta sanitària i/o calefacció.

11. La producció, a petita escala, d'energia elèctrica, a partir d'aprofitaments hidràulics, s'ajustarà als criteris expressats a l'article 303.2 d'aquest text normatiu.

12. La instal·lació de sistemes de producció d'energia, a partir de fonts renovables, és una actuació sotmesa a llicència urbanística.

13. La instal·lació d'altres sistemes de producció d'energia a partir de fonts renovables, no contemplats en aquest article, requerirà d'un anàlisi del seu impacte ambiental, dels beneficis que pugui reportar i d'una autorització especial.

Subsecció V. Regulació dels usos i activitats en les àrees de sòl no urbanitzable del Parc del Montseny

Article 272. Usos i activitats compatibles

1. Dins l'àmbit territorial municipal del Parc del Montseny s'admetran els usos especificats als articles del 278 al 296 i les construccions vinculades, sempre que s'ajustin als requisits establerts pel POUM i per les normatives sectorials específiques i als procediments d'autorització corresponents.

   L'autorització de nous usos o activitats en sòl no urbanitzable s'ajustarà al procediment previst a l'article 49 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, i del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, i requerirà el preceptiu informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

2. Els usos i activitats compatibles estan subjectes a limitacions, en funció de la zona determinada pel POUM on es localitzin i/o desenvolupin. Aquestes limitacions queden definides a les disposicions especifiques per a cadascuna de les zones del Parc del Montseny, les quals es recullen als articles 233, 234 i 235 d'aquestes normes.

3. La nova implantació d'un ús estarà subjecte al tràmit d'audiència dels propietaris veïns afectats pel nou ús, per tal que tinguin l'oportunitat de formular al·legacions en defensa dels seus drets, prèviament als procediments d'autorització de les administracions competents.

Article 273. Usos i activitats incompatibles

1. Amb caràcter general, i d'acord amb el vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, el sòl no urbanitzable no pot ser dedicat a usos que, atenent els valors del Parc del Montseny que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa, o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

2. Es consideren incompatibles i, per tant, no seran admesos tots els usos no especificats en el present text normatiu. Tanmateix, dels usos i activitats no assenyalats en les presents normes, només podran ser admesos aquells dels quals es justifiqui que la seva permissibilitat no és contraria als objectius i determinacions del POUM, i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del Parc del Montseny.

3. L'ús de l'edificació no podrà suposar afectacions visuals, ambientals o una ocupació de l'entorn que resultin incompatibles amb les determinacions del POUM.

4. En tot cas, sempre s'entenen com a incompatibles i, per tant, no admeses en l'àmbit del Parc del Montseny, les activitats d'abocament, abandonament o emmagatzematge de qualsevol tipus de residu o deixalla, llevat que tinguin relació amb la naturalesa, el destí o la producció agrícola, ramadera i forestal de la finca on es localitzen, o es facin en els indrets expressament assenyalats per l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

Article 274. Usos i activitats principals i complementaries

1. Als efectes d'aplicació d'aquest article, s'entén com a *activitat principal* la primera en importància, per la quantia dels rendiments expressats a la declaració de renda anual del seu titular, en una finca o explotació.

2. Amb l'objectiu de vitalitzar el sector primari dins del Parc del Montseny, el POUM admet per a les explotacions agràries (agrícola, ramadera o forestal), situades totalment o parcialment en l'àmbit del Parc, puguin desenvolupar usos o activitats complementàries a l'activitat agrària principal de la finca o explotació.

   Als efectes d'aplicació d'aquest article s'entén com a *explotació agrària*, el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària, primordialment, amb finalitats de mercat i que constitueixi en sí mateixa una unitat tècnico-econòmica.

3. Seran admissibles les següents activitats complementaries:
   - La venda de productes agropecuaris o forestals produïts a la finca.

- Els serveis als usuaris del Parc del Montseny, com poden ser el lloguer de bicicletes, el lloguer o pupil·latge de cavalls amb finalitats recreatives, el guiatge d'excursions, etc.
- Les visites i tallers per a escolars.
- Les activitats industrials estrictament vinculades a la primera transformació dels productes agraris produïts a la finca, sempre i quan les obres necessàries per a la implantació d'aquests usos o activitats i el conjunt dels espais transformats al voltant de l'edificació, no sobrepassin els llindars definits als articles 264 i 262, respectivament, del present text normatiu.

Article 275. Classificació dels usos

En concordança amb el que estableix el vigent Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament que el desenvolupa, el POUM estableix els usos compatibles dins l'àmbit del Parc del Montseny, regula la seva potencial admissió i les limitacions a la seva implantació, d'acord amb els objectius definits per aquestes normes.

La classificació dels usos compatibles és la següent:

1. Usos agraris:

   Fan referència als usos propis de les explotacions agrícoles, ramaderes i forestals i les activitats directament associades.

2. Usos vinculats a l'aprofitament de recursos naturals:

   Inclou les activitats vinculades a l'explotació dels recursos naturals, com són les cinegètiques, les piscícoles i les activitats extractives.

3. Ús d'habitatge:

   L'habitatge és l'edifici, o part d'un edifici, destinat a allotjament o residencia familiar. La condició d'habitatge ha de quedar emparada per una cèdula d'habitabilitat. S'estableixen les categories següents:

   - Habitatge unifamiliar, és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre destinat a habitatge o a distint ús, i amb accés exclusiu.
   - Habitatge plurifamiliar, és l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. S'exclouen d'aquesta categoria els apartaments o habitatges de superfície i programa funcional reduït.

   S'admet l'ús d'habitatge amb les condicions que estableix l'article 287 del present text normatiu.

4. Ús residencial:

   És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a la convivència habitual de diferents persones, sota una reglamentació comuna i vinculades per motiu d'edat, sexe, treball o ocupació, de creences religioses, etc. Dins d'aquest ús s'inclou, també, les residencies de temps lliure. Amb caràcter general no s'admet l'ús residencial dins l'àmbit del Parc del Montseny.

5. Usos turístics:

   Fa referència al conjunt d'activitats i serveis relacionats amb l'acolliment i allotjament temporal dels visitants, en un espai natural protegit. Inclou els establiments hotelers, els de restauració, els de turisme rural i els càmpings. Entre les modalitats d'establiments hotelers, que estableix la legislació sectorial vigent, resta expressament exclosa dels usos turístics admesos, per imperatiu legal, la d'hotel apartament.

6. Ús recreatiu:

   Sota aquest epígraf es recullen un ventall d'activitats, moltes amb una gran demanda dins del Parc del Montseny, que van des de la passejada i estada contemplativa fins a les activitats fisicoesportives (regulades pel *Decret 56/2003, de 4 de febrer*), en el medi natural, incloent els àpats dins del Parc del Montseny, ja sigui en algun dels seus restaurants o el pic-nic a l'aire lliure. La passejada a cavall s'admet com un ús recreatiu dins del Parc del Montseny; tanmateix no s'admeten les hípiques o centres eqüestres.

7. Ús esportiu:

   Es refereix al conjunt d'activitats vinculades amb l'exercici corporal d'agilitat, destresa o força, que es practica individualment o en grup, amb intencionalitat lúdica o competitiva, seguint unes regles. Dins l'àmbit del Parc del Montseny només s'admeten, a títol genèric, les activitats esportives, necessàriament vinculades amb el territori, que es realitzin sense el recurs d'artefactes motoritzats ni d'instal·lacions fixes, i que no provoquin alteracions significatives, erosió del sòl, o perjudicis a la vegetació o a la fauna. Amb caràcter general, la pràctica competitiva

de l'esport es considera incompatible amb el Parc del Montseny. Tanmateix, la pràctica de l'esport amb caràcter lúdic està regulada i subjecta a condicions.

8. Ús dotacional vinculat al Parc del Montseny:

   Es refereix al conjunt d'usos i activitats relacionades amb la conservació i gestió de l'espai natural protegit i amb l'atenció als visitants del Parc. S'hauran de desenvolupar sobre sòls qualificats d'equipament, d'acord amb l'article 295 de les presents normes.

   Les petites construccions de titularitat pública vinculades a l'extinció d'incendis i a l'atenció als visitants del Parc, com torres de guaita, serveis sanitaris, punts d'informació, aixoplucs o similars, les quals, atesa la seva funcionalitat, requereixen tipologies i localitzacions específiques, es consideren *serveis propis del Parc* i no han de complir la condició d'implantar-se sobre sòls destinats a equipament.

9. Ús educatiu:

   Es refereix a les activitats d'ensenyament i formació. Inclou les activitats d'educació ambiental i d'educació en el lleure, així com totes aquelles activitats educatives que estiguin relacionades amb la natura i/o amb les activitats agràries (agrícoles, ramaderes i forestals) de l'entorn. Les esmentades activitats educatives, excepte les d'educació ambiental i d'educació en el lleure, s'hauran de desenvolupar sobre sòls qualificats d'equipament.

10. Ús assistencial:

    Compren el conjunt d'activitats que tenen per finalitat ajudar a persones, o a grups, a satisfer les necessitats que no són a l'abast de llurs mitjans, per exemple, els centres geriàtrics, els de serveis assistencials o similars, incloent els cementiris. Amb caràcter general, no s'admeten dins del Parc del Montseny, a excepció dels cementiris municipals. En casos particulars, per exemple, els centres de teràpia educacional i/o ocupacional o els centres d'acollida, es poden admetre, sempre i quan es justifiqui la conveniència de la seva localització dins del Parc, siguin compatibles amb els objectius del POUM, i si es desenvolupen sobre sòls qualificats d'equipament.

11. Ús cultural:

    Dins d'aquest ús es recullen les activitats relacionades amb la cultura, no incloses en l'ús educatiu. Són admeses les activitats culturals que no requereixin instal·lacions fixes de caràcter permanent i el desenvolupament de les quals no provoqui impactes negatius en els ecosistemes del Parc. Tanmateix, podrà admetre's l'ús cultural que requereixi d'instal·lacions fixes, per exemple museus, si es desenvolupa sobre sòls qualificats d'equipament.

12. Ús científic:

    Sota aquest epígraf es recullen les activitats relacionades amb la recerca científica. Són admeses les activitats científiques que no requereixin instal·lacions fixes de caràcter permanent, i el desenvolupament de les quals no provoqui impactes negatius en els ecosistemes del Parc. Tanmateix, podran admetre's activitats científiques que requereixin instal·lacions fixes, quan siguin promogudes per instàncies universitàries o científiques que hagin acordat amb l'òrgan gestor del Parc un protocol de col·laboració. Si les esmentades instal·lacions fixes requereixen d'una edificació, o han d'esdevenir instal·lacions permanents, s'hauran de desenvolupar sobre sòls qualificats d'equipament.

13. Ús comercial:

    Compren la venda de productes propis de l'espai natural protegit i la prestació de serveis als usuaris del Parc del Montseny. Amb caràcter general no s'admet la venda ambulant.

14. Ús industrial:

    Conjunt d'activitats dedicades a la transformació de les matèries primeres, mitjançant maquinària i treball, per tal d'obtenir béns manufacturats. Sota aquest epígraf s'inclouen, també:

    - Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes.
    - Els tallers i serveis que comprenen activitats de tipus industrial al servei directe del consumidor, com són els tallers de reparació i manteniment de vehicles.
    - Les activitats artesanals que subministren directament al públic els seus productes o serveis.
    - Les activitats que per raó dels materials utilitzats, manipulats o lliurats, o els elements tècnics emprats poden ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als seus béns.

      Dins l'àmbit de Parc del Montseny només s'admeten les activitats industrials descrites a l'article 294 d'aquesta normativa i amb les condicions que estableix aquest article.

15. Usos vinculats a la xarxa viària:

    Es refereix al conjunt d'usos i activitats que es desenvolupen a les zones confrontants amb les carreteres i estan relacionades amb l'assistència dels vehicles i els subministrament de carburants, amb la seguretat i comoditat dels usuaris de la carretera, amb la conservació de la carretera o amb l'explotació del servei públic viari. Entre elles s'inclouen, l'estacionament, els serveis de control del trànsit, les instal·lacions per a l'explotació de la via, l'auxili i atenció mèdica d'urgència, les parades de transport col·lectiu i altres finalitats auxiliars de la via.

Altres usos: La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, únicament podran ser admesos amb les condicions que estableix l'article 273.2 del present text normatiu.

La regulació per a la implantació, manteniment i/o ampliació d'aquests usos, es detalla als articles del 278 al 296 d'aquestes normes.

Article 276. Règim transitori de les activitats existents

Les edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable, per a usos diferents al d'habitatge o als propis d'una explotació agrària, a l'empara del planejament urbanístic general anterior a la Llei 2/2002, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable, que estableix l'esmentada Llei, poden romandre sobre el territori, en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, si el planejament urbanístic no ho impedeix.

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'ha d'ajustar, en qualsevol cas, a les determinacions del POUM.

Article 277. Condicions d'accessibilitat als espais lliures i edificis de concurrència pública

1. Caldrà que els espais lliures de concurrència pública s'adeqüin als paràmetres d'accessibilitat i normes d'accessibilitat urbanística, que estableixi la legislació vigent.
2. Es consideren espais lliures de concurrència pública, als efectes de barreres arquitectòniques urbanístiques:
   - Els que formen part del domini públic i són destinats a l'ús o al servei públic.
   - Els que formen part de béns de propietat privada, susceptibles de ser utilitzats pel públic en general amb motiu de les funcions que hi desenvolupa algun ens públic, directa o indirectament.
   - Els que formen part de béns de propietat privada afectes a alguna servitud a l'ús públic.
   - Aquells susceptibles de ser utilitzats pel públic en general, sigui o no sigui, mitjançant el pagament d'un preu, quota o similar.

   Les fonts, que són en general de propietat privada pel que fa al lloc, però que són d'ús i titularitat pública pel que fa a l'aigua que hi brolla, han de disposar de lliure accés per a les persones, però atenent a la seva localització, entorn i característiques del lloc, resten exemptes de l'aplicació d'aquestes disposicions.
3. La planificació i la urbanització dels espais lliures de concurrència pública s'ha d'efectuar de manera que resultin adaptats a les persones amb mobilitat reduïda.

Article 278. Usos i activitats forestals

1. Els usos i les activitats forestals s'han de desenvolupar amb criteris de gestió racional dels terrenys forestals, de forma que sigui compatible l'aprofitament dels recursos forestals amb el principi bàsic de persistència, conservació i millora dels sistemes forestals.

   Així mateix, els usos i les activitats forestals hauran de tenir en compte les premisses de la multi-funcionalitat del bosc, la conservació de la diversitat biològica, la protecció enfront de pertorbacions i la preservació de les espècies i comunitats de major interès.
2. Els aprofitaments forestals es portaran a terme d'acord amb les disposicions legals i normatives vigents en matèria forestal a Catalunya i les determinacions del present text normatiu.
3. Amb caràcter general, dins l'àmbit de Parc del Montseny i amb independència de la zona, són admissibles la conservació, el tractament silvícola per a l'aprofitament, gestió i millora del bosc, la repoblació i els treballs complementaris que tinguin per objecte la restauració hidrològico-forestal i la millora dels terrenys afectats per incendis, els erms i els degradats per altres causes, sempre que presentin característiques adients per a la seva reforestació. Tot això, sens perjudici de les determinacions que, amb caràcter més restrictiu, estableix el present text normatiu per a cadascuna de les zones.

4. Amb caràcter general, excepte en les zones de reserva natural (clau ZRN), són admissibles els aprofitaments forestals, els tractaments silvícoles i els treballs complementaris relacionats directament amb l'ús i destí de la finca.

5. Amb caràcter general, no és permesa la substitució de les espècies principals autòctones pròpies de cada unitat de paisatge.

6. La reforestació amb espècies no autòctones només és permesa en els casos següents: plantacions forestals, terrenys forestals no arbrats i en terrenys forestals degradats, com a pas previ a la seva restauració.

7. Les plantacions d'espècies arbòries i arbustives de creixement ràpid, amb caràcter de terrenys forestals temporals, d'acord amb la legislació forestal, s'admeten, exclusivament, en els terrenys de caràcter agrícola, definits a l'article 243.1 d'aquest text normatiu.

8. Les plantacions forestals que es desenvolupin de forma adjacent amb els torrents i rieres del Parc del Montseny, en cap cas poden suposar la substitució, eliminació o degradació de les comunitats autòctones de ribera. En qualsevol cas, s'ha de deixar un espai lliure de plantació que permeti el desenvolupament de la franja de ribera inalterada, adjacent a la llera, constituïda per les espècies autòctones de ribera.

9. El desarrelament d'arbres i arbustos amb finalitats comercials, en cap cas es considerarà com a tractament silvícola, sinó com una pràctica d'aprofitament puntual i excepcional del bosc. A més de les condicions que estableix el *Decret 175/1996, de 4 de juny, pel qual es regula el desarrelament d'arbres i arbustos*, aquest desarrelament només es permetrà en els casos següents:

   - En el curs de projectes d'execució i millora de camins i només en les franges, d'una amplada màxima de 25 m al costat del camí. Caldrà deixar, en tot cas, una densitat igual o superior a 150 peus per hectàrea.
   - Durant el procés de rompuda per a la recuperació d'antics camps de conreu, i
   - Durant el procés de realització de les franges de protecció contra incendis forestals.

   Prèviament a qualsevol desarrelament, serà obligatori el marcatge dels arbres i/o arbusts que s'hagin de treure i no podrà entrar maquinària pesant dins del bosc en terrenys amb un pendent transversal superior al 15 %.

10. Amb caràcter general, es prohibeix el canvi d'ús de terrenys forestals a agrícoles, mitjançant rompuda, llevat dels supòsits establerts per als usos i activitats agrícoles en l'article 284 d'aquest text normatiu. La rompuda de terrenys forestals que no suposin un canvi d'ús, però comportin una modificació substancial de la seva coberta vegetal, tant sols serà admesa quan les característiques de pendent, situació i estructura del bosc ho permetin.

11. A les àrees de gestió mixta, i en general a les vores del teixit urbà i en les marges de les carreteres i vies del Parc es durà a terme una gestió forestal, d'acord amb l'establert pels *Decrets 64/1995, de 7 de març, de mesures de prevenció d'incendis forestals, 130/1998, de 12 de maig, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres,* i *123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana*, respectivament.

12. El tractament silvícola dels àmbits de protecció de les línies de transport elèctric haurà de tenir en consideració les determinacions expressades a l'article 306 d'aquestes normes, on es recullen les condicions específiques fixades per l'òrgan gestor del Parc del Montseny, a l'empara de l'article 10 del *Decret 268/1996, de 13 de juliol, pel qual s'estableixen mesures de tallada periòdica i selectiva de vegetació en la zona d'influència de les línies aèries de conducció elèctrica, per a la prevenció d'incendis forestals i la seguretat de les instal·lacions*.

13. Les actuacions de recuperació de les àrees afectades per incendis forestals hauran de tenir, com a objectius bàsics, la protecció del sòl i la recuperació de la coberta vegetal i de la diversitat biològica.

    Les actuacions de restauració i, en general, d'afavoriment de la regeneració natural, s'hauran d'ajustar al que disposen els articles del 278 al 281 d'aquestes normes, amb especial èmfasi als condicionants de conservació, atesa la fragilitat de les zones cremades.

Article 279. Actuacions en terrenys forestals

1. Totes les actuacions en terrenys forestals que es recullen en aquest article se sotmetran, a més de al tràmit de llicència urbanística municipal o comunicació prèvia, segons sigui el cas, als tràmits assenyalats a la legislació vigent en aquesta matèria, durant els quals haurà d'obtenir-se l'informe previ preceptiu de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

2. Els aprofitaments en les finques forestals s'adequaran al que estableixi el corresponent instrument d'ordenació forestal, d'acord amb el que estableix l'article 282.1 d'aquestes normes, degudament aprovat per l'organisme competent i l'Ajuntament.

   L'aprofitament en una finca forestal que no disposi d'instrument d'ordenació forestal aprovat definitivament, requerirà, a més, l'autorització expressa del Departament que ostenti les competències de Medi Ambient, d'acord amb allò que indiquen els articles 50 i 51 de la *Llei 6/1988, de 30 de març, Forestal de Catalunya*.

3. Els aprofitaments en finques forestals que disposin d'instrument d'ordenació forestal, aprovat definitivament, no necessitaran autorització prèvia de l'administració forestal competent; no obstant això, haurà de comunicar per escrit a l'òrgan gestor del Parc del Montseny, amb antelació, l'inici dels treballs. En tots els cassos. però, és preceptiva la llicència urbanística o comunicació prèvia a l'Ajuntament.

4. En cap cas no es duran a terme treballs que generin restes vegetals en el període comprés entre el 15 de juny i el 15 de setembre, llevat dels supòsits d'excepcionalitat que determina el *Decret 64/1995, de 7 de març, de mesures de prevenció d'incendis forestals*.

5. Amb caràcter general, no és permès l'ús d'herbicides, fungicides i pesticides. De manera excepcional es permetrà l'ús d'aquests productes per raons de protecció fitosanitària, sempre i quan aquests siguin aptes per a la seva aplicació en àmbits forestals. La seva utilització requerirà l'autorització expressa de l'administració competent.

6. És permès el pasturatge de bestiar boví, equí, cabrú i oví en les àrees forestals, d'acord amb l'ús i gestió de la finca, i amb les condicions específiques que s'estableixen a l'article 283 d'aquest text normatiu.

Article 280. Condicions tècniques dels aprofitaments forestals

1. Resten prohibides les tallades arreu, llevat d'aquells supòsits previstos a l'article 58.2 de la *Llei 6/1988, de 30 de març, Forestal de Catalunya,* que no contravinguin les disposicions específiques de protecció del present POUM.

2. Les restes dels aprofitaments forestals sense valor comercial, que no siguin retirades, podran romandre sobre el terreny, sempre i quan no es facin piles sinó que es disposin sobre el terreny, de manera que permetin una fàcil descomposició. En cap cas, no es podran acumular les restes vegetals en una franja de 20 m a banda i banda dels camins, d'acord amb allò que disposa l'article 12 del *Decret 64/1995, de 7 de març, de mesures de prevenció d'incendis forestals*.

3. El desembosc dels productes d'explotació forestal s'haurà de fer amb tècniques que assegurin la protecció del sòl i malmetin el mínim possible la vegetació del sotabosc, només es podrà utilitzar maquinària pesant quan es compleixin estrictament aquestes condicions.

4. El tractament del bosc, com a bosc regular, s'haurà de fer de manera que no comporti una alteració substantiva del paisatge. En conseqüència, es farà mitjançant aclarides successives i uniformes o mitjançant actuacions sobre rodals forestals. Les plantacions forestals resten excloses del compliment d'aquesta norma.

5. S'admet la neteja selectiva del sotabosc, quan aquesta vagi orientada a millorar les condicions de regeneració de l'arbrat o pugui justificar-se com a mesura preventiva contra els incendis forestals.

Article 281. Condicions tècniques per a l'obertura de camins o pistes vinculades a la gestió forestal

1. L'obertura de nous camins o pistes vinculades a la gestió forestal de les finques del Parc del Montseny, han d'estar incloses en el corresponent instrument d'ordenació forestal, d'acord amb el que estableix l'article 282.1 d'aquestes normes. Aquelles finques que no disposin de cap instrument d'ordenació, les hauran de justificar mitjançant un projecte marc que reculli el conjunt de les infraestructures vinculades a l'activitat forestal.

2. Com a *camí principal*, o *pista forestal*, s'ha d'entendre el camí que pertany a la finca i pel qual es transporten els productes forestals de més d'una unitat d'actuació. Poden, o no, estar connectats amb les finques veïnes.

   L'obertura dels camins principals de les finques del Parc del Montseny s'haurà d'ajustar, en concordança amb les prescripcions tècniques recomanades per l'administració competent, a les directrius següents:

   a) Pendent longitudinal màxim del 15 % i transversal màxim del 40 %, amb una amplada màxima de 3,50 m.
   b) Disposició de cunetes, trenques i passos d'aigua allà on sigui necessari.
   c) Alçaria màxima dels desmunts i dels terraplens d'1,50 m.
   d) Pendent transversal del camí dirigit, vers el desmunt.

e) No podran abocar-se terres sobreres al vessant del camí. En cada projecte d'obertura caldrà definir els indrets adients on efectuar l'acumulament del material sobrer.

3. Els *camins de desembosc*, o *pistes de desembosc*, són vies forestals fetes per a l'extracció de productes forestals d'una unitat d'actuació o part d'ella.

   L'obertura dels camins de desembosc de caràcter temporal, la permanència dels quals només es justifica durant el període de l'explotació forestal, s'haurà d'ajustar a les directrius següents:

   a) S'ha de seguir el criteri de mínima obertura de pistes de desembosc. S'han d'utilitzar les existents sempre que sigui possible, o bé habilitar pistes antigues identificables abans d'obrir-ne de noves, sempre i quan això no suposi un impacte més gran sobre els sòls i la coberta vegetal.

   b) No han de discórrer per la llera de rieres o torrents, ni produir-hi alteracions a la seva morfologia o a les seves comunitats vegetals.

   c) S'hauran de fer amb el mínim moviment de terres possible i el seu traçat haurà de permetre la restauració posterior, quan aquesta esdevingui necessària a causa del risc d'erosió.

   d) No s'admet l'obertura de noves pistes de desembosc dins de les zones de reserva natural (clau ZRN). No obstant, es podran autoritzar, de forma extraordinària, per motius justificats de millora d'hàbitats o d'espècies d'interès.

   e) Amb caràcter general, s'admetrà una amplada màxima de 3,50 m i un pendent longitudinal màxim del 30 %.

4. Quan les condicions topogràfiques impedeixin el compliment estricte dels condicionants tècnics establerts al present article, les noves alternatives que puguin plantejar-se s'hauran de justificar en el corresponent instrument d'ordenació forestal. Les finques que no disposin de cap instrument d'ordenació les hauran de justificar en el projecte marc esmentat a l'apartat 1 d'aquest article.

5. L'obertura de camins o pistes vinculades a la gestió forestal pot estar sotmesa al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, per la qual cosa, i amb caràcter general, serà d'aplicació el que estableix l'article 311.4 del present text normatiu.

Article 282. Instruments d'ordenació forestal

1. Els instruments d'ordenació forestal a que fa referència aquesta normativa són aquells que determini la legislació sectorial.

   D'acord amb la legislació sectorial vigent, aquests instruments són:

   - *Pla simple de gestió forestal*, per a les finques forestals de titularitat privada menors de 25 ha.
   - *Pla tècnic de gestió i millora forestal*, per a les finques forestals de titularitat privada de més de 25 ha.
   - *Projecte d'ordenació forestal*, per als boscos de titularitat pública,

2. La redacció dels instruments d'ordenació forestal adients de les finques de titularitat pública, així com de les de titularitat privada, situades dins del seu àmbit, seran impulsats per l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

   L'òrgan gestor del Parc del Montseny haurà d'emetre informe preceptiu sobre els instruments d'ordenació forestal, abans de la seva aprovació definitiva per l'organisme i l'administració competent. D'igual forma, hauran de ser objecte d'informe les modificacions dels instruments d'ordenació forestal, ja aprovats amb anterioritat.

Article 283. Usos i activitats ramaderes

1. Els usos i les activitats ramaderes s'hauran de dur a terme de forma que no siguin causa de deteriorament, empobriment del bosc o d'erosió dels sòls, i siguin compatibles amb la conservació global de l'espai natural protegit, d'acord amb els objectius del POUM i amb les disposicions que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. Per al desenvolupament de l'activitat de pastura serà preceptiu l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

3. Les construccions i les dependències pròpies de l'activitat ramadera s'adequaran als criteris i determinacions generals que estableix aquest text normatiu per a les edificacions, dins l'àmbit territorial del Parc del Montseny. Els tancaments necessaris per al maneig del bestiar s'ajustaran als tipus i regulacions específiques que estableix l'article 268 d'aquestes normes.

4. Amb caràcter general, no s'admeten noves explotacions ramaderes intensives de caràcter industrial dins l'àmbit de Parc del Montseny. Tampoc s'admeten les noves explotacions ramaderes que no estiguin vinculades a la producció agrícola de la pròpia finca.

5. S'admeten les activitats ramaderes en règim d'estabulació permanent de caràcter intensiu (granges), existents, legalment autoritzades en el moment de l'aprovació inicial del POUM. Les esmentades granges podran adequar les seves instal·lacions, amb la finalitat d'adaptar-les als requeriments de la legislació sectorial vigent en tot el que faci referència al benestar animal, però no s'admetrà la seva ampliació, ni pel que fa a les construccions i instal·lacions existents, ni pel que fa al nombre d'animals.

Article 284. Usos i activitats agrícoles

1. L'ús agrícola es podrà desenvolupar, sense prèvia autorització, en els *enclavaments agrícoles* assenyalats en els plànols d'ordenació normatius O.04 del POUM, d'acord amb les prescripcions específiques que s'estableixen per a cadascuna de les zones.

2. En concordança amb l'article 278.10 d'aquesta normativa, només es permeten les rompudes de terrenys forestals per a re instaurar usos i activitats agrícoles, quan les característiques de pendent i situació ho permetin i és pugui demostrar de manera fefaent, mitjançant referència del cadastre a partir de l'any 1956, fotografia aèria de data posterior a juliol de 1977 i/o altre document cartogràfic de caràcter públic anàleg, que l'indret havia estat camp de conreu. En aquests casos, la recuperació de l'activitat agrícola estarà subjecta a la redacció d'un projecte tècnic i precisarà la llicència urbanística, amb l'informe previ favorable de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

3. Fora dels casos contemplats als apartats anteriors, s'admetran els usos agrícoles quan es desenvolupin sobre sòls on urbanísticament sigui admissible aquest ús, sempre subjecte a la redacció d'un projecte tècnic i a l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

4. S'admetran les plantacions d'espècies de creixement ràpid en terrenys agrícoles, d'acord amb la *Llei 6/1988, forestal de Catalunya*. L'autorització estarà subjecta a la redacció d'un projecte tècnic i a l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

5. S'entendran com a activitats vinculades a l'ús agrícola les referides a l'elaboració de productes derivats i de caràcter artesanal, les relacionades amb la conservació, manipulació, l'envasament i la transformació dels productes agrícoles i pecuaris, amb la guàrdia de la maquinària corresponent, així com la prestació de serveis a la pagesia i a l'activitat agrícola.

6. S'admeten les activitats de cria, engreix i matança tradicionals d'aviram, conills, porcs i alguns caps de bestiar, complementàries a l'activitat agrícola principal, amb les condicions establertes en aquesta normativa per a les edificacions pròpies d'explotacions agràries i, alhora, amb les que la legislació sectorial vigent exigeix, tant pel que fa a condicions tècnico-sanitàries, com pel que es refereix al benestar animal i al tractament de les dejeccions.

7. S'admeten altres activitats complementàries a l'activitat agrícola principal, d'acord amb l'article 274 d'aquest text normatiu.

Article 285. Regulacions generals dels aprofitaments cinegètics i piscícoles

En l'àmbit del Parc del Montseny no són admissibles, ni totalment ni parcialment, les *Àrees de caça amb reglamentació especial*, aquelles en les quals es permet la repoblació i caça intensiva amb exemplars procedents de repoblació, ni les *Zones de pesca controlada intensiva*.

Article 286. Activitats extractives i d'aprofitament de recursos minerals

1. No es permet la implantació de noves activitats extractives derivades dels aprofitaments de recursos miners i geològics, enumerats a la *Ley 22/1973*, de 21 de juliol, *de minas*, modificada parcialment per les Lleis estatals, *Ley 54/1980, de 5 de novembre, i Ley 12/2007*, de 2 de juliol, en l'àmbit del Parc del Montseny. Tampoc és permeten les noves activitats extractives derivades d'aprofitaments d'aigües minerals naturals i de brollador, als efectes de la seva comercialització com a aigua de beguda envasada.

   Excepcionalment, es podrà autoritzar l'extracció de determinats recursos dels esmentats en el present article, quan aquests siguin declarats, expressament, d'interès social i d'utilitat pública, conforme a la legislació vigent. Aquesta declaració haurà de ser degudament formulada, motivada i justificada pels organismes competents en base a l'especificitat i l'excepcionalitat del recurs a explotar, i en la prioritat de l'activitat extractiva, amb referència a

d'altres interessos públics concurrents i especialment als valors naturals, paisatgístics i culturals que protegeix el POUM.

2. Tampoc s'admeten les extraccions ocasionals de recursos minerals realitzades pel propietari d'un terreny, encara que sigui per a l'ús propi i no exigeixi l'aplicació de cap tècnica minera.

Article 287. Ús d'habitatge

1. S'admet l'ús d'habitatge en les masies i cases rurals, incloses al *Catàleg de masies i cases rurals.*

   Aquest ús també s'admet:

   En les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a les activitats agràries, condicionant la seva admissibilitat a l'acreditació fefaent de l'exercici de l'activitat agrària per part del seu usuari.

2. En les edificacions ja existents en sòl no urbanitzable, adequades a la legalitat vigent abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, i no incloses en cap dels supòsits contemplats a l'apartat 1 d'aquest article, l'ús d'habitatge es regirà per allò que disposa el vigent Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament que el desenvolupa.

   Per reprendre l'ús d'habitatge en aquestes edificacions, cas que hagués cessat el mateix amb anterioritat a les obres de rehabilitació, millora, reforma o reconstrucció, caldrà, per a la concessió de la llicència, l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

3. S'admet l'habitatge plurifamiliar només en aquelles edificacions que, d'acord amb les condicions que fixa l'article 50.3 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, se'ls admeti la divisió horitzontal.

4. Les edificacions sense llicència destinades a l'ús d'habitatge estan subjectes al règim de fora d'ordenació, d'acord amb el que estableix el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 288. Ús residencial

1. No s'admet la implantació de nous usos residencials, d'acord amb la definició de l'article 275 d'aquesta normativa, dins l'àmbit de Parc del Montseny.

2. S'admeten les edificacions adscrites a l'ús residencial, d'acord amb l'esmentada definició, existents en la data d'aprovació inicial del POUM, que hagin estat autoritzades a l'empara del planejament urbanístic vigent abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, i s'adeqüin a la legislació sectorial vigent.

Article 289. Ús de restauració

1. S'admet l'ús de restauració en les masies i cases rurals, incloses pel POUM en el Catàleg, a que es refereix l'article 50.2 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme. Així mateix, es requerirà, per a la concessió de la llicència urbanística, l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

2. Quan la posada en marxa o l'ampliació d'aquest ús requereixi de la construcció de noves edificacions auxiliars i/o l'ocupació o transformació de l'entorn de l'edificació principal, inclosa en el *Catàleg de masies i cases rurals*, es requerirà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

3. S'admeten els establiments de restauració existents en la data d'aprovació inicial del POUM, que hagin estat autoritzats a l'empara del planejament urbanístic vigent abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, i s'adeqüin a la legislació sectorial vigent.

4. En tot cas, la modificació de les característiques dels establiments de restauració requerirà l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny, i si la modificació que es planteja comporta la construcció de noves edificacions auxiliars i/o l'ocupació o transformació de l'entorn de l'edificació principal, haurà de sotmetre's, a més, a la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, tal com estableix l'apartat 2 del present article.

Article 290. Ús hoteler

1. S'admet l'ús hoteler en les masies o cases rurals en les quals estigui previst, expressament, pel POUM en el *catàleg,* a que es refereix l'article 50.2 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme. La posada en marxa, així com l'ampliació d'aquest ús i de les activitats que du associades, requeriran la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. Aquest pla especial urbanístic establirà l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, és a dir,

haurà de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions i serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que haurà d'incorporar.

2. Són admesos els establiments hotelers existents en la data d'aprovació inicial del POUM, que hagin estat autoritzats a l'empara del planejament urbanístic vigent abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, i s'adeqüin a la legislació sectorial vigent.

3. En tot cas, la modificació de les característiques dels establiments hotelers requerirà, en el tràmit de sol·licitud de llicència urbanística, l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny, i si la modificació que es planteja comporta la construcció de noves edificacions auxiliars i/o l'ocupació o transformació de l'entorn de l'edificació principal, haurà de sotmetre's, a més, a la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, tal com estableix l'apartat 1 del present article.

Article 291. Ús de turisme rural

1. S'admet l'ús de turisme rural en les masies i cases rurals, incloses pel POUM en el Catàleg, a que es refereix l'article 50.2 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme. Això, no obstant, per a poder implantar aquest ús serà necessari que concorrin els requisits específics que estableix la legislació sectorial vigent per a cadascun dels grups d'establiments de turisme rural. Així mateix, es requerirà l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

2. L'admissió de l'ús de turisme rural està vinculat a l'obligatorietat de mantenir els boscos, conreus i/o pastures de la finca. El compliment d'aquest requisit haurà de ser acreditat de manera fefaent pel titular de l'activitat.

3. S'admeten els establiments de turisme rural existents en la data d'aprovació inicial del POUM, que hagin estat autoritzats a l'empara del planejament urbanístic vigent abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, i s'adeqüin als requisits i limitacions de la legislació sectorial vigent.

4. Quan la posada en marxa o l'ampliació d'aquest ús requereixi de la construcció de noves edificacions auxiliars i/o l'ocupació o transformació de l'entorn de l'edificació principal, inclosa en el *Catàleg de masies i cases rurals*, es requerirà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. Aquest pla especial urbanístic establirà l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions; és a dir, haurà de regular la superfície de l'actuació, l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions i serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que haurà d'incorporar.

   En concordança amb l'article 51.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, les noves construccions, a què es refereix l'apartat anterior, requereixen que aquestes actuacions estiguin admeses pel POUM.

5. Amb caràcter general, l'autorització com a establiment de turisme rural és incompatible amb l'explotació, a la mateixa finca, de qualsevol altre tipus d'allotjament turístic, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves i d'establiments de restauració.

Article 292. Ús de càmping

1. L'ús de càmping és admissible dins l'àmbit del Parc del Montseny, amb la condició expressa que així ho admeti el POUM, i amb els requisits establerts per aquestes normes. La posada en marxa, així com l'ampliació d'aquest ús i de les activitats que du associades, requerirà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. Aquest pla especial urbanístic establirà l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions; és a dir, haurà de regular la superfície de l'actuació, l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions i serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que haurà d'incorporar.

2. Amb caràcter general, només s'admetrà la implantació i el desenvolupament de càmpings en aquells paratges que compleixin els següents requisits:

   a) Que es localitzi, d'acord amb la zonificació de l'ús públic establerta pel Pla d'ús públic del Parc del Montseny.

   b) Que, inicialment, disposin dels suficients espais plans per a l'assentament de les unitats d'acampada i per als serveis i instal·lacions complementàries, atès que no són permesos els grans moviments de terres que modifiquin el perfil natural del terreny.

   c) Que disposin d'un accés adequat als requeriments específics, d'acord amb el tipus i la categoria del càmping que es planteja implantar.

   d) Utilitzin edificacions existents catalogades, d'acord amb l'article 50.2 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, per a la ubicació dels serveis i/o algunes de les instal·lacions complementàries.

3. S'admeten les construccions fixes destinades a allotjament, sempre que es tracti d'edificacions aïllades, de fusta i d'una sola planta, tipus *"bungalow"*. Aquestes construccions donaran alberg únicament, a persones, i no podran aixoplugar vehicles a motor. La volumetria serà compacta, amb poca superfície de tancament en relació al volum que conté, desenvolupada de manera preferent en una única unitat. L'alçada màxima permesa en qualsevol punt és de 4,50 m sobre la rasant natural del terreny. Els bungalows tindran una superfície màxima construïda de 40 m^2 i una capacitat màxima per a 6 persones.

   La superfície màxima ocupada per aquests tipus d'allotjament no podrà ultrapassar el 40 % de la superfície destinada a unitats d'acampada. La densitat màxima de bungalows, dins l'esmentat percentatge de la superfície, serà de 25 bungalows per hectàrea. La implantació de bungalows estarà subjecta a les següents condicions:

   a) Agrupar les construccions, per tal de minimitzar l'estesa de les infraestructures.
   b) No utilitzar tipologies d'agregació, com blocs lineals, edificacions adossades o similars.
   c) Col·locar-los a recer del bosc, o de vegetació arbòria de nova plantació, per mitigar l'impacte visual.

   Els bungalows hauran de ser de propietat del titular de l'activitat de càmping, i no podran ser objecte de transmissió per qualsevol títol admès en dret, ni com a entitat registral independent, ni en concepte de quota de participació.

4. No seran admissibles les construccions de mòduls mòbils del tipus *"mobile-home"*. Als efectes d'aquesta normativa, qualsevol construcció de mòduls destinada a allotjament amb connexió a les xarxes de serveis es considera un *bungalow*.

5. Qualsevol càmping, en l'àmbit de Parc del Montseny, haurà de disposar del *Distintiu de garantia de qualitat ambiental*, atorgat per l'administració competent i s'ajustaran als estàndards de qualitat turística en espais naturals protegits, específics del sector.

Article 293. Activitats d'educació ambiental i d'educació en el lleure

1. Inclou les escoles de natura i els centres que desenvolupin programes d'educació ambiental i descoberta de la natura, així com les cases de colònies que organitzen activitats de vacances, acampades, camps de treball i altres activitats d'educació en el lleure. Totes aquestes activitats poden comportar l'allotjament dels usuaris.

2. S'admeten les activitats d'educació ambiental i d'educació en el lleure en les masies i cases rurals, incloses pel POUM en el *Catàleg*, a que es refereix l'article 50.2 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme. En el tràmit de llicència urbanística es requerirà l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

3. S'admeten les activitats d'educació ambiental i d'educació en el lleure existents en la data d'aprovació inicial del POUM, que hagin estat autoritzades a l'empara del planejament urbanístic vigent, abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, i s'adeqüin a la legislació sectorial vigent.

4. Quan la posada en marxa o l'ampliació d'aquest ús requereixi de la construcció de noves edificacions auxiliars i/o l'ocupació o transformació de l'entorn de l'edificació principal, inclosa en el *Catàleg de masies i cases rurals*, es requerirà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

5. La modificació de les característiques dels establiments destinats a educació ambiental o educació en el lleure requerirà, també, l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

6. L'ús comercial admissible dins l'àmbit de Parc es circumscriu als locals oberts al públic, destinats a la venda de productes derivats de les activitats agràries del Parc del Montseny, sigui agrícola, ramadera o forestal, i a la prestació de serveis als usuaris del Parc, com poden ser el lloguer de bicicletes, el lloguer o pupil·latge de cavalls amb finalitats recreatives, el guiatge d'excursions, etc.

7. La implantació d'aquest ús resta condicionada a les edificacions que tenen front a la xarxa rodada principal o a camins d'ús públic, sempre i quan l'accés i les necessitats d'aparcament ho permetin.

8. Amb caràcter general, no s'admet la venda ambulant dins l'àmbit del Parc del Montseny. Tanmateix, l'ajuntament podrà autoritzar als agricultors a fer la venda dels seus propis productes als indrets fixats prèviament, d'acord amb l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

Article 294. Ús industrial

1. Únicament s'admeten les activitats industrials estrictament vinculades a la primera transformació dels productes agraris del Parc del Montseny, quan la naturalesa de l'activitat n'exigeixi l'emplaçament en el medi rural a peu

d'explotació. Només es podran desenvolupar aquestes activitats si són complementaries de l'activitat agrària principal.

2. En cap cas s'admetrà la implantació dins l'àmbit del Parc del Montseny de qualsevol altre activitat industrial, encara que pugui ser susceptible, per raó de la seva naturalesa, de ser localitzada en el sòl no urbanitzable, com seria el cas de les industries a emplaçar prop de la matèria prima (bòviles, tractament de pedres naturals, plantes embotelladores d'aigua mineral, etc.), o les industries no compatibles amb els usos urbans.

Article 295. Usos dotacionals vinculats al Parc del Montseny

1. L'ús dotacional vinculat al Parc del Montseny, que es defineix a l'article 275.8 d'aquestes normes, només podrà implantar-se en edificacions situades sobre sòls qualificats d'equipament pel planejament urbanístic municipal. S'exceptuen d'aquesta condició els *serveis propis del Parc*, també definits a l'esmentat article.

2. La titularitat de les edificacions destinades a dotacions del Parc del Montseny serà, en general, pública. Els equipaments comunitaris de titularitat privada que vulguin adscriure's al conjunt de dotacions del Parc hauran de complir les condicions següents:

   a) Que el destí de la dotació sigui per a activitats culturals, educatives, científiques i, en general, les relacionades amb la informació i atenció als visitants del Parc del Montseny.

   b) Que sobre els terrenys objecte de la implantació no estigui prevista l'actuació pública per a la mateixa finalitat.

   c) Que es justifiqui la coherència de la dotació amb les directrius i previsions del Pla d'ús públic, així com la seva necessitat en l'àmbit territorial on s'inscriu.

   d) Que es justifiqui la viabilitat econòmica del projecte, mitjançant un estudi econòmic-financer, acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de la dotació proposada.

Article 296. Usos i activitats vinculats a la xarxa viària

1. S'admetran, únicament, les estacions de servei i de subministrament de carburants existents, hagin estat autoritzades a l'empara del planejament urbanístic vigent abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, i estiguin d'acord amb la legislació sectorial vigent.

2. En les zones adjacents a la xarxa rodada principal de l'àmbit de Parc del Montseny són admissibles les parades de transport col·lectiu, amb les obres i instal·lacions mínimes que garanteixin la protecció i l'aixopluc d'una àrea d'espera, i les àrees d'aparcament.

3. Pel que fa a la resta d'usos i activitats vinculades a la xarxa viària (definits a l'article 275.15), en concordança amb les directrius del Pla d'ús públic del Parc del Montseny, s'admeten els estrictament necessaris per a la seguretat i comoditat dels usuaris de les carreteres, així com per a la seguretat, informació i atenció dels usuaris del Parc del Montseny.

Subsecció VI. Regulació general dels sistemes en l'àmbit del Parc del Montseny

Article 297. Contingut. Tipus de sistemes

1. El POUM determina els *sistemes urbanístics*, siguin generals o locals, localitzats en l'àmbit de Parc del Montseny, en matèria de comunicacions, protecció, serveis tècnics i equipaments comunitaris. Es distingeixen els sistemes urbanístics següents:

   a) Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau: ST).
   b) Sistema viari (clau SX).
   c) Xarxa viària bàsica del Parc del Montseny (clau: SX.1).
   d) Sistema hidràulic (clau: SH).

   Pel que fa al sistema hidràulic situat dins l'àmbit del Parc del Montseny, seran d'aplicació, amb caràcter general, les determinacions de protecció ambiental que estableix l'article 247 del present text normatiu.

Article 298. Sistemes urbanístics

1. El desenvolupament dels sistemes urbanístics haurà de ser compatible i coherent amb les determinacions que el POUM estableix per a les àrees en règim de sòl no urbanitzable.

Article 299. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. Els sòls qualificats de sistema queden vinculats a aquesta destinació.
2. Amb caràcter general, els sòls destinats a sistemes seran de titularitat pública. Tanmateix, s'admeten els de titularitat privada que estiguin en funcionament abans de l'aprovació inicial del POUM, sempre que el manteniment de la seva titularitat privada i destí siguin conformes amb les seves determinacions.
3. Sens perjudici del que disposa la legislació específica en la matèria, el POUM admet la titularitat privada dels sistemes en aquells casos en que aquesta és compatible amb la seva destinació.
4. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic respecte d'aquells sistemes en què aquesta forma de gestió o d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius i determinacions del POUM.

Article 300. Gestió i execució dels sistemes

1. La qualificació de *sistemes propis del Parc* establerts pel POUM, i la seva afecció a la titularitat pública, actuarà com a títol legitimador per a la seva potencial expropiació. També seran expropiables aquells sistemes propis del Parc, admesos amb titularitat privada, quan no compleixin amb les determinacions establertes pel present text normatiu.
2. La gestió i execució dels *sistemes urbanístics*, siguin generals o locals, definits a l'article 297 d'aquestes normes, serà la que determina el POUM.

   En qualsevol cas, el desenvolupament d'aquests *sistemes* haurà de ser compatible amb els objectius i coherent amb les determinacions que el POUM estableix per a l'àmbit de Parc del Montseny.
3. Els sòls qualificats com a *sistemes*, un cop siguin de titularitat pública, podran ser objecte de concessions administratives, o d'altres figures anàlogues admeses en dret, per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establert i d'acord amb les determinacions definides pel POUM.

Article 301. Contingut

1. Tracta de les diferents xarxes destinades a la distribució de serveis (aigua, gas i electricitat), a la prestació de serveis de telecomunicació, a l'evacuació de les aigües pluvials i residuals fins a les estacions de depuració, així com altres instal·lacions ambientals d'interès públic. La regulació de les condicions tècniques exigibles, a les diferents infraestructures de serveis tècnics i ambientals que es poden desenvolupar dins l'àmbit del Parc del Montseny, es realitza atenent les següents definicions:
2. Infraestructura hidràulica.

   Inclou els embassaments per al reg, per a l'abastament d'aigua per al consum domèstic o per a la producció d'energia hidroelèctrica i les instal·lacions de captació d'aigua subterrània.

   a) Serveis de subministrament d'aigua,

      Inclou les canonades de la xarxa de distribució, les estacions de bombament i les de tractament d'aigua potable (ETAP) així com els reservoris d'aigua i dipòsits d'emmagatzemament per al reg agrícola, el consum domèstic i industrial, o l'extinció d'incendis. El sistema, també, abasta una sèrie d'hidrants estratègics per a l'extinció d'incendis forestals.

   b) Serveis de sanejament.

      És el conjunt d'infraestructures necessàries per a la realització del sanejament de les aigües residuals. Està integrat per les canonades i col·lectors que transporten les aigües residuals fins al punt d'abocament, per les estacions de bombament i per les estacions depuradores d'aigües residuals (EDAR).

   c) Serveis de subministrament de gas.

      Inclou les canonades de la xarxa de distribució i les seves instal·lacions complementaries. Als efectes de les presents normes, s'entén per instal·lacions complementaries tots els elements d'una canalització que no sigui la canonada en si, tals com estacions de regulació, de compressió, de mesura i d'altres sistemes auxiliars. El sistema inclou els dipòsits d'emmagatzematge de gasos liquats del petroli (GLP).

d) Serveis de telecomunicació.

Cobreix totes les formes de comunicació a distancia, com radio, telegrafia, televisió, telefonia, transmissió de dades i interconnexió d'ordinadors. El sistema compren, tant les conduccions aèries i soterrades per a la telefonia, la transmissió de dades, la radio i televisió per cable, etc., com les instal·lacions de radiocomunicació per a telefonia mòbil, televisió, ràdio, radars, o qualsevol altra susceptible de generar camps electromagnètics en un interval de freqüència de 10 kHz a 300 GHz. Inclou, també, les antenes, repetidors i regeneradors.

e) Serveis de subministrament d'energia elèctrica.

És el conjunt de mitjans i elements necessaris per a la generació, transport i distribució de l'electricitat amb els corresponents mecanismes de control, seguretat i protecció. Està constituït per les línies de transport i repartiment d'alta tensió, les línies de distribució i abastament de mitja i baixa tensió, fins a les instal·lacions d'enllaç de les edificacions, les estacions transformadores i els centres de transformació, així com per les respectives instal·lacions complementaries.

3. El POUM regula les infraestructures dels serveis tècnics, sens perjudici del que estableix la legislació tècnica específica sobre la matèria.

Article 302. Disposicions generals sobre els sistemes de serveis tècnics i ambientals

En l'àmbit de Parc del Montseny, el POUM admet el desenvolupament del sistema de serveis tècnics i ambientals, com un aprofitament raonable del seu relleu, amb les condicions definides en el present article i els següents.

1. L'aprovació dels plans especials urbanístics, requerits per al desenvolupament de les infraestructures de serveis tècnics i ambientals, legitimaran l'expropiació del sòl necessària per a aquesta finalitat.
2. Només s'admetran els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic i ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades per la legislació tècnica de la matèria i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de la instal·lació.
3. Els espais lliures d'edificació o d'instal·lacions a l'entorn immediat de les infraestructures de serveis tècnics i ambientals, es tractaran com a espais lliures vegetats.
4. Les instal·lacions de serveis tècnics i ambientals i les seves edificacions complementàries existents a l'entrada en vigor del POUM, s'adequaran de forma progressiva a les prescripcions tècniques que per a cada tipus d'instal·lació fixa el present text normatiu, a fi i efecte de disminuir l'eventual impacte negatiu que puguin produir en el paratge on s'ubiquen.
5. La modificació de les instal·lacions de serveis tècnics i ambientals existents, l'objecte de la qual consisteixi, exclusivament, en la substitució o reposició del material emprat en les instal·lacions per raons de millora de la seguretat de les persones, d'actualització tecnològica, o bé d'ordinària gestió de manteniment i conservació d'aquestes, només està subjecte a la llicencia municipal, previ informe de l'òrgan gestor del Parc del Montseny, sens perjudici de les determinacions que siguin aplicables, d'acord amb la legislació sectorial.
6. Com a criteri general, no s'admetran les instal·lacions de producció industrial d'energia a partir de fons renovables dins l'àmbit del Parc del Montseny, per la qual cosa no seran admissibles els parcs eòlics, ni les centrals d'energia electró-solar, ni les hortes solars, ni les centrals de biomassa a partir de residus agropecuaris o de cultius energètics. Tampoc seran admissibles les noves instal·lacions de generació d'energia a partir de petits salts d'aigua.
7. No obstant allò establert en el punt anterior, es fomentarà, a una escala més petita, la utilització d'energies de fonts renovables en les edificacions, amb la consegüent reducció de l'ús d'energies fòssils i de la contaminació que aquestes comporten. Les energies de fonts renovables contemplades pel POUM es desenvolupen a l'article 271 d'aquestes normes.

Article 303. Infraestructura hidràulica

1. Amb caràcter general, al Parc del Montseny no s'admetran nous embassaments, sigui quina sigui la seva finalitat. Tampoc seran admissibles les instal·lacions de generació d'energia elèctrica a partir de salts d'aigua.
2. Només seran admissibles els aprofitaments hidràulics per a la producció d'energia elèctrica de petit abast, és a dir, exclusivament per a l'autoconsum d'una edificació, sempre que el sistema de generació d'energia elèctrica emprat no comporti obres hidràuliques, de cap tipus, que interrompin la continuïtat del curs d'aigua. Només s'admetran aquells aprofitaments hidroelèctrics que optin per solucions tècniques que no afectin ni la llera ni el cabal.

3. Amb caràcter general, els aprofitaments d'aigua es regulen per la legislació sectorial aplicable.

4. Les noves captacions d'aigua subterrània, a més de complir tots els tràmits legals pertinents, han de garantir les següents condicions:

   a) Que no excedeixi la capacitat de càrrega de l'aqüífer de la zona, aspecte que caldrà justificar mitjançant un estudi de recàrrega de l'aqüífer.

   b) La permanència del cabal ecològic aigües avall de l'extracció.

   c) La permanència dels cabals de les fonts i surgències properes.

   d) En cap cas poden efectuar extracció directa d'un curs d'aigua superficial d'origen natural.

   e) Les instal·lacions de captació, situades a prop de torrents i cursos d'aigua no poden limitar la secció de la llera, ni malmetre les comunitats naturals adjacents amb les obres de construcció i manteniment de la captació.

   f) Els camins d'accés a la captació han de seguir, sempre que sigui possible, camins ja existents. En cas de construcció de nous camins s'han de regir per l'establert per l'article 306.8 del present text normatiu.

Article 304. Serveis de subministrament d'aigua, de gas i de sanejament

1. Caldrà que les instal·lacions fixes, necessàries per als sistemes de subministrament, es disposin amb criteris d'integració, sia soterrant-les o amb tractament vegetal, per tal de minimitzar-ne l'impacte visual. Quan aquestes necessitin edificacions complementàries, de vigilància o de regulació, serà necessari un tractament d'integració de l'edificació en el paisatge de l'entorn. Per al tancament exterior de les instal·lacions seran d'aplicació els criteris expressats a l'article 268 d'aquestes normes. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris paisatgístics, d'acord amb les característiques de l'indret.

2. Els elements nodals d'aquestes xarxes, captacions, estacions de tractament d'aigua portable i les estacions depuradores d'aigua residual, atesa la seva magnitud i potencial impacte, es tracten, específicament, a l'article 308 del present text normatiu.

3. L'admissió de noves infraestructures d'abastament d'aigua, de sanejament i de subministrament de gas, o la legalització de les existents, requerirà la tramitació d'un pla especial urbanístic. En l'esmentat document s'haurà d'analitzar la necessitat del traçat i la seva adaptació al terreny, avaluar les alternatives possibles, justificar la de menor impacte, especificar les condicions tècniques menys lesives i els tractaments de restauració de la vegetació.

4. Quan l'estesa de les canonades de transport es faci per camins existents i no comporti cap mena d'afectació de la coberta vegetal, es podrà desenvolupar mitjançant projecte d'urbanització. Les obres de manteniment, conservació i millora de les instal·lacions existents es podran dur a terme mitjançant un projecte d'obres ordinari.

Article 305. Servei de telecomunicació

1. No s'admet la implantació d'instal·lacions de telecomunicació dins l'àmbit del Parc del Montseny, llevat d'aquelles destinades a donar servei a la població del propi Parc o les necessàries per la seva gestió. Només se'n podran instal·lar de noves quan se'n justifiqui, degudament, la utilitat pública i l'absència d'alternatives equivalents en altres indrets del territori situats fora de l'espai natural protegit.

2. Les noves infraestructures de telecomunicació que hagin d'ubicar-se al Parc del Montseny, o la legalització de les existents, requeriran la tramitació d'un pla especial urbanístic. Amb caràcter general, hauran de compartir les torres de suport d'antenes i/o repetidors i camins d'accés i escomeses elèctriques, sempre que sigui tècnicament i econòmicament viable, amb la finalitat de reduir el seu impacte ambiental, d'acord amb el procediment d'utilització compartida establert en la normativa sectorial de telecomunicacions.

3. Les instal·lacions de telefonia mòbil i, en general, les instal·lacions de radiocomunicació, han de ser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades, de manera que s'ajustin a les determinacions del planejament urbanístic i assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació sectorial vigent.

Article 306. Servei de subministrament d'energia elèctrica

1. Es prohibeix a tot l'àmbit del Parc del Montseny la implantació de noves línies de transport i de repartiment d'energia elèctrica d'alta tensió. S'admeten, únicament, les de distribució i abastament directe a edificis i instal·lacions.

2. Les línies de distribució i abastament directe a edificis i instal·lacions, amb l'objectiu de minimitzar el seu impacte sobre el paisatge, s'hauran d'ajustar als criteris de disseny i d'estesa següents:
   a) Aprofitar al màxim la xarxa elèctrica existent.
   b) Intentar, sempre, l'alternativa de subministrament amb línia de baixa tensió a partir del centre de transformació existent més pròxim.
   c) En els subministraments allunyats, més d'1 km, de la xarxa de distribució existent, s'haurà de considerar l'alternativa de sistemes autònoms de producció d'energia, a partir de fons renovables.
   d) Els trams més propers a l'edifici o instal·lació que es consideri, hauran de transcórrer soterrats i, amb caràcter general, els nous projectes hauran d'incorporar el soterrament de la major part possible de la línia.
   e) Es reduiran, al màxim, els trams de mitja tensió, mitjançant la màxima llargada possible dels trams de baixa tensió (de 1.000 a 1.200 m).
   f) Les esteses aèries adoptaran els següents criteris:
      - Hauran de discórrer per àrees forestals arbrades, preferentment de forma contigua a les vies de comunicació o seguint el límit entre bosc i camps de conreu.
      - S'evitarà travessar àrees forestals on predominin les espècies de creixement ràpid.
      - S'evitaran, tant els traçats rectilinis, en el sentit de la màxima pendent, com les esteses per la carena.
      - S'evitaran, tant les esteses per espais oberts (àrees agrícoles i forestals sense arbres), com les de carena a carena, on la línia serà més visible.
      - S'escolliran, preferentment, traçats que discorrin per cotes baixes i subministraments de baix a dalt.
      - Es finalitzarà la línia aèria abans de sortir del bosc.
   g) Les esteses soterrades s'efectuaran, preferentment, de forma contigua a les vies de comunicació.
3. La implantació de noves línies de distribució i abastament directe a edificis i instal·lacions requerirà la tramitació d'un pla especial urbanístic. Haurà de demostrar que l'alternativa proposada no afecta de forma substancial els valors de l'àrea per on discorren, que l'impacte que produeix sobre la vegetació, l'avifauna i el paisatge sigui el menor possible, tant pel que fa referència al propi traçat, com a la seva execució material, i alhora acreditar el compliment de les disposicions derivades de la legislació sectorial vigent.
4. Quan l'estesa del cablatge per a l'abastament directe a edificis i/o instal·lacions, a partir d'una línia elèctrica existent, discorri per camins existents i no comporti cap mena d'afectació de la coberta vegetal, es podrà desenvolupar mitjançant projecte d'urbanització.
5. En tot cas, el disseny d'aquestes noves línies haurà d'incorporar les prescripcions tècniques següents:
   a) Tractament cromàtic dels suports de les línies, per assolir un millor mimetisme amb la vegetació de l'entorn, sense entrar en conflicte amb les regulacions actuals sobre seguretat del trànsit aeri.
   b) Tractament de la vegetació, situada a la projecció vertical de la línia, que respecti l'estrat arbustiu, d'alçada no superior a 1,50 m, i les espècies arbòries que no suposin un perill per a la necessària seguretat de la línia.
   c) Instal·lació i manteniment de les línies elèctriques amb l'adopció de mesures per a la disminució del perill per l'avifauna. Restaran prohibits els dissenys de torre de suport que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.
   d) Incorporació als suports i a les línies dels sistemes d'abalisament, necessaris per garantir el tràfic dels mitjans de transport aeri en cas d'incendi.
   e) Incorporació a les proteccions de línies, tant fusibles com disparadors, dels corresponents mecanismes o enfundats que evitin la caiguda de materials fosos incandescents sobre el sòl.
6. En el cas de les estacions transformadores i d'altres possibles edificacions complementàries, caldrà justificar, degudament, la necessitat d'emplaçament dins l'àmbit del Parc del Montseny, així com la inexistència d'alternatives fora d'aquest àmbit. En aquest cas, es buscaran emplaçaments adequats, tècnicament i paisatgísticament, i la implantació requerirà d'un tractament d'integració de l'edificació en el paisatge de l'entorn.
7. S'haurà de potenciar la màxima racionalització del conjunt de l'estesa elèctrica que travessa el Parc del Montseny, amb la progressiva eliminació dels trams duplicats i/o en desús, a més de l'adequació ambiental de les que romanguin en servei, per tal de reduir el seu impacte negatiu sobre la vegetació, l'ornitofauna i el paisatge. En aquest sentit, seran també d'aplicació les següents determinacions específiques:

a) Els treballs de manteniment i conservació de les instal·lacions existents es duran a terme de forma que es disminueixi el seu impacte negatiu, a partir de la incorporació de les prescripcions tècniques a què es fa referència a l'apartat 5.

b) Atesa la necessitat de llicència municipal i d'autorització per part de l'òrgan gestor del Parc del Montseny, la tala d'arbrat i de vegetació arbustiva en el tractament dels àmbits de protecció de les línies d'alta tensió requerirà l'elaboració d'un projecte tècnic. Aquest projecte haurà d'integrar les *Mesures addicionals per a l'actuació sobre la vegetació situada en la zona d'influència de les línies aèries de conducció elèctrica.*

8. Quan esdevingui necessària l'obertura de camins d'accés als suports per al manteniment de la línia elèctrica, aquests es consideraran de caràcter temporal, la permanència dels quals només es justifica mentre durin els treballs, i caldrà que s'ajustin a les directrius següents:

a) S'ha de seguir el criteri de mínima obertura de nous camins. S'han d'utilitzar els existents sempre que sigui possible, o bé habilitar camins antics re coneixibles abans d'obrir-ne de nous, sempre i quan, això, no suposi un impacte més gran sobre els sòls i la coberta vegetal. Es podran obrir nous camins, només quan la manca d'altres accessos impedeixi dur a terme les tasques de revisió i manteniment de la línia.

b) Els camins tindran una amplada màxima d'1 m, i procuraran seguir un traçat sinuós, adaptat a la morfologia del terreny i minimitzant els efectes negatius sobre el paisatge, sempre que això no impedeixi assolir els objectius tècnics.

c) Es prendran mesures oportunes per evitar l'erosió, especialment en els marges i talussos resultants.

d) Es prendran les mesures oportunes per a la posterior restauració (topogràfica i vegetal) de les vies obertes. Excepte en el cas que coincideixin amb la xarxa viària bàsica definida pel POUM, els camins d'accés als suports de la línia han de ser tancats a la circulació motoritzada general, en el moment que s'acabin les tasques de manteniment.

Article 307. Tractament de residus

1. Amb caràcter general, es prohibeixen els abocadors, els dipòsits controlats, les plantes de tractament de residus i les incineradores, a tot l'àmbit del Parc del Montseny, així com el tractament o eliminació de qualsevol tipus de residu o deixalla.

   Tanmateix, amb l'objectiu d'aprofitar la fracció orgànica dels residus de diferents municipis del Parc del Montseny, i d'acord amb els principis generals de sostenibilitat ambiental, s'admetran les instal·lacions per al *compostatge comunitari* (per a una agrupació de municipis), fins a una capacitat màxima de brossa a reciclar de 300 tones/any. Aquestes instal·lacions requeriran la tramitació d'un pla especial urbanístic.

2. S'entenen exclosos de la prohibició esmentada a l'apartat 1:

a) El compostatge domèstic i l'acumulació, a petita escala, de fems, purins, restes vegetals agrícoles i forestals o altres restes orgàniques, per a ser utilitzades en les activitats agràries, les quals es regulen d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

b) La utilització de runes (conjunt de materials provinents d'una demolició o enderroc) triades i de fangs, procedents de la depuració d'aigües residuals per al rebliment i restauració d'activitats extractives, autoritzades o abandonades.

Article 308. Altres instal·lacions ambientals

Pel que fa a altres instal·lacions ambientals, com deixalleries, estacions de tractament d'aigua potable (ETAP) i estacions depuradores d'aigua residual (EDAR), en cas de ser necessària la implantació dins l'àmbit del Parc del Montseny, atès el seu interès públic, es regiran per les disposicions generals per als sistemes urbanístics.

Article 309. Sistema viari i xarxa viària bàsica del Parc del Montseny. Contingut

Fa referència a la vialitat existent dins l'àmbit del Parc del Montseny en el municipi, que ha estat transcrita als plànols d'ordenació normatius O.04, a escala 1/5.000.

La xarxa viària existent dins l'àmbit del Parc del Montseny, en el terme municipal de Viladrau, l'integren les següents vies:

a) La carretera de la xarxa comarcal, BV-5303/GI-520, de Balenyà a Viladrau.

b) Les carreteres de la xarxa local, la BV-5114/GIV-5201, de Sant Celoni a Viladrau, i la GI-543, d'Arbúcies a Viladrau (pel coll de Revell).

c) La xarxa viària municipal, integrada per les vies i accessos als nuclis de població que no tinguin la consideració de tram urbà o travessera.

d) El conjunt de camins rurals, camins i pistes forestals, camins de bast i ramaders, senders i corriols, inclosos dins l'àmbit territorial del Parc del Montseny.

e) Els camins de serveis o d'accés, de titularitat pública o privada, construïts com a elements auxiliars o complementaris de les activitats específiques de llurs titulars.

Article 310. Xarxa viària bàsica del Parc del Montseny

1. Entre la vialitat existent dins l'àmbit del Parc del Montseny, el POUM selecciona els elements viaris d'ús públic més consolidat i que estructuren millor el territori i d'altres de caràcter estratègic, no necessàriament d'ús públic, que asseguren l'accessibilitat general al Parc i així estableix la seva *xarxa viaria bàsica.*

2. La *xarxa viària bàsica* del Parc del Montseny està formada pels elements de vialitat definits en els plànols d'ordenació normatius O.04, a escala 1/5.000, del POUM. Aquesta infraestructura es subdivideix a efectes normatius en tres subxarxes:

   a) *Xarxa rodada principal*. Constituïda per les *carreteres* de trànsit general que travessen l'àmbit del Parc del Montseny, les finalitats bàsiques de les quals són la circulació general pel territori, la comunicació entre els nuclis de població i la vertebració general del trànsit rodat d'aquest sector geogràfic.

   b) *Xarxa rodada secundària*. Integrada pels *camins d'ús públic* i els *camins estratègics*. Els primers configuren l'estructura bàsica global del Parc del Montseny, i responen als objectius fonamentals de permetre l'accessibilitat general al territori i l'accés directe a edificis i equipaments. Els segons garanteixen el pas dels vehicles de servei per a facilitar les tasques de vigilància i de prevenció i extinció d'incendis forestals, i poden ser de circulació restringida.

   c) *Xarxa de senders senyalitzats*. Està constituïda, bàsicament, pels senders de *Gran recorregut* i *Petit recorregut*, catalogats pels organismes competents, i els itineraris senyalitzats per l'òrgan gestor del Parc del Montseny.

3. La *xarxa viària bàsica* del Parc del Montseny es complementa amb *àrees d'aparcament*, de capacitat variable, situades en indrets estratègics confrontants amb la xarxa rodada principal (en l'àmbit de Parc, a Viladrau, la del Coll de Bordoriol). Està assenyalada amb la simbologia corresponent, en els plànols d'ordenació normatius O.04, a escala 1/5.000.

4. Per garantir un dels objectius del POUM, que tothom pugui tenir accés real al Parc, allà on sigui possible, s'habilitaran senders senyalitzats adequats per a persones amb mobilitat reduïda. En la xarxa de senders senyalitzats, correspon a l'òrgan gestor del Parc del Montseny establir les prioritats en l'adequació d'aquests itineraris en funció de la representativitat i singularitat dels indrets i de les possibilitats d'adequació.

5. Fora d'aquestes xarxes, únicament podran obrir-se nous camins en les circumstàncies i casos previstos a l'article següent.

Article 311. Disposicions generals sobre la xarxa viària

1. No es permesa l'obertura de cap nou camí si no és prevista en el POUM. D'acord amb la legislació vigent, són *camins* les vies i els accessos als nuclis de població que integren la xarxa viària de titularitat municipal, les pistes forestals i els camins rurals. Els vials de propietat privada tenen, sempre, la consideració de camí.

   S'exceptuen d'aquesta norma els camins principals i de desembosc vinculats a la gestió forestal, inclosos en els respectius instruments d'ordenació forestal, o bé en el projecte marc al que fa referència l'article 281.1. Els esmentats camins es regulen específicament a l'article 281 del present text normatiu. També s'exceptuen d'aquesta norma els camins de caràcter temporal necessaris per al manteniment de línies elèctriques o d'altres infraestructures de serveis tècnics que, en qualsevol cas, s'hauran d'adequar a les directrius expressades a l'article 306.8 del present text normatiu.

2. Les noves infraestructures d'accessibilitat que hagin d'implantar-se, necessàriament, dins l'àmbit del Parc del Montseny, requeriran la formulació i tramitació d'un pla especial urbanístic, sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial vigent. El planejament especial que tingui aquest objectiu haurà de justificar l'interès general

de la proposta i la necessitat d'implantar-se dins l'àmbit del Parc i, alhora, ser coherent amb els objectius i el conjunt de determinacions del POUM.

L'esmentat planejament especial haurà d'incorporar un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposada, així com el corresponent *Estudi d'impacte i integració paisatgística,* d'acord amb el que estableix l'article 253 d'aquest text normatiu.

Les noves infraestructures d'accessibilitat hauran de tenir en consideració els criteris de disseny següents:

a) Adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens.

b) Adoptaran mesures per a la protecció del sòl, la minimització de l'erosió i l'estabilitat dels marges i talussos, coherents amb la naturalesa geològica del substrat.

c) Evitaran interferir els connectors hidrogràfics i biològics.

Tot això sens perjudici dels criteris de protecció de la connectivitat ecològica que estableix l'article 251.2 d'aquesta normativa. Els projectes que emparin aquestes infraestructures hauran de preveure, tècnicament i pressupostàriament, la restauració dels sistemes naturals afectats.

3. L'arranjament de vials existents que no formin part de la *xarxa viària bàsica* del Parc del Montseny, i que no puguin ser substituïts per d'altres en bon estat, es podrà desenvolupar mitjançant projectes d'obra ordinària, els quals hauran de justificar la conveniència i necessitat de l'arranjament.

4. D'acord amb la legislació sectorial vigent, els camins de més de 5 m d'amplada, i en tot cas sempre que el terreny sobrepassi el 40 % de pendent transversal, s'han de sotmetre al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental. Queden exempts d'aquest tràmit els camins que estiguin inclosos en instruments d'ordenació forestal vigents, així com aquells altres que estiguin inclosos en plans de prevenció d'incendis forestals o perímetres de protecció prioritària, que hagin estat aprovats per l'administració competent, amb l'informe previ de l'òrgan gestor del Parc. També resten exclosos els camins de desembosc de caràcter temporal quan l'autorització per a la seva obertura comporti garanties per a la restauració de les àrees afectades, una vegada hagi finalitzat la seva utilització.

5. L'obertura, la pavimentació i les modificacions que impliquin canvis del traçat, del pendent o del ferm, de camins i pistes de la xarxa viària existent dins l'àmbit del Parc del Montseny, són actuacions sotmeses a llicència urbanística.

Article 312. Titularitat i ús de la xarxa viària bàsica del Parc del Montseny

1. La titularitat i l'ús de les vies qualificades com a xarxa rodada principal són públics.

2. La titularitat del sòl destinat a xarxa rodada secundària i a xarxa de senders senyalitzats podrà ser pública o privada, d'acord amb la seva condició abans de l'aprovació definitiva del POUM. Això, no obstant, l'òrgan gestor del Parc del Montseny podrà establir mecanismes adients, d'acord amb la legislació vigent, per aconseguir la seva titularitat pública en cas que sigui necessari per al bon funcionament de la xarxa viària bàsica del Parc. L'aprovació del POUM implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns immobles i els drets afectats compresos en aquestes xarxes, als efectes de la seva expropiació, d'acord amb el marc legislatiu vigent.

   Tanmateix, els camins de la xarxa rodada secundària i la xarxa de senders senyalitzats podran mantenir la titularitat privada quan es garanteixi el seu ús i pas públics.

3. En el cas de camins que no siguin d'ús públic, l'òrgan gestor del Parc del Montseny establirà els acords oportuns amb els seus propietaris, per tal de garantir la circulació de vehicles motoritzats pels serveis de vigilància ordinària i en els supòsits d'emergència.

Article 313. Règim general de la xarxa viaria

1. Les actuacions a la xarxa rodada principal es regulen per les determinacions normatives i legals en matèria de carreteres, vigents amb caràcter general, i per les determinacions contingudes en aquestes normes.

2. La xarxa rodada secundària i el seu ús es regulen per la legislació sectorial vigent d'aplicació en aquesta matèria i per les determinacions de d'aquestes normes.

   Els *camins d'ús públic* d'aquesta xarxa podran romandre tancats temporalment a la circulació rodada per indicació de l'òrgan gestor del Parc del Montseny, prèvia conformitat de l'Ajuntament, quan així ho aconselli la millor gestió del Parc.

Els *camins estratègics* poden ser de circulació restringida i, en conseqüència, poden romandre tancats al trànsit de vehicles motoritzats. Quan es doni aquest supòsit hauran de disposar –en lloc ben visible— de la senyalització indicativa corresponent. En qualsevol cas, hauran de permetre el pas dels veïns i dels propietaris de les finques a les quals el camí dóna accés. El POUM és l'instrument legitimador del control d'accés d'aquests camins.

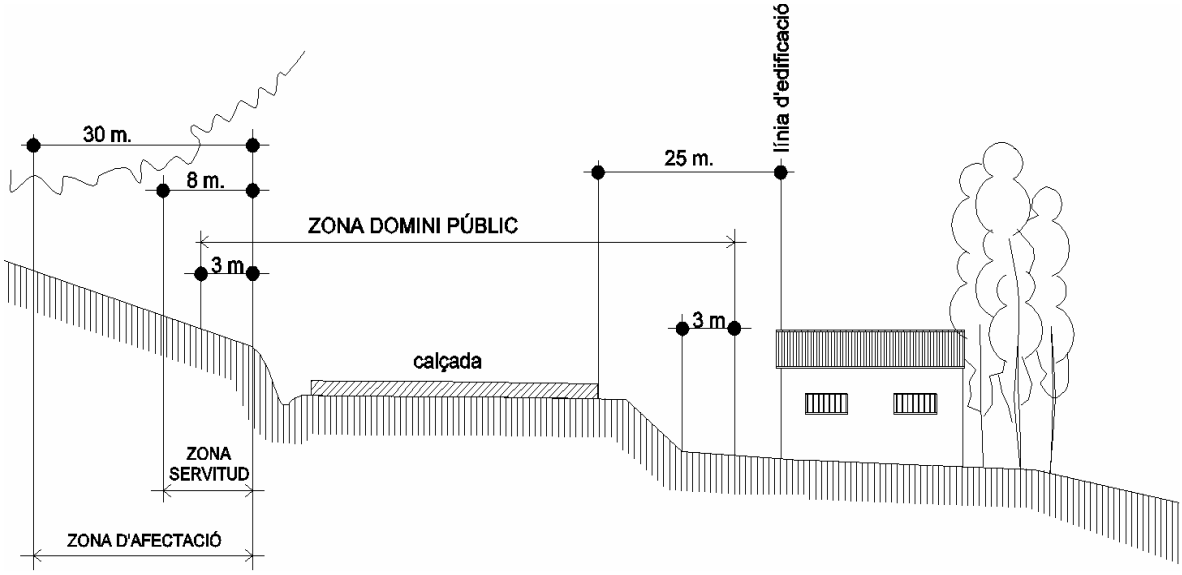
3. Correspon a l'òrgan gestor del Parc del Montseny el manteniment de la xarxa de senders senyalitzats que en promourà la seva conservació i difusió.

Article 314. Intervencions a la xarxa rodada principal

1. Amb caràcter general, qualsevol tipus d'actuació (plantació o tala d'arbres, línies aèries, conduccions subterrànies, encreuaments, tanques, instal·lacions confrontants, etc.) en la xarxa rodada principal es regirà per les condicions particulars que estableix l'article 104 del *Decret 293/2003, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres*.

2. Amb caràcter general, qualsevol projecte tècnic d'intervenció a la xarxa rodada principal haurà de minimitzar el seu impacte sobre la fauna mitjançant solucions constructives que facilitin la permeabilitat per als animals, sens perjudici del que s'estableix per a les infraestructures d'accessibilitat a l'article 311.2 del present text normatiu.

Article 315. Zones de servitud de la xarxa rodada principal



Article 316. Domini públic viari i franges de protecció

1. La *zona de domini públic* comprèn els terrenys ocupats per a la carretera i els seus elements funcionals i una franja de terreny a cada costat de la via, amidada des de l'aresta exterior de l'explanació, de 3 m d'amplada en les carreteres de la xarxa rodada principal.

   Als efectes d'aplicació d'aquest article s'entén per *element funcional d'una carretera*, tota zona permanentment afectada a la conservació de la carretera o a l'explotació del servei públic viari, com les destinades a descans, estacionament, serveis de control del trànsit, instal·lacions per a l'explotació de la via, auxili i atenció mèdica d'urgència, parades de transport col·lectiu i altres finalitats auxiliars de la via.

2. La *zona de servitud* de les vies de la xarxa rodada principal esta constituïda per sengles franges de terreny, una a cada costat de la via, de 8 m d'amplada.

3. La *zona d'afectació* d'aquestes vies estarà formada per dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, de 30 m d'amplada. Ambdues zones s'amidaran des de l'aresta exterior de l'explanació.

4. La *línia d'edificació*, a banda i banda de la carretera de la xarxa rodada principal, es situa a 25 m de la l'*aresta exterior de la calçada*. D'acord amb la legislació sectorial vigent, en la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.

   Als efectes d'aplicació d'aquest article, s'entén per *aresta exterior de la calçada* l'extrem exterior de la part de la carretera destinada a la circulació de vehicles en general.

5. D'acord amb el *Reglament general de carreteres*, les àrees d'aparcament són autoritzables fora de la zona de servitud de les vies de la xarxa rodada principal.

6. Excepcionalment, dins la zona de domini públic i a partir de l'aresta exterior de l'explanació, en el límit de la àrea de pastura, es pot autoritzar la instal·lació d'uns fils metàl·lics totalment diàfans a fi d'impedir el pas del bestiar cap a la carretera.

Article 317. Intervencions a la xarxa rodada secundària

1. Als efectes d'aplicació d'aquesta normativa, l'*àmbit de protecció* de la xarxa rodada secundària comprèn els terrenys ocupats pel camí i una franja de terreny a cada costat del mateix d'1,50 m d'amplada, amidats des de l'aresta exterior de l'explanació.

2. En els elements existents de la xarxa rodada secundària del Parc del Montseny, només s'admetran petites modificacions de traçat aconsellades per una millora adaptació topogràfica, la millora de les condicions de la circulació o per una reducció de l'eventual impacte que es pugui produir en el seu entorn immediat.

3. La millor adaptació a la topografia existent i la reducció dels impactes que puguin produir-se a l'entorn immediat seran criteris que operaran com a bàsics per a les vies de nova construcció o per a la reparació de les existents, preservant sempre les exigències raonables que imposa la circulació per les mateixes.

4. L'obertura de nous camins de la xarxa rodada secundaria, així com qualsevol modificació dels existents, haurà d'ajustar-se a les prescripcions tècniques establertes a l'article 281.2 d'aquesta normativa, sens perjudici del que estableix el seu article 311.

5. Les pistes i camins d'aquesta xarxa podran ser pavimentats quan les condicions de circulació o l'erosió de la calçada així ho aconsellin.

Article 318. Intervencions a la xarxa de senders

1. Fora de les tasques de manteniment dels senders senyalitzats, només seran admissibles les senyalitzacions de caràcter eventual.

Article 319. Desenvolupament de la xarxa viària bàsica del Parc del Montseny

1. El desenvolupament de les xarxes rodades, principal i secundària, assenyalada als plànols d'ordenació es podrà fer mitjançant projectes d'urbanització, si aquests respecten el sentit general del traçat (origen–destí, directrius de la traça). S'admetran petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni natural, cultural ...), de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos, etc.

2. Si la vialitat rodada que es planteja desenvolupar no està recollida als plànols d'ordenació del POUM, es requerirà tràmit de modificació del pla, on es defineixi el sentit, traçat i característiques d'aquest nou vial amb justificació de les raons ineludibles que plantegen el seu desenvolupament i la seva coherència amb els objectius i determinacions del planejament general.

3. Els senders senyalitzats per a vianants previstos al POUM, i així com els de realització *"ex novo"* requeriran la formulació d'un projecte d'urbanització. Quan es tracti de traçats no definits al POUM, el projecte haurà de definir el seu sentit i justificar la necessitat de la seva execució, que caldrà, per altre part, que s'adeqüi al caràcter de les zones per on discorre el sender i tingui cura de la seva integració paisatgística.

Article 320. Senyalització

1. Els senyals informatius de la xarxa viària bàsica del Parc del Montseny i de llurs elements funcionals s'han d'ajustar als criteris gràfics de disseny, lingüístics i de localització que estableixi l'òrgan gestor del Parc, sens perjudici del que estableixi la normativa general que sigui aplicable.

2. S'admet la instal·lació a la xarxa viària del Parc del Montseny dels rètols de caràcter informatiu que es considerin necessaris per al correcte desenvolupament de les activitats admeses dins l'àmbit del Parc.

   Als efectes d'aplicació d'aquest article s'entén com a *rètol informatiu*, aquell que té per finalitat informar d'un servei o indret de possible utilitat per a les persones usuàries de la via. Són rètols informatius:

- Els senyals de servei *essencials*.
- Els que assenyalin indrets, centres o activitats d'interès turístic o cultural.
- Els senyals interpretatius.
- Els que siguin exigits per la normativa sectorial.

Als efectes d'aplicació d'aquest article s'entén per *essencials,* els senyals que informen sobre l'existència de serveis d'assistència sanitària, àrees de d'aparcament, d'estacionament, de descans i gasolineres, així com sobre l'existència d'hotels, restaurants i informació turística. La resta de senyals de servei tenen el caràcter de no essencials i s'han d'emprar de forma restrictiva, prèvia justificació de la seva conveniència.

3. És expressament prohibit pintar rètols o indicacions sobre elements del patrimoni natural i construït (roques, arbres, construccions, etc.).
4. No s'admet cap tipus de publicitat dins de l'àmbit del Parc del Montseny.

Subsecció VII. Àrees de tractament específic del Parc del Montseny

Article 321. Definició i classificació de les àrees de tractament específic

1. Amb independència de la zonificació que el POUM estableix dins l'àmbit territorial de Parc del Montseny, també defineix unes àrees 'singulars' en les quals es preveu una superior utilització, ja sigui des del punt de vista quantitatiu (es a dir s'hi pot concentrar un elevat nombre d'usuaris) o qualitatiu (s'hi desenvolupen activitats singulars, diferents de la resta del Parc, de caràcter molt divers en funció de la localització) que anomena àrees de tractament específic.

   Per tal de fer compatibles una elevada freqüentació i/o artificialització amb la preservació dels valors naturals, ecològics i paisatgístics d'aquests paratges singulars, serà necessària una intervenció "d'acomodació" més elevada que a la resta del Parc. D'això se'n deriva que aquestes àrees singulars requeriran un tractament específic amb la finalitat d'organitzar i configurar l'espai en funció del tipus d'activitat que es plantegi desenvolupar, de la intensitat d'utilització o del grau d'artificialització que les afecti i del valor natural de les zones on es localitzin. En aquest sentit s'estableixen diferents nivells d'intervenció.

2. Dins de les àrees de tractament específic, a la part del Parc del Montseny que es troba en el terme municipal de Viladrau, s'estableix una categoria, de les dues previstes pel conjunt del Parc, que es distingeixen bàsicament pel nivell d'intervenció que comporta:

   - Àrea de tractament paisatgístic (clau ATP).

     Es defineix sobre peces de territori que, per ser fàcilment accessibles amb cotxe des de la xarxa viària bàsica i per la seva localització dins del Parc, a prop de punts culminants, inici d'itineraris excursionistes o destinacions en si mateixes per les activitats que acullen, constitueixen paratges amb ús de lleure intensiu i que requereixen un tractament funcional i paisatgístic integrat amb la finalitat d'acomodar i mitigar els efectes de la freqüentació que suporten.

     També es consideren com àrees de tractament paisatgístic alguns mosaics d'edificació aïllada i restes d'antigues urbanitzacions. Per acollir-los correctament dins del Parc del Montseny cal adequar-los des del punt de vista funcional i paisatgístic, fent-los congruents amb l'entorn.

3. Les àrees de tractament específic corresponents a la part del Parc del Montseny inclosa en el terme municipal de Viladrau són les situades al Coll de Bordoriol i Sant Marçal, i queden definides amb les claus corresponents en els plànols d'ordenació normatius O.04, a escala 1/5.000.

Article 322. Regulació de les àrees de tractament específic

A les *àrees de tractament específic* seran d'aplicació íntegra totes les disposicions recollides a les Subseccions de la I a la VI, del TÍTOL TERCER, Capítol V, Secció II d'aquestes normes, sempre i quan no siguin contradictòries o incompatibles amb les del present capítol.

Això no obstant, en funció de la zona on s'inscriguin les àrees de tractament específic, caldrà donar també compliment a les determinacions dels articles 234 i 235 que els siguin d'aplicació.

Article 323. Caracterització de les àrees de tractament específic

1. La definició de les característiques i del sentit general de cadascuna de les àrees de tractament específic s'estableix de forma detallada a la Memòria d'ordenació del POUM. La descripció de les propostes que s'hi fan és de caràcter indicatiu sobre allò que pot desenvolupar-se.
2. A les àrees de tractament paisatgístic, segons la finalitat definida a la Memòria i d'acord amb la seva morfologia i zonificació, es permet la restauració paisatgística i l'arranjament del paratge amb l'objectiu d'adequar-lo a l'ús públic com a àrea d'esbarjo o de pic-nic a l'aire lliure, com a mirador o com àrea d'aparcament. Per a l'arranjament del paratge d'acord amb la funció concreta que li assigna el POUM, s'admet la construcció de fonts i de petites edificacions auxiliars, com punts d'informació, aixoplucs o elements d'observació de fauna, el condicionament i equipament d'itineraris i la instal·lació de mobiliari i de senyalització informativa.

Article 324. Desenvolupament de les àrees de tractament específic

1. El desenvolupament de les *àrees de tractament específic* es podrà fer mitjançant:
   a) Projectes d'obra ordinària, quan es tracti d'obres de condicionament d'itineraris, de miradors, de petits indrets, de fonts, de replans d'estada, etc.
   b) Projectes d'urbanització, quan les *àrees de tractament paisatgístic* s'abordin globalment i coincideixin amb els criteris i l'àmbit definits a la memòria i els plànols d'ordenació respectivament.
2. Les *àrees de tractament específic* que es desenvolupin d'acord amb els supòsits descrits en l'apartat b) del paràgraf anterior, requeriran l'elaboració i presentació d'un *Estudi d'impacte i integració paisatgística* en concordança amb el que estableix l'article 253 d'aquestes normes.
3. El desenvolupament de les *àrees de tractament específic* requerirà l'informe preceptiu de l'òrgan gestor del Parc del Montseny previ al tràmit que li correspongui d'acord amb el marc legislatiu vigent.

TÍTOL QUART. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

CAPÍTOL I. INSTRUMENTS DE PROTECCIÓ

Article 325. Catàlegs

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Viladrau, en compliment de l'article 59 de la Llei d'urbanisme, incorpora el catàlegs com a documents que en formen part, per, tal com estableix l'article 71 de l'esmentada Llei, aconseguir l'efectivitat de les mesures de protecció d'edificis, conjunts urbanístics, elements construïts i elements naturals que per raons culturals, ambientals, paisatgístiques, històriques o socials, hagin de ser preservats, conservats i, si escau, habilitats per a un nou cicle de vida.

El POUM, d'acord amb els art. 50, 59 i 71 de la Llei d'urbanisme i amb els art. 55,75 i 95 del Reglament de la llei d'urbanisme, incorpora:

Per a la protecció de béns:

- El Catàleg de béns arquitectònics i culturals.
- El Catàleg de béns naturals.

Per a la preservació o recuperació del patrimoni rural construït, del seu paisatge i de la estructura econòmica i social en l'ús del sòl no urbanitzable:

- El Catàleg de masies i cases rurals.

Aquests catàlegs constitueixen els següents documents del POUM:

- DOCUMENT 12. CATÀLEGS DE BÉNS A PROTEGIR
- DOCUMENT 13. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

Article 326. Disposicions normatives

1. Les disposicions normatives de caràcter general es contenen en el capítol següents d'aquestes normes urbanístiques.
2. Les disposicions normatives específiques de cada element es contenen en les respectives fitxes que integren els catàlegs. En aquest sentit les fitxes dels catàlegs, en allò que contenen de caràcter normatiu son vinculants i d'obligat compliment i s'han de considerar una extensió de les normes urbanístiques del POUM.

CAPÍTOL II. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Article 327. Disposicions generals

1. La catalogació d'un element comprès dins un entorn paisatgístic, construcció o edificació, implica l'afectació global d'aquest entorn, i per la seva alteració o transformació substancial, d'acord amb els valors concrets que el catàleg protegeixi, s'haurà d'obtenir la preceptiva llicència o, en qualsevol cas, l'autorització de l'Administració competent.
2. En cas que d'acord amb el què preveu la legislació sectorial s'estableixin nivells de protecció sobre béns ubicats al terme municipal de Viladrau, serà d'aplicació el règim que aquesta fixi, podent-se adaptar el catàleg de béns protegits en qualsevol moment, mitjançant l'oportuna modificació o bé mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic.
3. Si, d'acord amb l'apartat anterior, s'establissin sobre un mateix bé distintes proteccions provinents de la legislació sectorial i de la que estableixi el Catàleg a que es refereix el present article, serà d'aplicació la més restrictiva.

Article 328. Intervencions previstes en els elements del catàleg de béns a protegir

Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació, independent del corresponent projecte tècnic:

- Aixecament planimètric complert de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els composin, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
- Reportatge fotogràfic detallat i complert sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la composen, tant de la formalització exterior com dels espais interiors.

Article 329. Categories de protecció

S'estableixen les següents categories de protecció:

Categoria 1 - Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN)

Són els béns immobles més rellevants del patrimoni cultural català, inclosos en el Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional del Departament de Cultura.

Gaudeixen d'aquesta protecció:

- Els béns més rellevants del patrimoni cultural català, declarats per la Generalitat segons el procediment que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, de patrimoni cultural català.
- Castells i fortificacions, Decret 22 d'abril de 1949, recollit a la disposició addicional Primera, apartat 2 de la Llei 9/1993, de patrimoni cultural català.

Dins el present Catàleg de béns a protegir, s'identifiquen les següents classificacions dins els BCIN:

- MH – Monument històric, entès com a construcció o altra obra material produïda per l'activitat humana que configura una unitat singular.
- ZA – Zona arqueològica, com a lloc on hi ha restes de la intervenció humana que solament és susceptible d'ésser estudiat en profunditat amb la metodologia arqueològica, tant si es troba en la superfície com si es troba en el subsòl o sota les aigües. En el cas de BCIN-MH, que tinguin en el subsòl restes que solament siguin susceptibles d'ésser estudiades arqueològicament, tindran també la condició de zona arqueològica.

La Direcció General del Patrimoni Cultural és l'òrgan encarregat de la tramitació i seguiment de la seva conservació, investigació i difusió.

Categoria 2 – Béns Culturals d'Interès Local (BCIL)

Són els béns immobles integrants del patrimoni cultural que, tot i la seva significació i importància, no compleixin les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional, però que cal preservar i mantenir com a identificadors del municipi. Estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català del Departament de Cultura.

Els elements BCIL que contenen la identificació ZA (zona arqueològica) són catalogats així per la possibilitat de l'existència de restes de la intervenció humana que solament és susceptible d'ésser estudiat en profunditat amb la metodologia arqueològica, tant si es troba en la superfície com si es troba en el subsòl o sota les aigües.

Per a la declaració dels BCIL caldrà que el Consell Comarcal inicïi la tramitació de la declaració en bloc amb el corresponent informe justificatiu d'un tècnic qualificat i es procedeixi a donar audiència als interessats, atès que d'acord amb l'article 17 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni Cultural català, la declaració d'un bé com a BCIL en els municipis de menys de 5.000 habitants, com és el cas de Viladrau, correspon al Consell Comarcal i no al Ple de l'Ajuntament.

Categoria 3 – Espais de protecció arqueològica (EPA)

Es consideren Espais de protecció arqueològica, i són objecte de catalogació, els jaciments que no han estat declarats BCIN, on per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis, es presumeix de l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques.

Categoria 4 – Béns amb protecció urbanística (BPU)

Són aquells béns immobles (elements, conjunts, indrets, etc.), no declarats ni incoats BCIN o BCIL, els valors dels quals identifiquen a l'arquitectura tradicional del lloc i/o el paisatge del municipi, que el pla vol protegir pels seus valors d'interès cultural.

Els elements BPU que contenen la identificació AEA (àrea d'expectativa arqueològica) són catalogats així per la possibilitat de l'existència de restes de la intervenció humana que solament és susceptible d'ésser estudiat en profunditat amb la metodologia arqueològica, tant si es troba en la superfície com si es troba en el subsòl o sota les aigües.

Categoria 5 – Entorns de protecció

L'adequada protecció d'un bé pot requerir la delimitació i regulació d'un àmbit de protecció al seu entorn, l'alteració del qual podria afectar i desmerèixer els valors del bé catalogat, trencant la seva harmonia amb l'entorn natural i/o la identitat en el paisatge urbà on s'emplaça. L'entorn delimitat, que pot incloure el subsòl, és constituït per l'espai, sigui edificat o no, que dóna suport ambiental al bé catalogat. Qualsevol variació en la regulació urbanística de l'entorn pot incidir directament o indirecta en els valors protegits del bé limitant-ne la contemplació o l'estudi.

Amb caràcter general, els BCIL i els BCIN donaran adequat compliment, quan s'escaigui, al que s'estableix als articles 34 (autorització d'obres – BCIN), 35 (criteris d'intervenció – BCIN) i 36 (autorització de canvis d'ús – BCIN), de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. Alhora, es donarà compliment als articles 21 i 25 en relació a la conservació, preservació i manteniment dels monuments.

Article 330. Nivells de protecció del catàleg de béns a protegir

Per a la protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic, paleontològic i natural de Viladrau, es defineixen els següents nivells de protecció:

Nivell de protecció 1: INTEGRAL

Nivell de protecció total, aplicable a aquells béns que s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte de les seves característiques específiques, i dels elements o parts que els composen. Sols es permetran actuacions de restauració i consolidació que no malmetin, perjudiquin o desvirtuïn el bé. De vegades s'haurà d'intervenir per garantir el manteniment del bé.

Tots els BCIN, així com tots els jaciments arqueològics i paleontològics, siguin BCIN o no, així com els EPA, tenen un nivell de protecció integral, d'acord amb allò establert per la llei 9/1993, de 30 de setembre..

També es pot establir un nivell de protecció integral a BCIL o BPU que, atenent als seus valors arquitectònics, escultòrics o històrics, formen un tot indivisible.

Nivell de protecció 2: CONSERVACIÓ

Nivell de protecció per als elements o conjunts lliures de modificacions substancials que els desfigurin, els quals cal preservar i revalorar globalment.

En termes generals són permeses les actuacions encaminades a la seva conservació i posta en valor i a la recuperació d'aquells aspectes que s'hagin vist alterats.

L'atribució d'una protecció amb nivell de conservació pot suposar restriccions d'ús.

En el cas del patrimoni arquitectònic, aquest nivell de protecció afecta aquells edificis o elements de singular valor, BCIL o BPU, bé perquè conserven la seva fesomia original, bé perquè, tot conservant-la en els aspectes bàsics, han perdut la coherència unitària genuïna a causa d'intervencions sobre la construcció original, d'un procés de degradació o d'un canvi d'ús.

En aquests edificis i elements, les actuacions permeses seran les de restauració dels seus valors primitius mitjançant projectes unitaris de reforma i/o restauració. El grau de protecció, en el cas dels edificis, afectarà la composició i elements constitutius de façanes principals i secundàries visibles des del carrer, volums generals –és a dir, límits exteriors dels edificis, cobertes, i aquells espais interiors que, en cada cas particular, tinguin un valor espacial i artístic, com ara vestíbuls, escales, sales nobles, torres, etc..

Aquest nivell de protecció implica també la conservació in situ dels elements d'interès que es troben en els edificis, com poden ser arcs, llindes, elements escultòrics, paviments, vidrieres, elements ceràmics, peces d'ofici, pintures murals exteriors o interiors, etc.

Nivell de protecció 3: PARCIAL

Nivell de protecció per als béns on interessa preservar i re-valoritzar algun dels seus elements. Són permeses obres sempre i quan no es perdin els valors dels elements que van originar la protecció. Aquesta protecció és aplicable a BCIL i BPU, els valors dels quals resideixen principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana, i en la disposició dels elements comuns (vestíbuls i caixes d'escala), que serien les parts protegides; la resta de l'edifici podrà ser afectat per actuacions de rehabilitació, sempre que mantinguin o revalorin els esmentats elements comuns.

En el cas del patrimoni arqueològic i paleontològic el nivell de protecció parcial es pot aplicar als jaciments, ja siguin BCIL o BPU, i a les AEA (àrees d'expectativa arqueològica (espais urbans, rurals o naturals que són susceptibles de contenir en el subsòl elements o jaciments d'interès arqueològic)). Per a les AEA el nivell de protecció parcial es tracta d'una protecció transitòria, ja que una vegada descobertes s'haurà de valorar si requereix protecció, així com el nivell d'aquesta. Qualsevol intervenció en aquestes AEA, incloent-hi el subsòl d'elements immobles, ha d'anar precedida d'exploracions i dels pertinents informes arqueològics que justifiquin l'oportunitat de l'obra projectada. Als jaciments arqueològics les intervencions tenen per finalitat descobrir, documentar o investigar restes.

Nivell de protecció 4: PROTECCIÓ AMBIENTAL

Nivell de protecció per a béns i/o conjunts, el valor dels quals resideix principalment en la configuració del paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental.

Quant als béns arquitectònics, aquest nivell protegeix els béns o conjunts BCIL i BPU, els valors dels quals es troben fonamentalment a les façanes, per formar part d'un context d'edificacions d'una mateixa tipologia que defineix un determinat ambient o paisatge urbà o rural.

En aquest cas, independentment de l'obra a realitzar, fins i tot la substitució total o parcial de l'edificació, caldrà una adequació ambiental, mantenir els trets tipològics de les façanes, línies de coronament, així com parcel·lació en el nou projecte.

Quant als Béns naturals i ambientals-paisatgístic, aquest nivell protegeix àrees, entorns i elements puntuals, que tinguin valor ecològic i mediambiental (ex.: boscos, miradors, cingleres, abrics, jardins històrics, fonts naturals, arbres monumentals).

Nivell de protecció 5: DOCUMENTAL

Nivell de protecció que permet les intervencions de conservació, restauració, reforma o rehabilitació, ampliació i, fins i tot, enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimetria i fotogràfica) per tal de garantir la permanència de la seva memòria històrica. Aquest nivell de protecció només és aplicable a aquells BPU, on per motius d'interès públic, no sigui possible la seva conservació.

Article 331. Normes generals en relació als béns immobles

1. Els propietaris de les finques i/o edificacions incloses en qualsevol dels catàlegs i, per tant, mereixedores de protecció, estan obligats a conservar-los en bon estat de seguretat, salubritat i aspecte.
2. L'Ajuntament podrà ordenar d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a la conservació de les bones condicions de seguretat, salubritat i aspecte de les edificacions, jardins i terrenys, quan els seus propietaris no tinguin cura d'aquesta conservació.
3. Els propietaris d'immoble en el qual hi hagin elements incorporats a la construcció que mereixin ésser protegits, no podran canviar-los de lloc ni realitzar-hi reparacions o reformes sense l'autorització de l'ajuntament, que serà el responsable de la seva vigilància i conservació.
4. Quan en el decurs d'una obra de reforma, conservació o construcció, apareguin elements d'interès històric o arqueològic, el propietari queda obligat a comunicar-ho immediatament a l'ajuntament per tal que pugui estudiar-ne la troballa i si cal dictar-ne amb caràcter preventiu la suspensió de la llicència.
5. Els propietaris inclosos dintre dels conjunts protegits resten obligats, prèviament a qualsevol actuació que hi vulguin efectuar, a la sol·licitud d'un informe a l'Ajuntament, en la qual es determinarà per a cada actuació els elements que cal preservar i protegir.
6. Tota ampliació en masies i cases rurals preexistents en sòl no urbanitzable es portarà a terme, en la mesura del possible, en terrenys amb pendent no superior al 20%, de conformitat amb la directriu de preservació de la urbanització amb pendent elevada. Així mateix, en les que es troben properes a hàbitats d'interès comunitari, caldrà garantir la seva preservació evitant l'ocupació temporal durant qualsevol obra que es realitzi i, un cop executats els treballs, restaurant el sòl que hagi pogut veure's alterat, mantenint ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lacions innecessàries.

Article 332. Regulació de les obres en edificis o elements inclosos en el catàleg

1. La legislació vigent sobre el patrimoni és:
   - Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
   - Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
2. De forma específica l'actuació sobre els béns contemplats en el Catàleg i assenyalats en les fitxes annexes, ja tinguin la qualificació de BCIN (bé cultural d'interès nacional) i BCIL (bé cultural d'interès local), s'ajustaran al que es fixa en la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català.
3. Per treure la protecció total o parcial d'un BCIL, s'ha de procedir a la seva descatalogació, segons l'article 17 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català.

Article 333. Òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits

L'òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits és el següent:

- Béns culturals d'interès nacional (BCIN).- Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
- Béns culturals d'interès local (BCIL).- Ajuntament de Viladrau.

Correspon a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de béns culturals d'interès local, d'acord amb l'article 17.4 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català. La Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central pot emetre els informes i atendre les consultes que l'ajuntament els formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, en virtut del que estableix l'art. 2.1.k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.

- Béns de protecció urbanística (BPU).- Ajuntament de Viladrau.
- Patrimoni arqueològic: Jaciments arqueològics i/o àrees d'expectativa arqueològica, l'òrgan competent per autoritzacions d'intervenció arqueològiques és la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Pel que fa a les llicències d'obres ho és l'Ajuntament de Viladrau, un cop realitzades les intervencions arqueològiques preventives d'acord amb allò que determina el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic aprovat pel Decret 78/2002. Si el jaciment arqueològic té la categoria de BCIN o BCIL, s'apliquen així mateix els criteris indicats per les esmentades categories.

TÍTOL CINQUÈ. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA: FORA D'ORDENACIÓ.

1. Quan les construccions, instal·lacions, o usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Així mateix, resten qualificats en situació de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable i les implantades il·legalment en sòl urbà i urbanitzable, que s'hagin executat amb posterioritat a la entrada en vigor de les Normes Subsidiàries de Planejament antecedents, i no siguin legalitzables.
3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, ni augment de volum, o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones i la conservació de l'immoble.
4. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 de la Llei d'urbanisme i l'article 61 del seu Reglament.
5. Els usos preexistents i legalitzats, abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, s'hauran d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes per a cada zona d'aquest pla.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA: VOLUMS DISCONFORMES

1. Quan les edificacions existents no s'ajustin a les determinacions del planejament, i no hagin de donar lloc a expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideraran en situació de volum disconforme. Igualment, les construccions afectades parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, i que no estiguin incloses en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplicarà el règim que estableix l'article 119.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
2. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixen per a cada zona.

   Les obres de gran rehabilitació autoritzables queden limitades pels següents graus de disconformitat, amb les condicions bàsiques d'ordenació:

   a) Ocupació: no sobrepassar en més d'un 20 %.
   b) Profunditat edificable: no sobrepassar en més de 5 m.
   c) Alçada màxima: no superar en més de 3 m.
   d) Edificabilitat màxima: no superar en més d'un 10 %.
   e) Separació a veïns: ± 1 m.

   Els usos preexistents i legalitzats, abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, s'hauran d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes per a cada zona d'aquest pla.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA: PARCEL·LACIONS ANTERIORS AL PRESENT POUM.

Les parcel·les existents, anteriors a l'aprovació inicial del POUM, situades en sòl urbà, que constin segregades o dividides en document públic, amb compliment de l'ordenament jurídic vigent al temps de la seva realització, no estaran subjectes a les condicions de parcel·la i façana mínima per a ser edificables, que estableix la present normativa urbanística.

No obstant l'anterior, les operacions de segregació o divisió que es duguin a terme amb posterioritat a l'aprovació inicial del present POUM hauran de complir inexcusablement els expressats paràmetres.

Viladrau, abril del 2018

JOAQUIN OBON DOSDAD / num:10968-1

Firmado digitalmente por JOAQUIN OBON DOSDAD / num:10968-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=OBON DOSDAD, givenName=JOAQUIN, serialNumber=38388322B, cn=JOAQUIN OBON DOSDAD / num:10968-1, email=obondosdad@coac.net
Fecha: 2018.05.04 11:17:06 +02'00'

MIQUEL ORRIOLS MAS

Firmado digitalmente por MIQUEL ORRIOLS MAS
Fecha: 2018.05.03 22:37:18 +02'00'

NOMBRE PUIGDOMENECH CANTO CARLES - NIF 46122907H

Firmado digitalmente por NOMBRE PUIGDOMENECH CANTO CARLES - NIF 46122907H
Fecha: 2018.05.04 10:37:04 +02'00'

ANNEX I. FITXES DELS POLÍGONS I SECTORS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

1. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

- PAU-1 "Prat de l'Orella"
- PAU-2 "Carrer de Girona"
- PAU-3 "Antic camí de les Índies"
- PAU-4 "Carrer del Pirineu"
- PAU-5 "Passeig de les Farigoles"
- PAU-6 "Font dels Castanyers"
- PAU-7 "Passeig dels Castanyers – Carrer Pomaret"
- PAU-8 "Pla de la Sanitat"
- PAU-9 "Can Pujol"
- PAU-10 "Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel"
- PAU-11 "Carrer de les Planes"
- PAU-12 "Carrer d'Arbúcies"
- PAU-13 "Carrer d'Arbúcies-Antic camí de Cal Mostatxo"
- PAU-14 "Zona Industrial"
- PAU-15 "Sot de la Font Nova"
- PAU-16 "Tancat d'en Sert"
- PAU-17 "Mas Molins - Mas Segalàs"
- PAU-18 "Camp de Futbol"
- PAU-19 "Passeig dels Castanyers-2"
- PAU-20 "Pla de Montfalcó"
- PAU-21 "Carretera de Vic – Passeig de Les Farigoles"
- PAU-22 "Puigtorrat"
- PAU-23 "Carrer de la Ginesta"
- PAU-24 "Fàbrica Vella"
- PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3"
- PAU-26 "Carretera de Vic – Can Capella"
- PAU-27 "Coll de Ses Pregàries"

2. PLANS DE MILLORA URBANA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

- PMU-1 "Sot del torrent"

3. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

- SUD-1 "Els Castanyers"
- SUD-2 "Mas dels Segalàs"

POUM VILADRAU
pla d'ordenació urbanística municipal
ÀMBITS DE GESTIÓ I SECTORS
DE PLANEJAMENT DERIVAT
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PLANS DE MILLORA URBANA
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
PMU-1
SUD-1
SUD-2
SNU
LES GUILLERIES
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

PAU-1 "PRAT DE L'ORELLA"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03B i O.03D
Coordenades UTM: x: 449388 y: 4633316

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta pràcticament el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-2 Extensió nord "Prat de l'Orella" definit per les precedents NSP, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats. El projecte de reparcel·lació, però, no va tenir en compte el sistema de "cursos d'aigua" inclòs dins el seu àmbit que, de dret, segueix estant destinat a ser de domini públic en tot l'àmbit qualificat; per tant, esdevé una errada material del projecte de reparcel·lació que caldrà esmenar.

Segons consta als arxius municipals, en data 30 de març de 2005 es va aprovar el projecte de reparcel·lació de la UA-2 Extensió nord "Prat de l'Orella", però no consta estudi de detall ni dades de tramitació i publicació; així mateix als arxius de la DG d'Urbanisme no hi ha constància que s'hagués tramitat a l'objecte d'emissió del preceptiu informe. Per tant, cal concloure que no es va tramitar cap instrument de planejament (en tot cas una modificació puntual de les NSP) que alterés el destí del sòl vinculat urbanísticament al "sistema de cursos d'aigua" (clau A, en la qualificació del sòl de les NSP). Així, doncs, el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 30.03.2005 no va respectar la geometria ni la superfície del sòl qualificat de "sistema de cursos d'aigua", destinat a ser cedit a l'Ajuntament. En el projecte de reparcel·lació es va reduir substancialment la seva superfície, que dels 1.370,30 m^2 va quedar reduït fins a 243 m^2, tal com consta en la descripció de finques de cessió (Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, volum 3037, llibre 52, foli 89, finca 2058, inscripció 1a).

Com ja s'ha esmentat, la qualificació "sistema de cursos d'aigua" (clau: A) establerta a l'intern de la UA-2 per les Normes Subsidiàries de Planejament (NSP) de Viladrau, que van entrar en vigor en data 25 de maig de 1987, no ha estat objecte de cap tràmit de modificació ja que, inclús, la modificació puntual de les NSP per adaptació topogràfica, que es va aprovar definitivament en data 14 de maig de 2003 (DOGC de 23.09.2003) no va alterar ni la qualificació ni la seva geometria.

En el marc de la tramitació d'una "operació jurídica complementària", aprovada en data 12 de juliol de 2010, segons consta en el plànol topogràfic referir a les "superfícies parcel·les escriptures", es va modificar la seva geometria, ja que a la part nord es defineix un segment de 5,75 metres de longitud quant a la finca municipal aquest segment és de 18,50 metres.

3. Objectius

a) Mantenir l'àmbit de gestió amb la finalitat de corregir l'errada material de no consideració, en el projecte de reparcel·lació aprovat, del "sistema de cursos d'aigua" (clau urbanística "A", en les NSP), amb la geometria determinada pel planejament general precedent a la part inclosa dins el polígon.

b) Incorporar les alineacions dels traçats efectivament executats dels vials del polígon, mantenint els amples viaris amb amplària constant en cada tram.

c) Determinar condicions específiques d'ordenació de la subzona R7.2*.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	4.787,78	21,12 %
(SV) Espais lliures públics	322,88	1,42 %
(SH) Hidrològic	1.370,30	6,04 %
Total sistemes	**6.480,96**	**28,58 %**

ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.2) Edif aïllada. unif. Subzona II	13.331,63	58,80 %	0,50	6.665,81	20
(R7.2*) Edif. aïllada plurif. Subz. II	2.859,95	12,62 %	0,50	1.429,98	5
Total zones	**16.191,58**	**71,42 %**	**0,50**	**8.095,79**	**25**
Total àmbit	**22.672,54**	**100,00 %**			

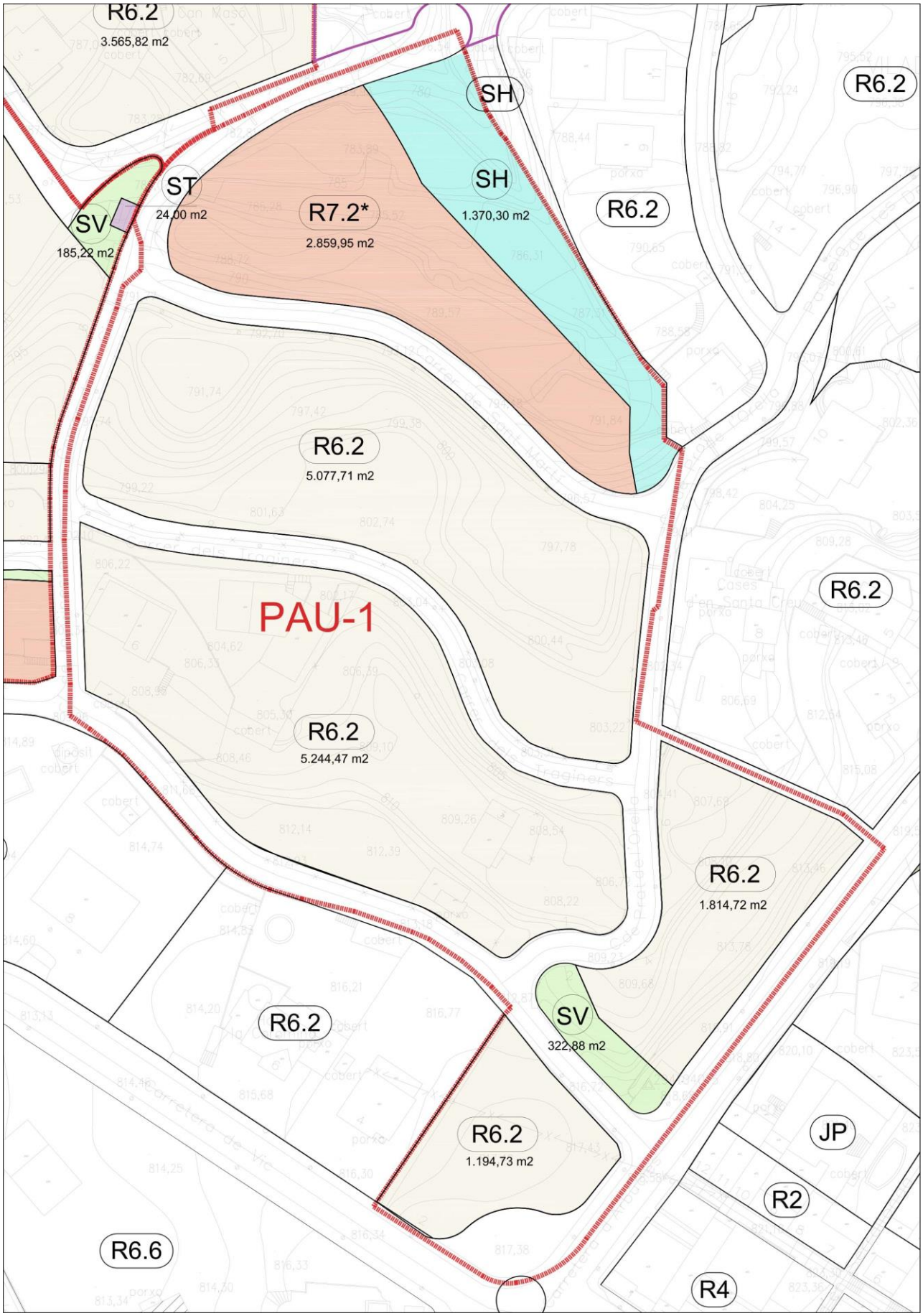
- A la qualificació assignada a la subzona R7.2* li correspondran parcel·les que acompleixin amb les condicions d'edificabilitat, ocupació, alçada reguladora màxima, nombre màxim de plantes, distàncies mínimes als llindars, superfície i longitud mínimes de façana, establertes per a la subzona R6.2, o bé parcel·les de major superfície en les que s'hi puguin implantar habitatges "agrupats"; en aquest cas, la finca no es podrà dividir (parcel·lar), però sí que podrà ser objecte de divisió horitzontal tombada amb assignacions de sòl d'ús privatiu i, en el seu cas, comunitari.
- A la subzona R7.2* es podran construir fins a cinc (5) habitatges unifamiliars que, en el seu cas, podran configuraran conjunts agrupats de dos (2) habitatges com a màxim, per tant, apariats.

5. Condicions de gestió i execució

a) S'haurà de procedir a la rectificació del projecte de reparcel·lació aprovat, per dur a terme la correcció de les errades materials i l'adequació de les descripció de les finques, en coherència amb les qualificacions del sòl establertes. El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) Atenent a la naturalesa del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir el 10 % de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-2 "CARRER DE GIRONA"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03B
Coordenades UTM: x: 449252 y: 4633320

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest àmbit de gestió abasta pràcticament el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-3 "Extensió nord: Ronda nord" determinat per les precedents NSP, amb projecte de reparcel·lació aprovat, però sense projecte d'urbanització formulat. Cal fer esment a què en el projecte de reparcel·lació no es va tenir en compte una peça de sòl qualificada d'equipament, de 600 m^2 de superfície aproximada què, en el context del procediment d'equidistribució de beneficis i càrregues, havia de ser cedida a l'Ajuntament de Viladrau; aquesta superfície no figura en la relació de sòl adjudicat a l'Ajuntament i, conseqüentment, no consta inscrit al Registre de la Propietat.

Algunes parcel·les perimetrals, confrontades amb vials existents, han estat edificades, però el sòl corresponent a la part central del polígon encara roman en el seu estat natural. D'altra banda, cal fer esment a que el vial que ha de connectar el passeig de les Guilleries amb el carrer de la Ginesta, en els termes establerts per les NSP, és racionalment d'impossible execució, atès el gran pendent resultant; en aquest sentit esdevé imprescindible replantejar la definició del traçat viari i l'ordenació de les parcel·les. Així, doncs, es tracta, d'un sòl urbà no consolidat en el què, en establir una ordenació urbanística més ajustada a les característiques topogràfiques de l'àmbit, tenint en compte les preexistències en quant a les edificacions existents, cal procedir a la formulació d'un nou projecte de reparcel·lació i la redacció i tramitació administrativa del corresponent projecte d'urbanització.

3. Objectius

a) Definir un nou traçat viari que possibiliti la connexió amb el carrer de la Ginesta, amb un pendent raonable ateses les característiques topogràfiques de l'àmbit, que garanteixi l'accessibilitat a les parcel·les que s'han de generar a l'interior del polígon.

b) Establir una nova parcel·lació, tenint en compte la topografia i les preexistències en quant a les finques ja edificades i consolidades.

c) Reconèixer el model tipològic d'habitatges arrenglerats front al carrer de Girona, mitjançant una qualificació urbanística específica d'habitatges arrenglerats (subzona R7.2a*), mantenir la qualificació de subzona R6.2 en les parcel·les edificades de superfície menor de mil metres quadrats i R6.3 en la resta de sòl amb aprofitament urbanístic, atenent les característiques orogràfiques del sòl.

d) Establir vàries zones destinades a sistema d'espais lliures públics ("zones verdes"), ja que esdevé una qualificació més escaient que la d'equipament públic que havien previst les NSP.

e) Reconèixer i incorporar com a sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST) el sòl en el que hi ha implantats els centres de transformació, front el carrer de la Ginesta, generat en el desenvolupament de la UA-2.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	1.522,59	9,85 %
(SV) Espais lliures públics	862,69	5,58 %
(ST) Serveis tècnics i ambientals	24,00	0,15 %
Total sistemes	**2.409,28**	**15,58 %**

ZONES		Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.2)	Edif. aïllada unif. Subzona II	3.231,90	20,90 %	0,50	1.615,95	4
(R7.2a*)	Edif. aïll. plur. arrengl. Sub. II	2.246,80	14,53 %	0,50	1.123,40	5
(R6.3)	Edif. aïllada unif. Subzona III	7.573,51	48,99 %	0,40	3.029,40	6
	Total zones	**13.052,21**	**84,42 %**	**0,44**	**5.768,75**	**15**
	Total àmbit	**15.461,49**	**100,00 %**			

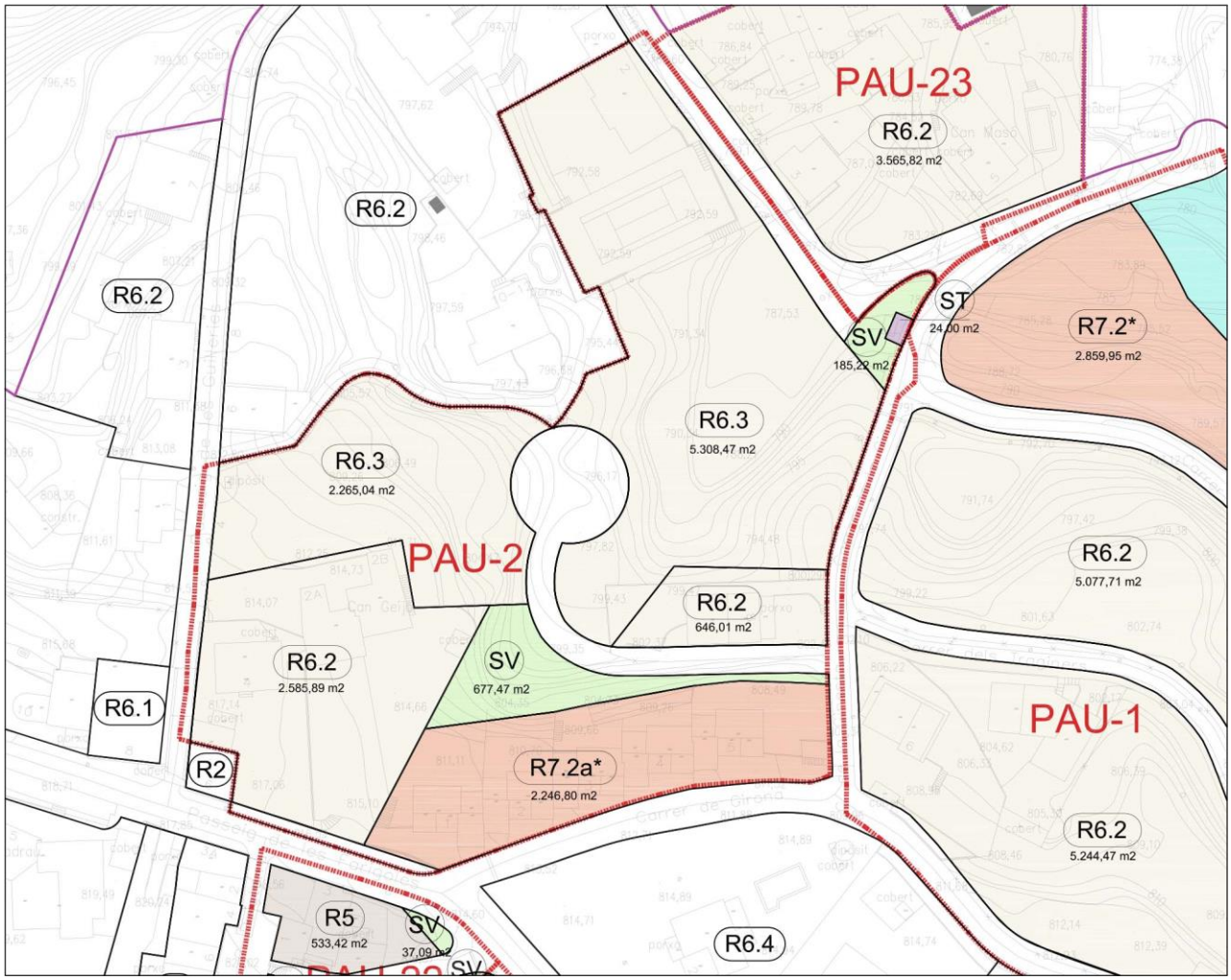
A la qualificació assignada a la subzona R7.2a* li correspondran les condicions d'edificabilitat, ocupació, alçada reguladora màxima, nombre màxim de plantes, distàncies mínimes als llindars, superfície, longitud mínimes de façana, i la resta de paràmetres i condicions establertes per a la subzona R6.2

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) A banda de la cessió del sòl destinat a sistemes, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-3 "ANTIC CAMÍ DE LES ÍNDIES"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03A i O.03B
Coordenades UTM: x: 449064 y: 4633359

2. Àmbit, antecedents i justificació

L'àmbit d'aquest polígon es recolza en una part de la unitat d'actuació UA-4 "Sot de Can Jan I (Passeig de les Guilleries)" determinat per les precedents NSP, respecte de la qual no es van formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització. A banda del sòl esmentat, s'inclouen algunes finques confrontants que, degut a problemàtiques de diferent naturalesa, esdevé adient incloure-les dins l'àmbit d'aquest polígon que determina el POUM; així, s'inclou una finca (la resultant núm. 1) que formava part de la UA-6b "Passeig de les Farigoles" amb una superfície que no acompleix amb els paràmetres normatius i una geometria que impossibilita la construcció d'un habitatge; també s'inclouen quatre finques, situades entre el passeig de les Farigoles i el carrer de les Piscines, que esdevé situar-les en el marc del procediment reparcel·latori a fi i efecte de, en algunes, possibilitar la re-definició parcel·lària, i en totes elles contribuir a la total urbanització de la vialitat inclosa. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el què, per tal de desclassificar i desqualificar una part de l'àmbit de l'anterior UA-4 (que passa a classificar-se com a sòl no urbanitzable), d'ajustar les qualificacions urbanístiques a la realitat existent i, així mateix, possibilitar la seva viabilitat econòmica, es defineix un nou polígon d'actuació.

3. Objectius

a) Recuperar, com a sòl adscrit al sistema viari, el traçat de l'antic camí públic de les Índies, amb un ample de 6 m, de manera que possibiliti l'encaix urbanístic del grup de tres habitatges que actualment no acompleixen amb l'exigència de façana mínima de parcel·la a la via pública.

b) Definir una nova ordenació de la parcel·lació, tenint en compte l'estructura existent i la necessitat, en alguns casos, de compensar superfícies per possibilitar que totes les finques acompleixin amb els paràmetres mínims de superfície i longitud mínimes de façana.

c) Preveure qualificacions urbanístiques que, atenent les característiques i geometria de la parcel·lació i edificació existents, que s'acomodin a aquesta realitat.

d) Incorporar a l'àmbit la vialitat confrontant en la que cal completar la urbanització

e) Determinar les condicions específiques d'implantació de l'edificació aïllada, agrupada.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	1.259,65	14,47 %			
Total sistemes	**1.259,65**	**14,47 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.3ag) Edif aïll. unif. agrup. Sub. III	3.376,62	38,79 %	0,40	1.350,65	3
(R6.2) Edif. aïllada unif. Subzona II	4.068,12	46,74 %	0,50	2.034,06	5
Total zones	**7.444,74**	**85,53 %**	**0,45**	**3.384,71**	**8**
Total àmbit	**8.704,39**	**100,00 %**			

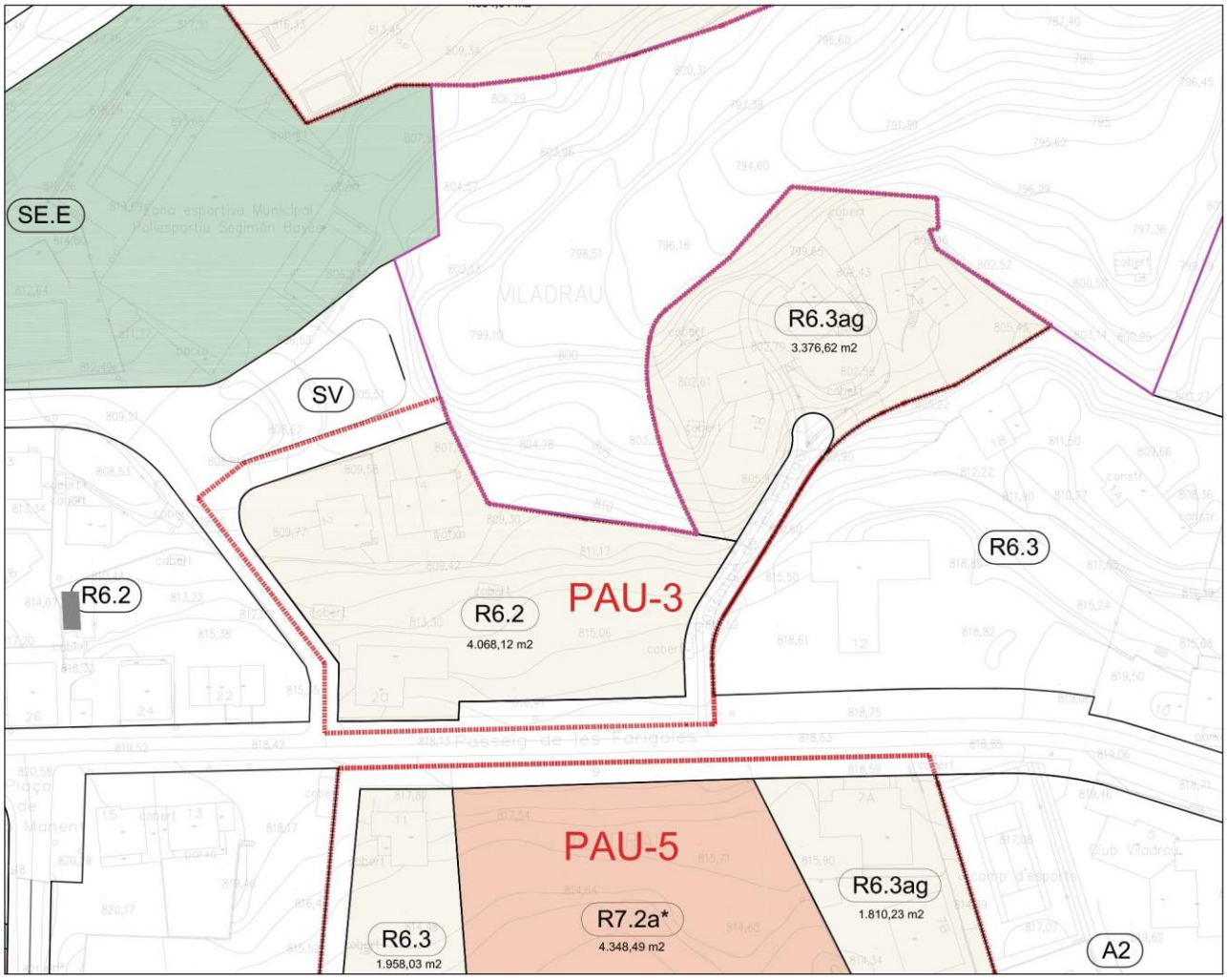
a) A la subzona R6.3ag, d'edificació aïllada unifamiliar agrupada, les edificacions respectaran totes les condicions establertes per a la subzona R6.3 però es reconeix la geometria de la parcel·lació i la posició relativa de les edificacions existents respecte als límits de les parcel·les.

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) A banda de la cessió i urbanització del sòl destinat a vialitat, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-4 "CARRER DEL PIRINEU"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03A i O.03B
Coordenades UTM: x: 449050 y: 4633459

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta part de l'àmbit corresponent a la unitat d'actuació UA-5 "Sot de Can Jan II (Carrer Pirineus – Zona poliesportiva municipal)", i part de la unitat d'actuació UA-4 "Sot de Can Jan I (Passeig de les Guilleries)" determinades per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el que es defineix un nou polígon d'actuació urbanística, desclassificant una part dels àmbits de cada una de les esmentades unitats d'actuació i en els que s'estableix una ordenació urbanística recolzada en el carrer dels Pirineus, possibilitant la seva viabilitat econòmica.

Les parts excloses de les anteriors UA-4 i UA-5 passen a la condició de sòl no urbanitzable, per les seves característiques topogràfiques i naturals, en formar part del, pròpiament dit, Sot de Can Jan i constituir-ne el seu primer tram.

3. Objectius

a) Definir una nova ordenació de l'edificació, tenint en compte l'estructura de la parcel·lació i característiques topogràfiques de l'indret, articulada al llarg del carrer dels Pirineus.

b) Preveure una qualificació urbanística que, atenent les característiques i geometria de la parcel·lació i edificacions existents, s'acomodi als paràmetres de superfície i longitud mínima de façana i, així mateix, possibilitar la construcció d'habitatges apariats, o dues edificacions en base a les preexistències, en les parcel·les situades a llevant del polígon.

c) Incorporar a l'àmbit la meitat de l'ample del carrer dels Pirineus.

d) Determinar les condicions específiques d'implantació de l'edificació apariada, o dues edificacions aïllades.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES		Superfície	Percentatge			
(SX) Viari		774,32	8,79 %			
	Total sistemes	**774,32**	**8,79 %**			
ZONES		Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.2ag)	Edif. aïll. unif. agrup. Subz. II	3.641,66	41,34 %	0,50	1.820,83	4
(R6.2)	Edif. aïllada unif. Subzona II	4.394,01	49,87 %	0,50	2.197,00	5
	Total zones	**8.035,67**	**91,21 %**	**0,50**	**4.017,83**	**9**
	Total àmbit	**8.809,99**	**100,00 %**			

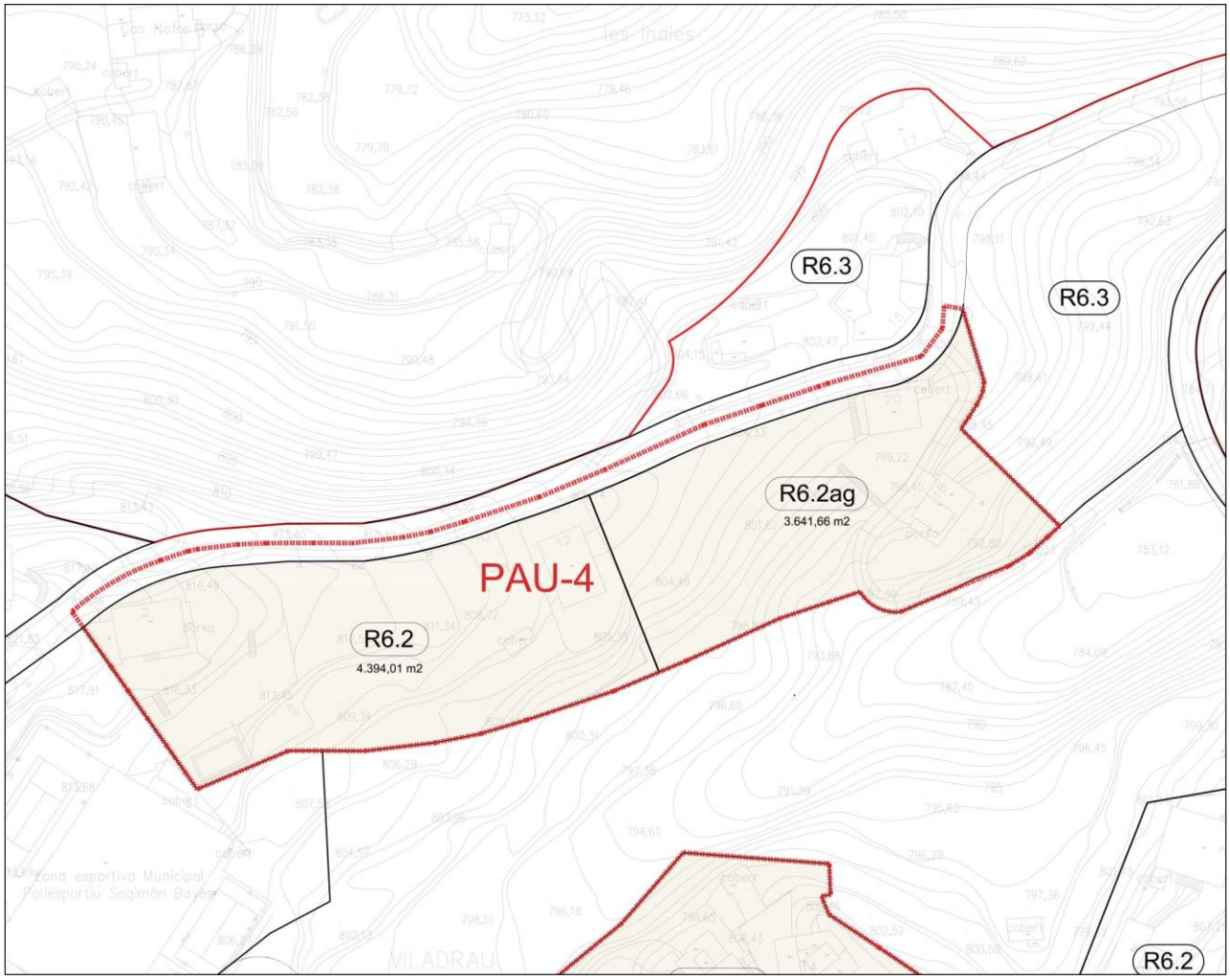
a) A la subzona R6.2ag, d'edificació aïllada unifamiliar agrupada, les parcel·les respectaran totes les condicions establertes per a la subzona R6.2, però es podran construir dos habitatges, apariats o separats; en qualsevol cas, caldrà que la superfície mínima de la parcel·la sigui el doble de la mínima corresponent a la subzona R6.2.

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) A banda de la cessió i urbanització del sòl destinat a vialitat, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-5 "PASSEIG DE LES FARIGOLES"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03A, O.03B, O.03C i O.03D
Coordenades UTM: x: 449040 y: 4633252

2. Àmbit i antecedents i justificació

Aquest àmbit abasta substancialment el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-6a "Passeig de les Farigoles" determinat per les NSP precedents, amb projecte de reparcel·lació aprovat, però sense projecte d'urbanització formulat. Cal fer esment al fet de que el projecte de reparcel·lació no es va cenyir a l'àmbit definit per les NSP, doncs va deixar exclosa una part del sòl qualificat com a vial que haurà de connectar l'antic camí vell de les Puntaires amb el passeig de les Farigoles i que afecta la part frontal de la finca situada a ponent de la unitat d'actuació; aquesta peça de sòl ha estat inclosa dins el sistema viari des de l'aprovació definitiva de les NSP (any 1986) i cap modificació de les mateixes ha canviat aquesta qualificació, per tant el projecte de reparcel·lació havia d'haver inclòs aquest sòl dins la unitat d'actuació, ja que restava subjecta al procediment d'equidistribució de beneficis i càrregues, i ha de ser cedit a l'Ajuntament de Viladrau, gratuïtament i lliure de càrregues, d'acord amb el que determina la legislació urbanística.

La delimitació del polígon d'actuació que determina el POUM s'ajusta a l'àmbit del projecte de reparcel·lació en el seu dia aprovat, però incloent el sòl adscrit al sistema viari que, erròniament, no va incorporar l'esmentat projecte. El nou projecte de reparcel·lació, que s'haurà de redactar, tindrà en compte el fet de que una part del sòl, en el límit sud-est, forma part d'una finca edificada, però haurà de participar, en la part inclosa en el polígon, en la part que li correspongui en la distribució de càrregues.

D'altra banda, tenint en compte que al bell mig del polígon hi ha una finca sense edificar, de 4.050 m^2 de superfície, amb una geometria força regular, es considera adient preveure una tipologia d'habitatges arrenglerats, en dos petits blocs d'edificació, amb 3 habitatges cadascun d'ells; això permetrà assolir l'objectiu general d'aconseguir un lleuger increment de la densitat i diversificar el model generalitzat d'habitatges unifamiliars aïllats, i així mateix, possibilitar la viabilitat econòmica de la gestió urbanística que s'ha de dur a terme.

3. Objectius

a) Recuperar l'àmbit poligonal pel que respecte a la inclusió del sòl destinat a sistema viari, tal com van definir les NSP.

b) Ajustar el límit del polígon al de les finques adjudicades en el projecte de reparcel·lació, aprovat en el seu dia, ja que és més precís (escala 1/250) que el definit per les NSP (escala 1/1000).

c) Establir una nova ordenació de l'edificació en la finca central, de major dimensió, tenint en compte la definició d'un model urbanístic de major nivell de sostenibilitat per al nucli urbà de Viladrau i garantir la viabilitat econòmica del polígon.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	1.262,21	13,46 %			
Total sistemes	**1.262,21**	**13,46 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.3) Edif. aïllada unif. Subzona III	1.958,03	20,88 %	0,40	783,21	2
(R7.2a*) Edif. aïll. plurif. arrengl. Sub. II	4.348,49	46,36 %	0,40	1.739,40	6
(R6.3ag) Edif. aïll. unif. agrup. Subz. III	1.810,23	19,30 %	0,40	724,09	2
Total zones	**8.116,75**	**86,54 %**	**0,40**	**3.246,70**	**10**
Total àmbit	**9.378,96**	**100,00 %**			

a) L'ordenació que es preveu per a la subzona d'habitatges arrenglerats (R7.2a*), a banda de la regulació general que s'estableix a les normes urbanístiques per a la subzona R6.3, s'ajustarà als següents paràmetres i condicions:

- S'establiran agrupacions de 2 o 3 blocs d'edificació, amb una distància mínima de separació de 6 m, i fins a un màxim total de 6 habitatges.

- Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 10 m al passeig de les Farigoles, 6 m als laterals i 20 m al fons de parcel·la.
- El nombre màxim de plantes de l'edificació serà de PB+1.
- La reserva de places d'aparcament serà de 2 places per habitatge i es situaran en una planta soterrani comú.
- L'ocupació màxima de l'edificació principal serà del 20 %, i la planta soterrani podrà ocupar un 20 % més respecte de l'ocupació real de l'edificació principal.

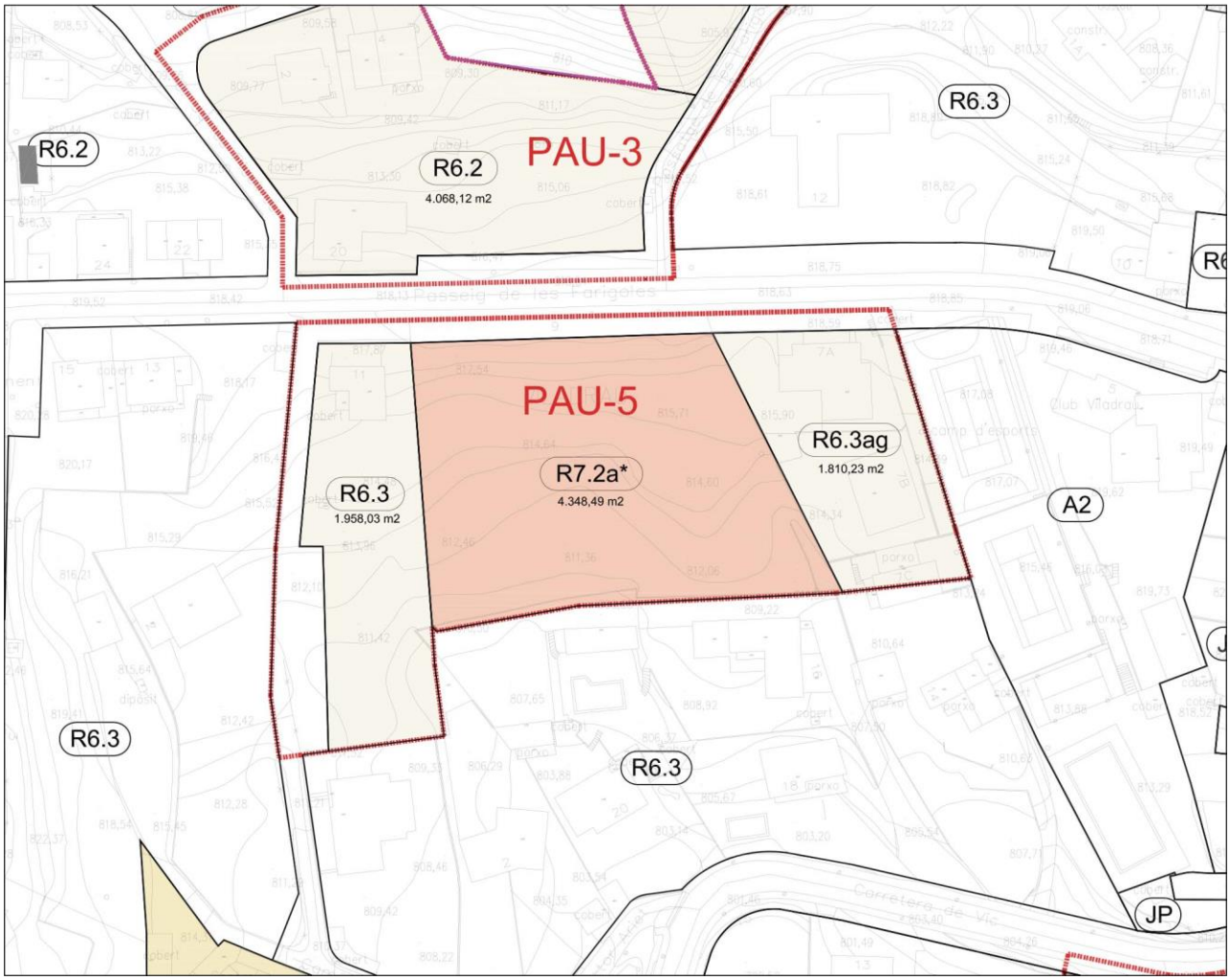
b) A la subzona R6.3ag, d'edificació aïllada unifamiliar agrupada, les edificacions respectaran totes les condicions establertes per a la subzona R6.3, però es reconeix la geometria de la parcel·lació i la posició relativa de les edificacions existents respecte als límits de les parcel·les.

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) A banda de la cessió del sòl destinat a sistemes, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-6 "FONT DELS CASTANYERS"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03C
Coordenades UTM: x: 448841 y: 4633103

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest àmbit abasta el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-7 "Font dels Castanyers" que havien determinat les NSP precedents; es va aprovar el projecte de reparcel·lació (voluntària), però no es va formular cap projecte d'urbanització.

La delimitació del polígon d'actuació que determina el POUM s'ajusta a l'àmbit del projecte de reparcel·lació en el seu dia aprovat, però ajustant el seu límit sud al que definien les NSP que era l'eix del passeig dels Castanyers, incloent, per tant, aquesta part del sòl adscrit al sistema viari que, erròniament, no va incorporar l'esmentat projecte; aquesta precisió no té efectes en quant a la cessió de sòl, ja que és un vial de domini públic i només afecta al sòl en el que s'ha de garantir la urbanització.

A l'àmbit poligonal s'hi han construït quatre habitatges unifamiliars aïllats i, de fet, encara resten tres parcel·les vacants.

La qualificació urbanística de les finques compreses entre el carrer del Doctor Ariet i el passeig dels Castanyers s'adequa a les de l'entorn i, tenint en compte la superfície de les mateixes, se'ls atorga la qualificació R6.3.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte completar les obres d'urbanització pendents, ja que si bé hi ha una sèrie de serveis urbanístics implantats, vinculats a les edificacions construïdes, manca definir i dur a terme la resta d'obres, que s'hauran de concretar en el corresponent projecte d'urbanització.

3. Objectius

a) Recuperar, estrictament, l'àmbit de gestió pel que respecte a la inclusió del sòl destinat a sistema viari (semi-vial del passeig dels Castanyers) tal com van definir les NSP.

b) Redactar un projecte d'urbanització que contempli la implantació dels serveis urbanístics i l'execució de les obres pendents de realitzar corresponents als sòls destinats a vialitat i espais lliures públics.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	1.556,78	13,37 %
(SV) Espais lliures públics	1.028,34	8,83 %
Total sistemes	**2.585,12**	**22,20 %**

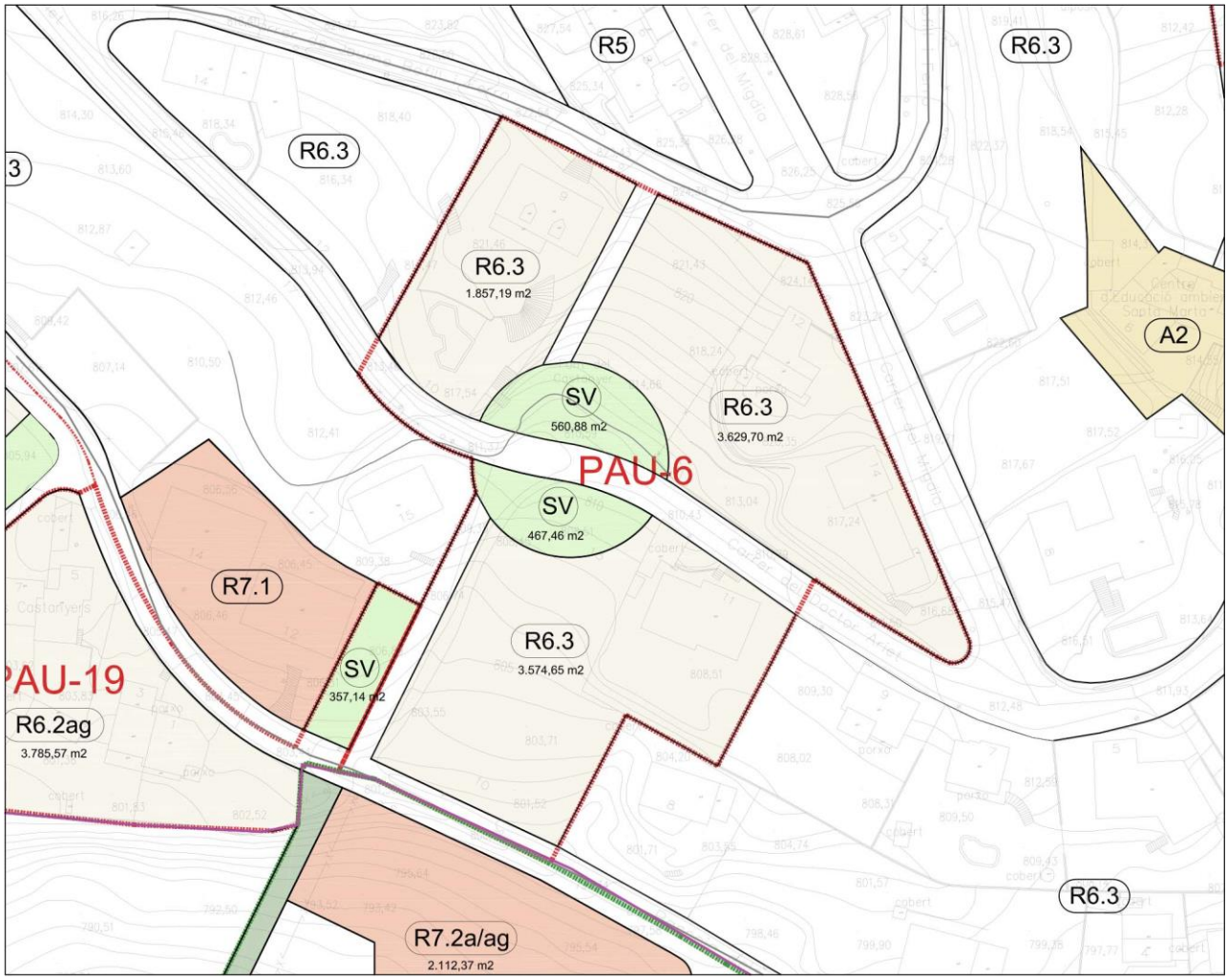
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.3) Edif. aïllada unif. Subzona III	9.061,54	77,80 %	0,40	3.624,62	7
Total zones	**9.061,54**	**77,80 %**	**0,40**	**3.624,62**	**7**
Total àmbit	**11.646,66**	**100,00 %**			

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) Atenent la naturalesa de la justificació i dels objectius del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-7 "PASSEIG DELS CASTANYERS – CARRER POMARET"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03C
Coordenades UTM: x: 448619 y: 4633148

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest àmbit abasta el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-7b "Passeig dels Castanyers – Carrer Pomaret" que havien determinat les NSP precedents; es va aprovar el projecte de reparcel·lació però no es va formular cap projecte d'urbanització.

A l'àmbit poligonal només s'hi ha construït un sol habitatge dels sis que, com a màxim, es preveien; per tant, encara restarien 5 per edificar.

Pel que respecte a la zonificació, dins la qualificació urbanística R6.3, es reconeix l'estructura parcel·lària derivada del projecte de reparcel·lació aprovat què, en una única parcel·la indivisible, va generar una sèrie de finques amb determinades vinculacions funcionals; en aquest sentit, l'àmbit s'adscriu al concepte "agrupat" encara que cadascuna de les sis parcel·les amb aprofitament urbanístic ha d'acomplir amb les condicions i paràmetres normatius que estableix el POUM per a la subzona R6.3.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte completar les obres d'urbanització pendents, ja que si bé hi ha alguns serveis urbanístics implantats, vinculats a l'edificació construïda, manca definir i dur a terme la resta d'obres, que s'hauran de concretar en el corresponent projecte d'urbanització.

3. Objectius

a) Redactar un projecte d'urbanització que contempli la implantació dels serveis urbanístics que manquen i l'execució de les obres pendents de realitzar corresponents als sòls destinats a vialitat.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	402,67	4,42 %
Total sistemes	**402,67**	**4,42 %**

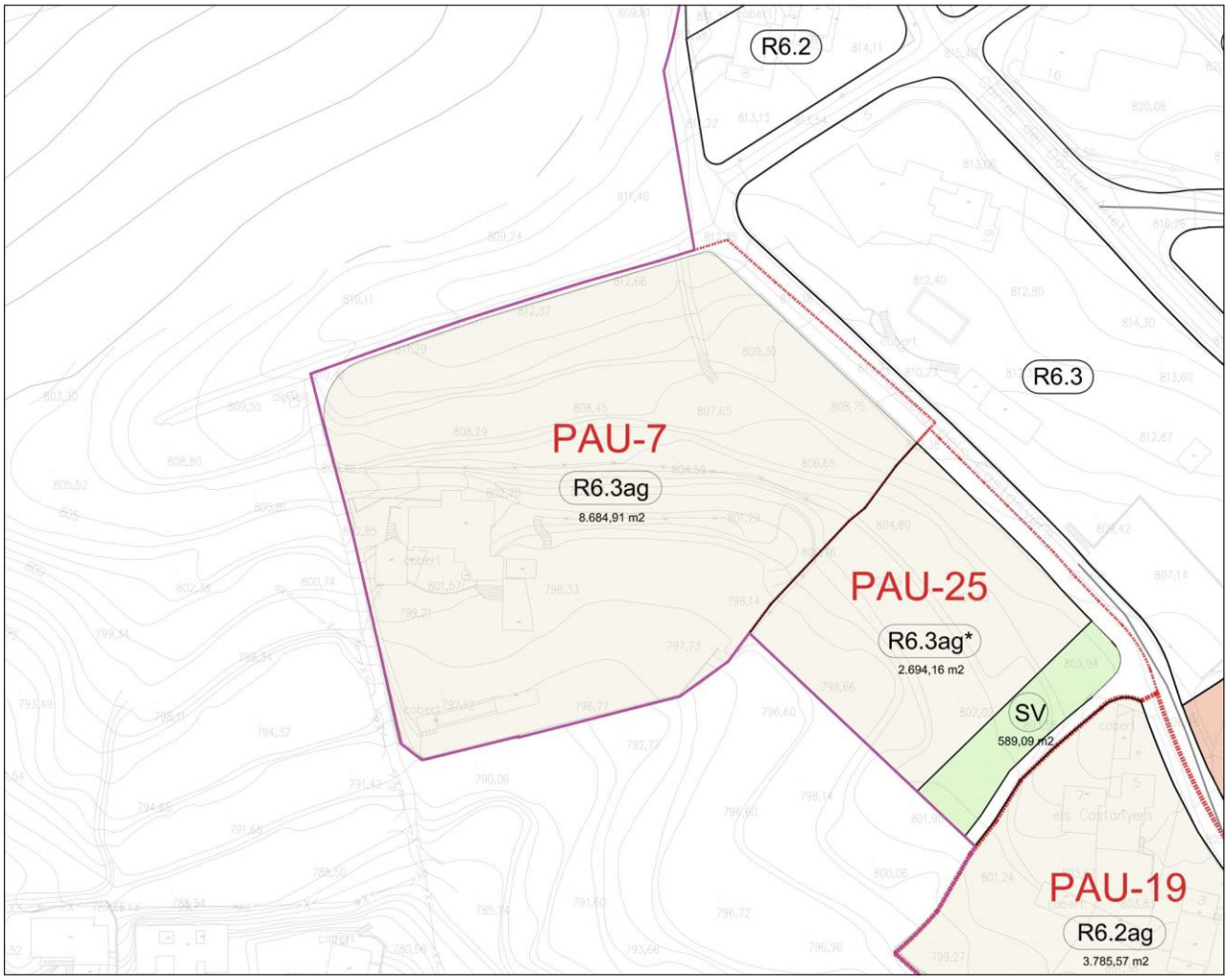
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.3ag) Edif. aïll. unif. agrup. Subz. III	8.699,78	95,58 %	0,40	3.479,91	6
Total zones	**8.699,78**	**95,58 %**	**0,40**	**3.479,91**	**6**
Total àmbit	**9.102,45**	**100,00 %**			

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) Atenent la naturalesa de la justificació i dels objectius del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-8 "PLA DE LA SANITAT"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03F i O.03G
Coordenades UTM: x: 449776 y: 4632539

2. Àmbit i antecedents

Aquest polígon abasta més extensió que l'àmbit corresponent a la unitat d'actuació UA-11a "Pla de la Sanitat", definit per les NSP, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats en dates 05.04.1991 i 01.12.2000, respectivament. El sistema d'actuació es va dur a terme mitjançant la modalitat de "reparcel·lació voluntària".

En la documentació del projecte de reparcel·lació no consta la descripció de les finques que havien de ser cedides a l'ajuntament, és a dir: el sòl destinat a vialitat i a "jardins urbans" (clau Vj), amb unes superfícies respectives de 2.629 m^2 i 1.375 m^2, segons es determina en la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 8 de gener de 1990, d'estimació del recurs d'alçada interposat contra l'acord d'aprovació definitiva de les NSP. Així, doncs, caldrà verificar la correcta inscripció en el Registre de la Propietat de les esmentades dues finques destinades a "sistemes", de titularitat municipal; en el cas de que hi hagués alguna errada en la descripció de les mateixes, s'haurà de dur a terme una operació jurídica complementària en els termes previstos a l'article 168 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que respecte al projecte d'urbanització, malgrat el temps transcorregut, encara no s'ha obert una part significativa de trams viaris, ni s'han pavimentat els carrers ni completat les obres corresponents als serveis urbanístics a implantar, si bé que n'hi ha alguns vinculats a les edificacions existents; així, doncs, resta evident que s'han de completar les obres d'urbanització del polígon.

D'altra banda, les finques resultants del projecte de reparcel·lació situades al nord-oest del carrer de les Ametistes han sofert un canvi substancial en la seva implantació real ja que s'ha generat un vial privat interior, no previst pel planejament vigent, i a l'entorn d'aquest s'han consolidat vàries parcel·les que, de fet, formen part de l'ordenació urbanística de la unitat d'actuació 11a, i és per aquest motiu que la delimitació del nou polígon inclou aquests sòls.

3. Objectius

a) Definir l'àmbit del polígon prenent com a referència el corresponent a la UA-11a, però incorporant els sòls vinculats a les parcel·les consolidades al nord del tram viari que els dóna accés i enllaça amb el carrer de les Ametistes.

b) Adequar les qualificacions urbanístiques a la realitat de la parcel·lació vinculada amb l'edificació existent.

c) Prèviament a la redacció d'un nou projecte de reparcel·lació, verificar la correcta inscripció en el Registre de la Propietat de les finques destinades a "sistemes", de titularitat municipal, i, en el seu cas, dur a terme una operació jurídica complementària.

d) Redactar o, en el seu cas, revisar, modificar i actualitzar el projecte d'urbanització, d'acord amb les exigències, necessitats i solucions actuals en quan a la implantació de determinats serveis, opcions de pavimentació i elements del mobiliari urbà, incorporant el tram viari a que fa referència l'anterior apartat b.

e) Completar les obres d'urbanització.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	1.727,25	7,81 %
(SV) Espais lliures públics	748,50	3,38 %
Total sistemes	**2.475,75**	**11,19 %**

ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.3) Edif. aïllada unif. Subzona III	8.525,97	38,53 %	0,40	3.410,39	5
(R6.3ag) Edif. aïll. unif. agrup. Subz. III	4.170,13	18,85 %	0,40	1.668,05	3
(R6.5) Edif. aïllada unif. Subzona V	3.079,69	13,92 %	0,25	769,92	1
(R6.6) Edif. aïllada unif. Subzona VI	3.873,51	17,50 %	0,20	774,70	1
Total zones	**19.649,30**	**88,81 %**	**0,34**	**6.623,06**	**10**
Total àmbit	**22.125,05**	**100,00 %**			

5. Condicions de gestió i execució

a) Respecte del projecte de reparcel·lació aprovat en data 05.04.1991, caldrà verificar la correcta descripció de les finques que van haver de ser cedides a l'Ajuntament i la corresponent inscripció al Registre de la Propietat i, en el seu cas, procedir a la formulació d'una operació jurídica complementària.

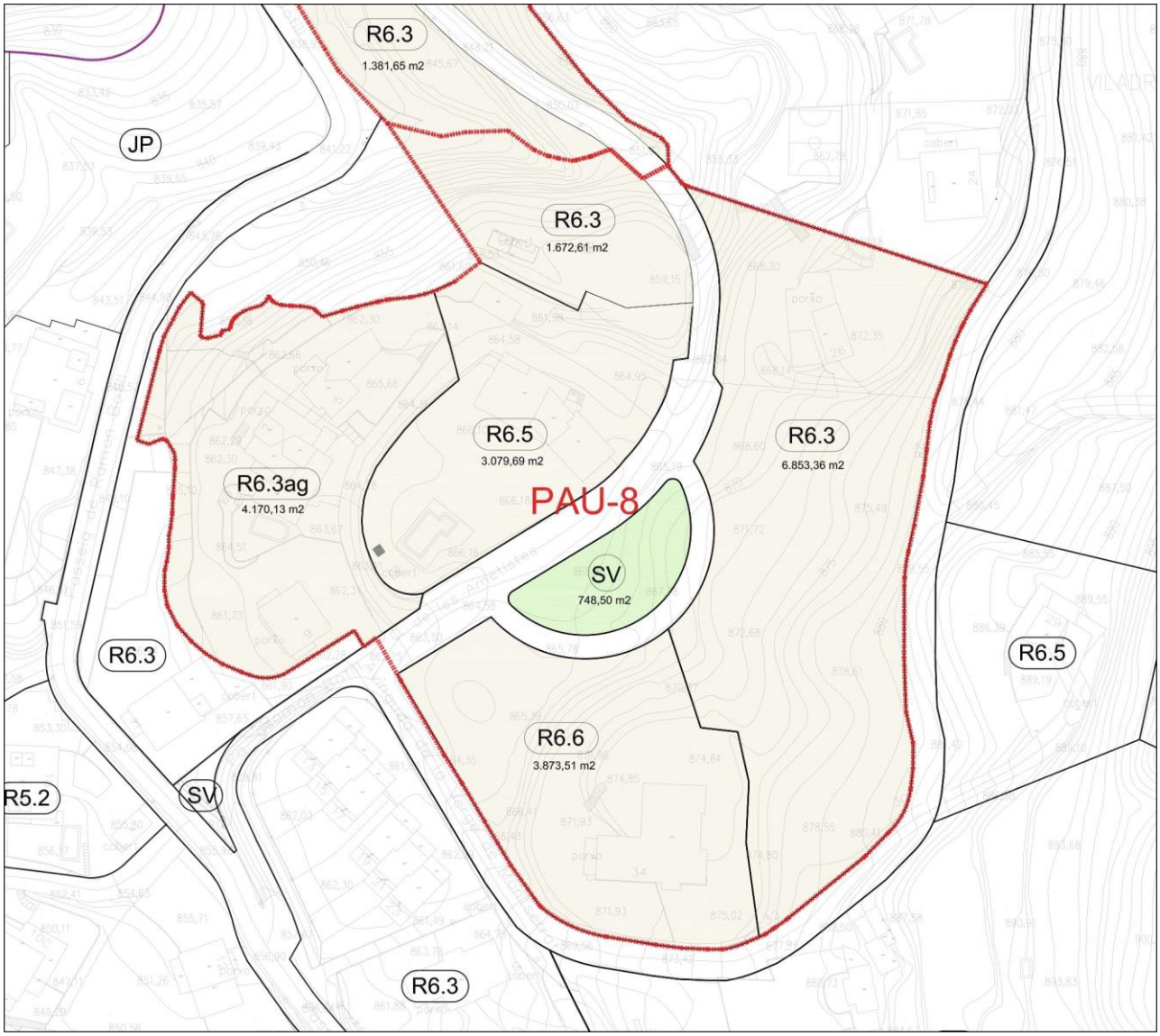
b) S'haurà de formular un projecte de reparcel·lació que abasti la totalitat del sòl del polígon.

c) S'haurà de procedir a la redacció d'un projecte d'urbanització o, en el seu cas, procedir a una re-avaluació del projecte d'urbanització, prèviament aprovat, amb la finalitat d'assolir els objectius assenyalats en l'apartat 2 d'aquesta fitxa.

d) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

e) Atenent a la naturalesa del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir el 10 % de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-9 "CAN PUJOL"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03D i O.03F
Coordenades UTM: x: 449700 y: 4632787

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta pràcticament el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-11b "Can Pujol" definit per les NSP, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats en dates 15.09.1995 i 03.04.1996, respectivament. El projecte de reparcel·lació no va tenir en compte el sistema de "cursos d'aigua", inclòs dins el seu àmbit que, de dret, segueix essent de domini públic; per tant, esdevé una errada material del projecte de reparcel·lació que caldrà esmenar. D'altra banda, per motius d'adaptació topogràfica, una part del traçat del carrer de les Ametistes, en una longitud de 70 m, ha tingut una execució material lleugerament diferent de la prevista pel planejament i el projecte d'urbanització. Així mateix, la propietat ha manifestat la seva voluntat de no desenvolupar l'edificació prevista en les parcel·les interiors de la finca a les que se'ls hi preveia dotar d'accés i serveis mitjançant un vial privat, la qual cosa es situa en coherència amb els objectius ambientals i paisatgístics del POUM. Les obres d'urbanització es troben parcialment executades i, per tant, no han estat objecte de recepció.

3. Objectius

a) Mantenir l'àmbit de gestió amb la finalitat de corregir l'errada material de no consideració del sistema de cursos d'aigua en el projecte de reparcel·lació aprovat.

b) Adaptar les qualificacions urbanístiques, tenint en compte l'entorn vegetal existent i la voluntat, compartida amb la propietat, de no desenvolupar l'edificació prevista en les parcel·les situades front el vial privat interior que preveia la reparcel·lació.

c) Incorporar les alineacions del traçat efectivament executat del carrer de les Ametistes.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES		Superfície	Percentatge			
(SX)	Viari	1.381,66	4,96 %			
(SE)	Equipaments públics	3.059,12	10,97 %			
(SV)	Espais lliures públics	1.707,11	6,12 %			
	Total sistemes	**6.147,89**	**22,05 %**			
ZONES		Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.2)	Edif. aïllada unif. Subzona II	2.286,42	8,20 %	0,50	1.143,21	3
(R6.3)	Edif. aïllada unif. Subzona III	6.034,23	21,64 %	0,40	2.413,69	4
(R6.6)	Edif. aïllada unif. Subzona VI	3.622,42	12,99 %	0,20	724,48	1
(JP)	Jardins privats	9.790,94	35,12 %	0,00	0,00	0
	Total zones	**21.734,01**	**77,95 %**	**0,22**	**4.281,38**	**8**
	Total àmbit	**27.881,90**	**100,00 %**			

a) La qualificació urbanística "jardins privats" (JP) restarà vinculada al sòl qualificat com a (R6.6), on es situa l'edifici "Can Pujol".

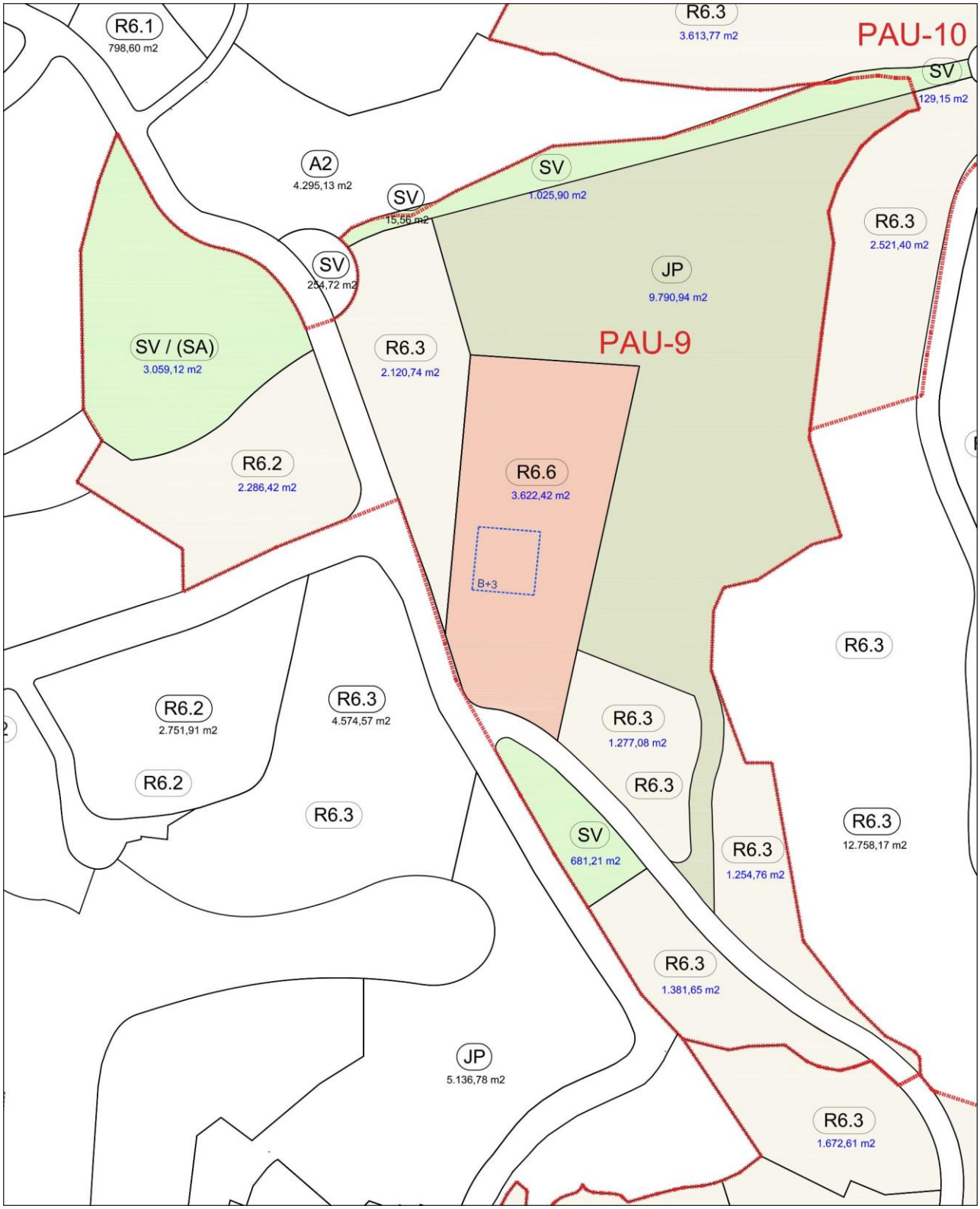
b) Pel que respecte a l'edifici "Can Pujol", aquest resta inclòs com a element del Catàleg de Béns a Protegir i és a la fitxa corresponent que s'assenyalen, entre d'altres determinacions, les condicions d'intervenció en l'edificació i els usos admesos.

5. Condicions de gestió i execució

a) S'haurà de procedir a la rectificació del projecte de reparcel·lació aprovat, per dur a terme la correcció de les errades materials i l'adequació de la descripció de les finques, en coherència amb les qualificacions del sòl establertes. El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) Atenent a la naturalesa del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir el 10 % de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-10 "AVINGUDA VERGE DE MONTSERRAT – SOT D'EN MIQUEL"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03D i O.03E
Coordenades UTM: x: 449810 y: 4632888

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-12 "Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel" definit per les NSP precedents, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats en dates 10.05.1996 i 20.01.2006, respectivament.

El projecte de reparcel·lació va descriure dues finques, destinades a "sistemes" que van ser assignades a l'Ajuntament: una que comprenia l'ampliació, en 1 m, del vial a tot el llarg de l'avinguda de la Verge de Montserrat (290 m^2) i l'altra que abastava el que va considerar com a "zona verda" (1.210 m^2); de fet, aquesta finca incloïa tant la zona específicament qualificada de "jardí urbà" (Vj), com el sistema de "cursos d'aigua" (A) i un eix de connexió viària que separa -segons consta al planejament vigent- aquests sistemes; les superfícies són de 119 m^2 pel sistema de "cursos d'aigua", 186 m^2 per a la vialitat i 905 m^2 per a "jardins urbans". De fet, s'hauria de corregir aquesta descripció de finca, mitjançant una operació jurídica complementària, però atenent els objectius del POUM en relació a les qualificacions urbanístiques que es consideren adients per a aquest indret, es considera convenient no dur-la a terme.

Malgrat el temps transcorregut, no s'han dut a terme les corresponents obres d'urbanització, que han de completar els serveis urbanístics que ja hi eren implantats en el moment de redactar el corresponent projecte.

3. Objectius

a) Mantenir l'àmbit del polígon en els mateixos termes del projecte de reparcel·lació aprovat.

b) Revisar i, en el seu cas, modificar i actualitzar el projecte d'urbanització d'acord amb les exigències, necessitats i solucions actuals en quan a la implantació de determinats serveis, opcions de pavimentació i elements del mobiliari urbà.

c) Situar la tanca de la parcel·la adjudicada núm. 1 en el projecte de reparcel·lació a 6 metres del front de parcel·la oposada, a fi i efecte d'assegurar l'ample viari previst pel planejament.

d) Mantenir el límit sud del sistema de cursos d'aigua (A) en el punt determinat per les precedents NSP ja que el projecte de reparcel·lació no pot modificar aquesta determinació, que es vincula a la de la unitat d'actuació 11b "Can Pujol".

e) Dur a terme les obres d'urbanització.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	525,20	6,68 %			
(SV) Espais lliures públics	1.201,51	15,28 %			
Total sistemes	**1.726,71**	**21,96 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.3) Edif. aïllada. unif. Subzona III	6.135,61	78,04 %	0,40	2.454,24	5
Total zones	**6.135,61**	**78,04 %**	**0,40**	**2.454,24**	**5**
Total àmbit	**7.862,32**	**100,00 %**			

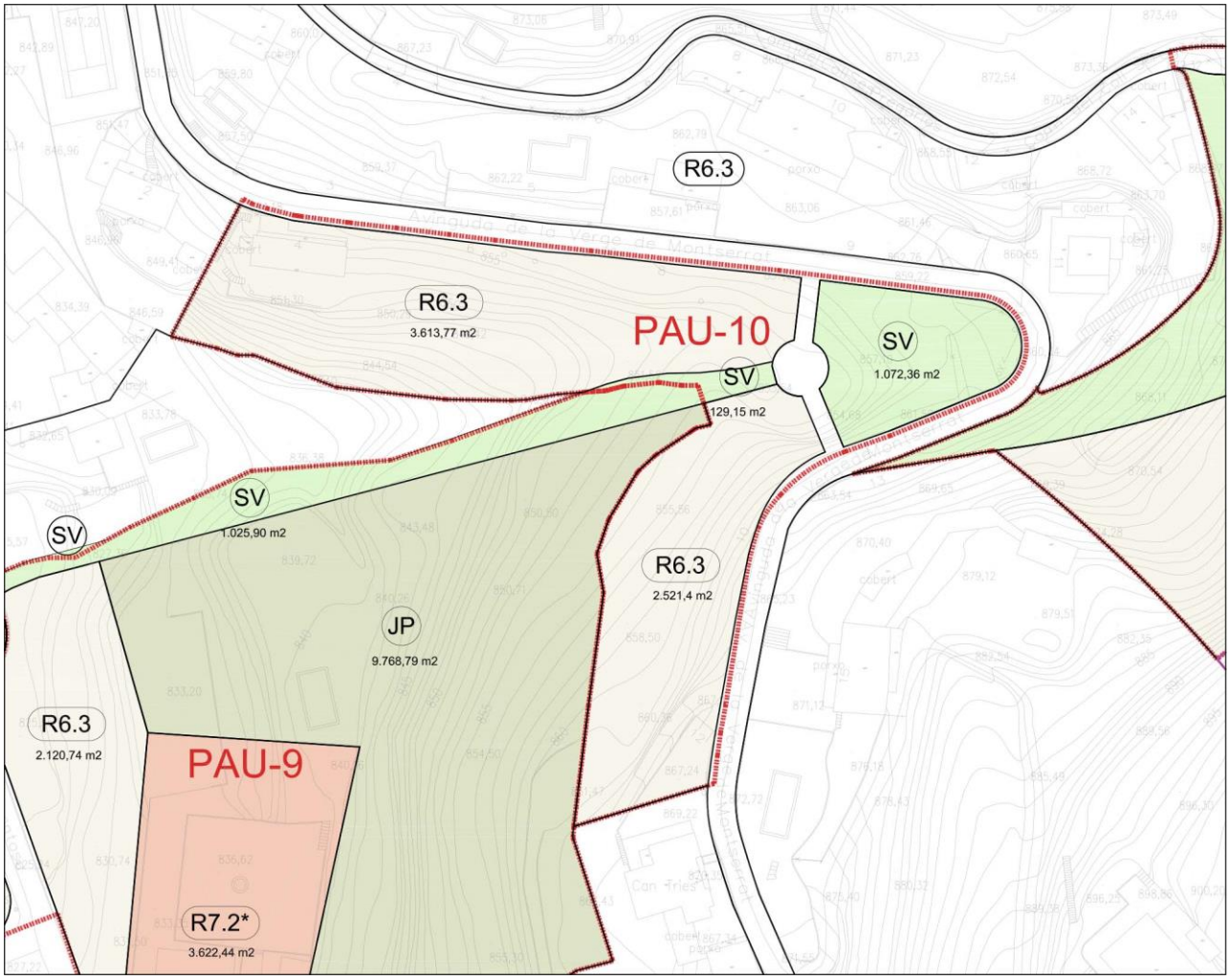
5. Condicions de gestió i execució

a) S'haurà de procedir a la re-avaluació del projecte d'urbanització aprovat per, en el seu cas, assolir els objectius assenyalats en l'apartat 2 d'aquesta fitxa.

b) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

c) Atenent a la naturalesa del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir el 10 % de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-11 "CARRER DE LES PLANES"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03D
Coordenades UTM: x: 449711 y: 4633079

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon es correspon amb el de la unitat d'actuació UA-14 "Passeig de les Planes" determinat per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats. Es tracta, doncs, d'un sòl urbà no consolidat en el que es defineix un polígon d'actuació urbanística, mantenint les qualificacions urbanístiques prèvies adaptades en el nou marc normatiu establert pel POUM, possibilitant la seva viabilitat econòmica.

3. Objectius

a) Formular la redacció dels corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització que assegurin la cessió dels sòls destinats a "sistemes" i l'execució de les obres d'urbanització.

4. Condicions d'ordenació

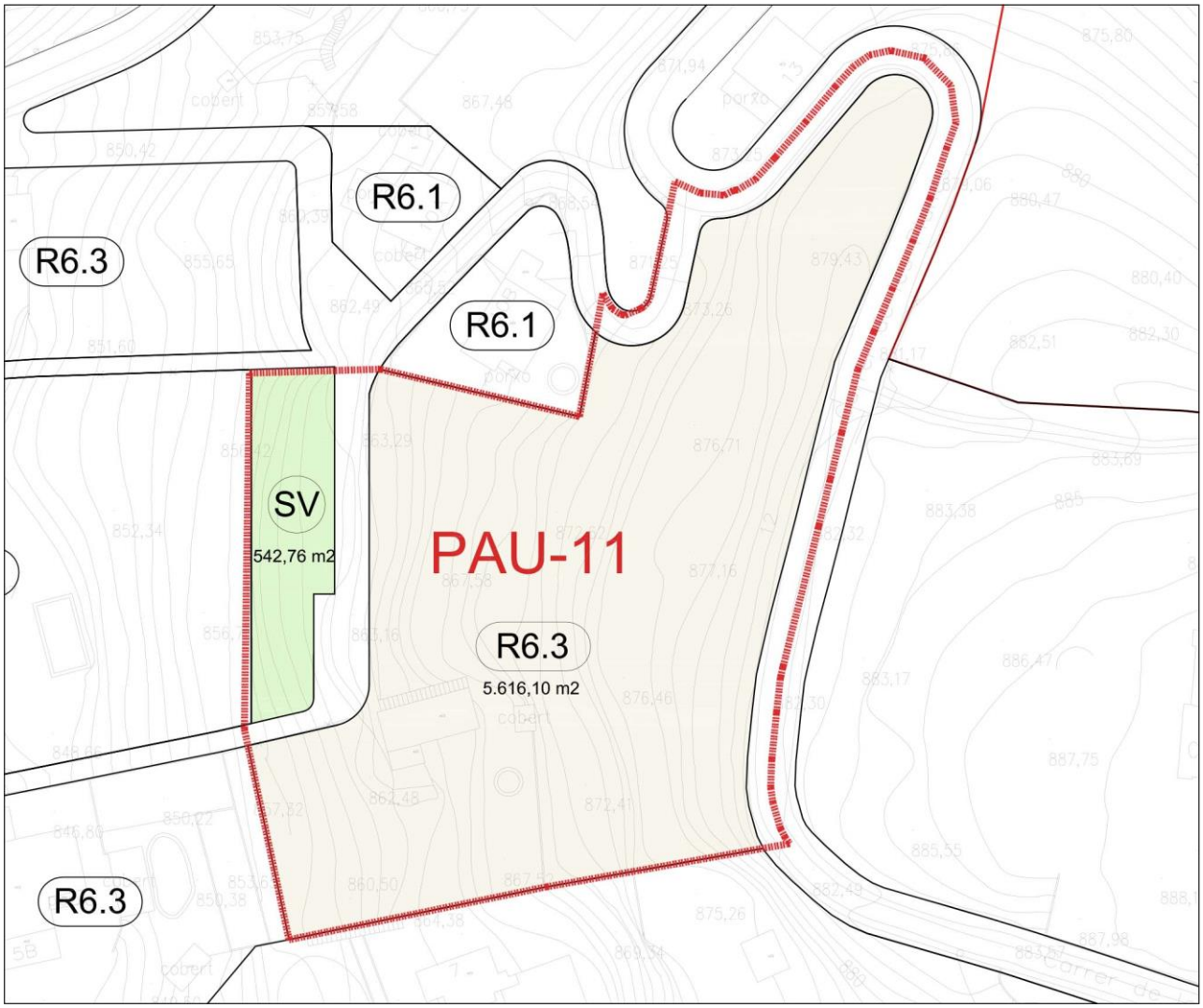
SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	1.062,04	14,71 %			
(SV) Espais lliures públics	542,76	º7,52 %			
Total sistemes	**1.604,80**	**22,23 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.3) Edif. aïllada unif. Subzona III	5.616,10	77,77 %	0,40	2.246,44	5
Total zones	**5.616,10**	**77,77 %**	**0,40**	**2.246,44**	**5**
Total àmbit	**7.220,90**	**100,00 %**			

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) A banda de la cessió i urbanització del sòl destinat a vialitat, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-12 "CARRER D'ARBÚCIES"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03D i O.03B
Coordenades UTM: x: 449605 y: 4633172

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta pràcticament el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-15 "Antic camí de Cal Mostatxo", amb projecte de reparcel·lació aprovat i executades les obres d'urbanització referides al carrer d'Arbúcies. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà consolidat en el què, per assolir uns objectius concrets en quant a l'ordenació urbanística, es defineix un nou polígon d'actuació.

3. Objectius

a) Eliminar el tram viari que hauria de connectar els carrers d'Arbúcies i de les Planes, ja que no consta com a sòl cedit, és innecessari i d'impossible execució atenent les característiques topogràfiques de l'indret.

b) Redefinir l'àmbit front al carrer de les Planes i la qualificació urbanística a l'entorn de l'edificació confrontant.

c) Definir les superfícies de zones i sistemes, i els aprofitaments urbanístics, que inclús no constaven a la fitxa de la normativa de les precedents NSP.

d) Determinar les condicions específiques d'implantació de l'edificació.

e) Formular un nou projecte de reparcel·lació.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	61,21	2,41 %			
(SE) Equipaments públics	677,06	26,66 %			
Total sistemes	**738,27**	**29,07 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R2*) Creixement històric	228,18	8,98 %	0,55	125,50	1
(R7.1*) Edif. aïllada plurif. Subzona I 14	1.573,65	61,95 %	1,50	2.360,47	
Total zones	**1.801,83**	**70,93 %**	**1,38**	**2.485,97**	**15**
Total àmbit	**2.540,10**	**100,00 %**			

a) L'alineació que es defineix per a tot el tram del carrer d'Arbúcies, inclòs en el polígon, es recula 1 metre de l'actual alineació, a fi i efecte d'eixamplar la voravia existent que és manifestament insuficient en termes d'accessibilitat funcional.

b) A la zona R2* es permet només un habitatge, alineat al carrer de les Planes, de PB+1.

c) A la subzona R7.1* es podrà establir un màxim de 4 parcel·les, sense limitació de superfície mínima, aptes per construir un màxim de 14 habitatges, respectant els gàlibs planimètrics que s'estableixen en 3 metres de distància mínima entre parcel·les i respecte del fons de parcel·la. L'índex d'edificabilitat s'estableix en 1,50 $m^2st/m^2sòl$, i l'ocupació màxima en el 80 %.

d) Front el carrer d'Arbúcies es preveu una planta semisoterrada, en substitució de terres, que podrà ocupar la meitat anterior de cada parcel·la, a fi i efecte de garantir l'accés als habitatges, locals per a usos admesos a la zona diferents del d'habitatge i el garatge, amb la previsió mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge. El nombre de plantes serà SS+2P; la planta semisoterrada podrà estar alineada al carrer d'Arbúcies, però les dues plantes pis es situaran reculades 2,50 metres de l'alineació de l'esmentat carrer. Les segones plantes pis de les edificacions podran disposar d'una terrassa oberta només front el carrer d'Arbúcies, amb un vol màxim d'1,50 m en tota la longitud de façana. El sostre consignat correspon a les plantes pis i a la planta semisoterrada, que, en aquest cas, tindrà la consideració de planta baixa.

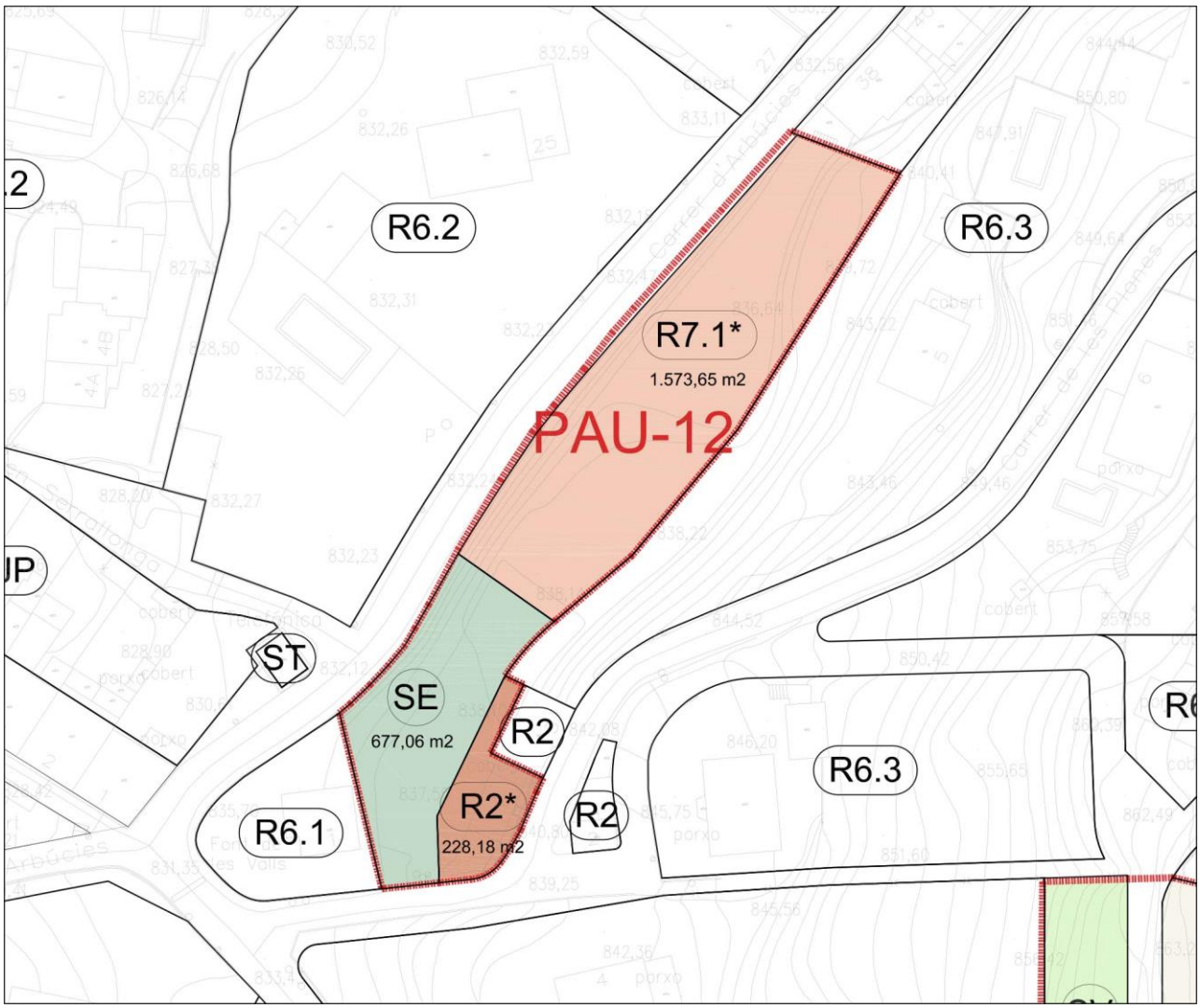
5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) S'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

c) Les superfícies de sòl cedides anteriorment a l'Ajuntament, en virtut d'instruments de gestió urbanística, no generaran drets d'adjudicació d'aprofitament urbanístic.

6. Fitxa gràfica



PAU-13 "CARRER D'ARBÚCIES-ANTIC CAMÍ DE CAL MOSTATXO"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03B i O.03D
Coordenades UTM: x: 449744 y: 4633322

2. Àmbit, antecedents i Justificació

Aquest polígon abasta pràcticament el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-16 "Cementiri-Antic camí de Cal Mostatxo" determinat per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el què, per tal d'establir una ordenació urbanística més ajustada a les característiques topogràfiques de l'àmbit, assegurar la preservació de la part arbrada de l'àmbit destinant-la a espai lliure públic i, així mateix, possibilitar la seva viabilitat econòmica, es defineix un nou polígon d'actuació.

3. Objectius

a) Definir una nova ordenació de l'edificació, tenint en compte la topografia i vegetació existent, que racionalitzi l'estructura de la vialitat i preservi les servituds que comporta el cementiri respecte de la implantació de nous habitatges.

b) Atesa la situació del polígon en el límit del sòl urbà, preveure la implantació d'habitatges unifamiliars, arrenglerats en la part inferior vinculada al carrer d'Arbúcies, i apariats front al carrer de les Planes.

c) Establir una zona destinada a equipament públic, front el cementiri, per reforçar el sistema de dotacions vinculat a la funcionalitat del mateix.

d) Preveure una zona destinada a la construcció d'habitatges de protecció pública, de règim general.

e) Garantir un ample viari de 9 metres del carrer d'Arbúcies en tot el tram confrontant amb el polígon.

f) Determinar les condicions específiques d'implantació de l'edificació.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES		Superfície	Percentatge			
(SX) Viari		3.081,30	21,22 %			
(SE) Equipaments públics		874,67	6,02 %			
(SV) Espais lliures públics		4.885,11	33,64 %			
	Total sistemes	**8.841,08**	**60,88 %**			
ZONES		Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.2ag*)	Edif aïll. unif. agrup. Subz. II	1.916,73	13,20 %	0,35	670,86	4
(R7.2a*)	Edif. aïll. plurif. arrengl. Sub. II	2.939,88	20,25 %	0,82	2.410,70	22
(R7.1*/HPP)	EAP. Sub. hab. prot. públ.	823,29	5,67 %	1,00	823,29	8
	Total zones	**5.679,90**	**39,12 %**	**0,69**	**3.904,85**	**34**
	Total àmbit	**14.520,98**	**100,00 %**			

a) L'alineació que es defineix per a tot el tram del carrer d'Arbúcies, inclòs en el polígon, es recula el suficient a fi i efecte d'eixamplar la voravia existent, que és manifestament insuficient en termes d'accessibilitat funcional, i així garantir un ample de 9 metres entre alineacions vials. Respecte del carrer de les Planes, l'alineació reculará fins garantir un ample de 7,00 m.

b) En el primer projecte d'edificació que es presenti es definiran els materials de murs i tancaments dels llindars que confrontin amb les zones verdes i l'espai viari; aquestes determinacions seran d'aplicació generalitzada per a totes les parcel·les del polígon a fi i efecte d'assolir una solució unitària pel conjunt.

c) A la subzona R6.2ag*, d'edificació aïllada unifamiliar agrupada, només es permetran 4 parcel·les i un habitatge per parcel·la. Les parcel·les s'ajustaran a la geometria assenyalada a la fitxa gràfica. La longitud mínima de façana serà de 8 m i cada parcel·la tindrà una superfície mínima de 400 m^2.

Les parcel·les respectaran les distàncies mínimes als fronts, laterals lliures i fons assenyalades a la fitxa gràfica, essent de 8 m al front, 3 m als laterals i 6 m al fons.

A cada edificació destinada a habitatge es preveurà un espai d'aparcament a l'interior de la parcel·la, amb capacitat per a dues places d'aparcament.

El nombre màxim de plantes de l'edificació serà de PB+1.

L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,35 m^2st/m^2sòl.

d) A les subzones R7.2a*, d'edificació aïllada plurifamiliar arrenglerada, es podrà establir un màxim de 4 parcel·les, aptes per construir un total de 22 habitatges, respectant els gàlibs planimètrics fixats de distància mínima a les finques confrontants, vials i zones verdes.

   Alineada al carrer d'Arbúcies, entre aquest i el vial paral·lel posterior, es preveu una planta semisoterrada, en substitució de terres, per garantir l'accés als habitatges i el garatge, amb una previsió mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge. El nombre de plantes serà SS+2P; la planta semisoterrani podrà estar alineada als esmentats carrers, però les dues plantes superiors es situaran reculades, d'acord amb les distàncies mínimes de gàlib fixades. El sostre consignat correspon a les dues plantes pis.

e) A la subzona HPP, d'habitatges de protecció pública, la tipologia edificatòria s'estableix en bloc plurifamiliar aïllat, per poder construir fins a 8 habitatges, de règim general, respectant els gàlibs planimètrics de distància mínima a la finca confrontant i vials (3 metres). La zona de referència a efectes d'aplicació de les condicions i paràmetres de l'edificació, que no estiguin específicament determinats en aquesta fitxa, seran les corresponents a la subzona R7.1.

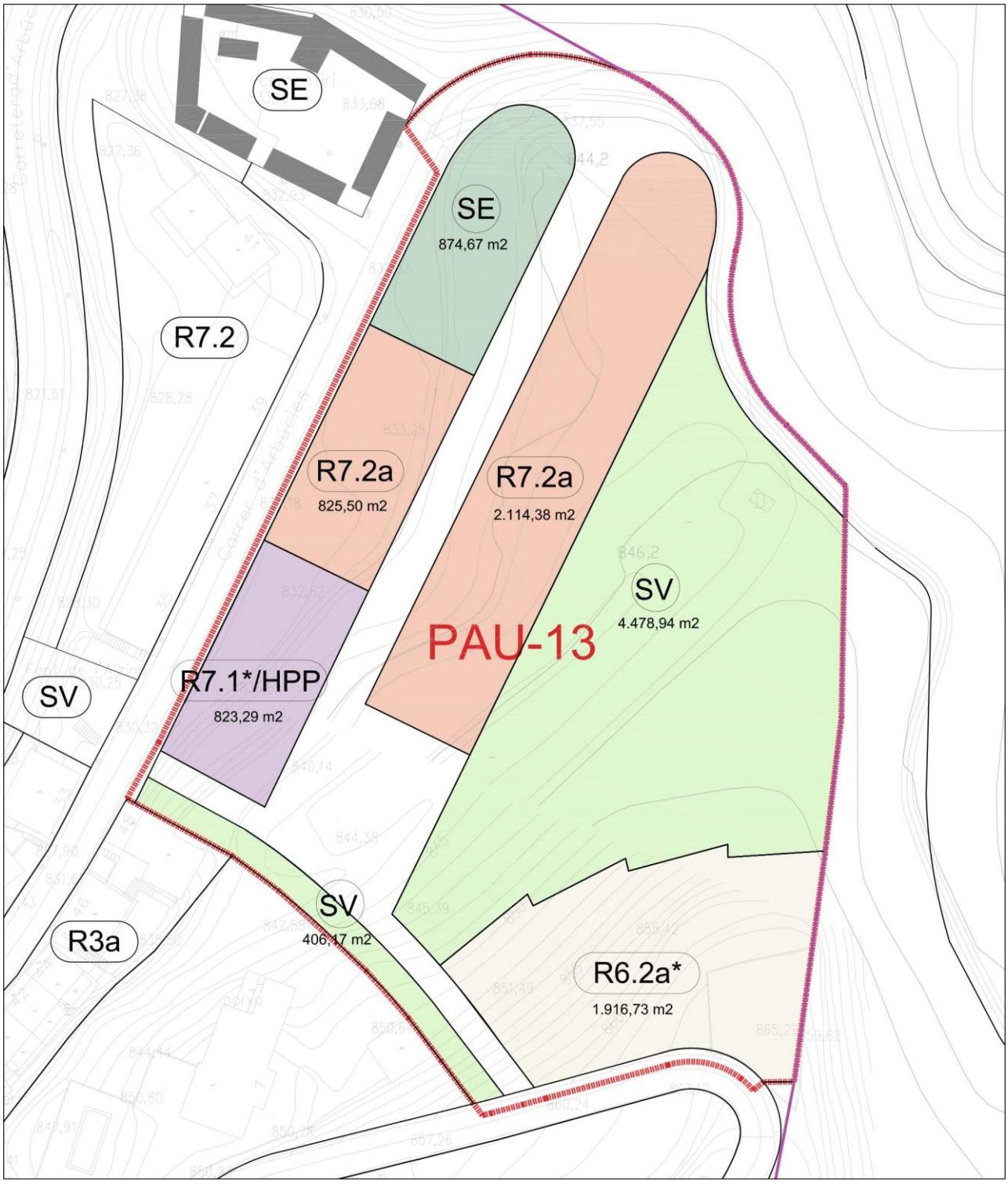
   Alineada el carrer d'Arbúcies, entre aquest i el vial paral·lel posterior, es preveu una planta semisoterrada, en substitució de terres, per garantir l'accés als habitatges i els garatges, amb una previsió mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge. El nombre de plantes serà SS+2P; la planta semisoterrani podrà estar alineada als esmentats carrers, però les dues plantes superiors es situaran reculades, d'acord amb les distàncies mínimes de gàlib fixades. Les segones plantes de l'edificació podran disposar d'una terrassa oberta front el carrer d'Arbúcies amb un vol màxim d'1,50 m en tota la longitud de façana. El sostre consignat correspon a les dues plantes pis.
   L'ocupació màxima és la que resulta una vegada s'apliquen les separacions mínimes als llindars, en les condicions establertes. L'edificabilitat màxima és l'assenyalada en el quadre numèric (823,29 m^2st).

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

b) A banda de la cessió del sòl destinat a sistemes, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-14 "ZONA INDUSTRIAL"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03B
Coordenades UTM: x: 449231 y: 4633623

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon correspon, substancialment, a la unitat d'actuació UA-17 "Zona Industrial" determinat per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats; l'àmbit es re-defineix en la seva geometria amb la finalitat d'adaptar-lo a les exigències d'implantació del model d'edificació que es preveu. Encara que en la definició de la UA-17 es preveia l'ús industrial, també, alternativament, es possibilitava el desenvolupament residencial amb un màxim de dos habitatges. El nou polígon que es defineix opta únicament per a l'ús industrial, articulat mitjançant el model d'indústria aïllada amb naus arrenglerades de petit format; amb això es pretén reforçar aquesta àrea, generada a partir de la reutilització de les edificacions vinculades a la "fàbrica vella", antiga "Textil Viladrau", i oferir sòl per a indústries i magatzems, ja que l'oferta actual és pràcticament inexistent. La situació de l'espai lliure públic es localitza en contigüitat amb el que per aquesta destinació va ser cedit a l'ajuntament en el marc del desenvolupament urbanístic del sector "Masmiquel i Casadevall". Es tracta, doncs, d'un sòl urbà no consolidat en el que es defineix un nou polígon d'actuació urbanística i s'estableix una ordenació urbanística recolzada en el passeig de les Guilleries, garantint la seva viabilitat econòmica.

3. Objectius

a) Definir una nova ordenació de l'edificació, destinada bàsicament a usos industrial i d'emmagatzematge, mitjançant el model de naus arrenglerades separades del vial i de la resta de límits de parcel·la, mitjançant una qualificació urbanística específica.

b) Incorporar a l'àmbit la totalitat de l'ample confrontant del passeig de les Guilleries i fi i efecte de dotar-lo dels serveis urbanístics corresponents assegurant, així, la seva urbanització.

c) Determinar les condicions específiques d'implantació de l'edificació.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	975,23	22,73 %			
(SV) Espais lliures públics	709,65	16,54 %			
Total sistemes	**1.684,88**	**39,27 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(A1.2*) Indústria agrupada	2.605,67	60,73 %	0,60	1.563,40	0
Total zones	**2.605,67**	**60,73 %**	**0,60**	**1.563,40**	**0**
Total àmbit	**4.290,55**	**100,00 %**			

a) A banda de les condicions generals d'edificació i usos, en aquesta subzona A1.2*, "Indústria agrupada", les condicions específiques són:

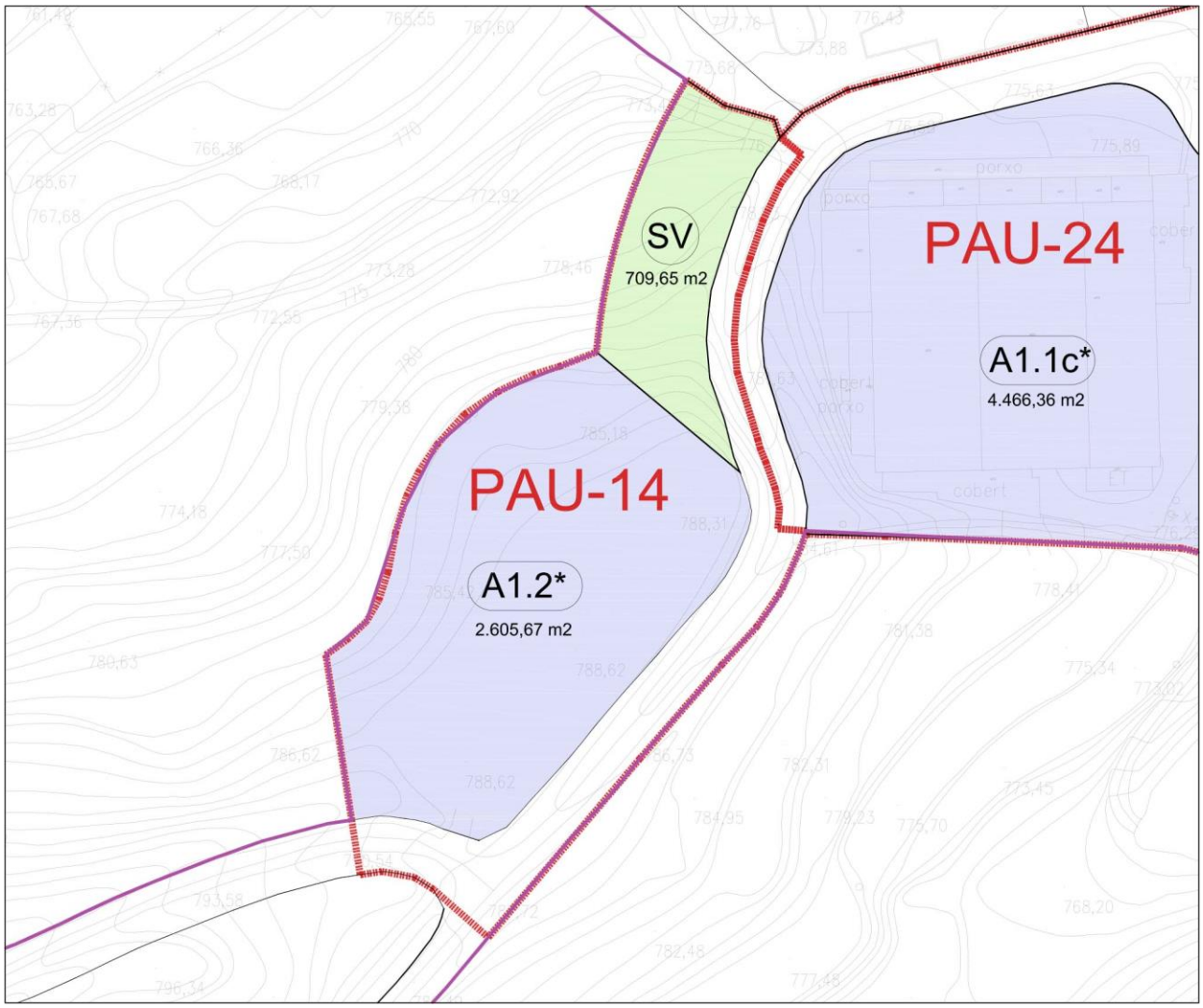
- En la zona es determina una única parcel·la, encara que pot ser objecte de divisió horitzontal.
- S'admetran fins a un màxim de sis (6) naus i cadascuna d'elles podrà ser destinada a una sola activitat, dins de les admeses a la zona.
- L'ocupació màxima serà del 45 %, respectant les distàncies mínimes de 6 metres al front, laterals i fons de la parcel·la.
- El nombre de plantes d'edificació serà de planta baixa, amb la possibilitat de generar una planta altell interior, que computarà a efectes d'edificabilitat. L'alçada reguladora màxima de la planta serà de 8 metres.
- A l'exterior de l'edificació no es podran aplegar ni emmagatzemar materials, però es podrà destinar a l'aparcament de vehicles.

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) A banda de la cessió i urbanització del sòl destinat a vialitat, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-15 "SOT DE LA FONT NOVA"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03D
Coordenades UTM: x: 449178 y: 4633097

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon correspon, substancialment, a la unitat d'actuació UA-20 "Sot de la Font Nova" determinat per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats; l'àmbit es re-defineix en la seva geometria amb la finalitat d'adaptar-lo a les exigències d'implantació del model d'edificació que es preveu i ajustant-lo al límit real d'algunes de les finques incloses i a l'eix viari definit. És important remarcar que s'elimina el vial anteriorment previst que resseguia l'aiguafons del "sot"; aquest traçat viari, amb fort pendent, es considera absolutament inadequat, tant des del punt de vista funcional com pel greu impacte ambiental que representaria la seva execució en quant al moviment de terres i l'arbrat existent. Es tracta, doncs, d'establir una qualificació urbanística d'espais lliures públics que garanteixi una adient connectivitat ambiental al llarg de tot el vessant.

Pel que respecte a les qualificacions urbanístiques del sòl amb aprofitament urbanístic es preveuen dues zones, vinculades a la subzones 2, però preveient la implantació d'habitatges arrenglerats i apariats, amb certes condicions específiques d'ordenació.

Es tracta, doncs, d'un sòl urbà no consolidat en el que es defineix un nou polígon d'actuació urbanística i s'estableix una determinada ordenació, possibilitant la seva viabilitat econòmica.

3. Objectius

a) Definir una nova ordenació de l'edificació amb habitatges unifamiliars adossats, separats de la vialitat i de la resta de límits de parcel·la, mitjançant una qualificació urbanística específica.

b) Formular la redacció dels corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització que assegurin la cessió dels sòls destinats a "sistemes" i l'execució de les obres d'urbanització.

c) Determinar les condicions específiques d'implantació de l'edificació.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	625,04	10,58 %
(SV) Espais lliures públics	2.715,33	45,95 %
Total sistemes	**3.340,37**	**56,53 %**

ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R7.2a*) Edif. aïll. plur. arrengl. Sub. II	1.668,47	28,23 %	0,50	834,23	4
(R6.2ag) Edif. aïll. unif. agrup. Subz. II	900,75	15,24 %	0,50	450,37	2
Total zones	**2.569,22**	**43,47 %**	**0,50**	**1.284,60**	**6**
Total àmbit	**5.909,59**	**100,00 %**			

a) A banda de les condicions generals d'edificació i usos corresponents a les qualificacions urbanístiques R7.2 i R6.2, en aquestes subzones R7.2a* i R6.2ag, les condicions específiques són:

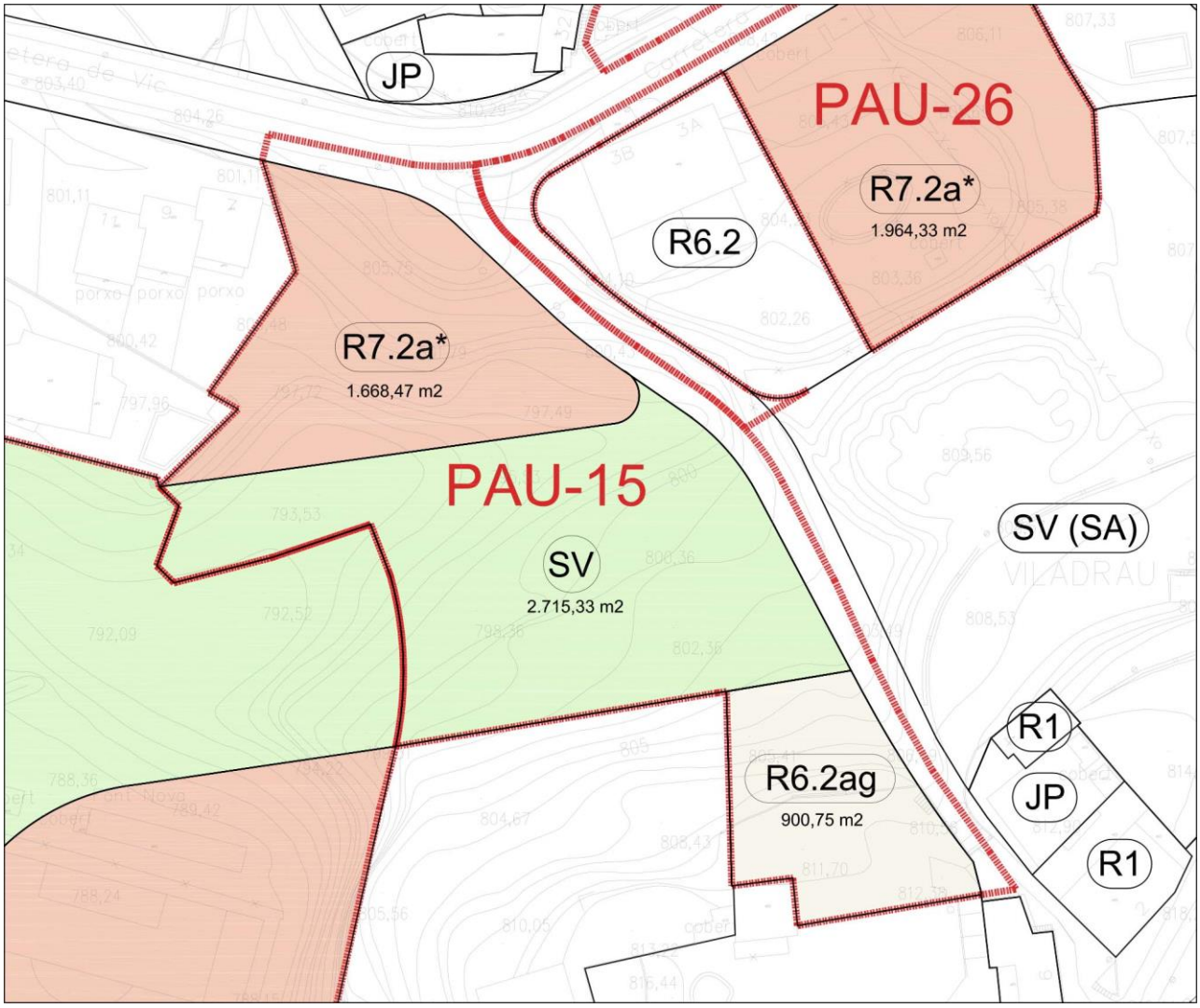
- Cadascuna de les dues zones determina una única parcel·la, que poden ser objecte de divisió horitzontal tombada, amb espais lliures d'ús privatiu i, en el seu cas, comunitari.
- S'admetran fins a un màxim de sis (6) habitatges, quatre (4) a la subzona R7.2a* i dos (2) a la subzona R6.2ag, que dóna front al carrer de la Rectoria.
- La superfície mínima de les parcel·les, a efectes de l'aplicació normativa, és la que correspon a cadascuna de les subzones.
- A la subzona R7.2a* l´índex d'edificabilitat neta es fixa en 0,50 $m^2st/m^2sòl$, l'ocupació màxima en el 30 %, l'alçada reguladora màxima en 7,00 metres, el nombre màxim de plantes en PB+1 i les separacions mínimes a llindars en 3,00 metres.

5. Condicions de gestió i execució

b) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

c) A banda de la cessió i urbanització del sòl destinat a vialitat i espais lliures públics, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-16 "TANCAT D'EN SERT"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03F
Coordenades UTM: x: 449176 y: 4632371

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest àmbit poligonal abasta substancialment el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-21 "Tancat d'en Sert" que havien determinat les NSP precedents; es va aprovar el projecte de reparcel·lació, però no es va formular cap projecte d'urbanització.

A l'àmbit, estructurat en quatre parcel·les, hi ha construït un habitatge unifamiliar aïllat en la finca situada a llevant i, per tant, encara resten tres parcel·les vacants.

La qualificació urbanística de les finques del polígon amb aprofitament urbanístic (subzona R6.4) es manté, adequada a la nomenclatura i normativa del POUM.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte dur a terme les obres d'urbanització pendents, ja que si bé hi ha una sèrie de serveis urbanístics implantats, vinculats a l'edificació construïda, manca definir i dur a terme la resta d'obres, que s'hauran de concretar en el corresponent projecte d'urbanització.

3. Objectius

a) Redactar un projecte d'urbanització que contempli la implantació dels serveis urbanístics i l'execució de les obres pendents de realitzar, corresponents als sòls destinats a vialitat i espais lliures públics. El projecte d'urbanització també inclourà les obres corresponents a la cessió de sòl destinat a vialitat cedit fora d'àmbit i les connexions a les xarxes generals de serveis urbanístics.

b) Que la parcel·lació s'ajusti a les condicions de parcel·la mínima i longitud mínima de façana que estableix la normativa de la subzona R6.4.

4. Condicions d'ordenació

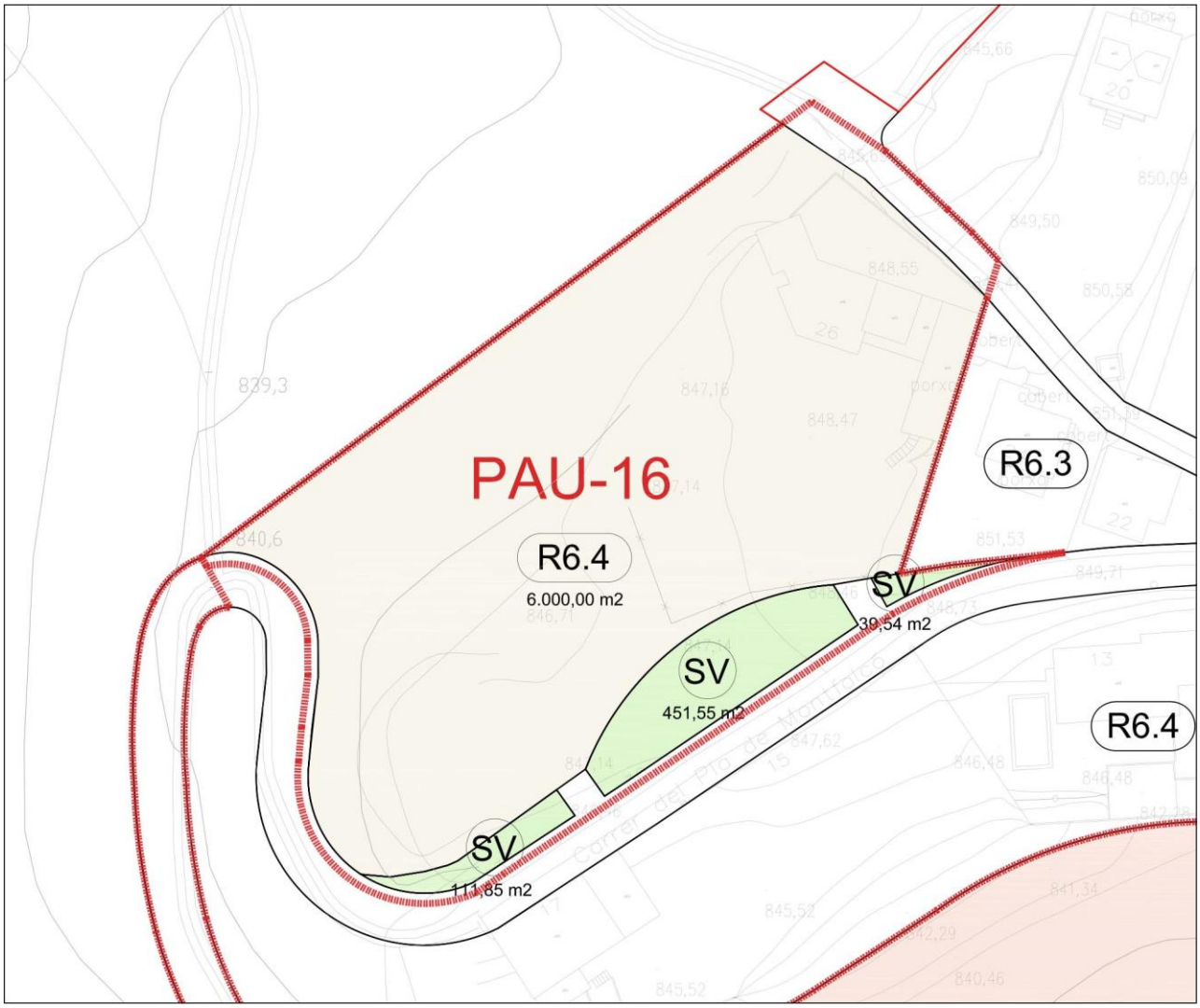
SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	477,10	6,74 %			
(SV) Espais lliures públics	602,94	8,51 %			
Total sistemes	**1.080,04**	**15,25 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.4) Edif. aïllada unif. Subzona IV	6.000,00	84,75 %	0,30	1.800,00	4
Total zones	**6.000,00**	**84,75 %**	**0,30**	**1.800,00**	**4**
Total àmbit	**7.080,04**	**100,00 %**			

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) Atenent la naturalesa de la justificació i dels objectius del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-17 "MAS MOLINS - MAS SEGALÀS"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03C
Coordenades UTM: x: 448617 y: 4632882

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon, destinat a usos industrials, es situa en el límit sud-oest del nucli urbà, entre el torrent del Sot del Noguer i la carretera de Vic; va assolir la condició de "sòl urbà" en el periode de vigencia de les precedents NSP. Es va formular i aprovar una modificació puntual de les mateixes i els preceptius projectes de reparcel·lació i d'urbanització, havent-se dut a terme les corresponents obres d'urbanització i l'edificació en la major part de l'àmbit.

El desenvolupament urbanístic del polígon ha posat de manifest un conjunt de deficiències, bàsicament de caràcter funcional, però també estructural, que caldrà resoldre; algunes, com la necessitat de disposar de determinats cabals d'aigua com a matèria prima vinculada a les activitats industrials de l'empresa Liquats Vegetals, SA, i la implantació d'una nova estació depuradora d'aigües residuals (EDAR), ja són en fase de solució; d'altres, com els dos enllaços amb la carretera de Vic (GI-520) i la necessitat de previsió de places d'aparcament per a vehicles, tant de camions com d'automòbils particulars dels treballadors, no han estat resolts des del planejament previ (la modificació puntual de les NSP que va classificar l'àmbit com a sòl urbà i va establir directament la seva ordenació urbanística).

El POUM esdevé un marc urbanístic adient per donar resposta als problemes esmentats sense alterar, bàsicament, l'ordenació del conjunt; a banda d'aportar solucions que reforcin la vinculació de l'àmbit amb el sistema urbà del qual, actualment, en resta desvinculat. La vialitat, el sistema d'espais lliures i el lligam amb el proposat sector confrontant SUD-2 "Mas els Segalàs", han de garantir la ineludible coherència funcional i d'implantació d'usos.

És prevista la construcció d'una nova depuradora, aigües avall del torrent del Sot del Noguer, al costat de l'existent, externa a l'àmbit poligonal. Es dissenyen els dos enllaços amb la ctra. GI-520, de manera que possibilitin l'entrada i sortida dels camions i altres vehicles de manera segura per a la circulació; això en coordinació amb la DG de Carretres de la Generalitat de Catalunya que té previst la redacció del projecte de millora de l'esmentada via. Es requalifica com a zona de "Serveis tècnics i ambientals" (ST) el sòl inicialment destinat a equipaments, però que es destina a una instal·lació reguladora de gas i un centre de transformació elèctrica, ja que la destinació per a usos d'equipaments en aquesta localització no esdevé necessària. També s'estableix una franja de protecció al llarg del torrent del Sot del Noguer, ajustant el límit del polígon a aquest traçat. La "vinculació" al polígon d'una peça de sòl situada a l'altra banda del torrent, que es qualifica d'espai lliure públic en sòl no urbanoitzable, permetrà culminar el futur passeig de ribera que connectarà l'Arboretum, des del Mas de Torrent fins aquest indret, seguint el traçat de l'esmentat torrent. Finalment, la insuficiència funcional de l'actual rotonda interior del polígon per al canvi de sentit de circulació dels camions de gran longitud fa convenient preveure una nova rotonda, de 35 metres de diàmetre, a l'intern del nou sector SUD- "Mas els Segalàs", connectada amb el polígon amb un vial de 18 metres d'amplària que permeti la implantació de places d'aparcament, en cordó, per a camions i, alhora, possibiliti l'accés a un àrea específica d'aparcament per a vehicles, que pugui donar servei a les empreses del polígon els dies feiners i a l'equipament esportiu (nou camp de futbol) en jornades no laborables.

3. Objectius

a) Redefinició geomètrica dels dos accessos al polígon, des de la carretera de Vic (GI-520), de manera que permeti l'entrada i sortida dels camions amb total seguretat per a la circulació de vehicles.

b) Establiment d'un nu tram viari a l'intern del polígon, connectat amb el confrontant nou sector SUD-2 "Mas del Segalàs", de manera que permeti un correcte canvi de sentit de circulació dels camions i la previsió de places d'aparcament per a aquest tipus de vehicles i d'altres.

c) Previsió d'un passeig de ribera que reforci el sistema urbà d'espais lliures públics.

d) Ajustar les qualificacions de sòl industrial i destinar el sòl qualificat anteriorment d'equipament a sistema de serveis tècnics.

e) Desenvolupar la gestió urbanística, mitjançant la redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, la cessió obligatòria i gratuïta dels sòls destinats a "sistemes", i els que hi són "vinculats", i l'execució de les obres d'urbanització corresponents.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	6.886,48	15,14 %
(SV) Espais lliures públics	5.276,57	11,60 %
(ST) Serveis tècnics i ambientals	1.106,06	2,43 %
(SS) Protecció de sistemes	1.398,94	3,07 %
(SA) Aparcament	1.314,63	2,89 %
Total sistemes	**15.982,68**	**35,13 %**

ZONES		Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(A1.1)	Subzona Indústria aïllada	11.426,62	25,12 %	1,00	11.426,62	0
(A1.1a)	Sub. Indústria aïllada especial	18.087,21	39,75 %	0,83	15.012,38	0
	Total zones	**29.513,83**	**64,87 %**	**0,90**	**26.439,00**	**0**
	Total àmbit	**45.496,51**	**100,00 %**			

5. Condicions de gestió i execució

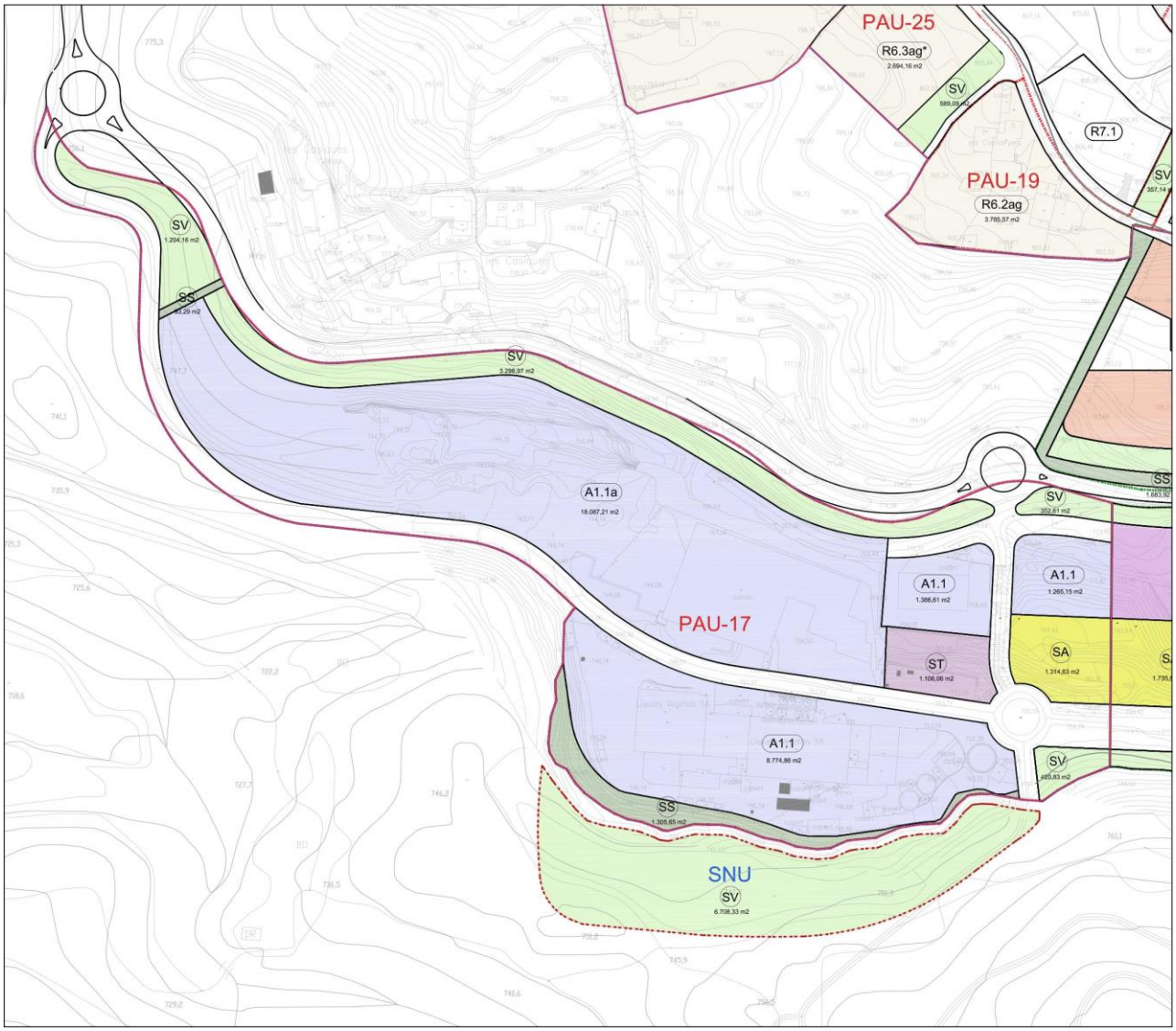
a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

b) S'hauran de formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

c) S'haurà de cedir, gratuïtament, lliures de càrregues i urbanitzats, a l'Ajunatment els sòls destinats a "sistemes", i el que es "vincula" al polígon: 6.708,33 m^2 de sòl qualificat d'espai lliure públic, en sòl no urbanitzable, d'acord amb el que es determina a l'article 35.2 b) del Reglament de la Llei d'urbanisme. Així mateix serà a càrreg del polígon l'arranjament del pont que travessa el torrent del Sot del Noguer a fi i efecte de que no impedeixi el pas dels cabals d'aigua en ocasió desl escenaris pluviomètrics corresponents a la Q_{500}.

d) Atenent a la naturalesa del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir el 10 % de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-18 "CAMP DE FUTBOL"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03D i O.03C
Coordenades UTM: x: 449091 y: 4633023

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest àmbit es recolza en el corresponent al polígon d'actuació PA-25 "Camp de futbol" que havien determinat les NSP precedents; es van formular i aprovar els projecte de reparcel·lació i d'urbanització, però no s'ha executat cap de les obres previstes, ni construït cap edificació.

El polígon d'actuació urbanística que determina el POUM afegeix a l'àmbit esmentat del PA-25 la unitat de zona que les NSP qualificaven d'equipaments, on es troba situat el camp de futbol del municipi. Aquesta nova delimitació de l'àmbit de gestió té per objectiu vehicular la transformació urbanística a l'entorn del "sot" de la Font Nova, on la recuperació i reforçament de les característiques ambientals i paisatgístiques de l'indret esdevé un dels objectius primordials del model urbà que el planejament general planteja a l'entorn del nucli urbà.

La manifesta inadequació del sòl edificable en l'àmbit confrontant amb la carretera de Vic, degut als excessius pendents del terreny -a banda de la desforestació general que comportaria la construcció de les edificacions, plataformes d'anivellament i innumerables murs de contenció de terres, amb el corresponent impacte visual- i el convenient trasllat de les instal·lacions del camp de futbol a un lloc més adient -extern al compacte urbà- fa que es plantegi una relocalització del sòl edificable, de tal manera que restin alliberats d'edificació els terrenys situats entre la carretera de Vic i l'actual plataforma del camp de futbol i, complementàriament, sigui aquesta el lloc on es resituïn les futures edificacions. La qualificació com a espai lliure públic del sòl situat a l'entorn del sot de la Font Nova, així com la previsió d'una ordenació de l'edificació amb un model d'habitatges adossats, juntament amb el trasllat del camp de futbol dins el nou sector de sòl urbanitzable delimitat (SUD "Els Segalars") vora el torrent d'en Noguer, es configura com a l'objectiu urbanístic bàsic de la delimitació poligonal.

Tenint en compte que no hi ha hagut transformació física de sòl, i atenent a la situació i característiques topogràfiques i ambientals de l'indret es considera que el model d'estructura parcel·lària i edificatòria previstos en l'anterior planejament general (NSP) no és l'adient; en lloc de preveure la definició d'un eix viari que doni accessibilitat a cadascuna de les parcel·les que contempla el projecte de reparcel·lació, aptes per a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, en considera oportú preveure un conjunt plurifamiliar d'agrupacions d'edificis -també unifamiliars- que minimitzi els moviments de terres que s'hauran de dur a terme. Així, doncs, es planteja que el desenvolupament edificatori s'estructuri mitjançant grups d'habitatges adossats, amb espais d'ús privatiu i també, en el seu cas, col·lectiu. S'estableix un únic punt accés des del carrer de Sant Segimon a partir del qual, mitjançant un pas interior, privat, es garantirà l'accessibilitat als grups d'habitatges.

Pel que respecte a la zonificació, dins la qualificació urbanística R7, també es contemplen els conceptes d'arrenglerament i d'agrupació, encara que cadascuna de les futures edificacions haurà de complir les condicions i paràmetres normatius que estableix el POUM per a l'esmentada zona, però amb determinacions específiques inherents al model.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte emmarcar el model edificatori plantejat, procedir a la formulació de nous projectes de reparcel·lació i d'urbanització i, conseqüentment, dur a terme les corresponents obres d'urbanització, vinculant el seu desenvolupament al previ trasllat del camp de futbol.

3. Objectius

a) Garantir l'articulació d'un parc urbà al llarg del sot de la Font Nova, des del carrer de Mercè Torres fins a l'avinguda del Montseny i entre l'actual camp de futbol fins la carretera de Vic.

b) Traslladar l'actual camp de futbol a l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Mas dels Segalàs", definit pel POUM i supeditar l'efectiu desenvolupament del polígon d'actuació urbanística al previ trasllat del mateix.

c) Redactar un projecte de reparcel·lació que adscrigui la destinació del sòl del polígon a la zonificació que determina el POUM.

d) Redactar un projecte d'urbanització que contempli la implantació dels serveis urbanístics i l'execució de les obres corresponents als sòls destinats a vialitat i espais lliures públics.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	957,69	4,78 %
(SV) Espais lliures públics	11.161,25	55,67 %
Total sistemes	**12.118,94**	**60,45 %**

ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R7.2a/ag*) Ed. aïll. plur. arr/agr. Sub.II	7.928,65	39,55 %	0,40	3.171,46	16
Total zones	**7.928,65**	**39,55 %**	**0,40**	**3.171,46**	**16**
Total àmbit	**20.047,59**	**100,00 %**			

Les condicions específiques d'implantació de l'edificació, respecte de la regulació general per a la qualificació R7.2 són:

- A la qualificació assignada a la subzona R7.2a/ag* li correspondrà una única parcel·la, que en cap cas no es podrà dividir (parcel·lar); sí que podrà ser objecte de divisió horitzontal tombada amb assignacions de sòl d'ús privatiu i, en el seu cas, comunitari.
- Es podran construir fins a quatre (4) habitatges unifamiliars arrenglerats en cada bloc d'efificació, que configuraran un conjunt de varis grups d'habitatges.
- Les distàncies de les edificacions als llindars de la parcel·la seran de 6 metres front l'avinguda del Montseny i carrer de Sant Segimon i de 10 metres respecte de la resta dels límits de la parcel·la. La distància mínima entre les edificacions dels diferents grups d'edificis serà de 6 metres.
- El nombre màxim de plantes de l'edificació serà de PB+1, però s'admet una planta més que no podrà ocupar més del 50 % de la superfície de la planta immediatament inferior. L'alçada reguladora màxima serà de 9,15 metres.
- L'ocupació màxima serà el 24 % de la superfície de la parcel·la.
- La resta de condicions d'ordenació de l'edificació seran les establertes per la normativa urbanística del POUM per a la qualificació R7.2.

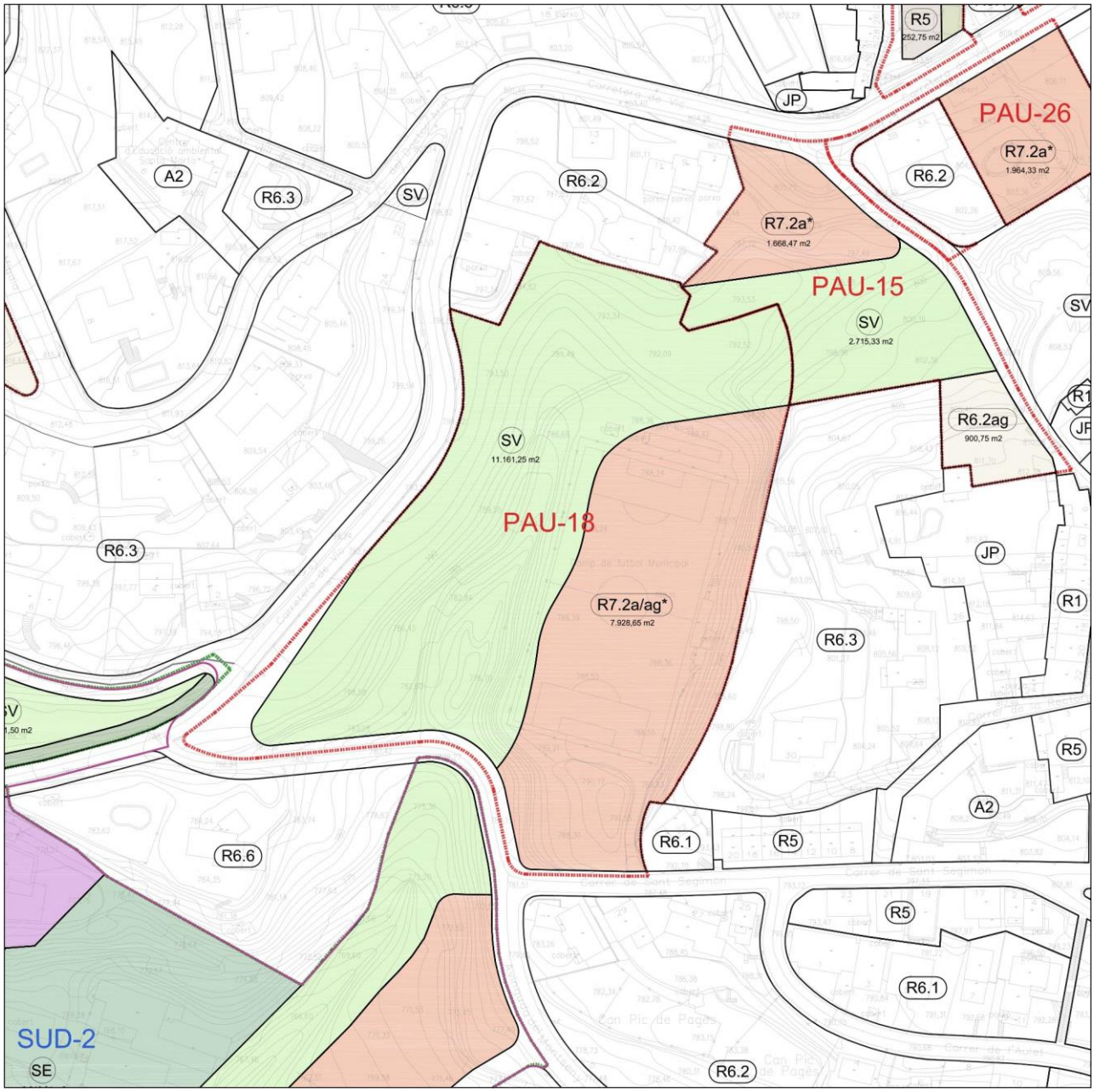
5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) A banda de la cessió de sòl destinat a "sistemes", s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

c) L'actuació haurà d'incloure les indemnitzacions corresponents als béns i drets afectats.

6. Fitxa gràfica



PAU-19 "PASSEIG DELS CASTANYERS-2"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03C
Coordenades UTM: x: 448726 y: 4633055

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest àmbit abasta el mateix que el corresponent al polígon d'actuació PA-26 "Passeig dels Castanyers 2" que determinaven les NSP precedents; es va aprovar el projecte de reparcel·lació però no es va formular cap projecte d'urbanització.

A l'àmbit poligonal s'hi han construït els quatre habitatges unifamiliars aïllats previstos i, per tant, no en resta cap per edificar.

Pel que respecte a la zonificació, dins la qualificació urbanística R6.2, es reconeix la realitat existent de que els quatre habitatges unifamiliars estan agrupats, dos a dos.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte completar les obres d'urbanització pendents, ja que si bé hi ha una sèrie de serveis urbanístics implantats, vinculats a les edificacions construïdes, manca definir i dur a terme la resta d'obres, que s'hauran de concretar en el corresponent projecte d'urbanització.

3. Objectius

a) Redactar un projecte d'urbanització que contempli la implantació dels serveis urbanístics i l'execució de les obres pendents de realitzar corresponents als sòls destinats a vialitat i a espais lliures públics.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	333,39	7,45 %			
(SV) Espais lliures públics	357,14	7,98 %			
Total sistemes	**690,53**	**15,43 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.2ag) Hab. aïllats agrupats. Sub. II	3.785,57	84,57 %	0,50	1.892,78	4
Total zones	**3.785,57**	**84,57 %**	**0,50**	**1.892,78**	**4**
Total àmbit	**4.476,10**	**100,00 %**			

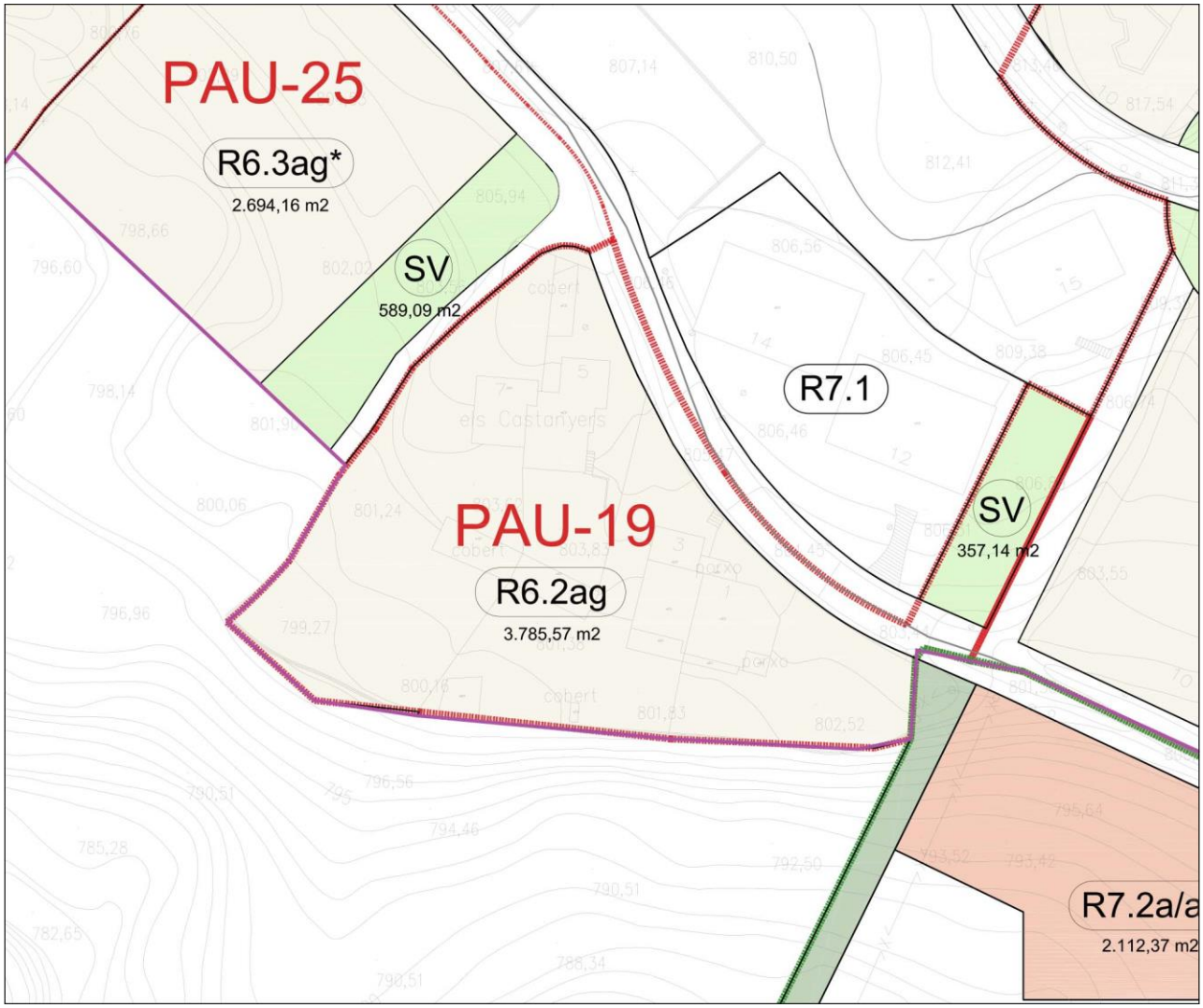
Les condicions urbanístiques de la zona són les establertes amb caràcter general per a la subzona R6.2, però admetent-se la situació d'apariament dels habitatges; és a dir, no opera la separació mínima d'aquests habitatges als límits confrontants de les edificacions.

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) Atenent la naturalesa de la justificació i dels objectius del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-20 "PLA DE MONTFALCÓ"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03F
Coordenades UTM: x: 449263 y: 4632289

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest àmbit es circumscriu, bàsicament, al corresponent al del polígon d'actuació PA-28 "Pla de Montfalcó" que havien determinat les NSP precedents; es van aprovar els projecte de reparcel·lació i d'urbanització, però no s'ha executat cap de les obres previstes, ni construït cap edificació. A l'àmbit poligonal s'adscriu el tram viari que ha d'assegurar la connexió del carrer del Pla de Montfalcó amb l'accés.

Tenint en compte que no hi ha hagut transformació física de sòl, i atenent a la situació i característiques topogràfiques i ambientals de l'indret, es considera que el model d'estructura parcel·lària i edificatòria previstos no és l'adient; en lloc de preveure la definició d'un eix viari que doni accessibilitat a cadascuna de les sis parcel·les que contempla el projecte de reparcel·lació, aptes per a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, en considera oportú preveure un conjunt plurifamiliar d'agrupacions d'edificis -també unifamiliars- que preservi el màxim possible la vegetació existent i minimitzi els moviments de terres que s'hauran de dur a terme. Així, doncs, es planteja que el desenvolupament edificatori s'estructuri mitjançant tres grups de dos, o dos grups de tres, habitatges adossats, amb espais d'ús privatiu i també, en el seu cas, comunitari. S'estableix un únic punt accés des del vial públic a partir del qual, mitjançant un pas interior, privat, quina secció i elements d'urbanització poden ser menys rígids i exigents que els d'un vial públic, es garantirà l'accessibilitat als grups d'habitatges.

Pel que respecte a la zonificació, dins la qualificació urbanística R7.2 es contempla el concepte d'"agrupació" encara que cadascuna de les futures edificacions haurà d'acomplir les condicions i paràmetres normatius que estableix el POUM per a l'esmentada zona, però amb determinacions específiques inherents al model.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte emmarcar el model edificatori plantejat, procedir a la formulació de nous projectes de reparcel·lació i d'urbanització i, conseqüentment, dur a terme les corresponents obres d'urbanització.

3. Objectius

a) Redactar un projecte de reparcel·lació que adscrigui la destinació del sòl a la zonificació que determina el POUM.

b) Redactar un projecte d'urbanització que contempli la implantació dels serveis urbanístics i l'execució de les obres corresponents als sòls destinats a vialitat i a espais lliures públics.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	1.161,55	8,28 %
(SV) Espais lliures públics	1.850,53	13,20 %
Total sistemes	**3.027,47**	**21,48 %**

ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R7.2ag*) Ed. aïll. plur. agrup. Sub. II	11.008,11	78,52 %	0,15	1.651,22	6
Total zones	**11.008,11**	**78,52 %**	**0,15**	**1.651,22**	**6**
Total àmbit	**14.020,19**	**100,00 %**			

Les condicions específiques d'implantació de l'edificació, respecte de la regulació general per a la qualificació R7.2 són:

- A la qualificació assignada a la subzona R7.2ag* li correspondrà una única parcel·la, que en cap cas no es podrà dividir (parcel·lar); sí que podrà ser objecte de divisió horitzontal tombada amb assignacions de sòl d'ús privatiu i, en el seu cas, comunitari.
- Es podran construir fins a sis (6) habitatges unifamiliars, que configuraran un conjunt agrupat, en dos o tres grups d'habitatges.

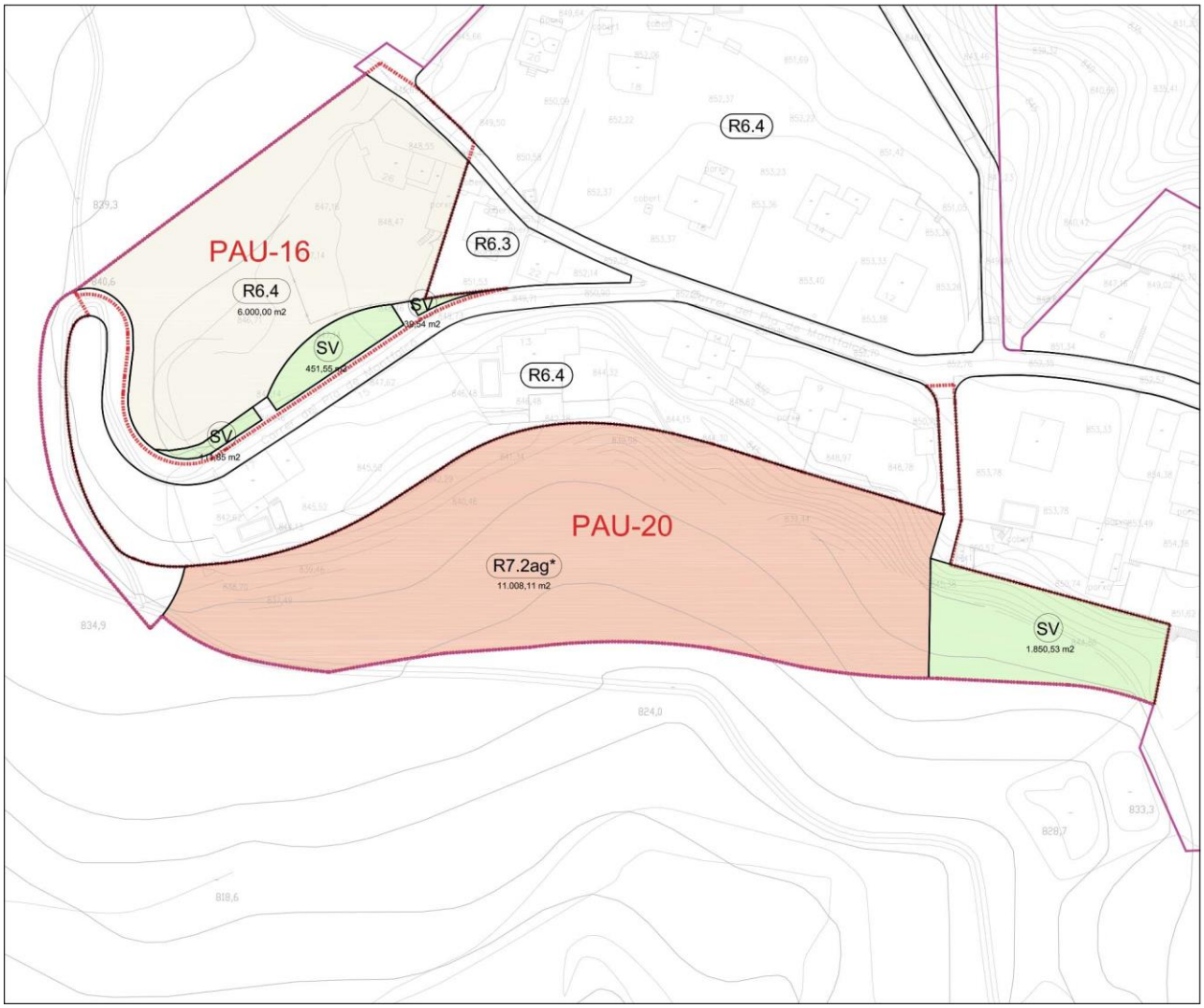
- L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,15 m^2st/m^2s.
- Les distàncies de les edificacions als llindars de la parcel·la seran de 10 metres respecte de tots els límits de la parcel·la.
- El nombre màxim de plantes de l'edificació serà de PB+1 i l'alçada reguladora màxima serà de 6,50 metres.
- L'ocupació màxima serà el 12,50 % de la superfície de la parcel·la.
- La resta de condicions d'ordenació de l'edificació seran les establertes per la normativa urbanística del POUM per a la qualificació R7.2.

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) Atenent la naturalesa de la justificació i dels objectius del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-21 "CARRETERA DE VIC – PASSEIG DE LES FARIGOLES"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03D i O.03B
Coordenades UTM: x: 449245 y: 4633212

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta l'àmbit de la parcel·la situada a la ctra. de Vic núm. 10, junt a l'encreuament amb el passeig de les Farigoles. Aquest sòl restava inclòs en l'àmbit del sector PERI-1 "Puigtorrat", definit per les NSP precedents, en el qual no s'han formulat ni el planejament derivat previst ni els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Es considera que el sòl que compren l'àmbit d'aquest polígon no necessàriament ha de formar part del confrontant polígon "Puigtorrat", ja que les determinacions urbanístiques que s'estableixen per als esmentats àmbits de gestió, responen a models d'ordenació diferents i poden desenvolupar-se autònomament, facilitant així el seu desenvolupament.

3. Objectius

a) Preveure una franja de "zona verda", de 6 m d'amplària, al llarg del primer tram del passeig de les Farigoles de manera que ampliï la perspectiva urbana de l'espai públic en aquest indret, preservi l'arbrat existent i millori la funcionalitat de circulació de les persones.

b) Augmentar, en 1 m, l'ample de la voravia existent en la ctra. de Vic i ampliar el radi de corba de la vorada existent, a fi i efecte de millorar els girs dels vehicles que s'incorporin a la ctra. de Vic.

c) Dur a terme les obres d'urbanització corresponents al sòl de cessió i les que precisi el desenvolupament edificatori.

d) Definir un àmbit de gestió que asseguri la seva viabilitat i possibiliti el seu desenvolupament de manera eficaç.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	228,16	13,66 %
(SV) Espais lliures públics	210,15	12,59 %
Total sistemes	**438,31**	**26,25 %**

ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.3) Edif. aïllada unif. Subzona III	1.231,69	73,75 %	0,40	492,67	1
Total zones	**1.231,69**	**73,75 %**	**0,40**	**492,67**	**1**
Total àmbit	**1.670,00**	**100,00 %**			

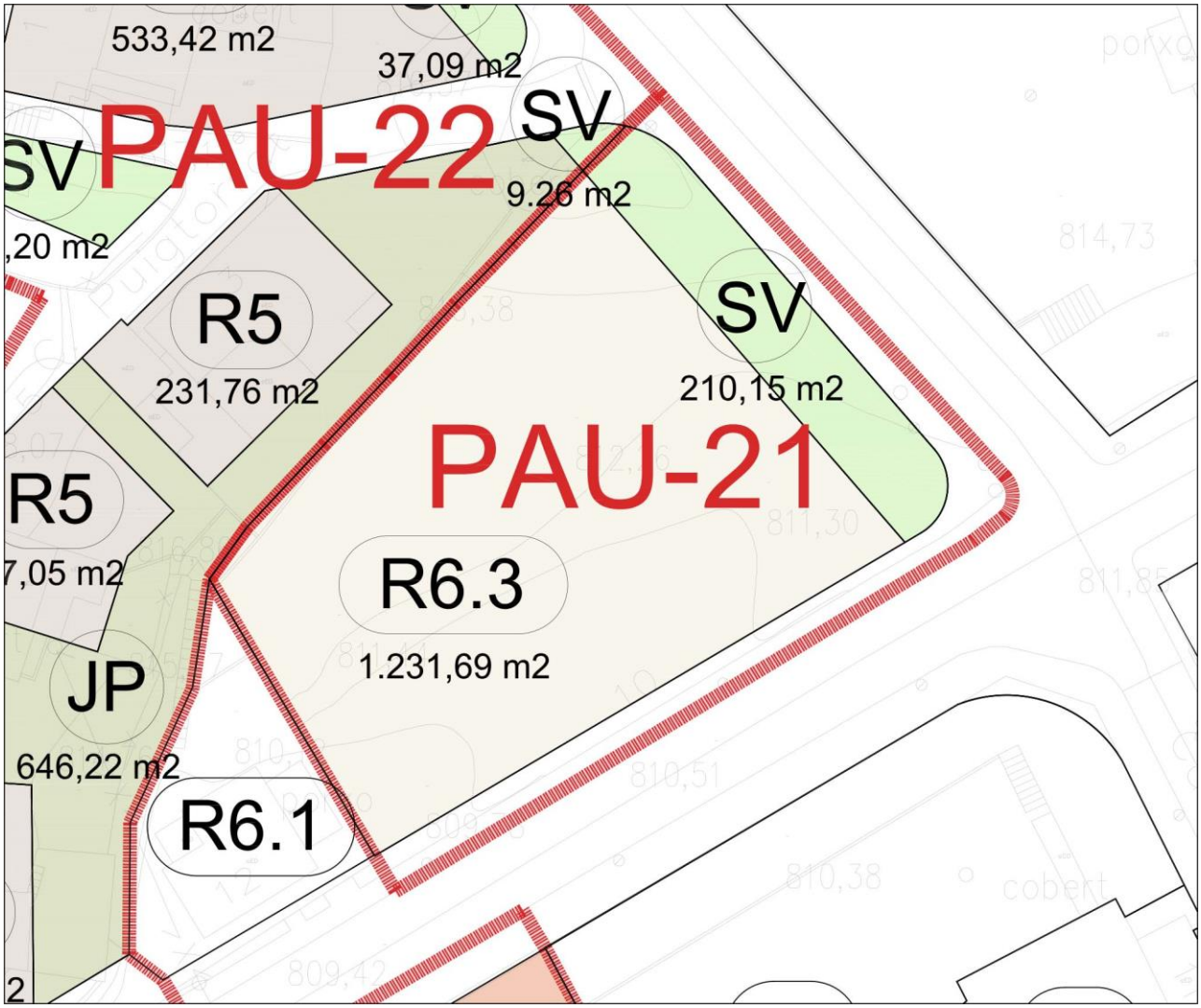
5. Condicions de gestió i execució

a) S'haurà de procedir a la formulació dels corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

b) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

c) Atenent la naturalesa del polígon d'actuació urbanística definit, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-22 "PUIGTORRAT"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03B i O.03D
Coordenades UTM: x: 449216 y: 4633220

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta part de l'àmbit del sector que les precedents NSP assignava al PERI-1 "Puigtorrat", del que s'han exclòs les parcel·les situades a la ctra. de Vic núm. 10 i 12, i la part de ponent on les construccions i la seva disposició responen a les característiques tipològiques de l'edificació tradicional. La parcel·la situada a la confluència de la ctra. de Vic amb el passeig de les Farigoles constitueix l'àmbit del que s'ha delimitat com a PAU-21, per dotar-lo d'una gestió autònoma, i la segona parcel·la (ctra. de Vic núm. 12) està ja edificada. L'exclusió de les edificacions tradicionals es fonamenta en la consolidació del conjunt i el seu caràcter homogeni, la qual cosa coadjuva a resoldre la seva regulació directament des de la normativa urbanística del POUM, i resoldre una adient i completa urbanització de la vialitat, mitjançant l'aplicació de contribucions especials o, alternativament, mitjançant una reparcel·lació econòmica.

L'ordenació de l'edificació de l'àmbit es fonamenta en una qualificació del sòl que, d'una manera específica, recull les implantacions edificatòries existents, però ajustant alineacions i preservant els espais lliures que han de garantir poder disposar de visuals paisatgístiques envers el nucli urbà i el seu entorn.

3. Objectius

a) Definir un àmbit de gestió que possibiliti la seva viabilitat i el seu desenvolupament urbanístic de manera eficaç.

b) Generar les cessions de sòl de la zona verda central i de dues parts menors junt al passeig de les Farigoles; la primera per tal que, juntament amb la vialitat que l'envolta, esdevingui la plaça del petit nucli, i les segones per resoldre algunes disfuncionalitats puntuals del sistema viari confrontant.

c) Dur a terme les obres d'urbanització corresponents al sòl de cessió i les que poguessin restar pendents d'executar.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	1.075,47	35,31 %			
(SV) Espais lliures públics	119,55	3,92 %			
Total sistemes	**1.195,02**	**39,23 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R5) Fronts d'edificació separada 17	1.204,98	39,56 %	1,80	2.168,96	
(JP) Jardins privats	646,22	21,21 %	0,00	0,00	0
Total zones	**1.851,20**	**60,77 %**	**1,18**	**2.168,96**	**17**
Total àmbit	**3.046,22**	**100,00 %**			

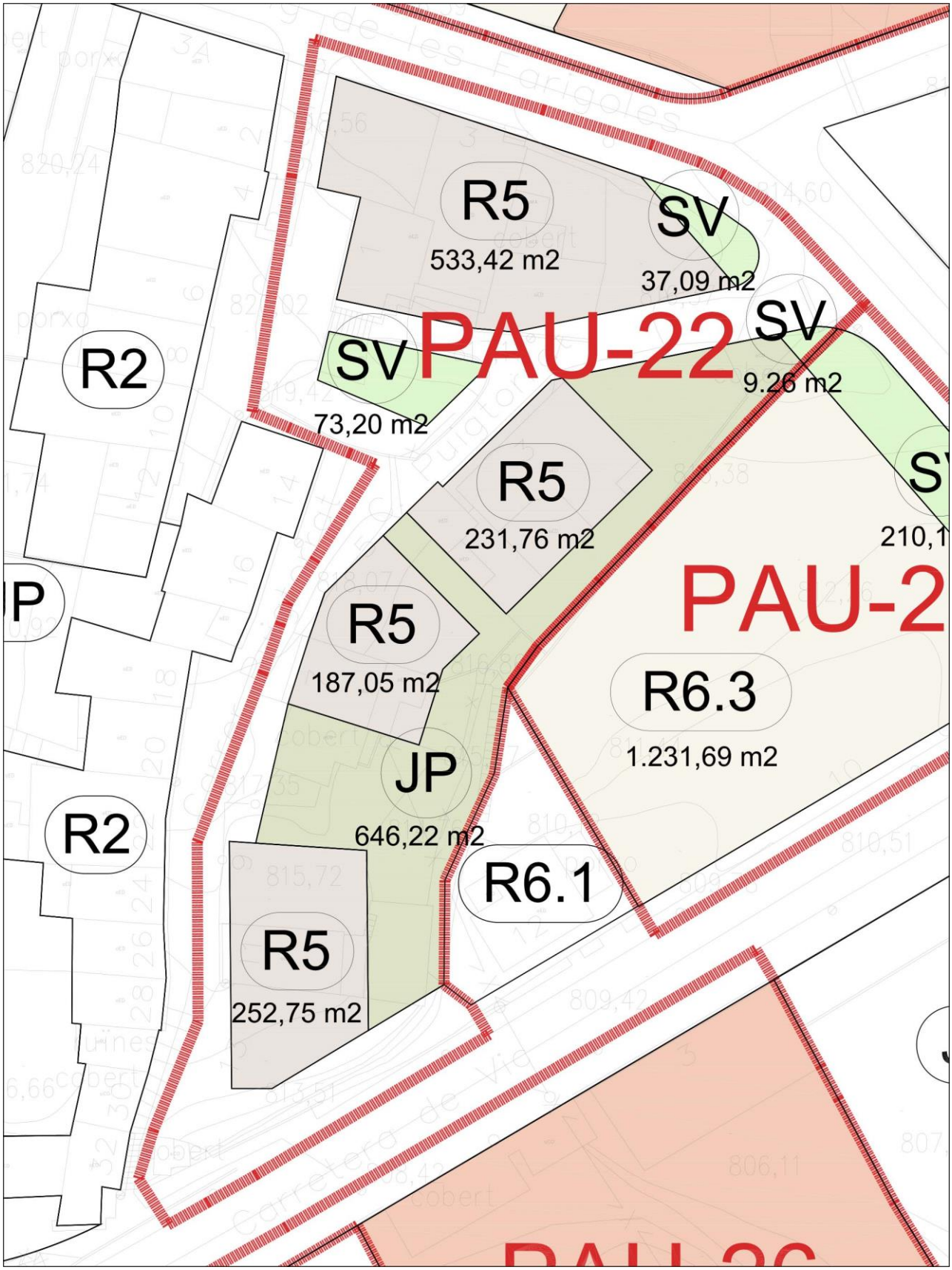
5. Condicions de gestió i execució

a) S'haurà de procedir a la formulació dels corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

b) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

c) Atenent la naturalesa del polígon d'actuació urbanística definit, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-23 "CARRER DE LA GINESTA"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03B
Coordenades UTM: x: 449337 y: 4633418

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta l'àmbit de sòl urbà situat a la cantonada nord formada pel carrer de la Ginesta i el vial sense nom que baixa cap a l'aiguafons situat a ponent del dit àmbit.

Tant la delimitació del sòl urbà que van determinar les NSP, aprovades l'any 1986, com la modificació per adaptació topogràfica, aprovada l'any 2003, establien un límit geometritzat en línies corba i rectes, respectivament, que no obeïen a factors topogràfics ni límits parcel·laris. D'altra banda, els vials que confronten aquest sòl estan mancats d'alguns serveis urbanístics, malgrat les quatre parcel·les que hi donen front estan edificades i les alineacions viàries corresponents no s'han regularitzat. Justifica, per tant, l'àmbit de gestió que es defineix, a banda d'adaptar el límit del sòl urbà al de les parcel·les, regularitzar els fronts viaris i completar la urbanització.

3. Objectius

a) Delimitar el sòl urbà, adaptant-lo al de les parcel·les que donen front a vial.

b) Definir les alineacions viàries, amb un ample de 8 m, i la regularització dels fronts de les parcel·les.

c) Possibilitar la cessió del sòl vinculat al sistema viari.

d) Completar les obres d'urbanització de la part dels vials inclosos en el seu àmbit.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	542,76	13,21 %			
Total sistemes	**542,76**	**13,21 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.2) Edif. aïllada unif. Subzona II	3.565,82	86,79 %	0,50	1.782,91	4
Total zones	**3.565,82**	**86,79 %**	**0,50**	**1.782,91**	**4**
Total àmbit	**4.108,58**	**100,00 %**			

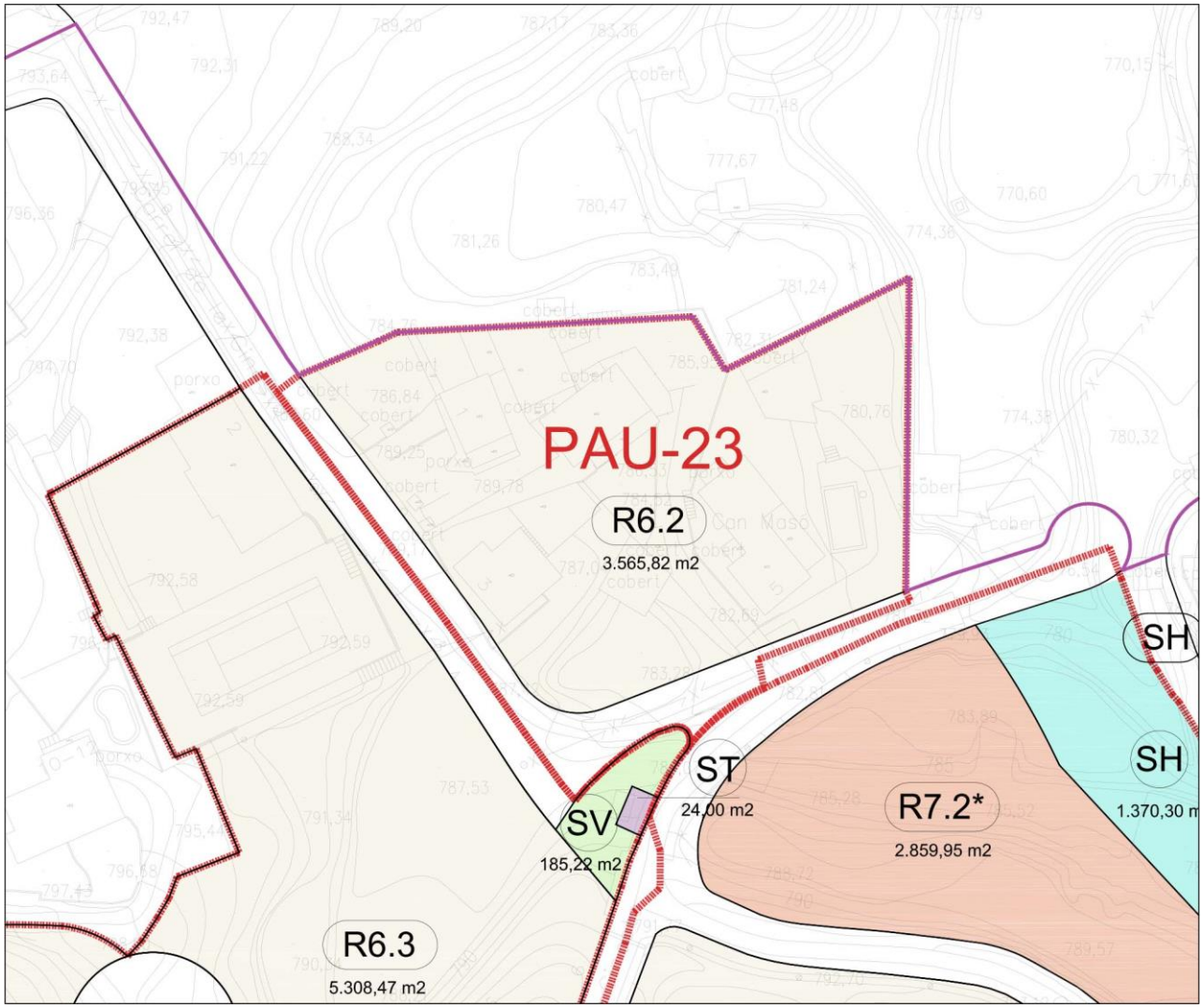
5. Condicions de gestió i execució

a) S'haurà de procedir a la formulació dels corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

b) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

c) Atenent la naturalesa de la justificació i dels objectius del polígon d'actuació urbanística definit, no s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-24 "FÀBRICA VELLA"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03B
Coordenades UTM: x: 449295 y: 4633645

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquesta àrea urbana està qualificada com a sòl industrial des de l'aprovació definitiva de les NSP precedents, recollint un edifici que va ser aixecat en la dècada dels anys seixanta del segle passat destinat a l'activitat tèxtil; també es va incloure a la zona un segon edifici -de menor dimensió- que es destinava a magatzem de fusta i es preveia la prolongació del passeig de les Guilleries, entremig de les dues edificacions esmentades. Per a la gestió urbanística de l'àmbit les NSP no van determinar cap unitat d'actuació.

En el decurs del temps transcorregut no s'ha dut a terme cap tipus d'actuació urbanística ni edificatòria, més enllà de les preexistents. Es té constància, però, que actualment a l'intern de la "fàbrica vella" hi ha una certa compartimentació d'espais que possibilita que alguns d'ells estiguin destinats a magatzems i un taller de reparació de vehicles.

Atenent les característiques topogràfiques de l'indret, l'important desnivell que hi ha entre les dues finques que les NSP qualificaven com a "industrials" -que pràcticament impossibilita la consolidació d'aquest ús a la finca situada a la plataforma inferior- i l'obstrucció que comportaria una major implantació edificatòria en aquest punt del Sot de Can Jan, fan aconsellable restringir la zona industrial a la finca superior, que és on hi ha implantada la "fàbrica vella". En conseqüència es considera adient consolidar l'edificació i possibilitar la total implantació d'usos industrials i d'emmagatzematge en aquest edifici i suprimir una qualificació industrial en la parcel·la inferior que, a la pràctica, esdevé irrealitzable i inadequada.

3. Objectius

a) Definir un polígon d'actuació urbanística que abasti la finca en la que es troba situada la "fàbrica vella" i el tram final del passeig de les Guilleries.

b) Establir una nova ordenació de l'edificació, destinada a usos industrials i d'emmagatzematge, mitjançant un model de compartimentació d'espais interiors destinats a diferents activitats independents.

c) Incorporar a l'àmbit la totalitat de l'ample confrontant del passeig de les Guilleries, a fi i efecte de dotar-lo dels serveis urbanístics corresponents, assegurant, així, la seva urbanització.

d) Determinar condicions específiques de parcel·lació, actuacions en l'edificació i usos.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	1.280,19	22,28 %			
Total sistemes	**1.280,19**	**22,28 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(A1.1c*) Sub.Indústria aïllada compart.	4.466,36	77,72 %	0,80	3.573,09	0
Total zones	**4.466,36**	**77,72 %**	**0,80**	**3.573,09**	**0**
Total àmbit	**5.746,55**	**100,00 %**			

a) A banda de les condicions generals d'edificació i usos, en aquesta subzona A1.1c*, "Indústria aïllada compartimentada", les condicions específiques són:

- En la zona es determina una única parcel·la, sense que pugui ser objecte de divisió horitzontal.
- Es podran implantar fins a un màxim de setze (16) establiments i cadascun d'ells podrà ser destinat a una sola activitat, dintre de les admeses a la zona.
- A l'exterior de l'edificació no es podran aplegar ni emmagatzemar materials, però es podrà destinar a l'aparcament de vehicles.

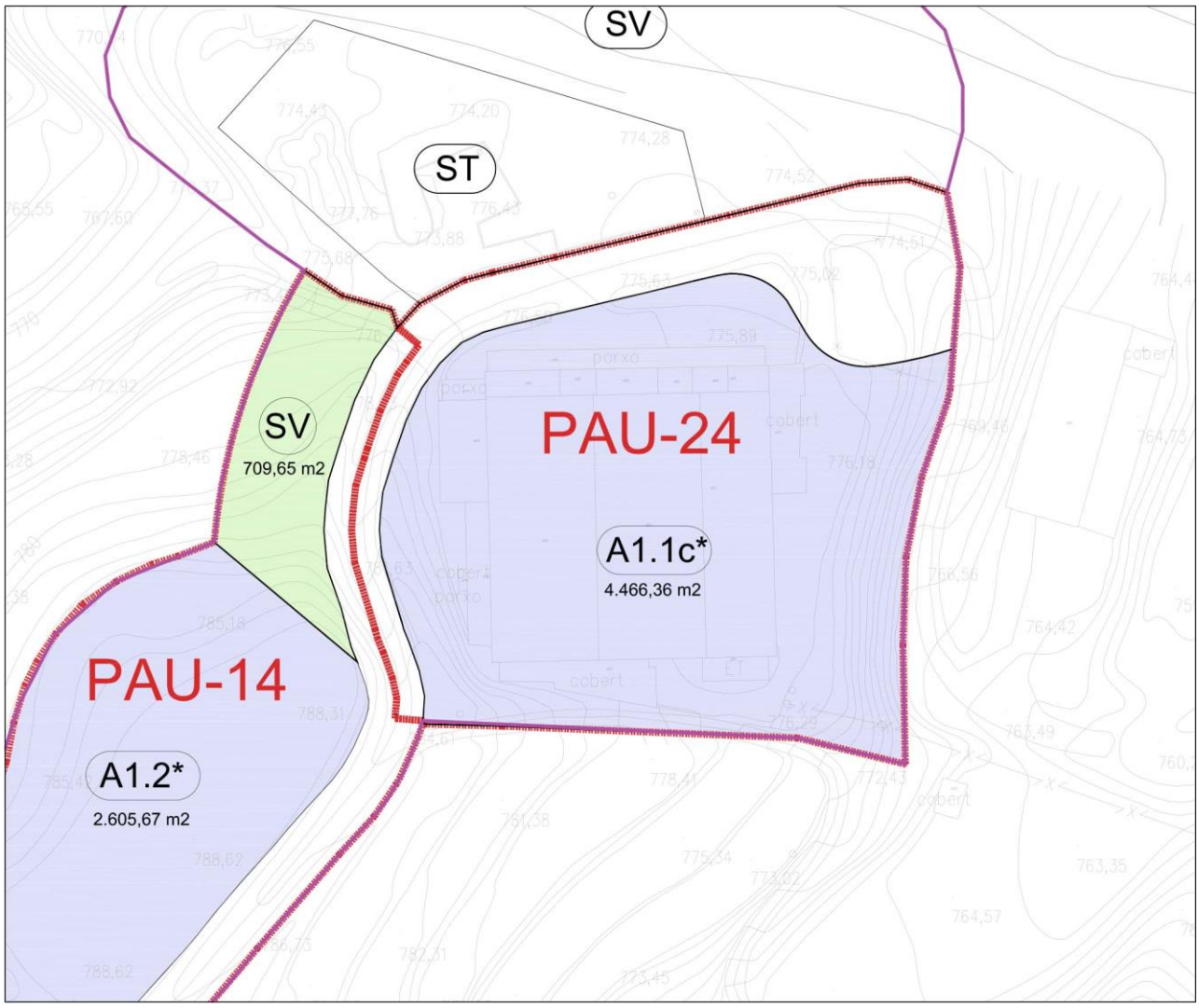
5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) A banda de la cessió i urbanització del sòl destinat a vialitat, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

c) El desenvolupament urbanístic del polígon comportarà la cessió a l'Ajuntament del sòl destinat a sistema viari i executar les obres d'urbanització corresponents que garanteixin la total implantació dels serveis urbanístics.

6. Fitxa gràfica



PAU-25 "PASSEIG DELS CASTANYERS-3"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03C
Coordenades UTM: x: 448686 y: 4633112

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest sòl, situat al sud-oest del passeig dels Castanyers, es trobava classificat com a "urbanitzable" per les precedents NSP, incorporat en el que era sector SUD-5 "Passeig dels Castanyers". Aquest sector, d'acord amb el que es deriva del procés de formulació del POUM fins a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 18/07/2017, que tanca la fase d'Avanç, es suprimeix d'aquest planejament general. Tot i això, algunes parts del mateix que resten envoltades per sòl urbà, com la que resta entre els polígons d'actuació urbanística PAU-7 i PAU-19 i mantenir-la en aquesta classificació comportaria trencar la continuïtat del sòl urbà a l'indret, escenari que no es considera plausible, tenint en compte l'objectiu general de "compactació" d'aquesta classe de sòl. És per aquest motiu, a banda de garantir la continuïtat de la urbanització del passeig dels Castanyers i tenint en compte la Sentència del TSJC de data 25.02.1991, respecte del recurs presentat en relació a la UA-7b, que es defineix aquest polígon d'actuació urbanística.

Pel que respecte a la zonificació, se li assigna la qualificació urbanística genèrica R6.3, però en un marc de flexibilització de la futura implantació edificatòria, de manera que els tres habitatges previstos, en una única parcel·la indivisible, es puguin situar adossats o aïllats, de manera que constitueixin una "agrupació" amb determinades particularitats en quant a alguns paràmetres edificatoris.

Respecte dels "sistemes", es qualifica la part situada a sud-est com a "espais lliures públics", per tal de connectar la xarxa viària amb el sòl no urbanitzable i evitar la generació d'un "front de mançana" excessivament llarg; s'inclou la part de la finca afectada pel passeig dels Castanyers i, així mateix, el camí -3 metres d'ample- confrontant amb el PAU-19.

3. Objectius

a) Definir un polígon d'actuació urbanística, dins la classificació de "sòl urbà", amb determinades condicions d'implantació de l'edificació, que permeti dur a terme la gestió urbanística de l'àmbit, mitjançant la formulació dels corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització i que, conseqüentment, es dugui a terme la cessió del sòl destinat a "sistemes" i l'execució de les obres d'urbanització.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	467,75	12,47 %
(SV) Espais lliures públics	589,09	15,70 %
Total sistemes	**1.056,84**	**28,17 %**

ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R6.3ag*) Edif. aïll. unif. agrup. Sub. III	2.694,16	71,83 %	0,40	1.077,66	3
Total zones	**2.694,16**	**71,83 %**	**0,40**	**1.077,66**	**3**
Total àmbit	**3.751,00**	**100,00 %**			

Les condicions específiques d'implantació de l'edificació, respecte de la regulació general per a la qualificació R6.3 són:

- A la qualificació assignada a la subzona R6.3ag* li correspondrà una única parcel·la, que en cap cas no es podrà dividir (parcel·lar); sí que podrà ser objecte de divisió horitzontal tombada amb assignacions de sòl d'ús privatiu i, en el seu cas, comunitari.
- Es podran construir fins a tres (3) habitatges unifamiliars, que configuraran un conjunt agrupat, podent també situar-se en posició aïllada cadascun d'ells o adossats.
- Les distàncies de les edificacions als llindars de la parcel·la seran de 10 metres, respecte del front viari i 6 metres als laterals i fons.

- La resta de condicions d'ordenació de l'edificació seran les establertes per la normativa urbanística del POUM per a la qualificació R6.3.

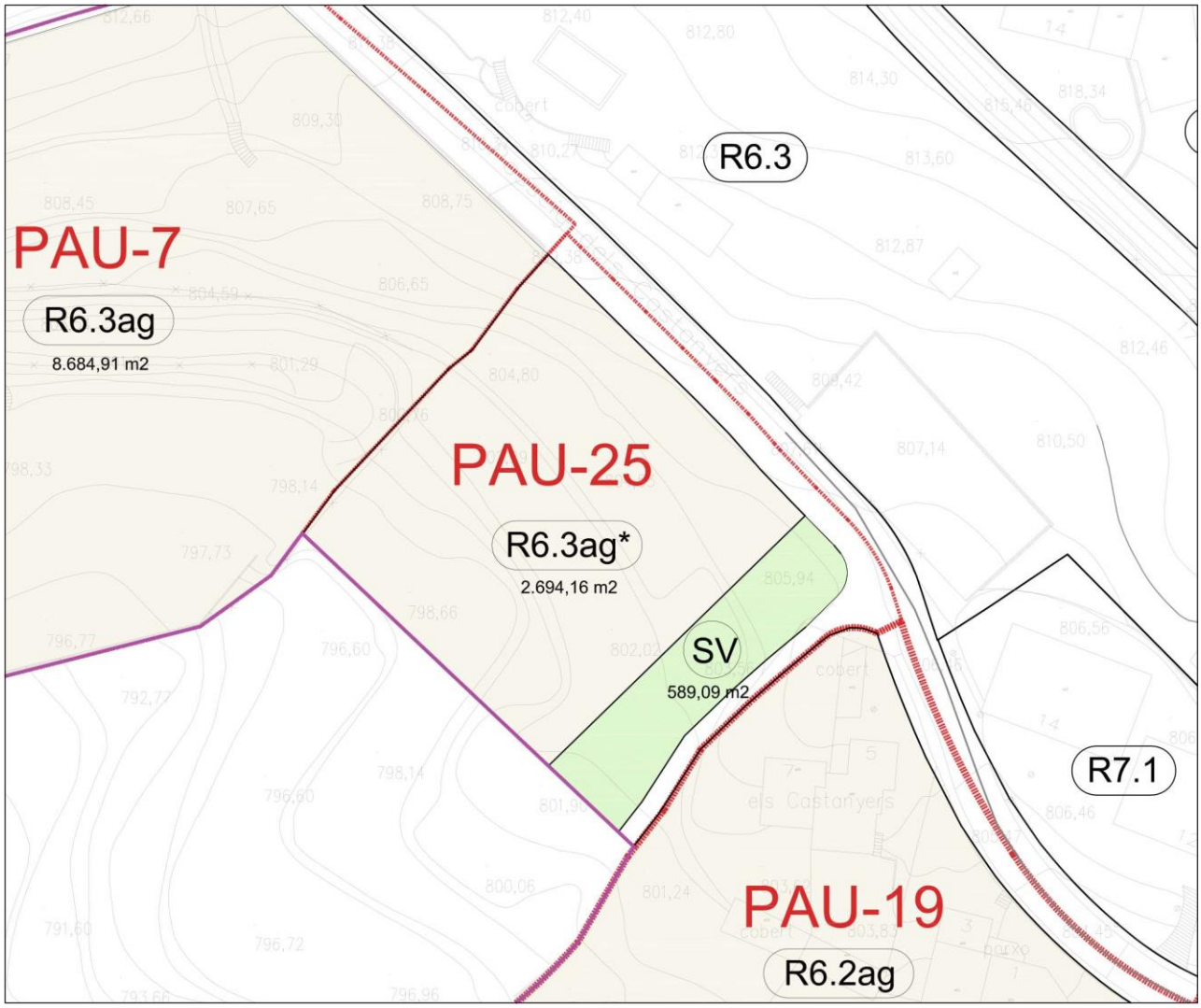
5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) S'hauran de formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

c) A banda de la cessió i urbanització dels sòls destinats a "sistemes", s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-26 "CARRETERA DE VIC – CAN CAPELLA"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03D
Coordenades UTM: x: 449234 y: 4633151

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta l'àmbit de part de la finca situada a la ctra. de Vic núm. 3, la resta de la qual està ocupada de fa temps per una edificació destinada a habitatge; aquest sòl restava qualificat com a zona 6.2 per les NSP precedents, amb una part adscrit al sistema viari. El sòl destinat a vialitat no ha estat cedit ni urbanitzat, i en el marc de les opcions urbanístiques, de reforçar la previsió de places d'aparcament vora el centre de la població, esdevé necessari poder definir els instruments de gestió adients per a possibilitar l'accés a l'espai destinat a l'esmentada dotació, de la que l'accés directe des de la carreta de Vic és imprescindible.

És, doncs, en aquest context que es defineix un polígon d'actuació urbanística que permeti l'obtenció del sòl, urbanitzat, de l'accés viari a l'aparcament, alhora que es resolgui la discontinuïtat de la voravia sud de la ctra. de Vic, front l'edificació existent, i es preveu un desenvolupament edificatoiri en la part lliure de la finca que permeti la implantació de 4 habitatges arrenglerats, solució que encaixa amb l'objectiu general de compleció del nucli urbà.

3. Objectius

a) Assegurar la cessió del sòl, destinat al sistema viari i la solució de discontinuïtat de la voravia sud de la ctra. de Vic.

b) Dur a terme les obres d'urbanització, corresponents al sòl de cessió i les vinculades al desenvolupament edificatori.

c) Definir un àmbit de gestió que possibiliti la seva viabilitat i el seu desenvolupament de manera eficaç.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	505,39	20,46 %			
Total sistemes	**505,39**	**20,46 %**			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R7.2a*) Edif. aïll. plurif. arreng.. Sub. II	1.964,33	79,54 %	0,40	785,73	4
Total zones	**1.964,33**	**79,54 %**	**0,40**	**785,73**	**4**
Total àmbit	**2.469,72**	**100,00 %**			

Les condicions específiques d'implantació de l'edificació, respecte de la regulació general per a la qualificació R7.2 són:

- A la qualificació assignada a la subzona R7.2a* li correspondrà una única parcel·la, que en cap cas no es podrà dividir (parcel·lar); sí que podrà ser objecte de divisió horitzontal tombada amb assignacions de sòl d'ús privatiu i, en el seu cas, comunitari.
- La parcel·la mínima és la que correspon a la superfície de la subzona.
- L'ocupació màxima es fixa en el 24 %; l'alçada reguladora màxima en 7,00 metres, el nombre màxim de plantes en PB+1 i les separacions mínimes a llindars en 3,00 metres.
- Es podran construir fins a quatre (4) habitatges unifamiliars, que configuraran un conjunt arrenglerat, podent situar-se en posició apariada, separats 6 metres entre els grups.
- Les distàncies mínimes de les edificacions als llindars de la parcel·la seran de 6 metres front a la vialitat, laterals i fons.
- La resta de condicions d'ordenació de l'edificació seran les establertes per la normativa urbanística del POUM per a la qualificació R7.2.

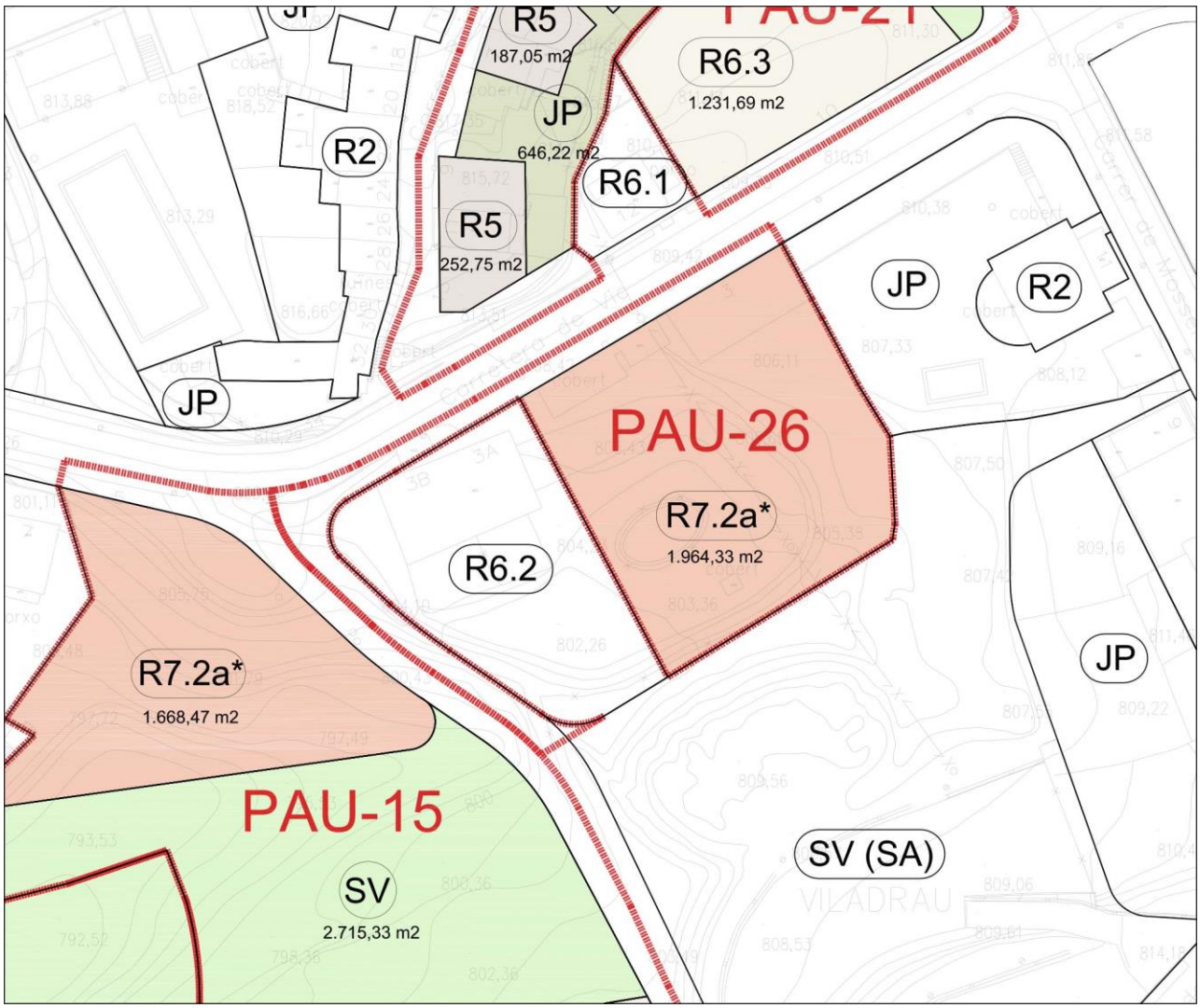
5. Condicions de gestió i execució

a) S'haurà de procedir a la formulació dels corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

b) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

c) Atenent la naturalesa del polígon d'actuació urbanística definit, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



PAU-27 "COLL DE SES PREGÀRIES"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03E
Coordenades UTM: x: 449929 y: 4632892

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest sòl, situat en la part més elevada a l'est del nucli urbà, ja es trobava classificat com a "sòl urbà" per les precedents NSP, sense restar inclòs en cap àmbit de gestió. La informació gràfica cadastral posa de manifest una estructura parcel·lària la geometria de la qual no es relaciona coherentment amb la vialitat i la qualificació i règim del sòl, però les finques pertanyen a una sola propietat. En termes d'ordenació urbanística, de les tres finques cadastrals que parcialment s'inclouen en aquest àmbit, dues no acompleixen amb les condicions i paràmetres exigits per les normes urbanístiques de les NSP (façana mínima, front a vial públic) per a ser considerades com a edificables; són les de referència cadastral 17234A004000340000YO i 17234A004000330000YM. El sòl és cobert d'una capa vegetal arbòria força compacta. D'altra banda, l'any 2005 es va dur a terme una agrupació de finques, i posterior parcel·lació, però de manera que no es corresponia en tots els seus termes amb les qualificacions urbanístiques del sòl determinades per les NSP, especialment pel que respecta a la geometria de la vialitat confrontant i al límit amb el sòl no urbanitzable; la base topogràfica emprada no s'ajusta a la cartografia oficial (plànol ICGC a escala 1:1000). No consta que s'hagués cedit a l'Ajuntament el sòl viari de destí públic ni la urbanització del mateix, de manera que aquest sòl no reuneix la condició legal de "solar".

Un dels objectius del POUM és definir una estructura "d'eixos verds" que articuli el sistema d'espais lliures públics en el sòl urbà i permeti articular itineraris i connectors ecològics alhora que garantir la preservació del paisatge urbà i les visuals vers el territori. Ja en la fase d'Avanç del POUM (alternatives "B" i "C") es va plantejar la connexió de "l'Arboretum" amb la part alta de "la Sanitat"; d'aquesta manera es podien col·ligar els espais lliures provinents de diferents àmbits i sectors. És, doncs, en base a l'assoliment d'aquest objectiu que es defineix un àmbit poligonal què, mitjançant unes determinades qualificacions urbanístiques, han de permetin establir la continuïtat de l'esmentat "sistema d'espais lliures públics" alhora que possibilitar l'efectiva concreció de l'aprofitament urbanístic en el sòl corresponent.

Pel que respecte a la zonificació, se li assigna la qualificació urbanística R6.4ag, però en un marc de flexibilització de la futura implantació edificatòria, de manera que els quatre habitatges previstos, en un màxim de dues (2) parcel·les indivisibles, es puguin situar adossats o aïllats, de manera que constitueixin una "agrupació" amb determinades particularitats en quant a alguns paràmetres edificatoris.

Respecte dels "sistemes", es qualifica la part situada a nord com a "espais lliures públics", per tal de d'establir la continuïtat abans esmentada, i, mitjançant un tram viari que enllaça amb el camí del Coll de ses Pregàries, garantir la longitud mínima de façana i l'accés a la parcel·la, o parcel·les (2).

3. Objectius

a) Definir un polígon d'actuació urbanística, dins la classificació de "sòl urbà", amb determinades condicions d'implantació de l'edificació, que permeti dur a terme la gestió urbanística de l'àmbit, mitjançant la formulació dels corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització i que, conseqüentment, es dugui a terme la cessió del sòl destinat a "sistemes" i l'execució de les obres d'urbanització.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	632,68	6,19 %
(SV) Espais lliures públics	3.518,69	34,44 %
Total sistemes	**4.151,37**	**40,63 %**

ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre(m^2)	màx. hab.
(R6.4ag*) Ed. aïll. unif. ag. Sub. IV	6.065,71	59,37 %	0,30	1.819,71	4
Total zones	**6.065,71**	**59,37 %**	**0,30**	**1.819,71**	**4**
Total àmbit	**10.217,08**	**100,00 %**			

Les condicions específiques d'implantació de l'edificació, respecte de la regulació general per a la qualificació R6.4 són:

- A la qualificació assignada a la subzona R6.4ag* li correspondrà una o dues parcel·les, que en cap cas no es podran dividir (parcel·lar); sí que podrà, o podran, ser objecte de divisió horitzontal tombada amb assignacions de sòl d'ús privatiu i, en el seu cas, comunitari.
- Es podran construir fins a quatre (4) habitatges unifamiliars, que configuraran un conjunt agrupat, podent també situar-se en posició aïllada cadascun d'ells o adossats.
- Les distàncies de les edificacions als llindars de la parcel·la seran de 10 metres, respecte del front viari, i 6 metres als laterals i fons.
- La resta de condicions d'ordenació de l'edificació seran les establertes per la normativa urbanística del POUM per a la qualificació R6.4.

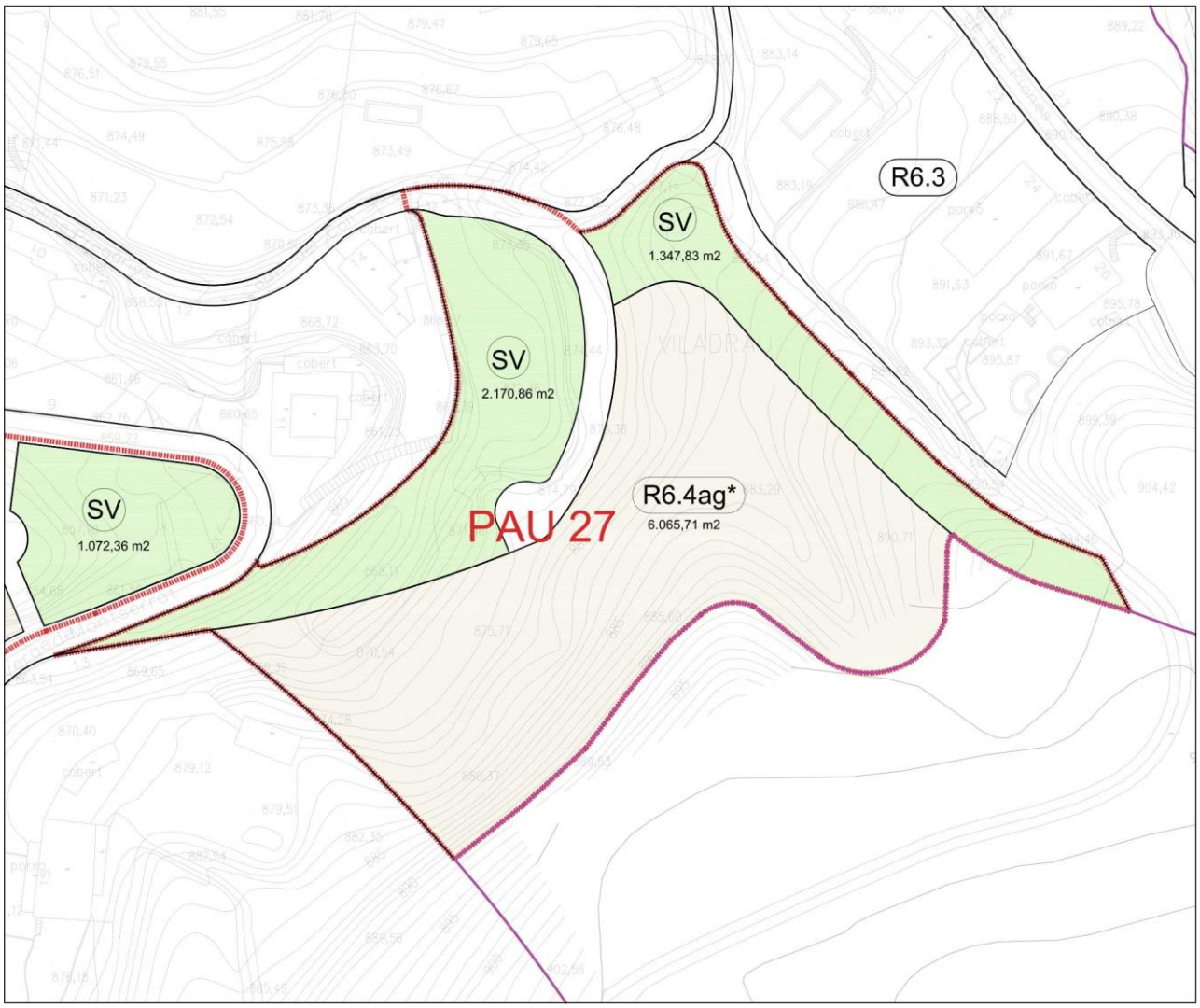
5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) S'hauran de formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

c) A banda de la cessió i urbanització dels sòls destinats a "sistemes", s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

Fitxa gràfica



PMU-1 "SOT DEL TORRENT"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03D
Coordenades UTM: x: 449416 y: 4632909

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest sector abasta, bàsicament, un àmbit similar al corresponent a la unitat d'actuació UA-18 "Sot del Torrent" determinat per les NSP precedents, però incorporant sòl situat al nord i oest amb l'objectiu de connectar amb els carrers de Guerau de Liost i Sant Segimon i, així, possibilitar més punts d'accés a la zona verda des del centre de la vila. No es van formular projectes de reparcel·lació i d'urbanització. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el què, per tal d'establir una ordenació urbanística més ajustada a les característiques topogràfiques i paisatgístiques de l'àmbit i, així mateix, garantir la seva viabilitat econòmica, es defineix un sector a desenvolupar mitjançant un instrument de planejament derivat, com és un pla de millora urbana. El sector es situa entre els carrers de Torreventosa, dels Vernets, de Guerau de Liost i de Sant Segimon.

3. Objectius

a) Definir una nova ordenació de l'edificació, tenint en compte la topografia i vegetació existent, que preservi els valors paisatgístics de l'aiguafons que configura el torrent, racionalitzi l'estructura de la vialitat i tingui en compte el traçat del col·lector d'aigües pluvials que les recull a la confluència del carrer de Torreventosa amb el passeig de la Pietat.

b) Possibilitar la implantació de tipologies d'habitatges arrenglerats, agrupats i adossats, acomodades a les característiques topogràfiques del terreny.

c) Articular un eix "verd" públic que connecti la plaça del Dr. Carulla amb el futur vial que ha d'enllaçar els carrers dels Vernets i de Guerau de Liost, i amb aquest i el de Sant Segimon.

d) Preveure una zona específica destinada a la construcció de 4 habitatges de protecció pública, de règim general.

e) Garantir un ample viari de 8 metres al carrer dels Vernets, així com en el nou tram que l'ha de connectar amb el de Guerau de Liost, i de 6 metres d'ample en el tram d'aquest darrer vial que s'integra al sector.

f) Determinar les condicions específiques d'implantació de l'edificació i usos admesos.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES		Superfície	Percentatge			
(SX) Viari		2.179,28	19,32 %			
(SV) Espais lliures públics		4.139,62	36,70 %			
	Total sistemes	**6.318,90**	**56,02 %**			
ZONES		Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m^2)	màx. hab.
(R7.2a/ag)	Ed. aïll. plur. arrengl. o agr.	4.471,97	39,65 %	0,51	2.280,70	15
(HPP)	Habitatges de protecció públ.	488,66	4,33 %	0,82	400,70	4
	Total zones	**4.960,63**	**43,98 %**	**0,54**	**2.681,40**	**19**
	Total àmbit	**11.279,53**	**100,00 %**			

a) L'ordenació que es reflecteix en la fitxa gràfica i en els plànols del POUM és indicativa, com així mateix el quadre numèric anterior; haurà de ser el Pla de millora urbana, que s'haurà de formular, l'instrument que determini l'ordenació definitiva i estableixi les condicions, paràmetres i usos admesos als que s'hauran de subjectar les futures edificacions. Tanmateix, el Pla de millora urbana haurà de respectar les superfícies mínimes i quantificacions i condicions següents:

- Superfície mínima d'espais lliures públics ("zones verdes"): 4.100 m^2.
- Superfície mínima de vialitat: 2.170 m^2.
- Nombre màxim d'habitatges lliures: 15 habitatges.
- Nombre mínim d'habitatges de protecció pública: 4 habitatges.
- Tipologia de l'edificació: unifamiliar aïllada arrenglerada, agrupada i apariada, i plurifamiliar en els habitatges de protecció pública.
-

- Nombre màxim de plantes de l'edificació: PB+1.
- Índex d'edificabilitat màxima sectorial: 0,2377 m^2st/m^2s.
- Reserva mínima de places d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

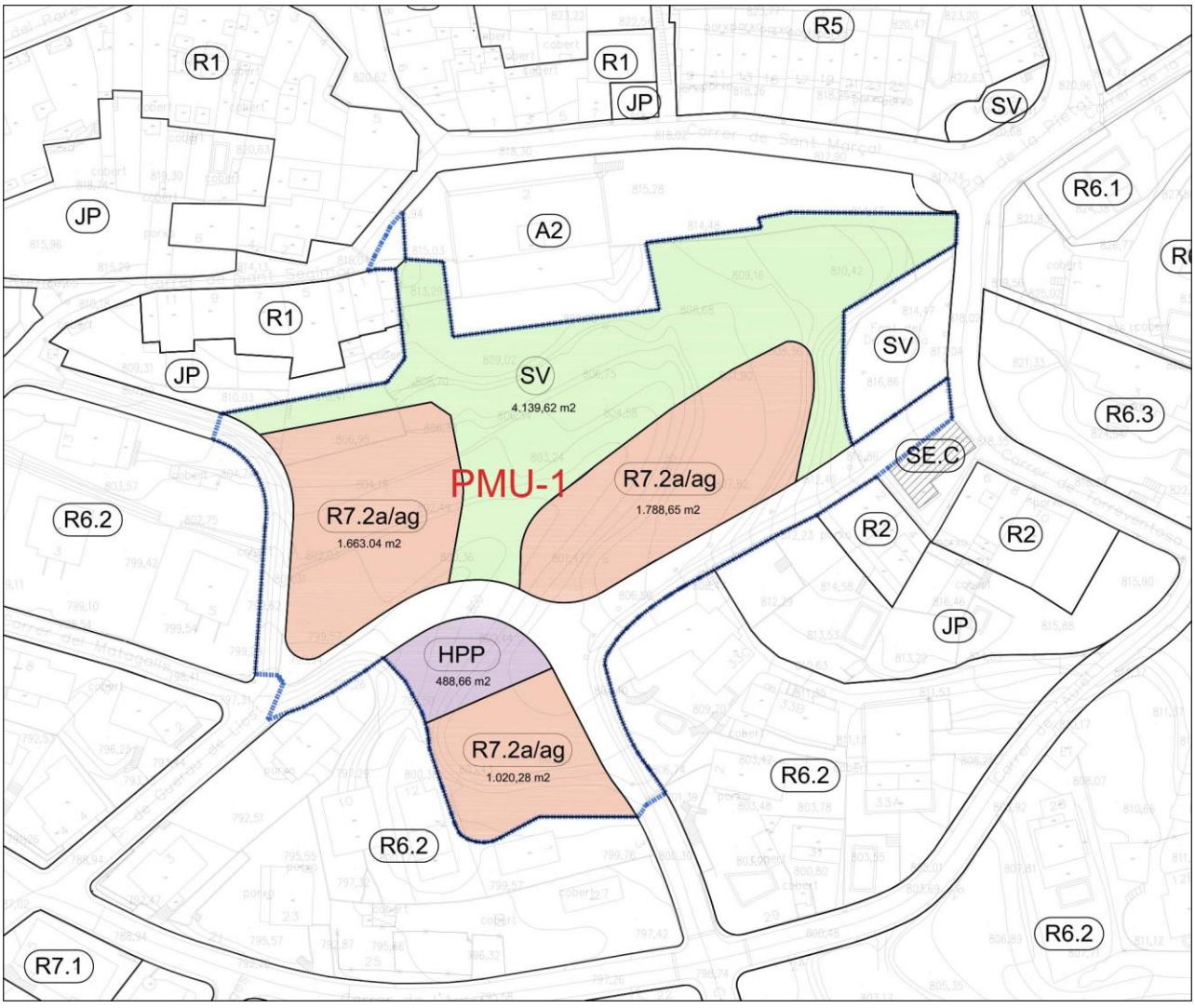
5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

b) Els costos d'urbanització corresponent a la meitat del carrer dels Vernets seran repercutits a les parcel·les confrontants, externes al sector, que hi donen front.

c) A banda de la cessió del sòl destinat a sistemes, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



SUD-1 "ELS CASTANYERS"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03C
Coordenades UTM: x: 448822 y: 4632982

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest sòl, situat a ponent del nucli urbà, entre la carretera de Vic i el passeig dels Castanyers, es trobava classificat com a "urbanitzable" per les precedents NSP, i formava part del que era sector SUD-5 "Passeig dels Castanyers". Aquest sector, d'acord amb el que es deriva del procés de formulació del POUM fins a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de data 18/07/2017, que tanca la fase d'Avanç, es suprimeix d'aquest planejament general. Tot i això, la part de l'antic sector més propera al nucli urbà es considera adient que es classifiqui com a "sòl urbanitzable delimitat", atesa la seva posició i geometria, de manera que coadjuvi a l'objectiu general de compactació de l'àrea urbana i, així mateix, possibiliti la completa urbanització del tram confrontant del passeig dels Castanyers.

Pel que respecte a l'ordenació, es planteja un desenvolupament destinat a habitatges unifamiliars arrenglerats com a ús bàsic, preveient que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a equipaments i espais lliures públics es destini només a aquesta darrera finalitat, sense disminució de la superfície total de cadascuna, d'acord amb el que determina l'article 64 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal de preservar i integrar paisatge arbrat de la vora de la carretera de Vic en la seva penetració en el nucli urbà.

Respecte de la resta dels "sistemes", caldrà tenir en compte la franja de 3 metres de sòl de domini públic vinculat al traçat (existent i previst) de la carretera de Vic (GI-520) i la conveniència de preveure una franja per a itinerari públic i per a connexió de serveis urbanístics junt al límit de ponent del sector, entre els passeig dels Castanyers i la carretera de Vic.

3. Objectius

a) Preveure un desenvolupament urbanístic que possibiliti la compleció del teixit urbà, amb una tipologia edificatòria d'habitatges unifamiliars, arrenglerats o agrupats de manera que configurin un conjunt plurifamiliar, i asseguri la urbanització de la part del passeig dels Castanyers adscrita al sector, i el sòl destinat a "sistemes".

b) En el marc de la formulació del preceptiu pla parcial urbanístic, desenvolupar la gestió urbanística mitjançant la redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, la cessió obligatòria i gratuïta dels sòls destinats a "sistemes" i del 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector, i l'execució de les obres d'urbanització corresponents.

4. Condicions d'ordenació

Superfície del sector: 13.031,25 m^2
Densitat màxima: 18 habitatges/ha

SISTEMES		Percentatge
Espais lliures públics	(mínim)	18,00 %
Altres sistemes	(mínim)	31,00 %
Total sistemes	**(mínim)**	**49,00 %**

ZONES		Percentatge	Índex edif. bruta	Sostre màx.(m^2s)	màx. hab.
Edif. aïll. plurif. arrengl. o agr.	(màxim)	51,00 %	0,30	3.909,37	24
Total zones	**(màxim)**	**51,00 %**	**0,30**	**3.909,37**	**24**

Total àmbit **100,00 %**

a) L'ordenació que es reflecteix en la fitxa gràfica i en els plànols del POUM és indicativa; haurà de ser el pla parcial urbanístic, que s'haurà de formular, l'instrument que determini l'ordenació definitiva i estableixi les condicions, paràmetres i usos admesos als que s'hauran de subjectar les futures edificacions. Tanmateix, el pla parcial urbanístic haurà de respectar les superfícies mínimes i quantificacions expressades en el quadre anterior, a més de les condicions següents:

- Es definirà un únic polígon d'actuació, que coincidirà amb l'àmbit sectorial.
- Cadascun dels grups d'habitatges arrenglerats no superaran el nombre de quatre (4) ni una longitud màxima de trenta (30) metres. Els grups d'habitatges estaran separats, com a mínim, sis (6) metres i el nombre màxim de plantes serà de dos (PB+1). Els grups d'habitatges estaran separats tres (3) metres de tots els llindars. Cada grup d'habitatges constituirà una única parcel·la (no es podrà parcel·lar), encara que es possibilita la divisió horitzontal tombada, amb espais d'ús privatiu i, si s'escau, comunitari.
- Les edificacions hauran de respectar la línia d'edificació, de 25 metres, referida a la carretera GI-520.

b) L'ús principal és el d'habitatge, i l'ús compatible el residencial.

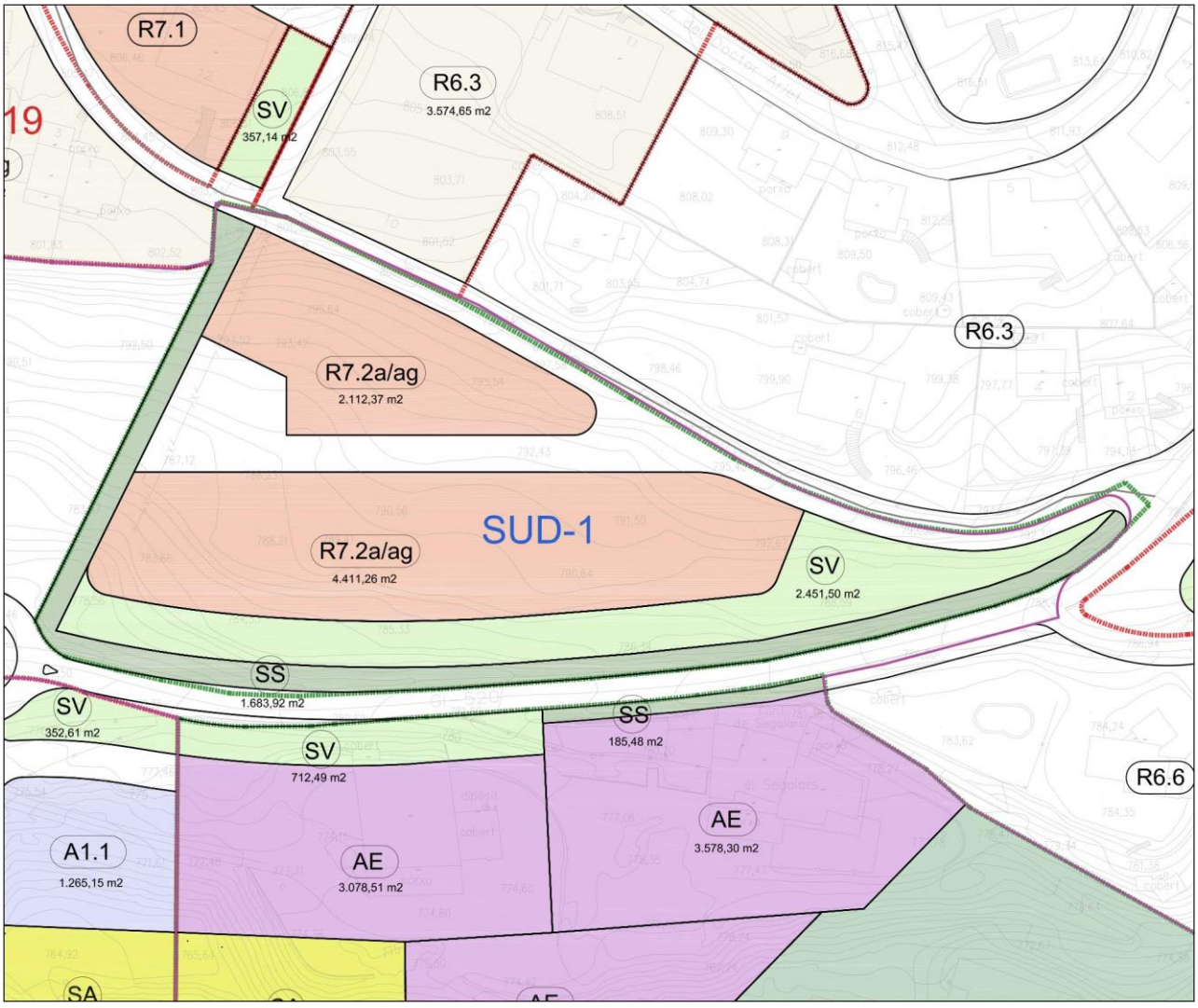
5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

b) S'hauran de formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

c) A banda de la cessió gratuïta, lliures de càrregues i urbanització dels sòls destinats a "sistemes", s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb el que es disposa a l'article 45 del vigent Text Refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



SUD-2 "MAS DELS SEGALÀS"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03C i O.03D
Coordenades UTM: x: 448935 y: 4632854

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest sòl, situat al sud-oest del nucli urbà, entre el torrent del Sot del Noguer, la carretera de Vic i l'avinguda del Montseny, havia estat classificat com a "no urbanitzable" per les precedents NSP. Aquest sector, d'acord amb el que es deriva del procés de formulació del POUM, fins a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de data 18/07/2017, que tanca la fase d'Avanç, es considera l'adient per al creixement limitat del nucli urbà que es planteja en el POUM, juntament amb el SUD-1 "Els Castanyers" que és contigu i que es considera complementari d'aquest. Així, es classifica com a "sòl urbanitzable delimitat", atesa la seva posició entre el nucli urbà i el sector de sòl industrial situat a ponent, de manera que facilita assolir l'objectiu general de compactació de l'àrea urbana i, alhora, garanteix la continuïtat del sòl urbà amb l'esmentat sector i possibilita completar l'estructura urbana d'ambdós costats, articulant sistemes de l'estructura orgànica del nucli urbà, com els eixos verds de penetració al nucli o la posada en valor de la ribera del torrent del Sot del Noguer, que li permet esdevenir una vora endreçada en la línia en que aquesta riera es configura com a límit urbà, amb vocació de permanència.

El desenvolupament d'aquest nou sector es vincula, a efectes de l'Agenda, amb el trasllat de l'actual camp de futbol, objecte d'una nova ordenació urbanística (PAU-18).

L'ordenació orientativa proposada s'articula a partir de dos eixos "verds", a l'entorn del torrent de la Font Nova i una franja que segueix l'itinerari del torrent del Sot del Noguer, per possibilitar un passeig de ribera que a de connectar "l'Arboretum" amb el vial que dóna accés al sector industrial; la posició, orientació i geometria del futur camp de futbol condiciona la seva implantació, tenint en compte la topografia de l'indret.

En quant a la vialitat, es proposen dos eixos: el primer ha de possibilitar l'accés al grup d'habitatges que es plantegen a llevant del torrent de la Font Nova, des de l'avinguda del Montseny, i poder accedir des d'aquest punt al futur passeig de ribera; el segon eix es configura a partir del vial que s'articula a tot el llarg del sector industrial, però amb un ample suficient (18 m) per permetre la implantació d'aparcament de vehicles de gran longitud (camions i autocars), alhora que garantirà l'accés, rodat i per a vianants, al futur camp de futbol; així mateix constituirà l'accés a un àrea específica d'aparcaments que cobrirà les necessitats que genera el sector industrial, durant els dies feiners, i l'àrea esportiva els caps de setmana.

Al bell mig del sector es proposa un àrea destinada al desenvolupament d'activitats econòmiques, que inclou les actuals instal·lacions de turisme rural al Mas els Segalàs i el sòl situat al sud i l'oest del mateix. Aquests àmbits es preveuen per a usos terciaris, comercials, d'emmagatzematge, esportius, docents, etc., en cap cas industrials ni per a habitatges.

Pel que respecte a l'ordenació de l'àmbit destinat a l'ús d'habitatge, es planteja un desenvolupament basat en habitatges unifamiliars arrenglerats i, en el seu cas, mitjançant agrupacions, sense que els conjunts superin el número de quatre (4) i una longitud total de trenta (30) metres.

Respecte de la resta de "sistemes", caldrà tenir en compte la franja de 3 metres de sòl de domini públic vinculat al traçat (existent i previst) de la carretera de Vic (GI-520).

3. Objectius

a) Preveure un desenvolupament urbanístic que possibiliti la compleció i continuïtat del teixit urbà, el trasllat de l'actual camp de futbol, la implantació d'habitatges i activitats econòmiques, la previsió d'àrees específiques d'aparcament i la creació d'itineraris per a vianants al llarg dels eixos que conformen els dos torrents que travessen i limiten el sector, creant un passeig de ribera.

b) En el marc de la formulació del preceptiu pla parcial urbanístic, desenvolupar la gestió urbanística mitjançant la redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, la cessió obligatòria i gratuïta dels sòls destinats a "sistemes" i del 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector, i l'execució de les obres d'urbanització corresponents.

4. Condicions d'ordenació

Superfície del sector: 43.353,68 m^2
Densitat màxima: 6 habitatges/ha

SISTEMES		Percentatge
Espais lliures públics	(mínim)	20,00 %
Altres sistemes	(mínim)	35,00 %
Total sistemes	**(mínim)**	**55,00 %**

ZONES		Percentatge	Índex edif. bruta	Sostre màx.(m^2s)	màx. hab.
Edif. aïll. plur. arrengl. o agrup.	(màxim)	24,00 %	0,10	4.335,36	27
Activitats econòmiques	(màxim)	21,00 %	0,12	5.202,44	0
Total zones	**(màxim)**	**45,00 %**	**0,22**	**9.537,80**	**27**
Total àmbit		**100,00 %**			

a) L'ordenació que es reflecteix en la fitxa gràfica i en els plànols del POUM és indicativa; haurà de ser el pla parcial urbanístic, que s'haurà de formular, l'instrument que determini l'ordenació definitiva i estableixi les condicions, paràmetres i usos admesos als que s'hauran de subjectar les futures edificacions. Tanmateix, el pla parcial urbanístic haurà de respectar les superfícies mínimes i quantificacions expressades en el quadre anterior, a més de les condicions següents:

- Es definirà un únic polígon d'actuació, que coincidirà amb l'àmbit sectorial.
- Cadascun dels grups d'habitatges arrenglerats no superaran el nombre de quatre (4) ni una longitud màxima de trenta (30) metres. Els grups d'habitatges estaran separats, com a mínim, sis (6) metres i el nombre màxim de plantes serà de dos (PB+1). Els grups d'habitatges estaran separats, com a mínim, tres (3) metres de tots els llindars. Cada grup d'habitatges, fins a quatre (4), constituirà una única parcel·la (no es podrà parcel·lar), encara que es possibilita la divisió horitzontal tombada, amb espais d'ús privatiu i, si s'escau, comunitari.
- Les parcel·les que es vinculin a un desenvolupament edificatori d'habitatges "agrupats" compliran amb les condicions establertes per als habitatges arrenglerats, però podran contenir fins a un màxim de vuit (8) habitatges.
- Les noves edificacions hauran de respectar la línia d'edificació, de 25 metres, referida a la carretera GI-520.

b) Els usos principals són: habitatge, terciari (en les seves modalitats de comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu) i aparcament. Els usos compatibles són: residencial, esportiu i magatzem.

5. Condicions de gestió i execució

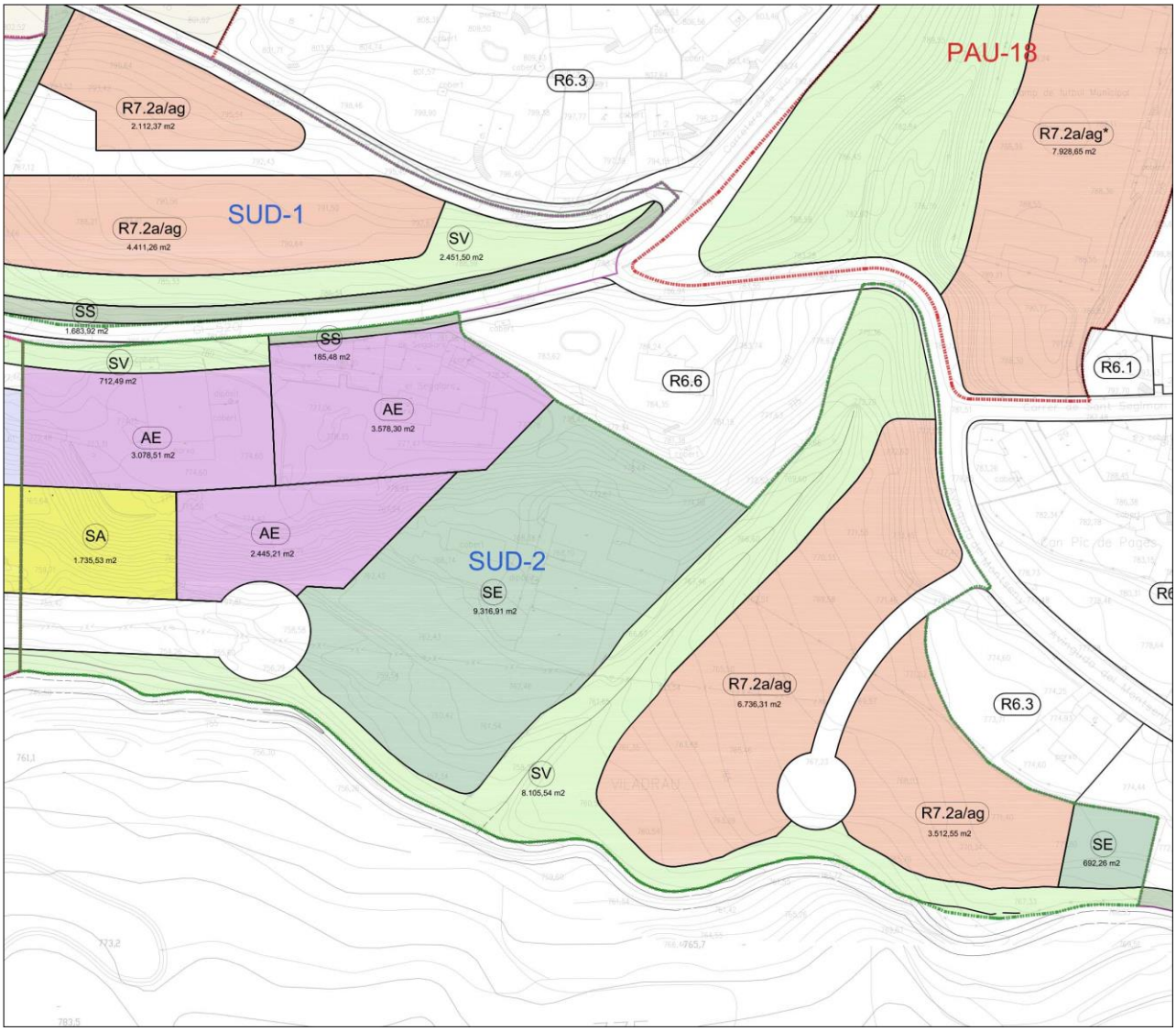
a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

b) Amb la presentació del pla parcial urbanístic per a la seva tramitació, s'haurà d'acompanyar un estudi d'integració paisatgística de la implantació, atenent les característiques físiques i d'entorn del seu emplaçament.

c) S'hauran de formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

d) A banda de la cessió gratuïta, lliures de càrregues i urbanització dels sòls destinats a "sistemes", s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb el que es disposa a l'article 45 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Fitxa gràfica



Viladrau, abril del 2018

JOAQUIN OBON DOSDAD / num:10968-1

Firmado digitalmente por JOAQUIN OBON DOSDAD / num:10968-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=OBON DOSDAD, givenName=JOAQUIN, serialNumber=38388322B, cn=JOAQUIN OBON DOSDAD / num:10968-1, email=obondosdad@coac.net
Fecha: 2018.05.04 11:18:31 +02'00'

MIQUEL ORRIOLS MAS

Firmado digitalmente por MIQUEL ORRIOLS MAS
Fecha: 2018.05.03 22:38:01 +02'00'

NOMBRE PUIGDOMENECH CANTO CARLES - NIF 46122907H

Firmado digitalmente por NOMBRE PUIGDOMENECH CANTO CARLES - NIF 46122907H
Fecha: 2018.05.04 10:37:59 +02'00'

ANNEX II. NORMES URBANÍSTIQUES DEL DESPLEGAMENT DE LES NSP, QUE ES MANTENEN VIGENTS

1. MODIFICACIÓ PUNTAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT EN ELS ÀMBITS DE MASMIQUEL I CASADEVALL I ÀREA D'APORTACIÓ

Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el 18 de novembre del 2014 i publicada al DOGC el 21.04.2015.

Indicació del contingut normatiu que es manté

D'aquesta modificació puntual de les NSP se'n manté vigent i es considera incorporada al POUM l'ordenació que resta definida gràficament en el plànol que s'adjunta en el present Annex. El plànol conté, així mateix, la determinació de l'aprofitament urbanístic, expressat en forma de fitxa i quadre, en els que s'indica l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels mateixos.

Aquestes determinacions corresponen a la Zona d'edificació aïllada unifamiliar Subzona R6 (mc), clau R6.7 ag (mc)*, definia a les normes urbanístiques i plànols d'ordenació normatius de la sèrie O.03-1 del POUM.

Polígon d'Actuació Urbanística nº 29 'Mas Miquel'

Àmbit discontinu 'Mas Miquel'	27.224,00 m²	85,00%
Àmbit discontinu 'Àrea aportació'	4.806,00 m²	15,00%
Total superfície polígon	**32.030,00 m²**	

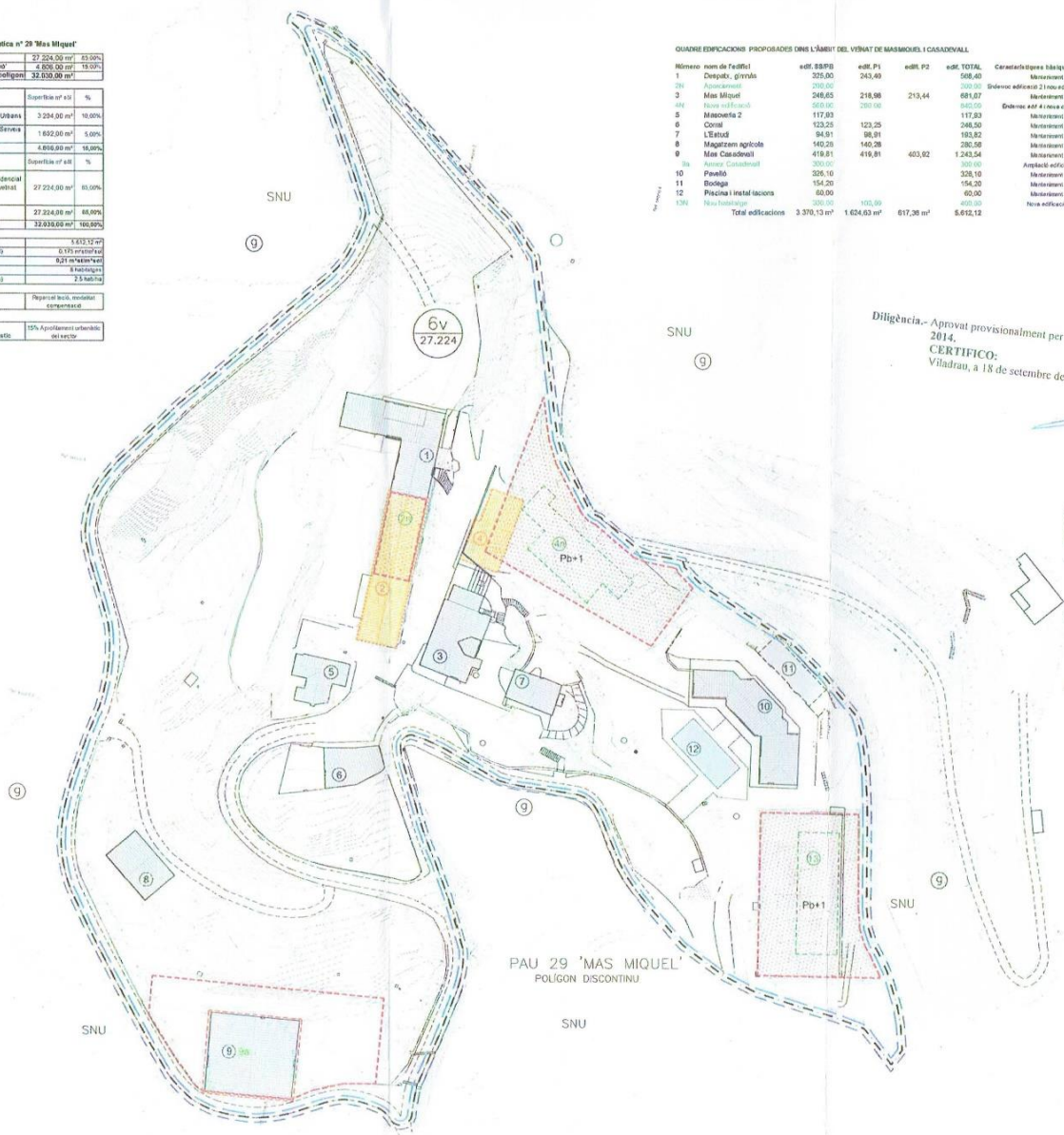
Sòl públic		Superfície m² sòl	%
Vp	Espais lliures. Parcs Urbans	3.204,00 m²	10,00%
Ev	Equipament públics. Serveis Urbans Territorials	1.602,00 m²	5,00%
	Total sòl públic	4.806,00 m²	15,00%
Sòl privat		Superfície m² sòl	%
6v	Edificació aïllada residencial unifamiliar. Bellpuig vetrat rural 'Mas Miquel'	27.224,00 m²	85,00%
	Total privat	27.224,00 m²	85,00%
Total Sector		**32.030,00 m²**	**100,00%**

Edificabilitat (m²s/t)	1.632,12 m²
Edificabilitat bruta (m²s/m²s(s))	0,175 m²s/m²s(s)
Edificabilitat neta (6v)	0,21 m²s/m²s(p)
Nombre max. d'habitatges	6 habitatges
Densitat bruta màxima (hab/ha)	2,5 hab/ha

Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació
Cessions aprofitament urbanístic	15% Aprofitament urbanístic del sector

QUADRE EDIFICACIONS PROPOSADES DINS L'ÀMBIT DEL VEÏNAT DE MASMIQUEL I CASADEVALL

Número	nom de l'edifici	edif. SB/PB	edif. P1	edif. P2	edif. TOTAL	Característiques bàsiques actuació
1	Despatx, g/rmàs	325,00	243,49		568,49	Manteniment
2N	Aparcament	200,00			200,00	Enderroc edificació 2 i nou edificació garatge
3	Mas Miquel	246,65	218,98	213,44	681,07	Manteniment
4N	Nova edificació	560,00	280,00		840,00	Enderroc edif 4 i nova construcció
5	Masoveria 2	117,93			117,93	Manteniment
6	Corral	123,25	123,25		246,50	Manteniment
7	L'Estudi	94,91	88,91		183,82	Manteniment
8	Magatzem agrícola	140,28	140,28		280,56	Manteniment
9	Mas Casadevall	419,81	419,81	403,92	1.243,54	Manteniment
9a	Annex Casadevall	300,00			300,00	Ampliació edifici 9
10	Paviló	326,10			326,10	Manteniment
11	Bodega	154,20			154,20	Manteniment
12	Piscina i instal·lacions	60,00			60,00	Manteniment
13N	Nou habitatge	200,00	100,00		400,00	Nova edificació
	Total edificacions	3.370,13 m²	1.624,63 m²	617,36 m²	5.612,12	



Diligència.- Aprovat provisionalment per Ple en sessió de data 28 de juliol de 2014.
CERTIFICO:
Viladrau, a 18 de setembre de 2014.
La Secretària
M. Teresa Cunillera i Girona

Generalitat de Catalunya
Departament [illegible] Sostenibilitat
Direcció [illegible]
del Territori [illegible]
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en la sessió de 18 NOV. 2014
El secretari
Ferran Caparroz Pérez

Ajuntament de Viladrau

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE VILADRAU. ÀMBITS DE MAS MIQUEL I CASADEVALL, I ÀREA D'APORTACIÓ
VILADRAU - OSONA

PROPOSTA DE MODIFICACIO
AMBIT MAS MIQUEL
ORDENACIO DE L'EDIFICACIO DEL VEINAT DE MAS MIQUEL PLANTA

A1 1:500 A3 1:1.000

Juny 2014

O2.1

2. PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR "LES GUILLERIES"

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'1 de juny de 2006 i publicat al DOGC el 09.08.2006.

Indicació del contingut normatiu que es manté

D'aquest planejament derivat se'n manté vigent i es considera incorporada al POUM l'ordenació i les normes reguladores, amb les excepcions o modificacions següents:

a) Es modifiquen les claus de zona a l'efecte d'homogeneïtzar-les amb la resta de claus de zones i sistemes del sòl urbà i adequar-les a les tipificacions requerides pel *Registre del planejament urbanístic de Catalunya* (RPUC) i al *Mapa urbanístic de Catalunya* (MUC).

b) Es modifiquen densitats i edificabilitats en alguns sòls, a l'objecte d'evitar habitatges excessivament petits i d'homogeneïtzar l'edificabilitat a 0,35 $m^2st/m^2sòl$ a totes les zones destinades a habitatges en el sector.

A tal efecte, s'adjunten les *Normes urbanístiques* del PPU "les Guilleries", en les que s'han modificat aquelles claus o dades a que s'ha fet referència, tatxant els noms de les zones i sistemes que deixen de ser vigents i inserint en lletra cursiva les que estableix el POUM, tot per a una millor interpretació.

Per altre part, les qualificacions urbanístiques dels diferents àmbits i sòls, així com les seves respectives noves claus, s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació normatius O.03-2 d'aquest POUM.

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DETERMINACIONS GENERALS

Capítol 1. Determinacions comunes

Article 1. Naturalesa i àmbit del Pla parcial urbanístic
Article 2. Contingut
Article 3. Vigència i modificació del Pla parcial urbanístic
Article 4. Efectes de l'entrada en vigor del Pla parcial urbanístic
Article 5. Interpretació

Capítol 2. Desenvolupament del Pla parcial urbanístic

Article 6. Competència
Article 7. Projecte d'urbanització complementària
Article 8. Execució de l'obra urbanitzadora
Article 9. Conservació i manteniment de l'obra urbanitzadora
Article 10. Manteniment dels solars i terrenys sense edificar

Capítol 3. Gestió del Pla parcial urbanístic

Article 11. Divisió poligonal
Article 12. Sistema d'Actuació
Article 13. Característiques del Polígon únic d'actuació
Article 14. Pla d'Etapes

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol 1. Qualificació del sòl

Article 15. Contingut del dret de la propietat
Article 16. Delimitació de zones i sistemes
Article 17. Cessió i execució de sistemes

Capítol 2. Determinacions relatives a l'ordenació i els usos

Article 18. Tipus d'ordenació
Article 19. Usos

TÍTOL III. NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS

Capítol 1. Determinacions comunes

Article 20. Paràmetres reguladors
Article 21. Normes d'obligat compliment

Capítol 2. Regulació dels sistemes

Article 22. Regulació del sistema d'espais lliures ~~(clau Vj)~~ *(clau SV)*
Article 23. Regulació del sistema ~~de cursos d'aigua (clau A)~~ *Hidràulic (clau SH)*
Article 24. Regulació del sistema ~~d'infraestructures tècniques (clau I)~~ *de serveis tècnics i ambientals (clau ST)*
Article 25. Regulació del sistema ~~d'espais viaris (clau *)~~ *viari (clau SX)*
Article 26. Regulació del sistema ~~d'equipaments (Ef)~~ *d'equipaments públics (clau SE)*

Capítol 3. Regulació de les zones

Article 27. Regulació de la zona ~~de protecció forestal en sòl urbanitzable (clau f1)~~ *de protecció de sistemes (clau SS)*
Article 28. Determinacions comunes per a les zones edificables en Sòl Urbanitzable 1
Article 29. Regulació de la zona ~~edificable en habitatge plurifamiliar aïllat (clau 7-LG)~~ *zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7/(lg)a), (R7(lg)b) o (R7/(lg)c)*
Article 30. Regulació de la zona ~~edificable hotelera, comercial i de serveis (clau 8-LG)~~ *d'equipaments privats i serveis (clau A2(lg)*)*
Article 31. Mesures de protecció ambiental i estalvi energètic

TÍTOL I. DETERMINACIONS GENERALS

Capítol 1. Determinacions comunes

Article 1. Naturalesa i àmbit del Pla parcial urbanístic

El present Pla parcial urbanístic té com objecte desenvolupar les determinacions de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Viladrau del sector urbanitzable de planejament "Les Guilleries", la Modificació de les quals s'ha tramitat prèviament a aquest Pla parcial.

Aquest Pla parcial urbanístic vincula els sòls compresos al seu àmbit, constituint el seu estatut urbanístic bàsic, al qual s'ha de sotmetre l'exercici de les facultats derivades del dret de la propietat, d'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1998 sobre règim del sòl i valoracions i les determinacions de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme i d'acord amb el Reglament parcial que la desenvolupa.

Article 2. Contingut

Aquest Pla parcial urbanístic està format pels següents documents:

- Memòria de l'ordenació
- Informe ambiental
- Plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització
- Normativa Urbanística Reguladora dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl
- Estudi econòmic-financer
- Pla d'Etapes

D'aquests documents tindran caràcter normatiu la Normativa Urbanística Reguladora, els Plànols d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització i el Pla d'Etapes.

Article 3. Vigència i modificació del Pla parcial urbanístic

1. El Pla parcial urbanístic gaudirà de vigència indefinida, un cop assolida l'Aprovació Definitiva i adequadament realitzada la seva publicació.
2. Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Viladrau i en el mateix Pla parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de planejament de la Llei del Sòl, en allò que no contradigui la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
3. Sempre i quan no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les Unitats d'Edificació superiors al 5%, no seran supòsit de modificació els ajusts d'alineacions i rasants que preveu l'apartat 4 d'aquest mateix article, realitzats mitjançant estudis d'ordenació volumètrica complementaris del Projecte de reparcel·lació o de posteriors projectes de parcel·lació de les Unitats d'Edificació. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les Unitats d'Edificació superiors al 5%.
4. Respecte la incorporació del planejament derivat, que d'ara en endavant es realitzi sobre l'àmbit d'aquest instrument de planejament, serà suficient l'actualització de la documentació digital mitjançant la transcripció de les determinacions gràfiques sobre la cartografia oficial, sense necessitat de tramitar de nou un instrument de planejament de l'abast i contingut d'aquest document.

Article 4. Efectes de l'entrada en vigor del Pla parcial urbanístic

1. L'entrada en vigor del present Pla parcial urbanístic li confereix els següents efectes:
   a) Publicitat, el que suposa el dret de qualsevol ciutadà a consultar-lo o a sol·licitar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma en què es regula en aquestes Normes Urbanístiques.
   b) Executivitat, el que implica, d'una banda la possibilitat d'aprovació dels Projectes d'Urbanització complementària i d'obres previstos en el Pla, la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels sòls i edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per l'Ajuntament de les funcions fixades per la llei i pel propi Pla, en tot allò que sigui necessari per al compliment de les seves determinacions.

c) Obligatorietat, la qual cosa comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cadascuna de les seves determinacions, tant per l'Ajuntament i demés Organismes de l'Administració Pública, com pels particulars.

2. En tot cas, serà d'aplicació el Capítol III del Títol Tercer de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

1. La interpretació del Pla parcial urbanístic correspondrà a l'Ajuntament de Viladrau, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.
2. El Pla s'interpretarà atès al seu contingut i amb subjecció a la seva finalitat, expressats en la Memòria. En casos de dubte o imprecisió serà d'aplicació l'article 10 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i s'estarà als següents criteris:
   a) En un supòsit d'imprecisió entre diferents plànols, es prendran en consideració les determinacions del plànol de major escala (el divisor d'escala més petit), és a dir, aquells que maximitzin la definició i precisió.
   b) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat, a la major dotació per espais públics i a la major protecció ambiental.

Capítol 2. Desenvolupament del Pla parcial urbanístic

Tret d'allò que prescriu la present Normativa, seran d'aplicació les determinacions contingudes a les vigents Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Viladrau.

Article 6. Competència

1. Correspon a la iniciativa privada i a l'Ajuntament de Viladrau el desenvolupament del Pla parcial urbanístic, sense perjudici de les competències que corresponguin a la Generalitat de Catalunya.
2. La condició d'administració actuant correspon a l'Ajuntament de Viladrau, en l'exercici de les seves competències en matèria de planejament i gestió.

Article 7. Projecte d'urbanització complementària

Les obres d'urbanització que no tenen la condició de bàsiques seran objecte d'un Projecte d'urbanització complementària. El seu contingut i tramitació es regularan per l'article 87, apartats 6, 7 i 8, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Article 8. Execució de l'obra urbanitzadora

1. L'obra urbanitzadora serà executada pels propietaris.
2. L'Ajuntament de Viladrau contribuirà a costejar la urbanització corresponent als sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mig.

Article 9. Conservació i manteniment de l'obra urbanitzadora

1. Pel que fa a la recepció de les obres d'urbanització s'estarà al que disposa l'article 70 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
2. La Junta de compensació, constituïda automàticament en Junta de conservació, es farà càrrec de la conservació de l'obra urbanitzadora durant el termini de cinc anys, a comptar des de la data de recepció definitiva de les obres d'urbanització.
3. Un cop transcorregut aquest termini de cinc anys, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment i conservació de l'obra urbanitzadora.

Article 10. Manteniment dels solars i terrenys sense edificar

1. Per tal que els terrenys del Pla presentin en tot moment una imatge curosa, la Junta de Compensació haurà de vetllar pel compliment de les determinacions de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, referents a la salubritat, seguretat i ornat públic dels terrenys, siguin buits o de conreu. Els propietaris de solars buits hauran de plantar, i conservar en condicions, espècies herbàcies en tota la seva superfície, en tant no s'endegui l'edificació. En qualsevol cas, els propietaris dels solars els hauran de netejar periòdicament.

2. La Junta de Compensació i l'Ajuntament de Viladrau vetllaran pel compliment de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, i del Decret 64/1995, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Capítol 3 Gestió del Pla parcial urbanístic

Article 11. Divisió poligonal

1. Per a l'execució del Pla parcial urbanístic, es considera un Polígon únic d'actuació, d'acord amb les posteriors previsions del Pla d'Etapes.
2. L'àmbit del Polígon únic d'actuació coincideix amb el del Pla parcial urbanístic, amb una extensió de 240.058 m^2.
3. El Polígon únic d'Actuació constitueix l'àmbit escollit per assegurar una distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del present Pla parcial urbanístic.

Article 12. Sistema d'actuació

1. El sistema d'actuació establert per al desenvolupament del Polígon únic delimitat és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, que ve regulat als articles 118 a 128 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
2. S'executarà mitjançant la redacció i execució dels corresponents Projecte d'urbanització complementària i Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, que definiran respectivament les obres d'urbanització que no tenen la condició de bàsiques, i l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues del planejament.
3. A fi d'assegurar l'obligació d'urbanitzar assumida pels propietaris, i en un termini màxim de tres mesos, a comptar des de la data d'Aprovació Definitiva del Pla parcial urbanístic, el propietari majoritari haurà de constituir davant l'Ajuntament de Viladrau una garantia econòmica total equivalent al 12% del pressupost estimat de costos d'urbanització. Les garanties podran prestar-se a l'Ajuntament per mitjà d'aval bancari -per temps indefinit- a favor d'aquell, o bé dipòsit de l'import en metàl·lic a la caixa municipal.

Article 13. Característiques del Polígon únic d'actuació

1. D'acord amb les determinacions contingudes al Pla parcial urbanístic, els paràmetres principals seran els següents:

	Superfície m^2 s.	**Percentatge** %	**Sòl cessió** m^2 s.	**Sostre màxim**	m^2 st.
Zones	**143.922 m^2**	**59,95%**			
Zones edificables					
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7/(lg)a, b o c)	59.171 m^2	24,65%		*20.710 m^2*	
Zona d'equipaments privats i serveis (clau A2 (lg))*	7.239 m^2	3,01%		3.600 m^2	
Zona de protecció forestal					
Zona de protecció *de sistemes (clau SS)*	77.512 m^2	32,29%			
Sistemes	**96.136 m^2**	**40,05%**			
Espais lliures *(clau SV)*	48.024 m^2	20,01%	48.024 m^2		
Hidràulic (clau SH)	12.526 m^2	5,22%	12.526 m^2		
Infraestructures *de serveis tècnics i ambientals (clau ST)*	4.204 m^2	1,75%	4.204 m^2		
Viari *(clau SX)*	19.374 m^2	8,07%	19.374 m^2		
D'equipaments *públics (clau SE)*	12.008 m^2	5,00%	12.008 m^2		
Total Sector	**240.058 m^2**	**100,00%**	**96.136 m^2**	***24.310 m^2***	

2. Seran de cessió a l'Ajuntament de Viladrau els sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mig del sector, concretats en el Projecte de reparcel·lació.

Article 14. Pla d'Etapes

1. Les determinacions del Pla parcial urbanístic es desenvoluparan en una Etapa única de vuit anys, corresponent al Polígon únic d'actuació en el qual es constitueix el Sector.
2. Els terminis parcials d'execució seran els següents:
   a) Redacció del Projecte de reparcel·lació. Un any, com a màxim, a comptar des de la data d'Aprovació Definitiva del Pla parcial urbanístic.
   b) Redacció del Projecte d'urbanització complementària, si s'escau. Un any, a comptar des de la data d'Aprovació Definitiva del Pla parcial urbanístic.
   c) Inici de la Urbanització. Dos anys, a comptar des de la data d'Aprovació Definitiva del Pla parcial urbanístic.
   d) Execució complerta de l'obra urbanitzadora. Quatre anys, a comptar des de l'Aprovació Definitiva del Pla parcial urbanístic.
   e) Edificació. El sostre assignat al sector, haurà d'ésser construït en un termini de vuit anys, a comptar des de la data de Recepció Provisional del conjunt de les obres d'urbanització.
3. Els promotors del Pla parcial urbanístic podran sol·licitar de l'Administració l'ampliació en quatre anys dels terminis previstos per la seva execució, en el supòsit de què es justifiqui la insuficiència de demanda de sostre residencial en les quantitats proposades.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol 1 Qualificació del sòl

Article 15. Contingut del dret de la propietat

1. El dret de la propietat dels sòls compresos dins de l'àmbit del Pla parcial urbanístic s'exercirà dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts per la llei o, en virtut d'ella, per les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Viladrau i per aquest propi Pla, d'acord amb la seva classificació i qualificació urbanística.

   Es compliran les determinacions del Capítol IV del Títol Segon de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, pel que fa al planejament, la gestió i l'execució en matèria urbanística.

2. Els propietaris dels esmentats sòls hauran de:
   a) Cedir obligatòriament i gratuïta, a favor de l'Ajuntament de Viladrau, els sòls destinats als sistemes i costejar la seva urbanització en l'extensió prevista en les determinacions d'aquest Pla parcial urbanístic.
   b) Cedir a l'Ajuntament de Viladrau, gratuïtament, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
   c) Edificar els solars en els terminis previstos en el Pla d'Etapes d'aquest Pla parcial.
   d) Costejar, i si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors al sector.
   e) Conservar l'obra urbanitzadora i atendre el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics en l'extensió prevista en l'apartat corresponent.

Article 16. Delimitació de zones i sistemes

L'àmbit del Pla parcial urbanístic delimita en el plànol 2.3 de Zonificació, els sòls destinats als diferents sistemes públics i a les zones d'aprofitament edificatori o forestal. Els sistemes i les zones resultants són els següents:

Zones

- Zona *d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7/(lg)a), (R7(lg)b) o (R7/(lg)c)*
- Zona *d'equipaments privats i serveis (clau A2(lg)*)*
- Zona de protecció *de sistemes (clau SS)*

Sistemes

- Espais lliures *(clau SV)*
- *Hidràulic (clau SH)*
- *De serveis tècnics i ambientals (clau ST)*
- *Viari (clau SX)*
- D'equipaments *públics (clau SE)*

Article 17. Cessió i execució de sistemes

1. Els sòls adscrits pel Pla a sistemes d'espais lliures, cursos d'aigua, infraestructures tècniques, espais viaris i equipaments, seran cedits al municipi obligatòriament i gratuïtament pels seus propietaris.
2. L'execució de les obres corresponents als sistemes d'espais viaris i espais lliures compresos en el sector, així com les instal·lacions i obres de connexió de serveis, serà realitzada a càrrec dels propietaris del sòl i de l'Ajuntament de Viladrau en les proporcions legalment establertes.

Capítol 2 Determinacions relatives a l'ordenació i els usos

Article 18. Tipus d'ordenació

Les edificacions previstes al Pla parcial urbanístic es regeixen per la regulació dels tipus d'edificació que es contemplen en les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Viladrau, d'acord amb la distribució següent:

Edificació aïllada

- Zona *d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7/(lg)a), (R7(lg)b) o (R7/(lg)c).*

- Zona d'equipaments privats i serveis *(clau A2(lg)*)*

Les normes que regularan cadascuna de les zones descrites, incloses en la Normativa Urbanística vigent a Viladrau, seran d'aplicació dins l'àmbit del Pla parcial urbanístic en tot allò que no sigui regulat en les presents Normes Urbanístiques.

Article 19. Usos

1. En funció de l'adequació a cada sector de sòl delimitat i els objectius perseguits per a cada zona, els usos del sòl es dividiran en permesos i prohibits.

   Es consideren prohibits tots aquells usos que no figuren expressament com a permesos, preferents o compatibles.

3. Degut a la seva relació mútua, els usos són compatibles o incompatibles respecte els usos preferents. Els usos permesos pel Pla parcial urbanístic compliran sistemàticament la condició de compatibilitat

4. En compliment de l'article 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'Equipaments Comercials, en l'àmbit del Pla Parcial urbanístic no s'admetran aquells establiments comercials alimentaris, individuals o col·lectius, que la dita llei consideri grans o mitjans (amb una superfície de venda igual o superior a 400 m^2). A més dels establiments comercials alimentaris permesos dins de l'àmbit del pla, la qual superfície de vendes conjunta sigui inferior a 400 m^2, s'admetran establiments comercials adreçats al comerç no alimentaris amb una superfície de vendes conjunta que no excedeixi, tanmateix, dels 400 m^2.

5. La reserva d'aparcament per a l'ús comercial serà, com a mínim de dues places per cada 100 m^2 construïts, adreçats a l'ús comercial.

TÍTOL III. NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS

Capítol 1 Determinacions comunes

Article 20. Paràmetres reguladors

Les presents Normes Urbanístiques d'aquest Pla parcial urbanístic s'han redactat d'acord amb el que s'estableix a l'article 66 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, com a integrants de la documentació preceptiva d'aquest instrument de planejament.

Els conceptes de regulació de l'edificació utilitzats en aquest Pla parcial urbanístic són els definits a les Normes Urbanístiques de planejament vigent a Viladrau per a cada zona, i els específicament definits per aquestes Normes Urbanístiques.

Article 21. Normes d'obligat compliment

La present Normativa Urbanística s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable. La referència a la " legislació urbanística vigent ", feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

En tot allò que no vingui expressament determinat o regulat per la Normativa Urbanística d'aquest Pla parcial urbanístic, seran d'aplicació les determinacions contingudes en les vigents Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Viladrau, especialment per tot allò que fa referència a les zones i sistemes previstos per aquest Pla parcial. Igualment, s'estarà a l'aplicació de les determinacions següents:

1. Els paràmetres urbanístics definits en la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Viladrau en l'àmbit del sòl urbanitzable "Les Guilleries".
2. La legislació urbanística, territorial i ambiental vigent a Catalunya

Capítol 2 Regulació dels sistemes

Article 22. Regulació del sistema d'espais lliures *(clau SV)*

1. Definició

Comprèn els espais reservats a la construcció dels parcs i jardins públics que configuren els espais de lleure de l'àmbit d'ordenació d'aquest Pla parcial i que asseguren la connexió amb els espais lliures del sector urbà proper, la urbanització "Les Guilleries". La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 48.024 m^2.

2. Determinacions

a) Els parcs i jardins urbans inclosos en el present Pla parcial urbanístic formen part dels Sistemes, sota la clau SV.

b) El sòl qualificat de sistema d'espais lliures serà de titularitat pública.

c) Les condicions d'ús seran les que es prevegin a les NU vigents. Només es permetran els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

d) S'admetrà el pas de les infraestructures tècniques que siguin necessàries per al bon funcionament de les xarxes de subministrament i serveis que hauran de servir l'àmbit. Igualment, s'acceptarà l'ús com a pista forestal d'un 5% de la superfície total d'espais lliures, per tal de permetre l'accés als equipaments forestals previstos per aquest Pla parcial així com als espais naturals propers.

e) No s'admeten edificacions sota cap concepte.

Article 23. Regulació del sistema *hidràulic (clau SH)*

1. Definició

Comprèn els cursos d'aigua, les fonts i els espais de ribera de la riera Major del municipi de Viladrau, de les seves petites rieres tributàries i dels torrents objecte d'especial protecció. Les franges de protecció tenen una amplada total de 15 metres. Dins del sector, comprèn una franja de 7,5 metres mesurada des de l'eix del torrent del Sot de Sallent -límit de l'àmbit d'aquesta Modificació-, així com una franja de 7,5 metres a banda i banda de l'eix del torrent que travessa l'àmbit, tributari del torrent de Fàbregas. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 12.526 m^2.

2. Determinacions

a) Els cursos d'aigua inclosos en el present Pla parcial urbanístic formen part dels Sistemes, sota la clau *SH*.

b) El sòl qualificat de sistema de cursos d'aigua serà de titularitat pública.

c) Les condicions d'ús seran les que prevegi a les NU vigents. Aquests sòls no podran ser edificats ni dedicats a usos que suposin una transformació de les seves condicions actuals.

Article 24. Regulació del sistema *de serveis tècnics i ambientals (clau ST)*

1. Definició

Comprèn els espais reservats a la instal·lació d'infraestructures tècniques, amb ús predominant per la ubicació d'infraestructures per les instal·lacions de subministrament de serveis. Dins del sector comprèn l'actual embassament i l'estació depuradora d'aigües existents. La superfície total de sòls adscrits a aquest sistema és de 4.204 m^2.

2. Determinacions

a) La reserva de sòl per a infraestructures tècniques inclosa en el present Pla parcial urbanístic forma part dels Sistemes, sota la clau I.

b) El sòl qualificat de sistema d'infraestructures tècniques serà de titularitat pública.

c) Les condicions d'ús seran les que prevegi a les NU vigents. L'ús preferent d'aquest sistema serà la ubicació d'infraestructures per les instal·lacions de subministrament de serveis. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades per la legislació específica vigent sobre la matèria.

Article 25. Regulació del sistema *viari (clau SX)*

1. Definició

Comprèn els espais públics reservats a la construcció de la xarxa viària amb ús predominant per la circulació, amb una superfície de 19.374 m^2 i que corresponen a viari per al trànsit rodat, les dotacions d'aparcament en superfície i els recorreguts per a vianants i bicicletes.

2. Determinacions

a) Els espais viaris inclosos en el present Pla parcial urbanístic formen part dels Sistemes, sota la clau *SX*.

b) El sòl qualificat de sistema d'espais viaris serà de titularitat pública.

c) L'ús preferent d'aquest sistema serà el viari compatible amb l'ús d'aparcament.

d) S'acceptarà l'ús com a pista forestal d'un 5% de la superfície total d'espais lliures *(clau SV)*, per tal de permetre l'accés als equipaments forestals previstos per aquest Pla parcial així com als espais naturals propers.

Article 26. Regulació del sistema d'equipaments *públics (clau SE)*

1. Definició

Comprèn els sòls reservats per a la construcció dels equipaments de nova creació d'aquest Pla parcial i que es destinaran preferentment a usos de lleure i serveis, bàsicament destinats a activitats naturalístiques i de protecció forestal. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 12.008 m^2.

2. Determinacions

a) Els sòls destinats a equipaments inclosos en el present Pla parcial d'Ordenació formen part dels Sistemes, sota la clau *SE*.

b) Els sòls qualificats dintre del sistema d'equipaments seran de titularitat pública. L'Ajuntament podrà atorgar concessió per a la construcció i explotació del corresponent equipament. Aquesta concessió tindrà una durada màxima de 50 anys, i no podrà conferir al concessionari cap dret de renovació.

c) L'ús preferent per aquests sòls serà el de dotació comunitària col·lectiva, adreçada a activitats relacionades amb la protecció forestal -extinció d'incendis, parc mòbil, dipòsits, torres de guaita, etc.- i amb les activitats naturalístiques al bosc -educatives, socioculturals, etc. Tindran la consideració d'usos compatibles tots aquells que desenvolupin activitats vinculades amb l'ús preferent assignat a l'equipament. Pel que fa a la reassignació d'usos, serà d'aplicació el planejament vigent.

d) La qualificació d'equipament admet la construcció d'elements i instal·lacions dins de l'espai lliure de la parcel·la corresponent a un determinat equipament o dotació, que estiguin en consonància amb els usos preferents permesos.

3. Condicions d'edificació

a) Condicions de parcel·lació. No s'admet la divisió del sistema en parcel·les.

b) L'edificació s'ajustarà als requeriments funcionals dels usos admesos i es regularà amb els criteris propis de l'ordenació, segons edificació aïllada -*Títol tercer, Capítol III* de les NU vigents-.

Els projectes d'edificació, condicionament d'espais exteriors i instal·lacions hauran de justificar la seva adequació topogràfica, el grau de manteniment de la vegetació existent i la seva integració ambiental i paisatgística. Els paràmetres de parcel·lació i edificació seran:

- *Índex net d'edificabilitat:* 0,05 m^2 st / m^2 sòl
- *Ocupació màxima del sòl:* 5%
- *Volum màxim edificable:* 0,35 m^3 / m^2 sòl
- *Alçada reguladora màxima.* 7 metres en PB+1.
  Puntualment s'admetran instal·lacions que requereixin d'una alçada major -torres de guaita, antenes, màstils, etc.-
- *Separacions mínimes:* 10 m a tots els límits del perímetre del sistema
  Entre edificis: una vegada l'alçada de la major edificació
- *Edificacions auxiliars:* No s'admeten
- *Tanques:* No s'admeten
- *Composició estètica dels edificis:* Serà d'aplicació la Normativa vigent

Capítol 3 Regulació de les zones

Article 27. Regulació de la zona de protecció *de sistemes (clau SS)*

1. Definició

Comprèn els sòls situats al sud-oest del sector en sòl urbanitzable (S. Uble 1) ubicats al vessant sud del torrent que travessa l'àmbit. Aquests sòls presenten unes característiques que fan recomanable preservar-los com a transició entre el sòl forestal no urbanitzable i el sòl urbà, tot mantenint-los dins de l'àmbit sectorial del S. Uble 1 "Les Guilleries", als efectes del seu aprofitament urbanístic i la seva gestió.

La superfície de la zona de protecció forestal en sòl urbanitzable és de 77.512 m^2.

2. Condicions d'ús, edificació i parcel·lació

a) Només s'admetrà l'ús forestal.

b) En cap cas s'admetrà l'edificació dels sòls inclosos en la zona de protecció *de sistemes (clau SS)*.

c) Les condicions de parcel·lació seran les legalment establertes en cada moment per la legislació sectorial en matèria de forests.

Article 28. Determinacions comunes per a les zones edificables en Sòl Urbanitzable 1

1. Regulació de l'ordenació

L'ordenació de l'edificació en el sòl urbanitzable Les Guilleries (S. Uble 1) es regularà d'acord amb les determinacions pròpies per a l'edificació aïllada. El present Pla parcial urbanístic desenvolupa els continguts de la *zona d'edificació aïllada plurifamiliar* i de la zona *d'Equipaments privats i serveis (clau A2 (lg)*)*, adaptant a la realitat física del sector urbanitzable Les Guilleries (S. Uble 1) els continguts normatius del *Títol tercer, Capítol III, Secció IV* "Regulació de les zones d'ordenació, segons edificació aïllada"- i concretant els paràmetres urbanístics de les noves subzones que es proposen.

Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són:

- Condicions de parcel·la
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes
- Separacions mínimes
- Edificacions auxiliars

2. Condicions de parcel·la

Es precisen en el detall de la regulació de cada Subzona.

3. Desenvolupament del volum edificable

El volum edificable permès en cada parcel·la, inclosos els vols dels cossos sortints, es desenvoluparà en una o vàries unitats d'edificació principal, podent destinar part d'aquest volum a edificacions auxiliars.

Es respectarà el límit màxim d'unitats independents de residència o habitatge que es fixa per a cada Subzona, encara que suposi no esgotar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

4. Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar es precisa en el detall de la regulació de cada Subzona. S'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions, destinades a garatge podran construir-se segons l'alineació del vial a què donin front, sense haver de mantenir les separacions d'aquestes edificacions al carrer. La seva ocupació es comptabilitzarà als efectes del còmput de l'ocupació màxima de parcel·la.

5. Condicions dels sòls lliures d'edificació

Els sòls lliures d'edificació no podran ser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions auxiliars aixecades en la parcel·la.

6. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es precisen en el detall de la regulació de cada Subzona. L'alçada màxima de l'edificació es determina en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

Cota de referència de la planta baixa: La resultant de prendre la cota natural del terreny, amb una tolerància de +/- 1,00 metre.

Construcció per sobre de l'alçada reguladora màxima: Les construccions que es permeten per damunt de l'alçada reguladora, són aquelles construccions d'acabament de l'edifici, que no donen lloc a espais habitables, com ara cambra d'aire i elements de cobertura, baranes i acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu, i també els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici (ascensors, calefacció, aire condicionat, estenedors, claraboies, extracció de fums, antenes, bucs d'escala i remats de murs).

Coberta: La coberta definitiva de l'edificació tindrà un pendent constant no superior al trenta per cent (30%), les arrencades dels quals seran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, situats a sobre la cara superior de l'últim forjat i la volada màxima del qual no ultrapassi la dels ràfecs.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la i entre les edificacions i cossos dins la mateixa parcel·la es precisen en el detall de la regulació de cada subzona. Són distàncies mínimes a les quals es podrà situar l'edificació i els seus cossos sortints.

Les edificacions destinades a garatges, construïdes en substitució de terres, podran alinear-se d'acord amb l'alineació del carrer, sense cap reculada respecte d'aquest últim.

8. Edificacions auxiliars

S'admeten edificacions auxiliars al servei de l'edificació principal: garatge particular, locals per a guarda de materials de jardineria o anàlegs, vestuaris, rebosts i d'altres similars.

L'espai, sostre i volum de les edificacions auxiliars computen a efectes d'ocupació de parcel·la i d'edificabilitat màxima i s'ajustaran a les següents condicions:

- *Ocupació màxima:* 10% de la parcel·la.
- *Alçada màxima:* 3,5 metres sobre el terreny natural.
- *Altres condicions:* En cap cas envairà la zona de reculada de les finques veïnes.

  En cap cas envairà la zona de reculada a la façana de via pública, excepte en el cas de restar totalment encastada en un marge natural existent i sense ocupar una longitud superior al 65% de la façana de la parcel·la.

9. Tanques

La regulació de les tanques atendrà a les determinacions contingudes a l'article 103 de la Normativa urbanística de les NS de Viladrau:

1. Les tanques que se situïn davant dels espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols d'ordenació.
2. Aquests tancaments es construiran amb murs de pedra natural o arrebossat i pintats amb colors de la gama dels ocres o dels terrossos fins una alçada d'1,80 metres per sobre de l terrenys en cada punt.

   En els casos en els que l'edificació quedi retirada de l'alineació del carrer, l'alçada màxima de la tanca opaca que se situï en el límit a carrer no podrà ultrapassar un metre des de la rasant del carrer en cada punt, si la rasant del carrer està a cota superior que la del terreny. Podrà arribar als 2,00 metres mitjançant materials calats de fusta o ferro o amb vegetació.

   En el cas de què la cota del carrer sigui inferior que la del terreny, la tanca no podrà ultrapassar l'alçada d'1 metre des de la cota natural del terreny. Podrà arribar als 2,00 metres mitjançant materials calats de fusta o ferro o amb vegetació.

10. Adaptació topogràfica i moviment de terres

En cas en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les condicions contingudes a l'article 114 de la Normativa urbanística de les NS de Viladrau vigents:

1. Les plataformes de anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes de anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 30º traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs de anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,80 metres per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,50 metres per sota de la cota natural del terreny.
3. L'adaptació topogràfica en els límits a carrers o zones públiques no ultrapassarà les cotes de les tanques opaques.

Els materials d'acabat dels murs de contenció seran els propis d'una façana.

11. Condicions estètiques

Els materials d'acabat de façanes es faran amb parets de pedra natural i/o arrebossades i pintades amb color de la gamma dels ocres o dels terrossos.

Per a l'acabament de cobertes, es prohibeix de manera específica les teulades amb els materials següents: lloses de pissarra, llosetes o làmines bituminoses i teules de formigó. S'utilitzarà preferentment la teula aràbiga en la formació de cobertes, permetent-se per motius d'adaptació topogràfica la utilització de cobertes enjardinades en el cas d'edificacions enterrades o semi-enterrades.

Es tindrà especial cura en la integració paisatgística de les instal·lacions que hagin de quedar a la vista –enllumenat, plafons de captació, etc...-, amb la màxima adaptació a la gamma de colors de les preexistències naturals de l'entorn.

12. Arbrat existent

La implantació de les noves edificacions prendrà en consideració l'arbrat existent dintre de les zones edificables.

En qualsevol cas, la tallada d'arbrat estarà subjecta a l'obtenció prèvia de llicència municipal, d'acord amb les determinacions contingudes a l'article 211 de la Normativa urbanística de les NN SS de Viladrau actualment vigents.

Article 29. Regulació de la zona *d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7/(lg)a), (R7(lg)b) o (R7/(lg)c)*

1. Definició

Integren aquesta zona els sòls destinats a l'edificació d'habitatge plurifamiliar aïllat, amb una superfície total de 59.171 m^2 i un sostre màxim de *20.410* m^2st, distribuïts en les Unitats d'Edificació que s'indiquen en el plànol *O2.1*.

Les Unitats d'Edificació seran les entitats mínimes de planejament a què haurà de referir-se el Projecte de reparcel·lació per concretar la volumetria que servirà de base a la parcel·lació física de les Unitats d'Edificació. La inscripció registral de les parcel·les resultants de la divisió d'una Unitat d'Edificació contindran, com a mínim i amb tota precisió: la superfície de la parcel·la, els seus límits, el nombre màxim d'habitatges que s'hi poden construir i el sostre màxim assignat en el Projecte de reparcel·lació.

Es distingeixen tres Subzones, en funció de diversos paràmetres que es detallen en aquest article:

- Subzona *R7/(lg)a*. Unitats d'Edificació UE-R1 i UE-R2.
- Subzona *R7/(lg)b*. Unitats d'Edificació UE-R3, UE-R4 i UE-R5.
- Subzona *R7/(lg)c*. Unitats d'Edificació UE-R6 i UE-R7.

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions pròpies per a l'Edificació Aïllada.

2. Condicions d'ús

- *Ús preferent*: habitatge plurifamiliar.
- *Usos compatibles*: habitatge unifamiliar, residencial, garatges de caràcter particular dels habitatges de la parcel·la, i els propis del sistema d'equipaments.

3. Condicions de parcel·lació

El següent quadre detalla les condicions de parcel·lació per a cada Unitat d'Edificació:

Unitat d'Edificació	**Clau de la Subzona**	**Sòl net** (m^2 s.)	**Parcel·la mínima** (m^2)	**Nombre màxim de parcel·les a la UE**(ut.)	**m^2 de parcel·la / habitatge** (m^2)	**Nombre màxim d'habitatges agrupats en línia** (ut)	**Longitud màxima d'agrupació en línia** (m.)	**Façana mínima de parcel·la** (m.)
UE-R1	*R7(lg)a*	14.197	1.200	9	300	4	30	36
UE-R2	*R7(lg)a*	12.733	1.200	8	300	4	30	36
UE-R3	*R7(lg)b*	3.810	1.000	3	500	2	18	24
UE-R4	*R7(lg)b*	7.257	1.000	7	500	2	18	24
UE-R5	*R7(lg)b*	4.629	1.000	4	500	2	18	24
UE-R6	*R7(lg)c*	13.347	1.200	12	200	4	24	30
UE-R7	*R7(lg)c*	3.198	1.200	3	200	4	24	30

4. Paràmetres d'edificabilitat

Es fixa per a cada Unitat d'Edificació d'acord amb el quadre de la pàgina següent:

Unitat d'Edificació	**Clau de la Subzona**	**Sòl net** (m^2 s.)	**Índex net** (m^2 st./m^2 s.)	**Habitatges** (ut. màx.)	**Ocupació** (% màx.)	**Plantes**	**Alçada** (m.)	**Sostre total** (m^2 st. màx.)
UE-R1	*R7(lg)a*	14.197	0,35	*28*	*30%*	PB+1	7,00	4.969
UE-R2	*R7(lg)a*	12.733	0,35	*25*	*30%*	PB+1	7,00	4.457
UE-R3	*R7(lg)b*	3.810	*0,35*	6	30%	PB+1	7,00	*1.334*
UE-R4	*R7(lg)b*	7.257	*0,35*	14	30%	PB+1	7,00	*2.540*
UE-R5	*R7(lg)b*	4.629	*0,35*	8	30%	PB+1	7,00	*1.620*
UE-R6	*R7(lg)c*	13.347	0,35	*25*	30%	PB+1	7,00	4.671
UE-R7	*R7(lg)c*	3.198	0,35	*6*	30%	PB+1	7,00	1.119

5. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per a cada Unitat d'Edificació s'indica en l'apartat 4. Paràmetres d'edificabilitat.

- Subzona *R7(lg)a*. 0,35 m^2 st. / m^2 sòl
- Subzona *R7(lg)b*. *0,35* m^2 st. / m^2 sòl
- Subzona *R7(lg)c*. 0,35 m^2 st. / m^2 sòl

6. Condicions d'edificació

a) Ocupació màxima de parcel·la: S'indica en l'apartat 4. Paràmetres d'edificabilitat.

- Subzona *R7(lg)a*. 0,30 %
- Subzona *R7(lg)b*. 0,30 %
- Subzona *R7(lg)c*. 0,30 %

b) Alçada màxima i nombre de plantes: S'indica en l'apartat 4. Paràmetres d'edificabilitat.

- Subzona *R7(lg)a*. 7,00 metres, en PB+1
- Subzona *R7(lg)b*. 7,00 metres, en PB+1
- Subzona *R7(lg)c*. 7,00 metres, en PB+1

c) *Separacions mínimes.* Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Unitat d'Edificació	**Clau Subzona**	**A carrer** (m.)	**Laterals** (m.)	**Fons** (m.)	**Entre edificacions d'una mateixa parcel·la (*)** (proporció planta / alçada)
UE-R1	*R7(lg)a*	3	3	6	1/2
UE-R2	*R7(lg)a*	3	3	6	1/2
UE-R3	*R7(lg)b*	6	3	6	1
UE-R4	*R7(lg)b*	6	3	6	1
UE-R5	*R7(lg)b*	6	3	6	1
UE-R6	*R7(lg)c*	3	3	3	1/2
UE-R7	*R7(lg)c*	3	3	3	1/2

Les edificacions destinades a garatges construïdes en substitució de terres s'alinearan, obligatòriament, a l'alineació del carrer, sense cap reculada respecte d'aquest últim.

d) *Edificacions auxiliars.*

S'admeten les edificacions auxiliars construïdes en substitució de terres adreçades a garatge, rebost, magatzem, etc. S'admeten, també, com a edificacions auxiliars les pèrgoles, coberts lleugers i tendals.

Només es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin de cap mena d'edificació auxiliar sense mantenir les separacions obligades als límits de parcel·la. En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'1 metre de la cota natural del terreny.

e) *Nombre màxim d'habitatges:* S'indica per a cada Unitat d'Edificació en l'apartat 4. Paràmetres d'edificabilitat.
Disposició de les edificacions: S'indica per a cada tipus de clau els criteris de disposició de les agrupacions que constituiran paràmetres de inexcusable compliment per determinar la configuració de les diferents unitats d'edificació:

Subzona *R7(lg)a*. (Unitats UE R-1 i R-2)

- *Disposició respecte la topografia*

  Les agrupacions d'edificacions dels habitatges hauran de disposar la longitud més gran de la seva ordenació en sentit paral·lel a les corbes de nivell principals que es mostren en el plànol *2.6 Topografia modificada,* que es correspon amb l'alineació del vial INT00 aproximadament.

- *Disposició respecte dels fronts a vials*

  No es permet l'alineació contigua de dos agrupacions d'habitatges, havent-se de recular obligatòriament, de manera alternada. La reculada d'un front edificat respecte del contigu més pròxim, no serà inferior als 8,00 metres.

- *Disposició lateral respecte els espais interiors d'illa*

  No es permet l'alineació contigua de dos agrupacions d'habitatges, havent-se de recular obligatòriament, de manera alternada. La reculada d'un front edificat respecte del contigu més pròxim, no serà inferior als 8,00 metres.

- *Disposició frontal respecte els espais interiors d'illa*

  Es permet l'alineació confrontada de dos agrupacions d'habitatges, sempre que la separació mínima entre els fronts edificats no sigui inferior als 12,00 metres.

Subzona *R7(lg)b*. (Unitats UE R-3, R-4 i R-5)

- *Disposició respecte la topografia*

  Les agrupacions d'edificacions dels habitatges hauran de disposar la longitud més gran de la seva ordenació en sentit paral·lel a les corbes de nivell principals que es mostren en el plànol *2.6 Topografia modificada.*

- *Disposició respecte dels fronts a vials*

  L'agrupació dels habitatges (màxim dos), podrà disposar-se lliurement dintre dels gàlibs que determinen les separacions mínimes a frontal i les demés partions.

Subzona *R7(lg)c*. (Unitat UE R-6)

- *Disposició respecte la topografia*

Les agrupacions d'edificacions dels habitatges hauran de disposar la longitud més gran de la seva ordenació segons dos criteris:

A la part de Ponent, en sentit paral·lel a les corbes de nivell principals que es mostren en el plànol *2.6 Topografia modificada,* que es correspon amb l'alineació perpendicular al vial PERIM N2, entre la rotonda R3 i l'eix Y2, aproximadament.

A la part de Llevant, en sentit paral·lel a les corbes de nivell principals que es mostren en el plànol *2.6 Topografia modificada,* que es correspon amb l'alineació paral·lela al vial PERIM 3, entre la rotonda R2 i la rotonda R1, aproximadament.

- *Disposició respecte dels fronts a vials*

  Es permet l'alineació contigua de dos agrupacions d'habitatges, sempre que la separació mínima entre els fronts edificats no sigui inferior als 12,00 metres.

- *Disposició lateral respecte els espais interiors d'illa*

  Es permet l'alineació contigua de dos agrupacions d'habitatges, sempre que la separació mínima entre les testeres de les edificacions no sigui inferior als 12,00 metres.

- *Disposició frontal respecte els espais interiors d'illa*

  Es permet l'alineació confrontada de dos agrupacions d'habitatges, sempre que la separació mínima entre els fronts edificats no sigui inferior als 20,00 metres.

Subzona *R7(lg)c*. (Unitat UE R-7)

- *Disposició respecte la topografia*

  Les agrupacions d'edificacions dels habitatges hauran de disposar la longitud més gran de la seva ordenació en sentit paral·lel a les corbes de nivell principals que es mostren en el plànol *2.6 Topografia modificada,* que es correspon amb l'alineació del vial PERIM N1 aproximadament.

- *Disposició respecte dels fronts a vials*

  L'agrupació dels habitatges (màxim quatre), podrà disposar-se lliurement dintre dels gàlibs que determinen les separacions mínimes a frontal i les demés partions.

- *Disposició frontal respecte els espais interiors d'illa*

  Es permet l'alineació confrontada de dos agrupacions d'habitatges, sempre que la separació mínima entre els fronts edificats no sigui inferior als 20,00 metres.

Article 30. Regulació de la zona *d'equipaments privats i serveis (clau A2(lg)*)*

1. Definició

Integren aquesta zona els sòls destinats a l'edificació per a la ubicació d'un establiment hoteler, comercial i de serveis, amb una superfície total de 7.239 m^2 i un sostre màxim de 3.600 m^2st, distribuïts en la Unitat d'Edificació UE-H1, tal com s'indica en el plànol *O.02-2.*

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions pròpies per Edificació aïllada.

2. Condicions d'ús

- *Ús preferent*: residencial-hoteler. D'acord amb l'article 40 de la Normativa vigent són "*aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria".*
- *Usos compatibles*: comercial, habitatge limitat a un sol habitatge per a cada unitat de zona, i els propis del sistema d'equipaments.
- *Ús comercial:*
  En compliment de l'article 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'Equipaments Comercials, en l'àmbit del Pla Parcial urbanístic no s'admetran aquells establiments comercials alimentaris, individuals o col·lectius, que la dita llei consideri grans o mitjans (amb una superfície de venda igual o superior a 400 m^2). A més dels establiments comercials alimentaris permesos dins de l'àmbit del pla, la qual superfície de vendes conjunta sigui inferior a 400 m^2, s'admetran establiments comercials adreçats al comerç no alimentaris amb una superfície de vendes conjunta que no excedeixi, tanmateix, dels 400 m^2.

La reserva d'aparcament per a l'ús comercial serà, com a mínim de dues places per cada 100 m^2 construïts, adreçats a l'ús comercial.

3. Condicions de parcel·lació

No s'admet la parcel·lació en la zona ***A2(lg)*.*** La Unitat d'Edificació UE-H1 es considerarà parcel·la única i indivisible:

Unitat d'Edificació	**Clau de la Subzona**	**Sòl net** (m^2 s.)	**Parcel·la mínima** (m^2)	**Nombre màxim de parcel·les** (ut.)
UE-H1	***A2(lg)****	*7.239*	7.239	1

4. Paràmetres d'edificabilitat

Es fixa per a la Unitat d'Edificació UE-H1 d'acord amb el quadre següent:

Unitat d'Edificació	**Clau de la Subzona**	**Sòl net** (m^2 s.)	**Índex net** (m^2 st./m^2 s.)	**Cambres** (ut. màx.)	**Ocupació** (% màx.)	**Plantes**	**Alçada** (m.)	**Long. màx. per edifici** (m.)	**Sostre total** (m^2 st. màx.)
UE-H1	***A2(lg)****	7.239	0,50	40	40%	PB+2	10,00	36,00	3.600

Del sostre total de la Unitat d'Edificació UE-H1, de 3.600 m^2 st., es destinaran un màxim de 1.800 m^2 st. a l'activitat pròpiament hotelera, i la resta a activitats comercials, de servei, equipaments esportius coberts i menjadors.

5. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per a cada Unitat d'Edificació s'indica en l'apartat 4. Paràmetres d'edificabilitat.

- Zona *A2(lg)**. 0,50 m^2 st. / m^2 sòl

6. Condicions d'edificació

a) Ocupació màxima de parcel·la: S'indica en l'apartat 4. Paràmetres d'edificabilitat.

- Zona A2(lg)*. 40%

b) Longitud màxima de les edificacions.

- Les agrupacions dels volums principals no ultrapassaran els 36,00 metres.

c) Alçada màxima i nombre de plantes: S'indica en l'apartat 4. Paràmetres d'edificabilitat.

- Zona *A2(lg)**. 10,00 metres, en PB+2.

El paviment de qualsevol planta que tingui la consideració de baixa no podrà situar-se per damunt de la cota topogràfica 672,00 ms.nm. A partir d'aquest nivell, únicament podrà desenvolupar-se l'alçada reguladora màxima de 10,00 m.

d) Separacions mínimes. Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes que figuren en el quadre següent:

Unitat d'Edificació	**Clau de la Subzona**	**A carrer** (m.)	**Laterals** (m.)	**Fons** (m.)	**Entre edificacions d'una mateixa parcel·la** (proporció planta / alçada)	**Al dipòsit existent a cota +700,00** (m.)
UE-H1	*A2(lg)**	6	6	6	1/2	200

e) Edificacions auxiliars.

S'admeten edificacions auxiliars, dins el màxim d'edificabilitat i ocupació de parcel·la establert per aquestes Normes.

Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin de cap mena d'edificació auxiliar sense mantenir les separacions obligades als límits de parcel·la. En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'1,00 metre de la cota natural del terreny.

Article 31. Mesures de protecció ambiental i estalvi energètic

Els projectes d'edificació hauran de complir la normativa vigent en el moment de la seva redacció en relació als criteris de protecció ambiental i estalvi energètic. Amb caràcter enunciatiu i no limitatiu, s'indiquen a continuació algunes d'aquestes mesures mínimes exigibles:

1. Mesures d'estalvi i eficiència energètica

a) El present Pla parcial s'ha realitzat considerant criteris d'eficiència energètica pel que fa a la distribució i orientació de les edificacions. Així, els projectes d'edificació hauran d'afavorir l'aparició de vivendes passants amb ventilació creuada o en cantonada, orientades preferiblement d'est a oest, de manera que el major nombre d'obertures quedin encarades a sud.

b) Cal garantir l'ús de la coberta per a la possible instal·lació de sistemes d'aprofitament d'energia solar tèrmica. En cas d'instal·lació de captadors solars tèrmics, aquests hauran d'estar integrats en l'edificació i no podran sobrepassar el gàlib de la coberta establert en el planejament.

c) Les edificacions comptaran també amb un espai destinat a estenedors o altres elements que permetin eixugar la roba sense necessitat de recórrer a aparells que suposin una despesa energètica addicional.

d) Els espais comuns en habitatges plurifamiliars (garatge, escala, etc.) disposaran d'un temporitzador per apagar el sistema d'enllumenat.

2. Mesures d'estalvi d'aigua

En els punts de consum d'aigua es col·locaran els mecanismes adequats per permetre el màxim estalvi d'aigua i, a aquest efecte:

a) Les aixetes dels aparells sanitaris de consum individual disposaran de mecanismes economitzadors d'aigua o similars així com mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de dos quilograms i mig per centímetre quadrat (2,5 kg/cm^2) tinguin un cabal màxim de vuit litres per minut (8 l/min.).

b) El mecanisme d'accionament de la descàrrega de les cisternes dels wàters limitarà el volum de descàrrega a un màxim de 7 litres i disposarà de la possibilitat d'aturar la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega.

c) El mecanisme de les dutxes inclourà economitzadors de raig o similars així com mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de dos quilograms i mig per centímetre quadrat (2,5 kg/cm^2) tinguin un cabal màxim de deu litres per minut (10 l/min.).

d) Les aixetes dels aparells sanitaris d'ús públic disposaran de temporitzadors o de qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que dosifiqui el consum d'aigua, limitant les descàrregues a un litre (1 l.) d'aigua.

e) Els mecanismes de depuració de les piscines que expulsen aigua de renovació disposaran d'un mecanisme que derivarà les aigües al rec d'espais lliures enjardinats d'ús privat.

3. Materials constructius

a) S'exigirà l'ús de materials durables, que requereixin menys manteniment, que siguin reutilitzables i reciclables.

b) Seguint aquestes consideracions, caldrà utilitzar pintures, vernissos i olis naturals que no continguin dissolvents; fustes amb certificat d'origen que no provinguin de boscos tropicals; elements naturals com el suro, el cautxú, el guix o les ceràmiques; i en general materials valoritzables que puguin recuperar-se, reutilitzar-se o reciclar-se fàcilment.

c) Caldrà evitar les pintures amb dissolvents, l'ús del policlorur de vinil (PVC), materials d'aïllament tèrmic o sistemes d'aire condicionat que utilitzin CFC o HCFC i plàstics que continguin compostos volàtils que poden resultar nocius.

Viladrau, abril del 2018

JOAQUIN OBON DOSDAD / num:10968-1
Firmado digitalmente por JOAQUIN OBON DOSDAD / num:10968-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=OBON DOSDAD, givenName=JOAQUIN, serialNumber=38388322B, cn=JOAQUIN OBON DOSDAD / num:10968-1, email=obondosdad@coac.net
Fecha: 2018.05.04 11:20:01 +02'00'

MIQUEL ORRIOLS MAS
Firmado digitalmente por MIQUEL ORRIOLS MAS
Fecha: 2018.05.03 22:39:30 +02'00'

NOMBRE PUIGDOMENECH CANTO CARLES - NIF 46122907H
Firmado digitalmente por NOMBRE PUIGDOMENECH CANTO CARLES - NIF 46122907H
Fecha: 2018.05.04 10:39:05 +02'00'

ANNEX III. HÀBITATS I ESPÈCIES PROTEGIDES EN L'ÀMBIT DE PARC DEL MONTSENY

1. LLISTAT D'HÀBITATS I D'ESPÈCIES PROTEGIDES

1. Descripció dels hàbitats d'interès

1.1 Hàbitats d'interès comunitari prioritaris

Codi HIC	3170*	Basses i tolls temporers mediterranis
	6220*	Prats mediterranis rics en anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietalia*)
	91E0*	Vernedes i altres boscos de ribera afins (*Alno-Padion*)
	9580*	Teixedes mediterrànies

1.2 Hàbitats d'interès comunitari no prioritaris

Codi HIC	3130	Aigües estagnants, poc o molt mesotròfiques, amb vegetació de les classes *Littorelletea uniflorae* i/o *Isoeto-Nanojuncetea*
	3270	Rius amb vores llotoses colonitzades per herbassars nitròfils del *Chenopodion rubri (p.p.)* i del *Bidention (p.p.)*
	3280	Rius mediterranis permanents, amb gespes nitròfiles del *Paspalo- Agrostidion* orlades d'àlbers i salzes
	4030	Landes atlàntiques i subatlàntiques seques
	4060	Matollars alpins i boreals
	5110	Boixedes xerotermòfiles permanents, dels vessants rocosos
	5120	Formacions muntanyenques de bàlec (*Genista balansae spp. europaea* = *Cytisus purgans*)
	5130	Formacions de *Juniperus communis* colonitzadores de landes o de pastures calcícoles
	6420	Jonqueres i herbassars graminoides humits, mediterranis, del *Molinio- Holoschoenion*
	6430	Herbassars higròfils, tant de marges i vorades com de l'alta muntanya
	6510	Prats de dall de terra baixa i de la muntanya mitjana (*Arrhenatherion*)
	8110	Tarteres silícies medioeuropees i dels indrets freds i humits de l'alta muntanya (*Galeopsietalia ladani* i *Androsacetalia alpinae*)
	8130	Tarteres de l'Europa meridional amb vegetació poc o molt termòfila
	8210	Costers rocosos calcaris amb vegetació rupícola
	8220	Costers rocosos silicis amb vegetació rupícola
	9120	Fagedes acidòfiles
	9130	Fagedes neutròfiles
	9150	Fagedes calcícoles xerotermòfiles
	9260	Castanyedes
	92A0	Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera
	9330	Suredes
Codi HIC	9340	Alzinars i carrascars
	9540	Pinedes mediterrànies

1.3 Hàbitats amenaçats al Parc del Montseny

Codi Hàbitat		
CORINE	22.3231	Jonqueroles de *Juncus bufonius*, de sòls temporalment inundats de l'estatge montà
	22.3232	Pradells terofítics de petites serranes (*Cyperus flavescens*, *C. fuscus*), de sòls temporalment inundats de l'estatge montà
	22.3417	Comunitats amb *Anagallis tenella* o altres plantes lateatlàntiques, de vores de rierolets i de mulladius, de les contrades mediterrànies
	34.323L+	Prats calcícoles i mesòfils, amb dominància de *Brachypodium pinnatum*, dels estatges montà i subalpí dels Pirineus centrals
	34.721	Joncedes (prats, sovint emmatats, d'*Aphyllanthes monspeliensis*), calcícoles, de les contrades mediterrànies i de la muntanya mitjana poc plujosa
	35.124 +	Prats acidòfils i mesòfils, amb *Agrostis capillaris* i *Potentilla montana*, de l'estatge montà del Montseny
	35.125 +	Prats acidòfils i mesòfils, amb *Festuca nigrescens*, *Antennaria dioica* (pota de gat), *Deschampsia flexuosa*..., de la zona culminal del Montseny
	35.21	Pradells de teròfits (*Aira caryophyllea*, *Vulpia myuros*, *Filago minima*, *Trifolium arvense*...), silicícoles i sovint de sòls arenosos, de la muntanya mitjana
	35.23	Comunitats de *Corynephorus canescens*, de sòls arenosos de l'estatge montà
	35.81	Prats silicícoles i xeròfils, amb *Agrostis capillaris*, *Seseli montanum*, *Festuca ovina*, *Dichanthium ischaenum*..., de la muntanya mitjana pirinenca i del Montseny
	36.317+	Prats silicícoles i mesòfils, amb dominància de *Deschampsia flexuosa* i *Festuca gautieri* (ussona), de les canals obagues de la zona culminal del Montseny
	37.22	Jonqueres de *Juncus acutiflorus*, acidòfiles, de l'estatge montà 37.26+ Herbassars amb cua de cavall (*Equisetum telmateia*) i càrexs (*Carex pendula*, *Carex remota,*...) de fons de còrrecs i sòls xops, al territori catalanídic septentrional i central
	37.72	Herbassars subnitròfils de marges i clarianes forestals, en indrets ombrejats i frescals de la muntanya mitjana
	37.83	Herbassars megafòrbics de l'estatge subalpí dels Pirineus i del Montseny
	38.112	Prats amb *Cynosurus cristatus*, mesòfils, intensament pasturats
	38.23	Prats dalladors amb fromental (*Arrhenatherum elatius*) dels estatges submontà i montà
	38.24 +	Prats dalladors, generalment amb *Gaudinia fragilis*, de la terra baixa plujosa
	41.2A+	Boscos de roure de fulla gran (*Quercus petraea*), mesohigròfils, dels Pirineus i de les muntanyes catalanídiques septentrionals

Codi Hàbitat		
CORINE	41.33	Freixenedes dels Pirineus i de les muntanyes catalanídiques septentrionals
	41.5611	Boscos de roure de fulla gran (*Quercus petraea*), de vegades amb altres caducifolis (*Betula pendula,*...), acidòfils i xeromesòfils, pirinencs i del territori catalanídic septentrional
	41.7132+	Boscos de roures (*Quercus pubescens* o híbrids), silicícoles, de la muntanya mitjana

41.774	Boscos de roure africà (*Quercus canariensis*), dels territoris catalanídic septentrional i olositànic
42.132	Avetoses del territori de les fagedes, acidòfiles 42.A75 Teixedes ibèriques
44.316+	Vernedes amb *Carex remota*, que es fan a tocar de l'aigua o en sòls molt xops, a la muntanya mitjana pirinenca i al territori catalanídic septentrional
44.3431+	Vernedes (i pollancredes) amb *Circaea lutetiana*, de l'estatge montà, pirenaicocatalanes
44.3432+	Vernedes (de vegades pollancredes) amb ortiga morta (*Lamium flexuosum*), de la terra baixa plujosa i de l'estatge submontà
44.515+	Lloredes o vernedes amb llor (*Laurus nobilis*) de la terra baixa catalana
54.112	Comunitats fontinals sovint dominades per cardàmines (*Cardamine* spp.), d'aigües blanes, sovint ombrejades, dels estatges montà i subalpí
54.4243+	Poblaments d'esfagnes, residuals, de territoris extrapirinencs
61.12	Pedrusques i clapers silicis, amb *Epilobium collinum*, *Galeopsis* spp., ..., de l'estatge montà
62.26	Roques silícies, amb asarina (*Antirrhinum asarina*), de l'estatge montà plujós (i dels llocs frescals de terra baixa)
62.31+	Vegetació pionera, amb matafocs *(Sempervivum* spp.) i crespinells *(Sedum* spp.), de terraprims silicis dels estatges montà i subalpí

2. ESPÈCIES DE FLORA PROTEGIDES

2.1 Espècies de flora estrictament protegides per la legislació sectorial

BRIÒFITS

Buxbaumiàcies
Buxbaumia viridis
Esfagnàcies
Sphagnum sp. — Esfagnes

PTERIDÒFITS

Licopodiàcies
Lycopodium selago
Osmundàcies
Osmunda regalis — Falguera reial

ESPERMATÒFITS

Amaril.lidàcies
Narcissus poeticus — Grandalla, satalia
Aquifoliàcies
Ilex aquifolium — Boix grèvol
Orquidàcies
Coeloglossum viridae — Orquis verd
Spiranthes aestivalis — Espirant estival Saxifragàcies
Saxifraga paniculata (=aizoon) — Saxífraga paniculada
Saxifraga vayredana — Herba de Sant Segimon
Taxàcies
Taxus baccata — Teix

2.2 Espècies de flora protegides pel POUM

LÍQUENS

Cladoniàcies
Cladonia, espècies del subgènere *Cladina* — Líquens dels rens

BRIÒFITS

Hookeriàcies
Hookeria lucens
Leucobriàcies
Leucobryum glaucum

PTERIDÒFITS

Equisetàcies
Equisetum hyemale — Aspreta
Equisetum palustre — Equiset
Ofioglossàcies
Botrychium lunaria — Llunària
Ophioglossum azoricum — Llengua de serp
Ophioglossum vulgatum — Llengua de serp Polipodiàcies
Blechnum spicant — Blècnum
Gymnocarpium dryopteris — Gimnocarpi silicícola

ESPERMATÒFITS

Amaril.lidàcies
Galanthus nivalis — Lliri de neu
Narcissus assoanus (=juncifolius) — Almesquí

Betulàcies	
Betula pendula	Bedoll
Boraginàcies	
Myosotis scorpioides ssp.*tuxeniana*	Miosotis palustre
Campanulàcies	
Jasione crispa	Jasíone nana
Caprifoliàcies	
Lonicera nigra	Xuclamel negre
Sambucus racemosa	Saüc racemós
Cariofil.làcies	
Dianthus seguieri ssp.*requienii*	Clavell
Minuartia laricifolia ssp.*diomedis*	Minuàrtia laricifolia
Sagina saginoide	Sagina pirinenca
Ciperàcies	
Carex echinata	Càrex estel·lat
Carex grioletii	
Carex umbrosa	Càrex ombrós
Eleocharis quinqueflora	Eleòcaris pauciflora
Cistàcies	
Cistus laurifolius	Estepa de muntanya
Compostes	
Antennaria dioica	Pota de gat
Anthemis cretica ssp.*carpatica*	Antemis de muntanya
Carlina acanthifolia ssp.*cynara*	Carlina
Carlina acaulis	
Centaurea paniculata ssp.*hanrii* var.*Isernii*	Centàurea paniculada
Echinops sphaerocephalus	Card d'eriçó
Erigeron alpinus	Erígeron alpí
Hieracium cavanillesianum Hieracium glaucophyllum	
Hieracium rectum	
Leontodon pyrenaicus	Leòntodon pirinenc
Crassulàcies	
Sempervivum montanum	Matafoc muntanyenc
Crucíferes	
Arabis alpina	Àrabis alpina
Brassica oleracea ssp.*robertiana*	Col silvestre
Cardamine amara ssp.*olotensis*	
Cardamine heptaphylla	Canuguera
Cardamine resedifolia	
Coincya cheiranthos	Brassicel·la
Droseràcies	
Drosera rotundifolia	Dròsera comuna
Ericàcies	
Arctostaphylos uva-ursi	Boixerola, farinola
Vaccinium myrtillus	Navissera comuna, nabiu
Escrofulariàcies	
Chaenorhinum origanifolium ssp.*cadevallii*	Linària origanifòlia
Lathraea squamaria	Esquamària
Melampyrum catalaunicum Pedicularis	
comosa Veronica verna	
Gencianàcies	
Gentiana ciliata	Genciana ciliada
Gentiana lutea	Genciana groga
Geraniàcies	

Geranium lanuginosum	Gerani lanuginós
Geranium sylvaticum	Gerani de bosc
Gesneriàcies	
Ramonda myconi	Orella d'ós Gramínies
Luzula spicata ssp.*monsignatica*	Lúzula d'espiga
Nardus stricta	Pèl cani
Hipericàcies	
Hypericum pulchrum	Hipèric pulcre
Lentibulariàcies	
Pinguicula vulgaris	Viola d'aigua
Liliàcies	
Allium victorialis	All victorial
Asphodelus albus	Albó de muntanya
Ornithogalum pyrenaicum	Ornitògal pirinenc
Polygonatum verticillatum	Segell verticil·lat
Ruscus aculeatus	Galzeran, galleric
Streptopus amplexifolius	Estrèptopus
Tulipa sylvestris	Tulipa silvestre
Veratrum album	Veladre, peu de llop
Litràcies	
Peplis portula	Peplis
Onogràcies	
Epilobium angustifolium	Cameneri Orquidiàcies
Ophrys catalaunica	Abellera catalana
Orchis majalis	Orquis magenc
Orchis morio ssp.*champagneuxii,*	Pentecosta
Orchis morio ssp.*morio*	Pentecosta
Orchis provincialis	
Orchis sambucina	Orquis sambucí
Orchis simia	Flor del simi
Papaveràcies	
Corydalis solida	Tisoretes
Papilionàcies	
Ornithopus perpusillus	Serradella menuda Poligonàcies
Polygonum alpinum	Presseguera alpina
Portulacàcies	
Montia fontana	Móntia
Ranunculàcies	
Actaea spicata	Herba de Sant Cristòfol
Helleborus viridis	El·lèbor verd
Ranunculus aconitifolius ssp.*platanifolius*	Ranuncle aconitifoli
Ranunculus auricomus	Ranuncle daurat, botó d'or Rosàcies
Agrimonia procera	
Alchemilla alpina ssp.*alpina*	Alquemil·la alpina
Alchemilla alpina ssp.*saxatilis*	Alquemil·la alpina
Alchemilla hybrida ssp.*flabellata*	Pota de lleó
Cotoneaster integerrimus	Cornera
Geum hispidum	Geum híspid
Potentilla crantzii	Potentil·la estipular
Potentilla montana	Fragassa de muntanya
Potentilla rupestris	Potentil·la rupestre
Prunus lusitanica	Llorer-cirer de Portugal
Rosa coriifolia ssp.*vosagiaca*	Roser dels Vosgues
Rosa villosa	Roser pomífer

Sorbus aucuparia	Moixera de guilla
Rubiàcies	
Galium scabrum	
Salicàcies	
Salix caprea	Gatsaule
Saxifragàcies	
Ribes alpinum	Cirerola
Saxifraga genesiana	
Timeleàcies	
Daphne mezereum	Tintorell
Valerianàcies	
Valeriana tuberosa	
Violàcies	
Viola bubanii	Pensament del Montseny

3. ESPÈCIES DE FAUNA PROTEGIDES

3.1 Espècies de fauna estrictament protegides per la legislació sectorial

ARÀCNIDS

Aranèids

Leptoneta infuscata Roncus caballeroi

Sabacon paradoxes

CRUSTACIS

Decàpodes

Austropotamobius pallipes	Cranc de riu

INSECTES

Col.lèmbols

Lepidocyrtus montseniensis Protaphorura montana

Protaphorura quercetana

Coleòpters

Cerambyx cerdo	Banyarriquer del roure
Lucanus cervus	Escanyapolls
Osmoderma eremita	Osmoderma
Reicheia lucifaga	Escaritin
Rosalia alpina	Rosalia
Speonomus canyellesi	Batiscin cavernícola
Speophilus kiessenwetteri Steropus catalaunicus	
Trechus fulvus	Trequin

Lepidòpters

Callimorpha quadripunctaria Eriogaster catax

Euphydryas aurinia

Graellsia isabelae	Graèllsia

Maculinea arion Proserpinus proserpina

Odonats

Coenagrion mercuriale Oxygastra curtisii

Tricòpters

Notidobia sagarri Synagapetus serotinus

MOL·LUSCS

Gasteròpodes

Bythinella brevis Deroceras altimirai

OSTEÏCTIS

Cipriniformes

Barbus meridionalis	Barb de muntanya

AMFIBIS

Anurs

Alytes obstetricans	Tòtil
Bufo bufo	Gripau comú
Bufo calamita	Gripau corredor
Hyla meridionalis	Reineta
Pelobates cultripes	Gripau d'esperons
Pelodytes punctatus	Granoteta de punts
Rana temporaria	Granota roja Urodels
Calotriton arnoldi	Tritó del Montseny
Lissotriton helveticus	Tritó palmat
Salamandra salamandra	Salamandra
Triturus marmoratus	Tritó verd

RÈPTILS

Ofidis	
Coronella girondica	Serp llisa meridional
Malpolon monspessulanus	Serp verda
Natrix maura	Serp d'aigua
Natrix natrix	Serp de collar
Rhinechis scalaris	Serp blanca
Vipera latasti	Escurçó ibèric
Zamenis longissimus	Serp d'Esculapi Quelonis
Emys orbicularis	Tortuga d'estany
Mauremys leprosa	Tortuga de rierol Saures
Anguis fragilis	Vidriol
Chalcides striatus	Lludrió llistat
Lacerta bilineata	Lluert
Podarcis muralis	Sargantana roquera
Podarcis hispanica	Sargantana ibèrica
Psammodromus algirus	Sargantaner gros
Tarentola mauritanica	Dragó comú
Timon lepidus	Llangardaix ocel·lat

OCELLS

Accipitriformes	
Accipiter gentilis	Astor
Accipiter nisus	Esparver
Aquila chrysaetos	Àguila daurada
Buteo buteo	Aligot comú
Circaetus gallicus	Àguila marcenca
Hieraaetus fasciatus	Àguila cuabarrada
Pernis apivorus	Aligot vesper Apodiformes
Apus apus	Falciot negre
Apus melba	Ballester
Caprimulgiformes	
Caprimulgus europaeus	Enganyapastors Caradriformes
Actitis hypoleucos	Xivitona vulgar
Charadrius dubius	Corriol petit
Coraciformes	
Alcedo atthis	Blauet
Merops apiaster	Abellerol
Upupa epops	Puput
Estrigiformes	
Asio otus	Mussol banyut
Athene noctua	Mussol comú
Bubo bubo	Duc
Otus scops	Xot
Strix aluco	Gamarús
Tyto alba	Òliba
Falconiformes	
Falco peregrinus	Falcó pelegrí
Falco subbuteo	Falcó mostatxut
Falco tinnunculus	Xoriguer comú
Passeriformes	
Aegithalos caudatus	Mallerenga cuallarga
Anthus campestris	Trobat
Anthus spinoletta	Grasset de muntanya

Anthus trivialis	Piula dels arbres
Carduelis cannabina	Passerell
Carduelis carduelis	Cadernera
Carduelis chloris	Verdum
Certhia brachydactyla	Raspinell comú
Cettia cetti	Rossinyol bord
Cinclus cinclus	Merla d'aigua
Cisticola juncidis	Trist
Coccothraustes coccothraustes	Durbec
Corvus monedula	Gralla
Delichon urbica	Oreneta cuablanca
Emberiza cia	Sit negre
Emberiza cirlus	Gratapalles
Erithacus rubecula	Pit-roig
Fringilla coelebs	Pinsà comú
Galerida cristata	Cogullada vulgar
Hippolais polyglotta	Bosqueta vulgar
Hirundo rustica	Oreneta vulgar
Lanius collurio	Escorxador
Lanius meridionalis	Botxí
Lanius senator	Capsigrany
Loxia curvirostra	Trencapinyes
Lullula arborea	Cotoliu
Luscinia megarhynchos	Rossinyol
Monticola saxatilis	Merla roquera
Monticola solitarius	Merla blava
Motacilla alba	Cuereta blanca
Motacilla cinerea	Cuereta torrentera
Muscicapa striata	Papamosques gris
Oenanthe hispanica	Còlit ros
Oenanthe oenanthe	Còlit gris
Oriolus oriolus	Oriol
Parus ater	Mallerenga petita
Parus caeruleus	Mallerenga blava
Parus cristatus	Mallerenga emplomallada
Parus major	Mallerenga carbonera
Parus palustris	Mallerenga d’aigua
Petronia petronia	Pardal roquer
Phoenicurus ochruros	Cotxa fumada
Phylloscopus bonelli	Mosquiter pàl·lid
Phylloscopus collybita	Mosquiter groc petit
Prunella modularis	Pardal de bardissa
Ptyonoprogne rupestris	Roquerol
Pyrrhula pyrrhula	Pinsà borroner
Regulus ignicapillus	Bruel
Regulus regulus	Reietó
Saxicola torquata	Bitxac comú
Serinus serinus	Gafarró
Sitta europaea	Pica-soques blau
Sylvia atricapilla	Tallarol de casquet
Sylvia borin	Tallarol gros
Sylvia communis	Tallareta vulgar
Sylvia hortensis	Tallarol emmascarat

Sylvia melanocephala	Tallarol capnegre
Sylvia undata	Tallareta cuallarga Piciformes
Dendrocopos major	Picot garser gros
Dendrocopos minor	Picot garser petit
Dryocopus martius	Picot negre
Jynx torquilla	Colltort
Picus viridis	Picot verd

MAMÍFERS

Carnívors

Felis silvestris	Gat salvatge
Lutra lutra	Llúdria
Mustela nivalis	Mostela
Mustela putorius	Turó

Insectívors

Atelerix algirus	Eriçó clar
Erinaceus europaeus	Eriçó fosc
Neomys anomalus	Musaranya d'aigua
Sorex araneus	Musaranya de muntanya Quiròpters
Eptesicus serotinus	Ratpenat orellut septentrional
Hypsugo savii	Ratpenat pipistrel·la muntanyenc
Miniopterus schreibersii	Ratpenat de cova
Myotis capaccinii	Ratpenat de peus grans
Myotis daubentonii	Ratpenat d'aigua
Myotis emarginatus	Ratpenat d'orella escapçada
Myotis myotis	Ratpenat de musell llarg
Myotis mystacinus	Ratpenat dels graners
Myotis nattereri	Ratpenat de Natterer
Nyctalus leisleri	Ratpenat nòctul petit
Pipistrellus kuhlii	Ratpenat de vores clares
Pipistrellus nathusii	Ratpenat pipistrel·la fals
Pipistrellus pipistrellus	Ratpenat pipistrel·la comú
Pipistrellus pygmaeus	Ratpenat pipistrel·la nan
Pipistrellus savii	Ratpenat pipistrel.la muntanyenc
Plecotus auritus	Ratpenat de bigotis
Plecotus austriacus	Ratpenat orellut meridional
Rhinolophus euryale	Ratpenat mediterrani de ferradura
Rhinolophus ferrumequinum	Ratpenat de ferradura gran
Rhinolophus hipposideros	Ratpenat de ferradura petit
Tadarida teniotis	Ratpenat de cua llarga Rosegadors
Arvicola sapidus	Rat-buf, rata d'aigua
Glis glis	Liró gris, rata esquirolera
Sciurus vulgaris	Esquirol

3.2 Espècies de fauna protegides pel POUM

INSECTES

Lepidòpters

Erebia epistygne Glaucopsyche alexis
Pyrgus cirsii Scolitantides orion
Thymelicus acteon Tomares ballus

Ortòpters

Ctenodecticus masferreri	Saltarel·la del Montseny
Isophya pyrenea	Barbitist dels Pirineus

Metaplastes pulchripennis	Barbitist d'alzinar
Omocestus antigai	Saltamartí català

OSTEÏCTIS

Anguiliformes	
Anguilla anguilla	Anguila
Cipriniformes	
Squalidus cephalus	Bagra

AMFIBIS

Anurs	
Pelophylax perezi	Granota verda

RÈPTILS

Ofidis	
Vipera aspis	Escurçó pirinenc

OCELLS

Gruïformes	
Gallinula chloropus	Polla d'aigua
Passeriformes	
Alauda arvensis	Alosa
Emberiza calandra	Cruixidell
Passer montanus	Pardal xarrec

MAMÍFERS

Carnívors	
Genetta genetta	Gat mesquer, geneta
Martes foina	Fagina
Meles meles	Teixó
Insectívors	
Crocidura russula	Musaranya comuna
Sorex minutus	Musaranya menuda
Suncus etruscus	Musaranya nana
Rosegadors	
Eliomys quercinus	Rata cellarda
Microtus duodecimcostatus	Talpó comú
Microtus agrestis	Talpó muntanyenc

3.3 Espècies de fauna cinegètica d'interès pel POUM

OCELLS

Caradriformes	
Scolopax rusticola	Becada Colúmbids
Columba oenas	Xixella
Streptopelia turtur	Tórtora
Gal.liformes	
Alectoris rufa	Perdiu
Coturnix coturnix	Guatlla

MAMÍFERS

Lagomorfs	
Lepus europaeus	Llebre